

2014年潜江市城市建设开发投资有限公司 公司债券上市公告书

证券简称：14潜城投

证券代码：124688

上市时间：2014年6月3日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：天风证券股份有限公司

二零一四年六月

第一节 绪言

重要提示

潜江市城市建设开发投资有限公司（以下简称：“发行人”或“公司”）董事会成员和高级管理人员已批准本上市公告书，保证其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

上海证券交易所对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经鹏元资信评估有限公司综合评定，本债券信用等级为AA，发行主体长期信用等级为AA-。债券上市前，截至2013年12月31日，发行人所有者权益为52.44亿元，其中归属于母公司的所有者权益52.44亿元。债券上市前三个会计年度（2011-2013年）发行人归属于母公司的净利润分别为2.21亿元、2.67亿元及1.99亿元，实现的年均可分配利润为2.29亿元，不少于本期债券一年利息的1.5倍。发行人在上市前的财务指标仍符合相关规定。

第二节 发行人简介

一、发行人概况

公司名称：潜江市城市建设开发投资有限公司

公司住所：潜江市城市建设投资开发有限公司

法定代表人：罗茂文

注册资本：人民币12.05亿元

企业类型：有限责任公司

经营范围：城市基础设施、公用事业、基础产业的建设及营运，土地收购储备及房地产开发经营，政府公共资源的特许经营，本市城内企（事）业、产业及项目的融资、投资、委托贷款、咨询与评估服务。

截至2013年12月31日，公司经审计的合并口径的资产总额为70.07亿元，负债总额为17.63亿元，所有者权益为52.44亿元（其中归属于母公司的所有者权益52.44亿元）；2013年公司实现营业收入7.69亿元，净利润1.99亿元（其中归属于母公司所有者的净利润1.99亿元）。

二、历史沿革

为进一步加强潜江市城市基础设施建设、引导产业建设发展、协调全市经济可持续发展、整合全市国有资产和财政资金，提高政府对各类资源、资产的整合和管理，经潜江市人民政府批准（潜政发[2005]9号），2005年6月28日潜江市国有资产监督管理委员会办公室和潜江市潜盛国有资产经营有限公司出资成立潜江市城市建设投资开发有限公司，并着力将城投公司打造成潜江市基础设施建设、国有资产经营和土地整理与开发的重要载体。公司成立时，初始注册资本4.32亿元，营业执照注册号为4290051121001。

2007年8月，为了做大做强城投公司，根据公司股东会决议和修改后公司章程规定，公司申请增加注册资本1.73亿元，变更后公司的注册资本为6.05亿元。

2010年6月，公司取得潜江市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》，注册号变更为429005000006177。

2011年1月，根据公司第四次临时股东会决议和修改后的章程规定，公司增加注册资本2.00亿元，变更后公司的注册资本为12.05亿元。

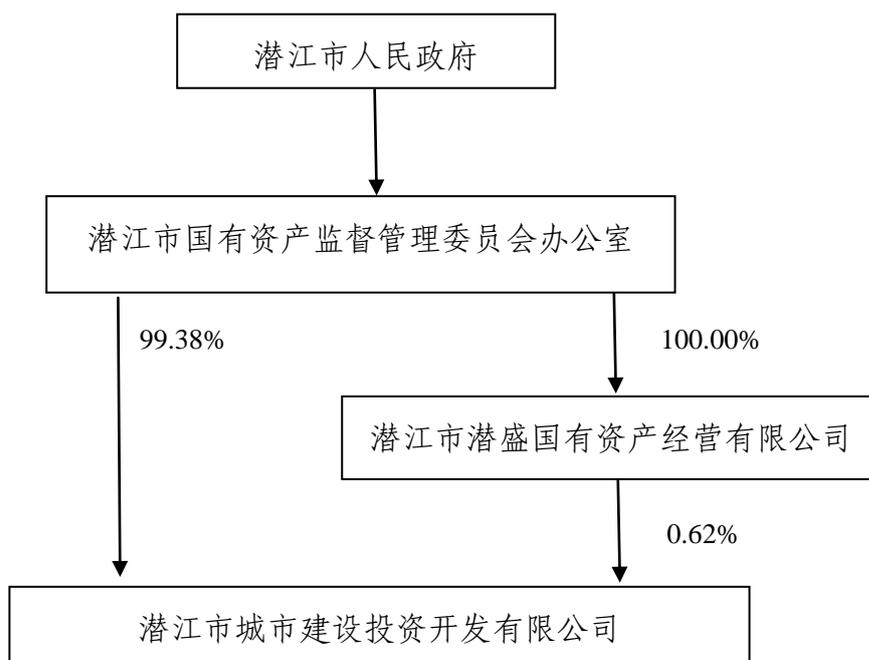
表格1 公司历次注册资本变更情况

股东名称	成立时注册资本		2007年1月增资	
	出资(万元)	持股比例	出资(万元)	持股比例
潜江市国有资产监督管理委员会办公室	42,700	98.82%	60,000	99.17%
潜江市潜盛国有资产经营有限公司	500	1.18%	500	0.83%
合计	43,200	100%	60,500	100%
股东名称	2011年1月增资		2011年3月增资	
	出资(万元)	持股比例	出资(万元)	持股比例
潜江市国有资产监督管理委员会办公室	99,751	99.25%	119,751	99.38%
潜江市潜盛国有资产经营有限公司	749	0.75%	749	0.62%
合计	100,500	100%	120,500	100%

三、股东情况

公司隶属潜江市人民政府直接领导和管理,由潜江市国有资产监督管理委员会办公室和潜江市潜盛国有资产经营有限公司出资组建,实际控制人为潜江市人民政府。截至2013年12月31日,公司股权结构如图表2所示。

图表2 2013年12月31日公司产权及控制关系图



四、风险与对策

（一）与本期债券有关的风险及对策

1、利率风险及对策

受国民经济运行状况、国家宏观经济、调控政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，且采用固定票面利率形式，存续期间内市场利率的波动会相应引起债券价值的重估，从而给投资本期债券的投资收益带来一定的不确定性。

对策：

在设计本期债券的发行方案时，公司在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，公司将向有关主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，为投资人应对利率波动提供便利。

2、兑付风险及对策

在本期债券存续期内，公司的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。此外，由于募集资金投向保障性住房建设项目和水环境综合性治理工程存在前期投资规模大、利润率不高、收益实现期较长的特点，如果公司经营状况下滑，或项目资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能按期足额兑付。

对策：

公司将在监管银行开立项目收入账户，从而便于监管银行和债权代理人及时了解公司现金流状况，监督企业提早为兑付资金的筹集做好准备。此外，公司将加强现金流动性管理，实现债务偿付现金流在期限上的合理分布，从而减小本期债券的兑付风险。同时，公司将加强募集资金投资项目的管理，保证项目如期完工，尽早实现效益，降低本期债券的兑付风险，从而为债券兑付提供保障。

3、流动性风险及对策

本期债券发行结束后，公司将就已发行债券申请上市交易，但由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能导致投资者不能及时将本期债券转让和变现。

对策：

本期债券发行结束后，公司将积极就本期债券在合法证券交易场所交易向国家有关主管部门提出申请，并争取尽快获批。同时，本期债券的承销团成员也将推进本期债券的交易流通。随着我国债券市场的发展，公司在债券市场上知名度的提高，本期债券在市场上获得的认同度也将提高，流动性风险将会有所降低。

（二）与发行人业务相关的风险

1、产业政策风险及对策

公司主要从事基础设施建设和土地整理与开发业务，现阶段都属于国家大力支持发展的行业。但是在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响企业的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：

针对未来产业政策变动风险，公司将与主管部门保持密切的联系，加强相关行业及政策信息的收集与研究，准确把握行业动态，及时了解判断政策的变化，积极制定应对策略，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升企业的可持续发展能力，尽量降低政策变动为企业经营带来的不确定性影响。

2、公司经营风险及对策

公司作为政府融资平台，承担着部分社会职能，政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性。此外，保障性住房建设项目开发依赖于政府的政策支持和资金支持，可能对公司的经营活动和发展产生一定程度上的影响。

对策：

从全国和地区经济发展及政策导向情况看，政府投资仍将保持增长趋势，政府的相关补贴也将不断落实，公司经营风险相对较低。此外，公司今后将继续争取当地政府的大力扶持和政策支持，不断加强管理、提高整体运营实力，进一步完善法人治理结构，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市

场化改制改革，提高运营效率。

3、公司财务风险及对策

近年来，公司有息债务规模持续增加，相应未来的偿债压力加大。同时，鉴于城市化进程的不断推进和国家对于安居工程的重视，预计后续保障房建设、工程施工等业务还会产生资金需求，从而可能带来一定的资金压力。

对策：

公司的有息债务主要是银行贷款，且以长期借款为主，从而便于分摊还款压力。公司将加强债务偿还的期限管理，将未来还款压力分摊到各年度。同时，本期债券也设置了提前偿还条款，从第三个计息年度开始提前均匀偿还本金。对于未来可能需要大量资金投入的项目，公司将在认真测算成本收益并策划资金来源后再做投资决策。项目策划中，一方面争取政府更多的资源支持，另一方面积极通过市场化运作机制引入多渠道资金，从而解决资金压力问题。

（三）与募集资金投资项目相关的风险及对策

本期债券募集资金拟投入保障性住房建设和潜江市水环境综合性治理工程建设，其项目规模大，回收周期长，如果在项目建设和运营期间出现材料价格以及劳动力成本上涨，或遇到不可抗拒的自然灾害等重大问题，则又可能使项目实际投资额度超出预算、项目施工期被延长、项目运营状况偏离预计目标，从而对收益的实现产生不利影响。

对策：

公司在项目实施前期的勘察设计工作中将充分考虑项目建设中可能出现的特殊及突发情况。在项目具体施工方案设计时，将综合考虑项目可行性的各方面因素。

另外，公司在项目的实施过程中，将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本。同时将积极加强各投资环节的管理，计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。同时，公司将进行严格项目质量管理，合理安排工程工期，加强招投标管理及合同管理，严格按照相关规定建立健全质量保证体系，严格保证项目质量和进度。

第三节 债券发行概况

一、**发行人**：潜江市城市建设投资开发有限公司。

二、**债券名称**：2014年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券，简称“14潜城投”。

三、**发行总额**：人民币15亿元。

四、**债券期限**：7年期。

五、**票面利率**：本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，基本利差的上限为3.40%，即簿记建档利率上限为8.40%。Shibor基准利率为《2014年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数5.00%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券最终票面年利率为8.38%，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、**发行价格**：本期债券的债券面值为100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

七、**债券形式**：实名制记账式债券。

八、**发行方式**：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）发行。

九、**发行范围及对象**：承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

十、**认购与托管**：投资者认购的本期债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载。

十一、**簿记建档日**：本期债券簿记建档日为2014年4月21日。

十二、**发行首日**：发行首日为本期债券的发行期限的第1日，即2014年4月22日。

十三、 发行期限：本期债券的发行期限为 4 个工作日，自发行首日起至 2014 年 4 月 25 日止。

十四、 起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 4 月 22 日为该计息年度的起息日。

十五、 计息期限：本期债券的计息期限自 2014 年 4 月 22 日起至 2021 年 4 月 21 日止。

十六、 还本付息方式：每年期末付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还本期债券发行总额的 20%。每年还本时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。在第 3 至第 7 个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。

十七、 付息日：2015 年至 2021 年每年的 4 月 22 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十八、 兑付日：本期债券的兑付日为 2017 年至 2021 年每年的 4 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十九、 本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

二十、 承销方式：承销团余额包销。

二十一、 承销团成员：主承销商为天风证券股份有限公司，分销商为国信证券股份有限公司、宏信证券有限责任公司和西藏同信证券有限责任公司。

二十二、 担保方式：发行人以其拥有的 3 宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，3 宗土地总面积 1,670,105.82 平方米，土地用途为住宅、商业用地，土地使用权类型为出让，经北京北方亚事资产评估有限责任公司评估，3 宗土地使用权价值合计 33.18 亿元。

二十三、 其他增信措施：发行人与中国农业银行股份有限公司潜江市支行签订了《流动性贷款支持协议》，协议约定在本期债券存续期内，当发行人对本期债券付息和兑付发生临时资金流动性不足时，中国农业银行股份有限公司潜江市支行承诺在每年兑付日及付息日前第 11 个工作日，给予发行人不超过本期

债券本息偿还金额的流动性支持贷款用于为本期债券偿付本息，以解决发行人本期债券本息偿付困难。

二十四、 信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行人主体长期信用等级为 AA-。

二十五、 上市或交易流通安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

二十六、 税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四节 债券的上市与托管

一、 债券上市核准部门及文号

经上海证券交易所同意,2014年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券将在上海证券交易所挂牌交易,债券简称“14潜城投”,上市代码“124688”。

经上海证券交易所批准,本期债券上市后可进行新质押式回购交易,具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。

二、 债券上市托管情况

本期债券上海证券交易所上市部分托管在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

第五节 发行人主要财务状况

发行人 2013 年的合并财务报表已经中兴华富华会计师事务所有限公司审计，该会计事务所出具了标准无保留意见的审计报告。本文中 2013 年的财务数据均来源于经审计的财务报告。

建议投资者在阅读以下财务信息时，参照发行人 2013 年完整的经审计的财务报告。

一、发行人经审计的主要财务数据和指标

单位：人民币万元

项目	2013年末	2012年末	2011年末
资产合计	700,742.88	664,312.58	401,823.90
负债总额	176,302.49	159,812.73	155,980.92
股东权益合计	524,440.39	504,499.85	245,842.98
归属于母公司所有者权益	524,440.39	504,499.85	245,842.98
营业收入	76,899.67	75,871.37	72,671.54
营业利润	16,534.51	25,343.56	24,172.07
归属于母公司的净利润	19,940.53	26,684.80	22,994.76
经营活动产生的现金流量净额	11,780.25	29,513.78	9,346.14
投资活动产生的现金流量净额	-21,727.74	-14,990.67	-20,447.61
筹资活动产生的现金流量净额	-1,181.36	-683.88	-8,741.17
现金及现金等价物净增加额	-11,128.85	13,839.22	-19,842.65
流动比率（倍）	17.00	19.66	13.14
速动比率（倍）	3.81	3.49	2.67
资产负债率（%）	25.16	24.06	38.82
利息保障倍数（倍）	7.46	32.36	32.40
净资产收益率（%）	3.88	7.11%	12.16%

注：①流动比率 = 流动资产 ÷ 流动负债

②速动比率 = (流动资产 - 存货) ÷ 流动负债

③资产负债率 = (负债总额 ÷ 资产总额) × 100%

④利息保障倍数 = (净利润 + 所得税 + 财务费用利息支出) ÷ (财务费用利息支出)

⑤净资产收益率 = 净利润 ÷ 净资产平均余额

二、发行人2011年至2013年经审计的财务报表（详见附表一至附表三）

第六节 本期债券的偿债保障措施

一、本期债券采用的担保措施

本期债券采用国有土地使用权抵押的担保方式。发行人以其自有的土地使用权为本期债券设定了抵押担保。一旦发行人出现偿债困难，可通过处置担保资产以清偿债务。

为维护全体债权人的合法权益，同时鉴于债券持有人的不确定性，发行人为债券持有人聘请天风证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人。同时，发行人制定了《潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》，债券持有人可以通过债券持有人会议行使权利，会议决议由债权代理人督促发行人执行。发行人、债券持有人会议聘请中国农业银行股份有限公司潜江市支行作为监管银行，由监管银行对抵押的土地使用权进行监管。

（一）发行人提供的土地抵押资产

发行人以其自有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。北京北方亚事资产评估有限责任公司以2013年3月31日为评估基准日，对用于抵押的3宗土地进行了评估，2013年4月28日出具了北方亚事评报字[2013]第082号《潜江市城市建设投资开发有限公司拟发行企业债券涉及的抵押资产项目资产评估报告正文》，评估认为抵押资产合计总价值为33.17亿元。拟抵押的土地使用权基本情况如下表：

表格 3 潜江市城市建设投资开发有限公司用于发债抵押的土地评估价值表

编号	面积 (M ²)	《国有土地使用证》证号	评估价值(元)
1	326,317.16	潜国用(2010)第3030号	234,035,100.00
2	204,481.39	潜国用(2011)第3015号	722,759,900.00
3	1,139,307.27	潜国用(2012)第3013号	2,361,089,000.00
合计	1,670,105.82 平方米, 约 2,505.16 亩		3,317,884,000.00

本期债券发行完毕后20个工作日内，公司将完成上述抵押资产的抵押登记办理手续。公司在债券存续期内每年聘请土地评估机构对抵押资产进行跟踪评估并及时披露。

（二）土地使用权抵押担保操作方案

抵押人潜江市城市建设投资开发有限公司出具了《抵押资产承诺函》：至公司成功发行公司债券并办理土地使用权抵押登记之日止，公司将保证拟用于债券抵押担保的三宗土地使用权（潜国用（2010）第3030号、潜国用（2011）第3015号和潜国用（2012）第3013号的三宗国有土地的使用权）不设置任何形式的抵押、担保，也不存在司法冻结和其它任何第三方权利，已经处于可抵押状态。抵押期间，发行人保证妥善使用、维护抵押物，保证抵押物价值稳定增值，并随时接受本期债券主承销商、抵押资产监管人的合理核查。

天风证券股份有限公司将作为债权代理人代表债权人签署《国有土地使用权抵押合同》，办理本期债券项下国有土地使用权抵押登记相关手续，并代表债券持有人行使相关抵押权。发行人及债权代理人与中国农业银行股份有限公司潜江市支行（抵押资产监管人）签订《抵押资产监管协议》，协议内容包括但不限于以下事项：

（1）在本期债券存续期间，抵押资产监管人对抵押资产进行日常监管，配合公司办理与抵押资产的追加、释放和置换相关的登记和注销手续。

（2）在本期债券存续期间，抵押资产监管人将定期（每年）或在抵押监管人认为必要时，聘请经其认可的具备相应资质的资产评估机构对抵押资产的价值进行跟踪评估并出具资产评估报告。

（3）在本期债券存续期间，抵押资产的价值与本期债券未偿还本金及一年利息的比率（简称“抵押比率”）不得低于1.50。

（4）一旦抵押比率低于1.50时，抵押资产监管人应在3个工作日内制作《追加抵押资产通知书》，加盖公章后送达公司和债权代理人；追加的抵押资产应按照《抵押资产监管协议》的规定进行价值评估、抵押登记。

（5）在本期债券存续期间，在抵押比率不低于2.0前提下，公司可以向债权代理人申请释放全部或部分抵押资产，但应保证抵押资产释放后抵押比率不低于2.0。

（6）甲方因经营发展的需要，向债权代理人申请并经同意后，可以置换相应的抵押资产，但应保证拟置换入抵押资产的评估价值不低于拟置换出抵押资产的评估价值。

在本期债券偿付完毕后，所有的抵押资产经法定解除程序解除抵押。

二、具体偿债计划

公司在对本期债券发行后的偿债压力做了认真分析的基础上,对本期债券的本息支付做了相应的偿债安排:公司将成立债券偿付工作小组,专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债账户管理、信息披露等工作。同时,公司制定了详细的偿债计划,并将严格按照计划完成偿债安排,保证本息按时足额兑付。

(一) 设立偿债专户和归集偿债资金

公司将指定偿债账户,在本期债券付息期和兑付期前定期提取一定比例的偿债专项资金,专项用于支付到期的债券利息和本金。

(二) 偿债计划的人员安排

自本期债券发行起,公司将成立偿债工作小组全面负责管理还本付息工作。偿债工作小组自成立起至付息期限或兑付期限结束,全面负责利息支付、本金兑付及相关事务,并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

(三) 偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点,企业将建立一个多层次、互为补充的财务安排,以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息,并根据实际情况进行调整。

1. 具体财务安排

偿债资金将来源于公司土地整理与开发形成的土地出让的收入、城市基础设施建设带来的现金流入,以及政府财政补贴收入。低价住宅和配套商业设施所带来的稳定收益及政府补贴收入将为公司偿还本息提供有力保障。

2. 补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指企业发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金,具体包括:

其一,充分调动公司自有资金,以及变现各类资产筹集资金;

其二,通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

三、偿债保障分析

(一) 以土地使用权作抵押为债券偿付提供了强有力的担保

根据抵押合同,公司以其拥有的、位于潜江市的3宗土地使用权设定抵押,

抵押的土地使用权面积为1,670,105.82平方米,用途为住宅和商业,使用权类型为出让。北京北方亚事资产评估有限责任公司以2013年3月31日为评估基准日,对3宗土地使用权的市场价值进行了评估,评估价值为331,788.40万元,是本次拟发行债券总额15亿元的2.21倍,从而为本期债券的偿付提供了有效保障。

(二) 募投项目产生的收益是本期债券本息偿还的重要来源

本期债券募集资金专项用于潜江市保障性住房项目及潜江市水环境综合性治理项目建设。上述两个安置房主要收入构成如下:

1、潜江市保障性住房项目收入来源。

(1) 潜江市人民政府 BT 回购收入。发行人和潜江市人民政府就潜江市保障性住房建设项目中的潜江市廉租房和公租房工程项目签署了《项目投资建设与转让收购(BT)协议书》,协议下的回购金额为24亿元,约定的8年支付期限内由潜江市人民政府分期支付给发行人,安排如下:2014年和2015年每年支付1.2亿元,在2016年度至2021年度内每年各支付3.6亿元。该协议是专门针对本期债券还本付息设计的具体保障性措施。潜江市政府将严格监督项目投资建设与转让收购(BT)协议书的履行,以切实保障本期债券的还本付息。

(2) 经济适用房及其配套商业设施的销售收入。本期募集资金所投资潜江市保障性住房建设项目中的经济适用房项目将以销售的模式实现项目收益。经济适用房项目计划新建住宅面积459,368.42平方米,并配建约45,000平方米的商业设施,目前,潜江市经济适用房的平均销售价格约为2200元/平方米,商业门设施销售价格约为8000元/平方米,预计潜江经济适用房项目可以实现综合收入137,061.05万元。

2、潜江市水环境综合性治理建设项目收入来源。

根据项目的开发建设计划,发行人对该项目周边的土地进行整理开发,享有周边土地出让收益,土地出让的收入扣除需上缴的基金及应缴税费后的收益将全额返还给发行人。潜江市水环境综合性治理建设项目周边将配建约850亩的住宅用地,按照开发计划,该块土地将在5年内出让完毕,至2018年发行人预计获得土地整理与开发收入约为102,000万元。

综上,本期债券募投项目的总计综合收益将达到479,061.05万元,对本期债券本金的覆盖率达到3.19倍。因此,本期债券募投项目自身有较强的创现能力,有足够的净现金流量和经济效益。

（三）强大的整体综合经营实力是债券偿付的有效保证

公司2010年-2012年的营业务收入分别为64,870.08万元、72,671.54万元和75,871.37万元，保持着持续增长的趋势；净利润分别为31,067.48万元、22,994.76万元和26,684.80万元，呈现出稳定的盈利态势，表明公司盈利能力良好，具有较强的到期偿债能力。同时，公司的流动比率、速动比率处在健康水平，短期流动性好，对偿债能力提供有力的支撑。并且，公司资产负债率处于较低水平且整体处于下降趋势，表明公司长期偿债能力较强，具备一定负债空间，通过发行债券募集中长期资金有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、扩大盈利能力。

长远来看，随着本期债券募集资金投资项目逐步投产并产生效益，企业的资产规模还将进一步扩大，盈利能力将进一步增强。企业强大的资产实力和盈利能力是本期债券偿付的根本保障。

（四）地方经济的良好发展趋势为企业还本付息提供了经济基础

近年来潜江市区域经济保持稳定增长，产业转型升级步伐加快，地方财政收入持续增长。2010~2012年潜江市可支配财政收入分别为42.35亿元、51.91亿元和62.09亿元，2012年较上年增长19.61%；2010~2012年潜江市地方公共财政预算收入分别为7.25亿元、12.50亿元和16.01亿元，2012年较上年增长28.08%，2012年潜江市全市实现GDP 435亿元，比2011年增长12.9%，区域经济基本竞争力连续大幅度上升。经济总量的上升、财政收入的增加、经济环境的持续向好，为公司的业务经营活动创造了良好的客观经济基础，经济平稳发展将使公司业务经营规模不断扩大，持续盈利能力不断增强。

（五）畅通的融资渠道为债券偿付提供了后备支持

作为潜江市直属最大的城市基础投资建设和土地整理开发主体，公司自成立以来，发挥了资源整合和国有资产运营的功能，与国有商业银行、政策性银行及地方商业银行保持了良好的长期合作关系，使得公司的经营发展一直能够得到有力的信贷支持。畅通的融资渠道不仅有利于公司未来的发展，同时也为债券的偿付提供了后备支持。截至2012年底，公司及其下属子公司共获各家银行授信额度为人民币40亿元，尚未使用额度15亿元。

（六）中国农业银行股份有限公司潜江市支行的流动性支持增强了发行人控制流动性风险的能力

发行人与中国农业银行股份有限公司潜江市支行签订了《流动性贷款支持协议》，双方约定：本期债券存续期内，当发行人对本期债券付息和兑付发生临时资金流动性不足时，中国农业银行股份有限公司潜江市支行承诺在每次付息和本金兑付日及付息日前十一个工作日给予甲方不超过本期债券本息偿还金额的流动性支持贷款（具体金额依据每次付息和本金兑付的偿债资金缺口为准），该流动性支持贷款仅用于为本期债券偿付本息，以解决发行人本期债券本息偿付困难。这一流动性支持贷款，极大地增强了发行人控制流动性风险的能力，为本期债券还本付息增加了多重保障。

（七）《资金监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

发行人成立了专门的偿债工作小组负责管理本期债券的还本付息工作，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。公司与中国农业银行股份有限公司潜江市支行签订了《募集资金及偿债账户监管协议》。发行人将在银行设立专用账户存储债券募集资金，在付息日和兑付日之前15个工作日提前将偿债资金划入偿债账户，保证偿债账户余额不低于当期应付本息。

（八）《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的签订保障了债权人利益

1. 债权代理协议

为了维护本期债券全体债券持有人的利益，公司聘请天风证券股份有限公司作为本期债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。根据上述协议，天风证券代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人应履行下列职责：

（1）债权代理人应督促公司按《募集说明书》的约定履行信息披露义务。

（2）债权代理人应持续关注公司的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

（3）债权代理人应在本期公司债券存续期内勤勉处理债券持有人与公司之间的谈判或者诉讼事务。

（4）公司未按照《募集说明书》的规定按期、足额将到期的本期公司债券利息和/或本金划入本期公司债券登记托管机构指定的银行账户时，如果本期债券采用第三方保证担保方式的，债权代理人应在付息日和/或到期日的次日，按照

《债券偿付保函》的相关规定，代理债券持有人向保证人发出索赔通知，通知保证人履行保证义务，将欠付的本期公司债券到期利息和/或本金划入债券登记托管机构指定的银行账户。

(5) 公司不能偿还债务时，债权代理人根据债券持有人会议作出的决议受托参与公司整顿、和解、重组或者破产的法律程序，将有关法律程序的重大进展及时予以公告。

(6) 债权代理人应按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议；并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

(7) 债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与公司、保证人（如果适用）及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，以书面通知或者公告的方式提醒公司和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

(8) 债权代理人应当为债券持有人（作为一个整体）的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

(9) 债权代理人应按照监管部门、本期公司债券上市交易所规则的有关规定及本协议的规定向债券持有人出具债券债权代理事务报告。

(10) 在债券持有人会议作出变更债权代理人的决议之日起15个工作日内，债权代理人应该向新债权代理人移交工作及有关文件档案。

(11) 债权代理人应制订债券债权代理业务内部操作规则，规定债权代理人行使权利、履行义务的方式、程序。

(12) 债权代理人应指派专人负责对公司涉及债券持有人权益的行为进行监督。

2. 债券持有人会议规则

为维护全体债券持有人的合法权益，本期债券特设债券持有人会议，对《债券持有人会议规则》中约定的事项进行决策。本期债券持有人会议由全体债券持有人组成，代表全体持有人的利益。出现下列情形之一时，应当按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议：

- (1) 拟变更募集说明书的约定或《债券持有人会议规则》；
- (2) 拟变更或解聘债券债权代理人，变更募集资金用途；
- (3) 公司不能按期支付本期公司债券的本息；

- (4) 公司发生减资、合并、分立、重大资产重组、解散或者申请破产;
- (5) 保证人或担保物发生影响履行担保责任能力的重大变化;
- (6) 公司书面提议召开债券持有人会议;
- (7) 单独或合并持有本期债券10%以上未偿还债券面值的债券持有人书面提议召开债券持有人会议;
- (8) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

当债券债权代理人未能按以上规则的规定履行其职责,公司、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人可以公告形式自行发出召开债券持有人会议的通知。向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决,采用记名方式投票表决,每一张债券(面值为人民币100元)拥有一票表决权。

债券持有人会议决议分为一般决议和特别决议。特别决议须经出席会议的债券持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上通过方为有效;一般决议须经出席会议的债券持有人或其代理人所持表决权50%以上通过方为有效。涉及变更《债券持有人会议规则》、迟延支付本息的事项必须以特别决议通过方为有效,特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

债券持有人会议作出决议之日后二个工作日内,会议召集人应将决议于监管部门指定的媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表的有表决权的公司债券张数及占本期公司债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

债券债权代理人应监督债券持有人会议决议的执行,代表债券持有人及时就有关决议内容与公司及其他有关主体进行沟通,促使债券持有人会议决议得到具体落实。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据监管部门规定及鹏元资信评估有限公司（鹏元资信）跟踪评级制度，鹏元资信在初次评级结束后，将在本期债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级。在跟踪评级过程中，鹏元资信将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行人须向鹏元资信提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用等级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行人应及时告知鹏元资信并提供评级所需相关资料。鹏元资信亦将持续关注与发行人有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用等级。

如发行人不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，鹏元资信有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效或终止评级。

鹏元资信将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

第八节 债券担保情况

发行人以其自有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。北京北方亚事资产评估有限责任公司以 2013 年 3 月 31 日为评估基准日，对用于抵押的 3 宗土地进行了评估，2013 年 4 月 28 日出具了北方亚事评报字[2013]第 082 号《潜江市城市建设投资开发有限公司拟发行企业债券涉及的抵押资产项目资产评估报告正文》，评估认为抵押资产合计总价值为 33.17 亿元。

第九节 发行人近三年是否存在违法违规情况说明

经发行人自查，近三年发行人不存在违法违规情况。

第十节 募集资金用途

本期债券募集资金15亿元，其中12.5亿元用于潜江市保障性住房项目建设，其余2.5亿用于潜江市水环境综合性治理建设项目。

表格 4 本期债券募集资金投向表

项目名称	投资总额 (亿元)	拟用募集资金 (亿元)	拟用募集资金占 项目总投资比例
潜江市保障性住房建设项目	27.55	12.5	45.37%
潜江市水环境综合性治理建设项目	6.16	2.5	40.58%
合计	33.71	15	44.50%

一、募集资金投资项目

(一) 潜江市保障性住房建设项目

1. 项目建设的必要性

保障性住房建设既是一项安居工程，也是一项民生工程，更是一项创建社会主义和谐社会的基础工程。在经济和社会新的发展形势下，看待保障性住房必须站在国家提出的住有所居的政策高度上。保障性住房政策属于社会政策，而不是单纯的房地产政策，其目的为加快建设安居工程，保障低收入人民群众的基本居住权。此外，保障性住房建设是实现经济社会协调健康可持续发展的重要保证，也是优化社会结构、构建和谐社会的客观要求。

2. 项目建设规模和内容

本项目建设用地面积1,062.42亩，总建筑面积1,267,821.05m²，其中住宅建筑面积1,204,430m²，公建配套用房建筑面积63,391.05m²。计划安置总户数19,231户，其中公共租赁房4,460户，廉租房6,675户，经济适用房5,455户，棚户区改造2,641户。项目总投资275,467.75万元，其中公租房合计投资51,002.80万元，廉租房合计投资76,332.67万元，经济适用房合计投资99,809.97万元，棚户区改造合计投资48,322.30万元。

表 5 潜江市保障性住房建设项目各类型住房投资总额（单位：万元）

建设类型	一期投资	二期投资	三期投资	四期投资	五期投资	合计
公租房	13494.01	11321.25	6861.36	9034.13	10292.05	51002.80

廉租房建设	14134.41	9171.36	21476.07	12339.02	19211.82	76332.67
经济适用房	17565.09	20785.36	21041.51	28177.33	12240.67	99809.97
棚户区改造	8233.64	9624.20	8892.33	8709.36	12862.77	48322.30
总投资额	53427.15	50902.17	58271.28	58259.84	54607.31	275467.75

3. 项目审批情况

该项目已获批复文件如下：潜江市发展和改革委员会《关于市城市建设投资开发有限公司潜江市保障性住房建设项目可行性研究报告的批复》（潜发改投资〔2012〕111号）潜江市国土资源局《关于市城市建设投资开发有限公司市保障性住房项目预审意见的函》（潜国预审〔2012〕149号）潜江市环境保护局《关于潜江市城市建设投资开发有限公司潜江市保障性住房建设项目环境影响报告书的批复》（潜环评审函〔2012〕250号）

4. 项目资金来源构成及实施情况

项目总投资约为275,467.75万元，所需建设资金全部由潜江市城市建设投资开发有限公司自筹解决，其中拟从本期公司债券募集资金中投入12.5亿元。项目实施进度方面，项目于2012年10月开始动工，计划项目建设期约为5年。截至2013年8月底，该项目已完成投资额约1.86亿元，占总投资的6.75%。

5. 项目建成意义及财务效益

保障性住房的建设对地方社会有着巨大而深远的影响。本项目的兴建对优化潜江市房地产市场供应结构，平抑其商品房价格，解决部分中低收入家庭和进城农民的住房问题具有较好的促进和推动作用，有明显的积极的社会影响。从直接受益者来看，本项目的兴建，可以满足广大中低收入者和进城农民对住房的迫切需求。从地方政府来看，本项目对构建和谐社会，稳定社会秩序有着深远的影响，并且还可增加一定的就业机会，社会效益明显。

项目的收入主要来源于政府支付的廉租房、公租房和棚户区改造的回购资金、经济适用房及配套商业设施的销售收入。根据潜江市人民政府与发行人签订的《项目投资建设与转让收购（BT）协议书》，潜江市人民政府将就潜江市保障性住房建设项目中的廉租房、公租房和棚户区改造项目支付回购金额24.00亿元；经济适用房项目计划新建住宅面积459,368.42平方米，并配建约45,000平方米

的商业设施，目前，潜江市经济适用房的平均销售价格约为2200元/平方米，商业门面设施销售价格约为8000元/平方米，预计潜江经济适用房项目可以实现综合收入137,061.05万元。项目本身财务状况较好，有一定的盈利能力，偿付债务有资金保障。

（二）潜江市水环境综合性治理建设项目

1. 项目建设的必要性

随着城市化进程的加快，城市范围的扩张，大量生活垃圾及污水，导致城区河段遭受污染，水质日益恶化。另外，由于每年有大量来自城区地表的污泥在河道内沉积，致使潜江一些河段河床逐年抬升，水面逐年缩小，最大过峰流量逐年减小，生态环境劣变，水体中的病毒与细菌超标。沿河两岸也因长期受雨水冲刷及风浪影响，导致堤岸受到不同程度的损坏。两岸淤积严重，杂草丛生，成为藏污纳垢之所，严重影响城市形象，对潜江市未来的发展带来了巨大的负面影响。

2. 项目建设规模和内容

实施马昌湖段、罗潭河段、一支渠、二支渠、城南河南段和老县河段等区域河道清淤1,572,000立方米；驳岸建设356,400平方米和道路建设341,700平方米；在一支渠、二支渠各修建泵站一座；区域内疏通排灌渠33,000米，改造小型泵站15座、村级公路69,300米、机耕路33,000米。

3. 项目审批情况

该项目已获批复文件如下：

潜江市发展和改革委员会《关于市城市建设投资开发有限公司潜江市水环境综合性治理建设项目可行性研究报告的批复》（潜发改投资〔2012〕112号）

潜江市国土资源局《关于市城市建设投资开发有限公司市水环境综合性治理建设项目预审意见的函》（潜土预审〔2012〕147号）

潜江市环境保护局《关于潜江市城市建设投资开发有限公司潜江市水环境综合性治理建设项目环境影响报告书的批复》（潜环评审函〔2012〕249号）

4. 项目资金来源构成及实施情况

项目总投资约为61,597.42万元，所需建设资金全部由潜江市城市建设投资开发有限公司自筹解决，其中拟从本期公司债券募集资金中投入2.5亿元。项目

实施进度方面，项目于2013年1月开始动工，计划项目建设期约为2年。截至2013年8月底，该项目已完成投资额约1.08亿元，占总投资的17.53%。

5. 项目建成意义及财务效益

该项目将消除水环境污染带来的社会不稳定因素，维护了社会正常秩序和人民群众的正常生活和工作，对促进潜江市城市化建设、完善城市基础设施起到支撑和保障作用。同时，项目可结合城市建设绿化、美化、亮化城市，为城市居民创造休闲娱乐环境和条件，对外改善潜江旅游环境、创建江汉平原旅游中心城市十分有利。

项目的收入主要来源于土地整理收入。根据《潜江市人民政府关于潜江市水环境综合性治理建设项目周边控规土地收益返还的批复》(潜政发〔2013〕40号)，潜江市水环境综合性治理建设项目周边将配建约850亩的住宅用地，该批土地出让的收入扣除需上缴的基金及应缴税费后的收益全额将返还给发行人，预计约为102,000万元。项目本身财务状况较好，有一定的盈利能力，偿付债务有资金保障。

二、债券募集资金使用计划及管理制度

(一) 债券募集资金使用计划

公司将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。本期债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况，统一纳入公司的年度投资计划进行管理。

(二) 债券募集资金使用管理制度

确保本期债券募集资金专款专用，按照安全性、收益性原则，公司建立了投资建设项目管理制度和资金使用管理制度。根据公司与中国农业股份有限公司潜江市支行签订的《募集资金及偿债账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，并按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券募集资金，在项目建设过程中，公司将加强投资预算管理，控制建设费用，提高工程建设质量，最大限度保证项目如期完工投产并产生预期效益。

同时，公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》、以及国家其他法律、法规，结合企业管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、

完整的会计信息为目的,设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

此外,公司将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实,确保资金做到专款专用。公司的内部审计将对募集资金使用情况进行日常监督,切实保证募集资金的安全、高效使用。

如改变募集资金用途,公司将根据《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议,经会议审议通过后,报省级发展改革部门同意后方可实施,并报国家发改委备案且及时进行信息披露。

第十一节 其他重要事项

一、上市或交易流通安排

本期债券发行结束1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请。

二、税务说明

根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第十二节 有关当事人

一、发行人：潜江市城市建设投资开发有限公司

住所：潜江市城市建设投资开发有限公司

法定代表人：罗茂文

联系人：黄衍斌、关洪波

联系地址：潜江市潜阳东路62号

电话：0728-6491336

传真：0728-6491336

邮编：433100

二、承销团

（一）主承销商：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

联系人：杨羽云、王军、李李佳

联系地址：北京市西城区复兴门外大街A2号中化大厦108室

联系电话：010-65534964，010-65534996-8017

传真：010-65534498

邮编：100045

（二）分销商

1. 国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦16-26层

法定代表人：何如

联系人：纪远亮、尉文佳

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层

电话：010-88005083、010-88005084

传真：010-88005099

邮编：100033

2. 西藏同信证券有限责任公司

住所：拉萨市北京中路101路

法定代表人：贾绍君

联系人：兰珊珊、王海燕

联系地址：北京市西直门北大街32号枫蓝国际B座1506

电话：010-82206313

传真：010-82206309

邮编：100082

3. 宏信证券有限责任公司

住所：四川省成都市人民南路二段十八号川信大厦10楼

法定代表人：刘晓亚

联系人：黄婧

联系地址：成都市人民南路二段十八号川信大厦10楼

电话：028-86199315

传真：028-86199370

邮编：610016

三、托管人：中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：刘成相

联系人：张志杰

联系地址：北京市西城区金融大街10号

电话：010-88170733

传真：010-66061875

邮编：100033

四、审计机构：中兴华富华会计师事务所有限责任公司

住所：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层

法定代表人：李尊农

联系人：赵海姗、胡海萌

联系地址：南京市山西路67号世界贸易中心大厦A幢1604室

电话：025-83248772

传真：025-83206200

邮编： 210000

五、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所： 深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人： 刘思源

联系人： 瞿彦卿

联系地址： 深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

电话： 0755-82873981

传真： 0755-82872338

邮编： 518040

六、发行人律师：北京盈科（武汉）律师事务所

名称： 北京盈科（武汉）律师事务所

住所： 湖北省武汉市武昌区武珞路456号新时代商务中心30F

负责人： 曾倩

联系人： 曾倩、曾彩霞

联系地址： 湖北省武汉市武昌区武珞路456号新时代商务中心30F

电话： 027-51817778

传真： 027-51817779

邮编： 430064

七、债权代理人：天风证券股份有限公司

住所： 湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四楼

法定代表人： 余磊

联系人： 杨羽云、王军、李佳佳

联系地址： 北京市西城区复兴门外大街A2号中化大厦108室

联系电话： 010-65534964， 010-65534996-8017

传真： 010-65534498

邮编： 100045

八、抵押监管人、募集资金账户监管人、偿债账户监管人：中国农业银行股份有限公司潜江市支行

住所： 潜江市章华中路39号

负责人： 吴宏伟

联系人：胡波

联系地址：潜江市章华中路39号

电话：0728-6299309

传真：0728-6243714

邮编：433100

第十三节 备查文件目录

一、备查文件清单

- (一) 有关主管机关对本期债券的批准文件
- (二) 《2014年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》
- (三) 《2014年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书摘要》
- (四) 发行人2011-2013年度经审计的财务报告
- (五) 鹏元资信评估有限公司出具的信用评级报告
- (六) 北京盈科(武汉)律师事务所出具的法律意见书
- (七) 《潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券国有土地使用权抵押担保合同》
- (八) 《潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券抵押资产监管协议》
- (九) 《潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》
- (十) 《潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》

二、查阅地址

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件:

1、潜江市城市建设投资开发有限公司

联系人: 黄衍斌、关洪波

联系地址: 潜江市潜阳东路62号

电话: 0728-6491336

传真: 0728-6491336

邮编: 433100

2、天风证券股份有限公司

联系人: 杨羽云、王军、李佳佳

联系地址: 北京市西城区复兴门外大街A2号中化大厦108室

联系电话: 010-65534931, 010-65534964

传真: 010-65534498

邮政编码: 100045

互联网网址: www.tfzq.com

(二) 投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文:

1、国家发展和改革委员会

网址: www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址: www.chinabond.com.cn

(三) 如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问, 可以咨询发行人或主承销商。

附件一：发行人2009年、2010年和2011年经审计的合并资产负债表

单位：万元

资 产	2013 年末	2012 年末	2011 年末
流动资产：			
货币资金	9,190.86	20,319.71	6,480.49
应收票据	0.00	0.00	1,290.00
应收账款	130,647.75	80,082.44	53,859.31
其他应收款	12,619.98	13,873.61	15,847.12
存 货	528,560.73	529,504.82	303,259.08
其他流动资产	0.00	0.00	0.00
流动资产合计	681,019.32	643,780.58	380,736.00
非流动资产：			
固定资产	19,399.25	20,069.70	20,757.11
在建工程	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	324.31	462.30	330.79
非流动资产合计	19,723.56	20,532.00	21,087.90
资产总计	700,742.88	664,312.58	401,823.90
流动负债：			
短期借款	3,000.00	3,000.00	6,000.00
应付账款	0.00	0.00	0.00
预收款项	1,316.44	1,321.34	12,389.47
应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00
应交税费	5,350.10	1,156.96	1,150.86
其他应付款	30,384.29	25,266.10	9,430.59
一年内到期的非流动负债	0.00	2,000.00	0.00
流动负债合计	40,050.82	32,744.40	28,970.92
非流动负债：			
长期借款	136,251.67	127,068.33	127,010.00
非流动负债合计	136,251.67	127,068.33	127,010.00
负债合计	176,302.49	159,812.73	155,980.92
所有者权益			
实收资本	120,500.00	120,500.00	120,500.00
资本公积	328,366.37	328,366.37	96,394.30
盈余公积	9,727.54	7,733.76	5,058.84
未分配利润	65,846.47	47,899.72	23,889.83
归属于母公司所有者权益合计	524,440.39	504,499.85	245,842.98
所有者权益合计	524,440.39	504,499.85	245,842.98
负债和所有者权益总计	700,742.88	664,312.58	401,823.90

附表二：发行人2009年、2010年和2011年经审计的合并利润表

单位：万元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、营业收入	76,899.67	75,871.37	72,671.54
减：营业成本	54,332.51	45,943.86	45,100.77
营业税金及附加	1,699.85	1,587.24	1,385.60
销售费用	33.61	45.79	24.69
管理费用	829.92	847.91	388.79
财务费用	4,021.24	1,576.99	843.96
资产减值损失	-551.96	526.02	755.67
二、营业利润	16,534.51	25,343.56	24,172.07
加：营业外收入	7,539.27	10,097.44	6,236.53
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	24,073.78	35,441.00	30,408.59
减：所得税费用	4,133.24	8,756.20	7,413.84
四、净利润	19,940.53	26,684.80	22,994.76
归属于母公司所有者的净利润	19,940.53	0.00	0.00
七、综合收益总额	19,940.53	26,684.80	22,994.76
归属于母公司所有者的综合收益总额	19,940.53	26,684.80	22,994.76

附表三：发行人2010年至2013年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	26,349.55	50,525.31	39,457.43
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	23,248.98	15,734.80	16,447.95
经营活动现金流入小计	49,598.53	66,260.12	55,905.38
购买商品、接受劳务支付的现金	21,603.29	32,600.85	42,195.79
支付给职工以及为职工支付的现金	150.74	164.85	152.36
支付的各项税费	0.00	0.00	0.00
支付其他与经营活动有关的现金	16,064.26	3,980.65	4,211.09
经营活动现金流出小计	37,818.29	36,746.34	46,559.24
经营活动产生的现金流量净额	11,780.25	29,513.78	9,346.14
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	0.00	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	420.18	0.85	36.57
投资支付的现金	0.00	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	21,307.56	14,989.82	20,411.04
投资活动现金流出小计	21,727.74	14,990.67	20,447.61
投资活动产生的现金流量净额	-21,727.74	-14,990.67	-20,447.61
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	0.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	33,000.00	47,000.00	54,710.00
发行债券收到的现金	0.00	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	33,000.00	47,000.00	54,710.00
偿还债务支付的现金	25,820.67	34,441.67	48,840.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	8,360.69	5,512.39	7,244.63
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	7,729.83	7,366.55
筹资活动现金流出小计	34,181.36	47,683.88	63,451.17
筹资活动产生的现金流量净额	-1,181.36	-683.88	-8,741.17
四、汇率变动对现金的影响	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-11,128.85	13,839.22	-19,842.65
加：期初现金及现金等价物余额	20,319.71	6,480.49	26,323.14
六：期末现金及现金等价物余额	9,190.86	20,319.71	6,480.49

(本页无正文，为《2014年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券上市公告书》之签章页)

发行人：潜江市城市建设投资开发有限公司



2014年5月21日

(本页无正文，为《2014年潜江市城市建设开发投资有限公司公司债券上市公告书》之签章页)

上市推荐人：天风证券股份有限公司



2014年5月21日