

**2014年潜江市城市建设开发投资有限公司公司债券 2014年
度债权代理事务报告并企业履约情况及偿债能力分析报告**

2014年潜江市城市建设开发投资有限公司公司债券全体持有人：

鉴于：

1、潜江市城市建设开发投资有限公司（简称“发行人”）已与天风证券股份有限公司（简称“我公司”、“本公司”）签署本期债券《债权代理协议》，且该协议已生效。

2、根据《2014年潜江市城市建设开发投资有限公司公司债券募集说明书》（简称“募集说明书”）的规定，2014年潜江市城市建设开发投资有限公司公司债券（简称“本期债券”）已于2014年4月22日发行完毕，本期债券全体持有人已同意委托本公司作为债权代理人，代理有关本期债券的相关债权事务。

我公司依据募集说明书、《债权代理协议》的约定履行债权代理人的职责。

为出具本报告，自本期债券发行完毕之日起，本公司与发行人进行接洽，对于出具本报告有关的债权代理事务进行了必要的调查。

本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人或相关政府部门出具的证明文件进行判断，对本公司履行债权代理人职责期间所了解的信息进行披露，并出具结论意见。因本公司不具备对相关专业事项发表评论意见的资格和能力，在本报告中对有关审计报告、评估报告等

专业数据及事项的引述不表明本公司对这些报告、数据的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本公司未对本期债券的投资价值做出任何评价，也未对本期债券的投资风险做出任何判断。本期债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

现将截至本报告出具之日的债权代理事项报告如下：

一、发行人的基本情况

名称：潜江市城市建设开发投资有限公司

法定代表人：罗茂文

注册资本：12.05 亿元人民币

住所：潜江市潜阳东路 62 号

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。

股权结构：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，潜江市国有资产监督管理委员会办公室持有公司 99.38%，潜江市潜盛国有资产经营有限公司持有公司 0.62%。

最新信用评级：根据鹏元资信评估有限公司 2014 年 6 月 30 日出具的《潜江市城市建设开发投资有限公司 2014 年公司债券 15 亿元公司债券 2014 年跟踪信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AA-

本期债券信用等级为 AA，评级展望为稳定。

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于 2014 年 5 月 5 日在银行间市场上市流通，简称“14 潜江城投债”，证券代码为 1480235；2014 年 6 月 3 日在上交所上市，简称“14 潜城投”，证券代码为 124688。

（二）付息情况

本期债券的付息日为 2015 年至 2021 年每年的 4 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第一个工作日）。发行人已于 2015 年 4 月 22 日全额支付第 1 个计息年度的利息 12,570 万元，不存在应付未付利息的情况。

（三）募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，本期债券募集资金共 15 亿元，其中 12.5 亿元用于，其余 2.5 亿元用于潜江市水环境综合性治理建设项目。根据发行人提供数据截至 2015 年 8 月 31 日，发行人已经将募集资金全部用于募投项目。相关募集资金均已按照《2014 年潜江市城市建设开发投资有限公司公司债券募集说明书》的要求使用。

（四）发行人信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）披露。已披露的相关文件及时间如下：

1、2014 年潜江市城市建设开发投资有限公司公司债券发行文件
(2014 年 4 月 18 日)；

2、2014 年潜江市城市建设开发投资有限公司公司债券簿记建档
发行结果公告(2014 年 4 月 22 日)；

3、2014 年潜江市城市建设开发投资有限公司公司债券交易流通
信息(2014 年 5 月 4 日)；

4、2014 年潜江市城市建设开发投资有限公司公司债券抵押资产
登记公告(2014 年 6 月 18 日)；

5、潜江市城市建设开发投资有限公司公司债券 2013 年审计报告
关于法人变更的公告(2014 年 6 月 18 日)；

6、2014 年潜江市城市建设开发投资有限公司公司债券企业履约
情况及偿债能力分析报告(2014 年 6 月 30 日)；

7、2014 年潜江市城市建设开发投资有限公司公司债券 2013 年
度债权代理事务报告(2014 年 6 月 30 日)；

8、潜江市城市建设开发投资有限公司 2014 年度中期报告(2014
年 8 月 28 日)；

发行人与本期债券相关的信息在上海证券交易所
(www.sse.com.cn)披露的相关文件及时间如下：

1、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(2014 年 5 月 30 日)；

2、关于 2014 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券上
市交易的公告(2014 年 5 月 30 日)；

3、2014 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理事务报告并企业履约情况及偿债能力分析报告（2014 年 6 月 30 日）；

4、潜江市城市建设投资开发有限公司 2014 年 15 亿元公司债券 2014 年跟踪信用评级报告（2014 年 7 月 9 日）；

5、潜江市城市建设投资开发有限公司 2014 年中期报告（2014 年 8 月 28 日）；

6、2014 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券付息公告（2015 年 4 月 15 日）；

7、潜江市城市建设投资开发有限公司关于延迟披露 2014 年年度报告的公告（2015 年 4 月 20 日）；

8、潜江市城市建设投资开发有限公司关于再次延迟披露 2014 年年度报告的公告（2015 年 6 月 25 日）；

9、关于延迟披露《2014 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券 2014 年度债权代理事务报告并企业履约情况及偿债能力分析报告》的说明（2015 年 7 月 1 日）；

10、潜江市城市建设投资开发有限公司 2015 年中期报告（2015 年 9 月 1 日）；

11、潜江市城市建设投资开发有限公司 2014 年度年报报告（2015 年 9 月 1 日）。

三、发行人偿债能力

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了标准无保留意见的《审计报告》（大信审字（2015）第 2-00724 号）以下所引用

的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息，应当参照发行人 2014 年经审计的财务报告及附注。

1、发行人偿债能力情况

项目	2014 年	2013 年
负债合计（亿元）	37.40	17.63
流动负债（亿元）	9.13	4.01
资产总额（亿元）	133.71	70.07
所有者权益（亿元）	96.31	52.44
流动比率（%）	1342.83	1698.25
速动比率（%）	280.28	380.05
资产负债率（%）	27.97	25.16
利息保障倍数	10.37	6.98

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+财务费用的利息支出/财务费用的利息支出

截至 2014 年底，发行人负债合计 31.40 亿元，其中流动负债占 24.41%，非流动负债占 75.59%。发行人的负债规模有所增大，主要系公司发行了 15 亿元债券。负债率也由 2013 年末的 23.16% 上升至 2014 年末的 27.97%。发行人所有者权益有所增加，由 2013 年年末的 52.44 亿元，增加至 96.31 亿元。主要为政府无偿划转的土地资产，总计 33.42 亿元，已由中京民信（北京）资产评估有限公司出具京信评报字（2014）第 167 号评估报告。

短期偿债指标方面，发行人 2014 年末流动比率和速动比率分别为 1342.83% 和 280.28%，仍处于较高水平，保持稳定状态，说明发行人流动资产对流动负债覆盖良好，短期债务保障能力较强。

长期偿债指标方面，截至 2014 年末，发行人资产负债率由 23.16% 上升至 27.97%，较 2013 年保持稳定，说明发行人的长期负债长期偿

债压力稳定，偿债能力稳定。

综合来看，发行人整体负债水平不高，财务结构较稳健，短期、长期债务偿付能力均较强，具有较强的抗风险能力。

2、发行人盈利能力情况

项目	2014 年	2013 年
营业收入（单位：亿元）	8.38	7.69
利润总额（单位：亿元）	3.33	2.41
净利润（单位：亿元）	2.50	1.99
经营性净现金流（单位：亿元）	-0.41	1.18
净资产收益率（%）	3.36	3.87
总资产收益率（%）	2.45	2.78

注：①净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100%

②总资产收益率=净利润/总资产平均余额×100%

公司营业收入主要来源于经营性业务中的工程建设收入和土地整理收入等。公司营业收入保持稳定增长。

受益于潜江市财政补贴的持续注入，2012 年~2014 年公司利润总额分别为 3.54 亿元、2.41 亿元和 3.33 亿元，其中补贴收入分别为 2.51 亿元、0.75 亿元和 1.01 亿元。

从主要盈利指标看，公司近两年净利润处于上升趋势，2014 年较 2013 年增加 25.63%。

受公司资产规增长影响，公司净资产收益率和总资产收益率出现了小幅回落的，2014 年分别为 3.636%和 2.45%。

整体来看，公司的经营处于一个比较稳定的状态。未出现重大经营风险。由于土地出让收入是公司盈利的主要来源，未来土地市场需求和政策调控造成的波动可能对公司经营产生不利影响。

3、发行人现金流情况

项目	2014 年（单位：亿元）	2013 年（单位：亿元）
经营活动现金流入小计	8.18	4.96
经营活动现金流出小计	8.59	3.78
经营活动产生的现金流量净额	-0.41	1.18
投资活动现金流入小计	-	-
投资活动现金流出小计	1.25	2.17
投资活动产生的现金流量净额	-1.25	-2.17
筹资活动现金流入小计	21.16	3.30
筹资活动现金流出小计	6.57	3.42
筹资活动产生的现金流量净额	14.59	-0.12
现金及现金等价物净增加额	12.93	-1.11

2014 年，发行人经营活动产生的现金流入额为 8.18 亿元，与 2013 年相比，经营活动获取现金的能力呈现上升趋势，主要是由于 2014 年发行人销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。

2014 年，发行人投资活动产生的现金流量净额为-1.25 亿元，是由于目前公司的投资项目，目前还处于投入阶段未产生现金流入。

2014 年，发行人通过发行债券收到的现金 15 亿元相较 2013 年有所较大幅度增加，但偿还债务支出现金有一定幅度增加，发行人筹资活动产生的现金流量净额大幅增加。

期末现金及现金等价物增加额 2014 年较 2013 年大幅增加，主要为筹资活动流入大量现金所致。

四、发行人已发行未兑付债券

除“14 潜江城投债”之外，截至本报告出具日，发行人及其子公司无其他已发行未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券，未注册或发行任何资产证券化产品、保险债权计划、理财产品或其它各类私募债权品种，亦未通过代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资。

截至本报告签署日，发行人已按时支付了上述债券本息，发行人已发行债券兑付不存在违约情况。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）

(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 2014 年度债权代理事务报告并企业履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)



有限公司