

信用等级通知书

东方金诚债评字 [2015]208 号

潜江市城市建设投资开发有限公司：

受贵公司委托，东方金诚国际信用评估有限公司对贵公司的信用状况进行了综合分析，评定贵公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；同时对贵公司拟发行的“潜江市城市建设投资开发有限公司 2015 年公司债券”的信用状况进行了综合分析，评定本期债券的信用等级为 AA+。

东方金诚国际信用评估有限公司

二零一五年九月二十一日



信用等级公告

东方金诚债评字 [2015]208 号

东方金诚国际信用评估有限公司通过对潜江市城市建设投资开发有限公司和其拟发行的“潜江市城市建设投资开发有限公司 2015 年公司债券”信用状况进行综合分析和评估，确定潜江市城市建设投资开发有限公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；本期债券信用等级为 AA+。

特此公告

东方金诚国际信用评估有限公司

二零一五年九月二十一日

信用评级报告声明

- 除因本次评级事项东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）与潜江市城市建设投资开发有限公司构成委托关系外，东方金诚、评估人员与潜江市城市建设投资开发有限公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 东方金诚与评估人员履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。
- 本信用评级报告的评级结论是东方金诚依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因潜江市城市建设投资开发有限公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。
- 本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。
- 本信用评级报告中引用的企业相关资料主要由潜江市城市建设投资开发有限公司提供，东方金诚不保证引用资料的真实性及完整性。
- 潜江市城市建设投资开发有限公司 2015 年公司债券信用等级自本期债券发行之日起至到期兑付日有效；根据跟踪评级情况，在有效期内信用等级有可能发生变化。

东方金诚国际信用评估有限公司
2015 年 9 月 21 日



潜江市城市建设投资开发有限公司 2015 年公司债券信用评级报告

评级结果

主体信用等级: AA

评级展望: 稳定

本期债券信用等级: AA+

债券概况

发行总额: 17 亿元

债券期限: 7 年

偿还方式: 分期偿还本金、每
年付息一次

增信方式: 土地使用权抵押

评级观点

东方金诚认为湖北省潜江市油气资源较为丰富,近年来已形成油气开采、冶金机械、医药化工、纺织服装、农副产品加工五大支柱产业,经济实力较强;潜江市一般公共预算收入逐年增长,并持续获得上级财政较大力度的支持,财政实力较强;潜江市城市建设投资开发有限公司(以下简称“公司”)从事的潜江市基础设施建设和土地开发整理业务具有较强的区域专营性,在增资、资产划拨和财政补贴等方面得到潜江市政府的大力支持。

同时东方金诚也关注到,潜江市政府性基金收入以国有土地使用权出让收入为主,易受房地产市场波动等因素影响,未来存在一定的不确定性;公司流动资产以变现能力较弱的存货和应收账款为主,且受限资产占比较高,资产流动性较差;公司在建和拟建项目投资规模较大,未来面临较大的筹资压力;公司利润对政府财政补贴依赖较大,盈利能力较弱。

公司以其合法拥有的评估价值为 35.49 亿元的 6 宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保,具有一定的增信作用。

东方金诚评定公司主体信用等级为 AA,评级展望为稳定。基于对公司主体信用和本期债券偿付保障措施的分析 and 评估,东方金诚评定本期债券的信用等级为 AA+,该级别反映了本期债券到期不能偿还的风险很低。

评级时间

2015 年 9 月 21 日

评级小组负责人

张猛

评级小组成员

孟洁 聂秋霞

邮箱:

dfjc-gy@coamc.com.cn

电话: 010-62299800

传真: 010-65660988

地址: 北京市西城区德胜门外大街
83 号德胜国际中心 B 座 7 层
100088

评级结果

主体信用等级：AA

评级展望：稳定

本期债券信用等级：AA+

债券概况

发行总额：17 亿元

债券期限：7 年

偿还方式：分期偿还本金、每年付息一次

增信方式：土地使用权抵押

评级时间

2015 年 9 月 21 日

评级小组负责人

张猛

评级小组成员

孟洁 聂秋霞

邮箱：

dfjc-gy@coamc.com.cn

电话：010-62299800

传真：010-65660988

地址：北京市西城区德胜门外大街
83 号德胜国际中心 B 座 7 层
100088

主要数据和指标

项目	2012 年	2013 年	2014 年
资产总额（万元）	664312.58	700742.88	1337141.02
所有者权益（万元）	504499.85	524440.39	963102.65
全部债务（万元）	132068.33	139251.67	324087.53
营业收入（万元）	75871.37	76899.67	83813.35
利润总额（万元）	35441.00	24073.78	33292.76
EBITDA（万元）	37259.44	28478.16	38681.26
主营业务利润率（%）	37.35	27.14	15.71
净资产收益率（%）	5.29	3.80	2.59
资产负债率（%）	24.06	25.16	27.97
全部债务资本化比率（%）	20.75	20.98	25.18
流动比率（%）	1966.08	1700.39	1343.17
全部债务/EBITDA（倍）	3.54	4.89	8.38
EBITDA 利息倍数（倍）	5.84	2.87	1.92
EBITDA/本期债券摊还额（倍）	1.10	0.84	1.14

注：表中数据来源于公司 2012 年~2014 年经审计的合并财务报表；本期债券摊还额为本期债券应分期偿还的本金金额，即 3.4 亿元。

优势

- 湖北省潜江市油气资源较为丰富，近年来已形成油气开采、冶金机械、医药化工、纺织服装、农副产品加工五大支柱产业，经济实力较强；
- 潜江市一般公共预算收入逐年增长，并持续获得上级财政较大力度的支持，财政实力较强；
- 公司从事的潜江市基础设施建设和土地开发整理业务具有较强的区域专营性，在增资、资产划拨和财政补贴等方面得到潜江市政府的大力支持；
- 公司以其合法拥有的评估价值为 35.49 亿元的 6 宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，具有一定的增信作用。

关注

- 潜江市政府性基金收入以国有土地使用权出让收入为主，易受房地产市场波动等因素影响，未来存在一定的不确定性；
- 公司流动资产以变现能力较弱的存货和应收账款为主，且受限资产占比较高，资产流动性较差；
- 公司在建和拟建项目投资规模较大，未来面临较大的筹资压力；
- 公司利润对政府财政补贴依赖较大，盈利能力较弱。

主体概况

潜江市城市建设投资开发有限公司（以下简称“潜江城投”或“公司”）是经潜江市人民政府批准，由潜江市国有资产监督管理委员会办公室（以下简称“潜江国资办”）和潜江市潜盛国有资产经营有限公司于 2005 年 6 月出资成立的国有独资公司，初始注册资本为人民币 43200.00 万元。历经数次增资，截至 2015 年 6 月末，公司注册资本和实收资本均为 120500.00 万元。潜江国资办直接持有公司 99.38% 的股权，通过潜江市潜盛国有资产经营有限公司持有公司¹0.62% 的股权，潜江国资办为公司的实际控制人。

公司是潜江市重要的基础设施建设和土地开发整理主体，主要从事潜江市政府授权范围内的基础设施建设和土地开发整理等业务。

截至 2014 年末，公司拥有潜江市城投置业有限公司（简称“城投置业”）一家全资一级子公司；城投置业注册资本为 19000.00 万元。

本期债券概况及募集资金用途

本期债券概况

潜江城投拟公开发行总额为 17 亿元的 2015 年公司债券（以下简称“本期债券”）。本期债券为 7 年期固定利率债券，面值 100 元，平价发行。本期债券设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照发行总额 20% 的比例，即每年 3.4 亿元偿还本期债券本金。本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，后五期利息随本金一起支付。

公司以其合法拥有的评估价值为 35.49 亿元的 6 宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。

募集资金用途

本期债券募集资金人民币 17.00 亿元，拟用于潜江市 2014 年第一批棚户区改造项目和潜江市 2015 年第一批棚户区改造项目的建设。本期债券募投项目是潜江市重要的民生工程 and 保障性安居工程的重要组成部分，建设完成后可以较好地解决当地低收入家庭住房难的问题，改善棚户区周边公用及市政基础设施环境，对促进潜江市的经济发展和环境改善产生积极的作用。本期债券募投项目计划总投资 24.92 亿元，本期债券募集资金拟使用情况见表 1。

¹ 潜江市潜盛国有资产经营有限公司注册资本为 17400 万元，由潜江市国有资产监督管理委员会办公室 100% 控股，主要从事潜江市国有资产的投资、经营和资本营运等业务。

表 1：本期债券募集资金拟使用情况

单位：亿元、%

项目名称	项目计划 总投资	募集资金 拟使用金额	募集资金占项 目总投资比例	建设周 期
潜江市 2014 年第一批棚户区改造项目	16.98	11.70	68.90	3 年
潜江市 2015 年第一批棚户区改造项目	7.94	5.30	66.75	3 年
合 计	24.92	17.00	68.22	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

1. 潜江市 2014 年第一批棚户区改造项目

潜江市 2014 年第一批棚户区改造项目位于潜江市园林办事处、经济开发区、杨市办事处、总口管理区，拟拆迁棚户区住宅面积 651700.00 平方米，涉及居民 6622 户，建设内容为房屋建筑工程、道路工程、绿化工程、广场建设以及配套基础设施建设，计划总投资 16.98 亿元，项目建设资金来源于本期债券、银行贷款和自有资金。该项目已经潜江市发展和改革委员会、潜江市国土资源局、潜江市环境保护局、潜江市维护稳定工作领导小组办公室和潜江市城乡规划局等政府部门批准，具体情况见表 2。

表 2：潜江市 2014 年第一批棚户区改造项目审批情况

审批单位	审批文件	审批文号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2014G1007 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2014G1008 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2014G1009 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2014G1010 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2014G1011 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2013G1035 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2013G1034 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2014G3001 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2014G3002 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2014G5003 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2014G6002 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2014G9010 号
潜江市环境保护局	市环境保护局关于潜江市 2014 年第一批棚户区改造项目环境影响报告书的批复	潜环评审函[2014]102 号
潜江市发展和改革委员会	潜江市发展和改革委员会关于潜江市 2014 年第一批棚户区改造项目节能评估报告书的批复	潜能评审函[2014]39 号
潜江市发展和改革委员会	市发展改革委关于潜江市 2014 年第一批棚户区改造项目可行性研究报告的批复	潜发改审批[2014]28 号
潜江市国土资源局	潜江市国土资源局关于潜江城市建设投资开发有限公司潜江市 2014 年第一批棚户区改造项目用地预审意见的函	潜土预审[2014]71 号
潜江市维护社会稳定领导小组办公室	社会稳定风险评估报告备案通知书	潜稳评函[2014]3 号

资料来源：公司提供，东方金诚整理

该项目于 2014 年 8 月开工，截至 2015 年 6 月末，该项目累计完成投资 3.68

亿元，占计划总投资的比例为 21.67%。该项目的预期收入主要为住宅、商铺和车位的出售和出租收入，同时，潜江市人民政府同意以城南新区区域土地的出让净收益作为工程配套资金²。

2. 潜江市 2015 年第一批棚户区改造项目

潜江市 2015 年第一批棚户区改造项目包括潜江市经济开发区、新城区等 2 个社区的棚户区改造项目，拆迁房屋面积达 324370 平方米，涉及居民 3086 户。该项目建筑面积 356870 平方米。其中，改造住宅 324370 平方米，其他用房 32500 平方米，停车位 1056 个，计划总投资 7.94 亿元，项目资金来源于本期债券、银行贷款和自有资金。该项目已经获得潜江市发展和改革委员会、潜江市国土资源局、潜江市环境保护局、潜江市维护稳定工作领导小组办公室和潜江市城乡规划局等政府部门批准，具体情况见表 3。

表 3：潜江市 2015 年第一批棚户区改造项目审批情况

审批单位	审批文件	审批文号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2011G4010 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2011G4011 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2011G4012 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2011G4013 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2011G4014 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2011G4015 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2011G4016 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2015G1005 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2015G1004 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2015G1006 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第 2015G1007 号
潜江市环境保护局	市环境环保局关于潜江市城市建设投资开发有限公司 2015 年第一批棚户区改造项目环境影响报告书的批复	潜环评审函[2015]45 号
潜江市发展和改革委员会	潜江市发展和改革委员会关于潜江市 2015 年第一批棚户区改造项目节能评估报告书的批复	潜能评审函[2015]23 号
潜江市发展和改革委员会	市发展改革委关于潜江市 2015 年第一批棚户区改造项目可行性研究报告的批复	潜发改审批[2015]23 号
潜江市国土资源局	潜江市国土资源局关于潜江城市建设投资开发有限公司潜江市 2015 年第一批棚户区改造项目用地预审意见的函	潜土预审[2015]23 号
潜江市维护社会稳定领导小组办公室	社会稳定风险评估报告备案通知书	潜稳评函[2015]4 号

资料来源：公司提供，东方金诚整理

该项目于 2015 年 5 月开工，截至 2015 年 6 月末，该项目累计完成投资 0.69 亿元，占计划总投资的比例为 8.69%。该项目的预期收入主要为住宅、商铺和车位

² 潜江市人民政府（潜政发[2015]32 号）审批同意，将潜江市城南新区 2133344 平方米土地未来的出让净收益作为工程配套资金，专项用于本期债券募投项目的投资资金平衡。根据该区域内相邻地段的编号为 Q[2014]57 号地块的成交单价 1654.01 元/平方米，上述地块的预估成交单价为 1650 元/平方米。扣除相关税费后，预计上述地块出让总净收益为 26.40 亿元。

的出售和出租收入，同时，潜江市人民政府同意以城南新区区域土地的出让净收益作为工程配套资金³。

宏观经济和政策环境

宏观经济

根据国家统计局初步核算，2015 年上半年中国实现国内生产总值（GDP）296868 亿元；按可比价格计算，GDP 同比增长 7.0%，比去年同期下降 0.4 个百分点。总体来看，中国宏观经济增长继续放缓，面临一定的下行压力。

分产业看，国内经济结构仍处于深层次调整过程中，部分行业需求下降、产能过剩、经济效益下滑等问题较为突出，产业转型和升级压力较大。2015 年上半年，第一产业及第二产业增加值同比增速分别较上年同期回落 0.4 和 1.3 个百分点，第三产业增加值同比增速较上年同期增长 0.4 个百分点；全国规模以上工业增加值同比增长 6.3%，增幅较上年同期回落 2.5 个百分点。2015 年 6 月，全国工业生产者出厂价格指数（PPI）同比下降 4.6%，已持续 40 个月同比负增长。2015 年 1-6 月份，全国全社会用电量累计 26624 亿千瓦时，同比增长 1.3%，增速较上年同期回落 4 个百分点。

2015 年上半年，全国固定资产投资（不含农户）及房地产开发投资同比名义增长 11.4% 和 4.6%，增幅分别较上年同期回落 5.9 个百分点和 9.5 个百分点，投资对经济增长的拉动作用继续减弱。同期，国内市场销售表现稳定，社会消费品零售总额同比名义增长 10.4%，但外贸出口情况仍不容乐观，进出口总额同比下降 6.9%。

政策环境

在“稳增长、调结构、促改革”的经济发展思路下，2015 年以来，中央政府继续推进新型城镇化建设及棚户区改造，加大了财政政策实施力度，货币政策有所放松。

2015 年上半年，国务院进一步加快推进新型城镇化建设，提出了将江苏、安徽两省和宁波等 62 个城市（镇）列为国家新型城镇化综合试点地区。同时，发改委、外交部和商务部联合发布了《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》，明确了基础设施互联互通为“一带一路”建设的优先发展领域，“一带一路”的发展战略进入全面推进阶段。此外，中央政府还加大了对房地产市场健康发展的支持，相继出台了公积金贷款首付金额调整、个人转让 2 年以上住房免征营业税以及推进棚户区改造等相关政策。

近一年多来，国际大宗商品价格持续走弱，国内需求总体偏弱，通货紧缩预期有所上升。2015 年 6 月末，广义货币（M2）余额 133.34 万亿元，同比增长 11.8%，狭义货币（M1）余额 35.61 万亿元，同比增长 4.3%。2015 上半年，我国居民消费价格总水平（CPI）同比增长 1.3%，涨幅较上年同期回落 1.0 个百分点。

³ 潜江市人民政府（潜政发[2015]32 号）审批同意，将潜江市城南新区 2133344 平方米土地未来的出让净收益作为工程配套资金，专项用于本期债券募投项目的投资资金平衡。根据该区域内相邻地段的编号为 Q[2014]57 号地块的成交单价 1654.01 元/平方米，上述地块的预估成交单价为 1650 元/平方米。扣除相关税费后，预计上述地块出让总净收益为 26.40 亿元。

今年以来，央行三次降低商业银行存贷款利率（3月1日、5月11日和6月28日）、两次降低金融机构存款准备金率（2月5日和4月20日），货币政策有所放松。另外，央行还有针对性地对部分金融机构实施了定向降低准备金率，其中，4月20日宣布定向对部分农村金融机构额外下调存款准备金率0.5-2个百分点，6月28日起对“三农”贷款占比达到定向降准标准的相关商业银行降低存款准备金率0.5个百分点，对财务公司降低存款准备金率3个百分点，以进一步支持实体经济发展。

综合分析，预计2015年下半年，中国政府将继续加大财政政策的实施力度，货币政策稳中偏松，宏观经济增长有望企稳筑底、保持在合理的运行区间。

行业及区域经济环境

行业分析

城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、推进城镇化具有重要作用。

改革开放以来，我国基础设施建设规模及城镇化水平不断提高。目前我国常住人口城镇化率已达54.77%，但仍低于发达国家80%的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家60%的平均水平。2014年3月，国家发改委发布《国家新型城镇化规划（2014-2020）》，对推进农业转移人口市民化、优化城镇布局和形态、提高城市可持续发展能力、推动城乡一体化发展、改革完善城镇化发展体制机制等方面进行了中长期系统规划。预计，未来新型城镇化的推进将进一步加大对供水、供气、电力、通信、公共交通、棚户区改造等与民生密切相关的基础设施建设需求。

城市基础设施建设投资规模保持较快增长。2015年上半年，全国基础设施投资（不含电力）40601亿元，同比增长19.1%，增速比1~5月份提高1.0个百分点。其中，水利管理业投资增长14.5%，增速比1~5月份回落1.6个百分点；公共设施管理业投资增长19.1%，增速提高3.1个百分点；道路运输业投资增长22.2%，增速提高0.6个百分点；铁路运输业投资增长18.9%，增速回落5.3个百分点。预计2015年下半年，城市基础设施建设投资规模将进一步扩大。

城市基础设施建设资金需求巨大，国家通过多种方式加大城市基础设施建设的投资力度。2014年10月国务院印发《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》，剥离了融资平台公司的政府融资功能，由省、自治区、直辖市政府发行地方政府一般债券或专项债券募集地方发展所需的部分资金。同时，国家还进一步加大了专项债券等企业债券融资方式对信息电网油气等重大网络、健康养老服务、生态环保、清洁能源、粮食水利、交通、油气及矿产资源保障等七大类重大投资领域的支持力度；对具有一定收益的公益性事业项目还大力推广政府与社会资本合作的模式，由投资者或特别目的公司通过举借银行贷款、企业债、项目收益债、资产证券化等市场化融资方式满足建设资金需求。截至2015年5月底，国家发改委批复了来自29个省市的1043个政府和社会资本合作（PPP）项目，总投资规模达1.97万亿元。

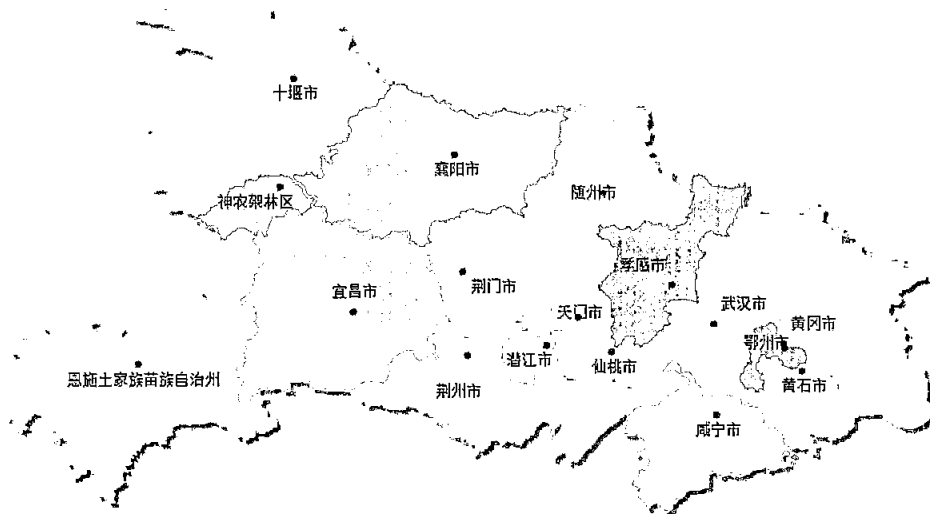
总体来看，随着新型城镇化战略的稳步推进，城市基础设施建设投资规模将保持快速增长，市场化融资方式将在满足城市基础设施建设资金需求方面发挥重要作用。

用。

地区经济

潜江市隶属于湖北省，为省直管县级市，地处江汉平原腹地，是武汉城市圈西翼的主要城市。潜江市区位条件较好，交通网络较为发达，境内富藏油气盐资源，有着全国十大油田之一的江汉油田。潜江市水利资源较为丰富，有着“水乡园林、龙虾之乡”的称号。截至2014年末，潜江市下辖16个镇处，3个省级经济技术开发区⁴和6个国有农场⁵，总面积2004平方公里，户籍人口103万人。

图1：潜江市区位图



资料来源：公开资料，东方金诚整理

近年来，潜江市经济增速较快，经济实力较强。2012年~2014年，潜江市分别实现地区生产总值441.76亿元、492.70亿元和540.22亿元，同比分别增长12.9%、10.9%和9.6%。2014年，潜江市地区生产总值在湖北省直管县中排名第二；人均地区生产总值为56603元，同比增长9.4%。从产业结构来看，潜江市三次产业结构由2012年的13.7:58.9:27.4调整为2014年的12.6:58.7:28.7，第二产业是潜江市经济发展的主推力量。

表4：2014年湖北省直管县主要经济财政指标

单位：亿元、%

直管县	地区生产总值 金额	地区生产总值 增速	三次产业结构	一般公共预算收入	全社会固定资产投资	社会消费品零售总额
仙桃市	552.30	9.7	15.2: 53.6: 31.2	24.16	374.73	233.58
潜江市	540.20	9.6	12.6: 58.7: 28.7	22.69	372.25	150.19
天门市	401.86	9.6	19.4: 52.2: 28.4	17.35	331.65	231.00

资料来源：2014年湖北省直管县国民经济和社会发展统计公报，东方金诚整理

⁴ 潜江经济开发区、园林经济开发区和潜江高新技术产业园区(杨市工业园)。

⁵ 国有农场包括后湖、熊口、周矶3个副县级农场；总口、西大垸、运粮湖3个正县级农场。6个农场版土面积353.8平方公里，其中耕地面积32万亩、水面面积4万亩、果林面积3万亩。

潜江市是国家商品粮、特种水产⁶、农业综合开发基地，依托 6 个国有农场，农业经济保持较快增长。2012~2014 年，潜江市农林牧渔业分别实现总产值 101.33 亿元、109.30 亿元和 114.24 亿元，同比分别增长 8.2%、4.1%和 5.8%。其中，2014 年，潜江市实现粮食总产量 53.27 万吨，比上年增产 1.27 万吨；水产品产量 12.01 万吨，同比增长 5.7%。

表 5：2012 年~2014 年潜江市主要经济指标情况

单位：亿元、%

项目	2012 年		2013 年		2014 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	441.76	12.9	492.70	10.9	540.22	9.6
人均地区生产总值	46477	16.4	51732	11.3	56603	9.4
工业增加值	248.78	16.7	260.54	13.5	285.96	10.0
固定资产投资	237.06	35.0	305.88	29.0	372.25	21.8
社会消费品零售总额	115.44	16.1	156.31	13.8	150.19	13.4
进出口总额（亿美元）	3.58	-2.3	4.14	15.8	4.66	12.5

资料来源：潜江市 2012 年~2014 年国民经济和社会发展统计公报，东方金诚整理

依托丰富的油气资源，近年来潜江市工业经济增长以石油化工产业为主导，并形成了油气开采、冶金机械、医药化工、纺织服装和农副产品加工五大支柱产业。2014 年，潜江市规模以上工业企业实现工业总产值 1043.24 亿元，比上年增长 8.9%。潜江市石油、天然气等矿产资源储量较为丰富，已探明石油地质远景储量 2 亿多吨，天然气储量 9700 多亿立方米，年生产原油约 170 万吨、天然气 1.7 亿立方米。经过多年的开发建设，潜江市已发展成为我国中南地区重要的综合型石油基地。截至 2014 年末，潜江市规模以上工业企业达 273 家，包括中国石油化工股份有限公司江汉油田分公司、湖北潜江制药股份有限公司、江汉石油钻头股份有限公司、潜江永安药业股份有限公司等较为知名的企业。

2012 年，潜江市被列为资源枯竭型城市，获得了国家促进资源枯竭型城市转型发展的重点支持。为了推动工业产业转型，潜江市政府提出加快“一区八园”等大园区⁷建设，近年来重点发展食品加工、家具制造、高新技术三大新兴产业。

近年来潜江市以批发零售、住宿餐饮等为主的第三产业保持平稳发展。2012~2014 年，潜江市批发和零售业分别实现增加值 28.53 亿元、31.27 亿元和 34.23 亿元，同比分别增长 12.7%、9.5%和 9.9%；交通运输仓储和邮政业增加值分别为 17.39 亿元、19.23 亿元和 20.97 亿元，同比分别增长 10.7%、8.9%和 8.6%。2014 年，潜江市住宿和餐饮业实现增加值 21.73 亿元，实现金融业增加值 8.79 亿元。

近年来，潜江市固定资产投资保持较快增长，带动了潜江市地区经济的发展。2012 年~2014 年，潜江市固定资产投资分别为 237.06 亿元、305.88 亿元和 372.25 亿元，同比分别增长 35.0%、29.0%和 21.8%。2014 年，潜江市固定资产投资中用

⁶ 潜江市存在各类渔场，拥有包括以积玉口、龙湾、浩口、渔洋为重点的虾稻连作养殖基地；以熊口、浩口、张金、龙湾、周矶等地为重点的网箱养鳙基地；以龙湾、张金、浩口为重点的鱼猪鸭鹅联养基地。

⁷ 大园区集“盐化工业园、循环化工产业园、科技工业园、食品产业园、高新技术产业园、华中家具产业园、曹文化产业园、物流产业园”一区八园为一体。大园区分南北两个片区，北部片区依托潜江经济开发区，向东与江汉盐化工业园相接，向西扩展容量，建设江汉“生态循环化工走廊”，打造新型循环化工产业园；南部片区以园林科技工业园，杨市工业园、总口华中家具产业园为主体，建设纺织服装产业园、高新技术产业园、食品产业园和家具产业园。

于城镇以上项目投资 369.34 亿元，比上年增长 21.8%；房地产开发投资 22.58 亿元，比上年增长 24.7%。按所属分类，江汉油田投资 65.49 亿元，比上年增长 41.2%，市属投资 303.86 亿元，比上年增长 18.3%。

2012 年~2014 年，潜江市分别实现社会消费品零售总额 115.44 亿元、156.31 亿元和 150.19 亿元，同比分别增长 16.1%、13.8%和 13.4%。

2015 年 1~6 月，潜江市工业经济形势总体平稳，规模以上企业完成总产值 477.57 亿元，同比增长 0.93%；工业增加值月度增速逐步回暖，累计逐步实现正增长。

整体来看，近年来潜江市经济增长较快，已形成油气开采、冶金机械、医药化工、纺织服装和农副产品加工等五大支柱产业，经济实力较强。

财政状况

1. 财政收入

近年来潜江市财政收入⁸保持稳定增长，主要由上级补助收入和一般公共预算收入构成。2012 年~2014 年，潜江市财政收入分别为 60.13 亿元、65.20 亿元和 71.60 亿元，年复合增长率为 9.12%。2014 年，潜江市实现财政总收入⁹45.11 亿元。由于石油开采企业产生的税收上缴比例较高，2014 年潜江市上划收入达 22.42 亿元。2014 年，上级补助收入和一般公共预算收入占财政收入的比重分别为 46.61%和 31.69%。

近年来，潜江市一般公共预算收入逐年增长。2012 年~2014 年，潜江市一般公共预算收入分别为 16.02 亿元、20.00 亿元和 22.69 亿元，年均复合增长率为 19.01%，占财政收入的比例分别为 26.64%、30.68%和 31.69%，占比逐年提高。

表 6：2012 年~2014 年潜江市财政收入情况

单位：亿元、%

项目	2012 年		2013 年		2014 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一般公共预算收入	16.02	26.64	20.00	30.67	22.69	31.69
其中：税收收入	12.04	20.02	14.96	22.94	16.63	23.23
非税收入	3.98	6.62	5.04	7.73	6.06	8.46
政府性基金收入	16.62	27.64	15.10	23.16	15.54	21.70
上级补助收入	27.49	45.72	30.10	46.17	33.37	46.61
财政收入	60.13	100.00	65.20	100.00	71.60	100.00

资料来源：潜江市财政局，东方金诚整理

潜江市一般公共预算收入以税收收入为主。2012 年~2014 年，潜江市税收收入分别为 12.04 亿元、14.96 亿元和 16.63 亿元，占一般公共预算收入的比例分别为 75.17%、74.79%和 73.28%。从税收结构上看，潜江市税收收入主要来自于营业税、增值税、耕地占用税、资源税、城市维护建设税、城镇土地使用税和企业所得

⁸ 财政收入=一般公共预算收入+政府性基金收入+上级补助收入。

⁹ 财政总收入=一般公共预算收入+上划收入。

税。2012 年~2014 年，上述七大税种合计收入分别为 10.12 亿元、12.49 亿元和 14.19 亿元，占税收收入的比重分别为 84.05%、83.49%和 85.33%。潜江市重点纳税企业主要分布于石油化工、烟草、地矿用钻制造和电力等行业。2014 年，潜江市纳税前 10 名企业纳税总额为 12.31 亿元，占财政总收入的比重为 27.29%。

表 7：2014 年潜江市纳税前十名企业及纳税额情况

单位：万元

排名	企业名称	合计
1	中国石油化工股份有限公司江汉油田分公司	48618
2	中国石化集团江汉石油管理局	14056
3	湖北省烟草公司潜江市公司	11428
4	江汉石油钻头股份有限公司潜江制造厂	10389
5	中石化江汉石油工程有限公司	8966
6	国网湖北省电力公司潜江市供电公司	6556
7	湖北水牛实业发展有限公司	6248
8	中石化江汉油建工程有限公司	6213
9	金澳科技（湖北）化工有限公司	5407
10	中国石化江汉油田分公司盐化工总厂	5238
合计		123119

资料来源：潜江市财政局，东方金诚整理

潜江市作为湖北省农业综合开发基地和资源枯竭型试点转型城市，近年来得到了上级财政的大力支持。2012 年~2014 年，潜江市收到的上级补助收入分别为 27.49 亿元、30.10 亿元和 33.37 亿元，占财政收入比重分别为 45.72%、46.16%和 46.61%，其中一般转移性支付收入分别为 16.65 亿元、18.20 亿元和 22.08 亿元。

潜江市财政收入对政府性基金收入具有一定依赖。2012 年~2014 年，潜江市政府性基金收入分别为 16.62 亿元、15.10 亿元和 15.54 亿元，占财政收入的比重分别为 27.64%、23.16%和 21.71%。东方金诚关注到，潜江市政府性基金收入以国有土地使用权出让收入为主，易受房地产市场波动等因素影响，未来存在一定的不确定性。

2. 财政支出

2012 年~2014 年，潜江市财政支出分别为 63.10 亿元、66.33 亿元和 72.64 亿元，以一般公共预算支出和政府性基金支出为主。

2012 年~2014 年，潜江市一般公共预算支出分别为 42.01 亿元、46.80 亿元和 51.27 亿元，在财政支出中占比分别为 66.57%、70.56%和 70.58%。其中，刚性支出¹⁰分别为 24.25 亿元、27.62 亿元和 30.23 亿元，占一般公共预算支出的比例分别为 57.72%、59.03%和 58.96%。

¹⁰ 刚性支出包括一般公共服务、教育、社会保障和就业、医疗卫生。

表 8：2012 年～2014 年潜江市财政支出情况

单位：亿元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
一般公共预算支出	42.01	46.80	51.27
其中：一般公共服务	6.94	8.74	10.08
社会保障和就业	6.85	7.75	8.25
教育	6.50	6.61	6.65
医疗卫生	3.96	4.52	5.25
上解上级支出	2.80	3.34	3.61
政府性基金支出	18.29	16.19	17.76
财政支出	63.10	66.33	72.64

资料来源：潜江市财政局，东方金诚整理

2012 年～2014 年，潜江市政府性基金支出分别为 18.29 亿元、16.19 亿元和 17.76 亿元，占财政支出的比重分别为 28.98%、24.41%和 24.44%；潜江市上解上级支出分别为 2.80 亿元、3.34 亿元和 3.61 亿元，占财政支出的比重分别为 4.44%、5.03%和 4.97%。

2012 年～2014 年，潜江市的地方财政自给率分别为 38.13%、42.74%和 44.25%。

3. 政府债务

截至 2014 年末，潜江市地方政府债务余额¹¹为 45.96 亿元，其中直接债务余额为 40.64 亿元；担保债务余额为 10.66 亿元。同期，潜江市地方政府债务率¹²为 64.79%。

¹¹ 地方政府债务余额=直接债务余额+担保债务余额*50%。

¹² 债务率=地方政府债务余额/地方综合财力*100%，地方综合财力=一般公共预算收入+转移支付和税收返还收入+国有土地使用权出让收入+财政专户收入。

表 9：截至 2014 年末潜江市地方政府债务余额及综合财力统计表

单位：万元

地方债务	2014 年末	地方综合财力	2014 年
(一) 直接债务余额	406353.64	(一) 地方一般公共预算收入	226878.00
1. 外国政府贷款	5319.44	1. 税收收入	166253.00
2. 国际金融组织贷款	596.53	2. 非税收入	60625.00
3. 国债转贷资金	15724.50	(二) 转移支付和税收返还收入	333698.00
4. 农业综合开发借款	0.00	1. 一般性转移支付收入	220797.00
5. 解决地方金融风险专项借款	7336.00	2. 专项转移支付收入	101482.00
6. 国内金融机构借款	218764.18	3. 税收返还收入	11419.00
(1) 政府直接借款	2500.00	(三) 国有土地使用权出让收入	148843.00
(2) 由财政承担偿还责任的融资平台借款	216264.18	1. 国有土地使用权出让金	147367.00
7. 债券融资	34247.00	2. 国有土地收益基金	0.00
(1) 中央代发地方政府债券	34247.00	3. 农业土地开发资金	1476.00
(2) 由财政承担偿还责任的融资平台债券融资	0.00	4. 新增建设用地区有偿使用费	0.00
8. 粮食企业亏损挂账	34364.10	(四) 财政专户收入	0.00
9. 向单位、个人借款	1839.89		
10. 拖欠工资和工程款	19824.42		
11. 其他	68337.58		
(二) 担保债务余额	106578.94		
1. 政府担保的外国政府贷款	0.00		
2. 政府担保的国际金融组织贷款	0.00		
3. 政府担保的国内金融机构贷款	37000.00		
4. 政府担保的融资平台债券融资	0.00		
5. 政府担保向单位、个人贷款	0.00		
6. 其他	69578.94		
地方政府债务余额	459643.11	地方综合财力	709419.00
债务率	64.79%		

资料来源：潜江市财政局，东方金诚整理

总体来看，近年来潜江市一般公共预算收入增长较快，并持续获得上级财政较大力度的支持，财政实力较强。但东方金诚也关注到，潜江市政府性基金收入以国有土地使用权出让收入为主，易受房地产市场波动等因素影响，未来存在一定的不确定性。

业务运营

经营概况

公司是潜江市重要的基础设施建设主体，主要从事潜江市基础设施及土地开发整理等业务。

公司营业收入主要来自于基础设施建设业务。2012 年~2014 年，公司营业收入分别为 7.59 亿元、7.69 亿元和 8.38 亿元，逐年增加。其中，基础设施建设业

务收入在营业收入中的占比分别为 62.40%、64.27%和 87.66%。

表 10：公司营业收入、毛利润及毛利率构成情况

单位：亿元、%

项目	2012 年		2013 年		2014 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	7.59	100.00	7.69	100.00	8.38	100.00
基础设施建设	4.73	62.40	4.94	64.27	7.35	87.66
土地开发整理	2.76	36.41	2.73	35.52	0.83	9.88
其他	0.09	1.18	0.02	0.21	0.21	2.46
毛利润	2.99	100.00	2.26	100.00	1.41	100.00
基础设施建设	0.56	18.81	0.60	26.67	1.16	81.83
土地开发整理	2.41	80.48	1.64	72.76	0.24	17.33
其他	0.02	0.71	0.01	0.57	0.01	0.84
综合毛利率	39.45		29.35		16.85	
基础设施建设	11.89		12.18		15.73	
土地开发整理	87.18		60.11		29.56	
其他	23.52		81.05		5.74	

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

公司毛利润主要来自于基础设施建设及土地开发整理业务。2012 年~2014 年，公司综合毛利率分别为 39.45%、29.35%和 16.85%，持续下降，主要是由于盈利水平较高的土地开发整理业务的收入和毛利率逐年下降所致。

总体来看，公司营业收入主要来自于基础设施建设业务，近三年收入逐年增长；但受土地开发整理业务盈利水平下降影响，近三年公司毛利率水平持续下降。

基础设施建设

公司作为潜江市重要的基础设施建设主体，主要承担潜江市基础设施项目建设业务，该业务具有较强的区域专营性。

公司基础设施建设业务由本部负责，项目建设资金主要来源于自有资金、财政拨款和外部融资。待项目建设完成并审计后，潜江市人民政府按照建设成本加成 15%的收益对项目进行分期回购。公司每年按项目完工进度确认收入及相关成本。

自成立以来，公司承接了大量的潜江市基础设施建设项目。2012 年~2014 年，公司完成了 318 国道复线工程、火车站配套（潜监线）工程、污水处理项目、广泽公路加宽改造等项目。上述项目的完成对于完善潜江市城市基础设施及加快城乡一体化建设具有重要的意义。2012 年~2014 年，公司已按完工进度分别确认基础设施建设收入 4.73 亿元、4.94 亿元和 7.35 亿元。

表 11：截至 2014 年末公司重点在建基础设施项目情况

单位：万元

项目名称	建设周期	计划总投资成本	贷款+自有	截至 2014 年末累计投资金额
2014 年第一批棚户区改造项目	3 年	169752.08	145760.00	30688.84
城北污水处理项目	2 年	8410.00	6096.96	6096.96
东环路道路工程	3 年	7664.00	6426.01	6426.01
潜江市污水处理厂续建工程	1 年	4736.23	3877.94	3877.94
湖滨路道路工程及湖滨路道路南延工程	1 年	3295.85	2704.84	2704.84
兴盛路道路工程及兴盛路东延工程	1 年	2750.91	1493.80	1493.80
合计	-	196609.07	166359.55	51288.39

资料来源：公司提供，东方金诚整理

截至 2014 年末，公司主要在建基础设施项目包括 2014 年第一批棚户区改造项目、城北污水处理项目、东环路道路工程、潜江市污水处理厂续建工程、湖滨路道路工程及湖滨路道路南延工程、兴盛路道路工程及兴盛路东延工程等重点项目，其中，2014 年第一批棚户区改造项目为本期募投项目。上述项目计划投资合计 19.66 亿元，截至 2014 年末已完成投资 5.13 亿元，尚需投资 14.53 亿元，未来存在较大的筹资压力。

公司未来拟建项目主要有潜江市城南新区新型城镇化示范区建设项目、潜江市兴隆河水域综合治理建设项目、潜江市城北新区新型城镇化示范区建设项目和潜江市高铁新区整体城镇化建设项目等。上述项目是潜江市重要的城镇化示范区建设项目和基础设施改善工程，对于提高潜江市城镇化进程和改善潜江市城市环境具有重要作用，项目计划总投资合计 51.07 亿元，资金来源为自有资金和外部融资（包括银行贷款和债券融资）。其中，2015 年计划投资金额为 24.71 亿元，资本支出压力较大，公司面临较大的筹资压力。

表 12：截至 2014 年末公司拟建基础设施项目情况

单位：万元

项目名称	计划总投资	资金来源	未来计划投资金额	
		自筹资金+银行贷款	2015 年	2016 年
潜江市城南新区新型城镇化示范区建设项目	73972.55	73972.55	73972.55	-
潜江市兴隆河水域综合治理建设项目	133460.00	133460.00	133460.00	-
潜江市城北新区新型城镇化示范区建设项目	117000.00	117000.00	-	117000.00
潜江市高铁新区整体城镇化建设项目	106875.00	106875.00	-	106875.00
2015 年第一批棚户区改造项目	79388.81	52000.00	39700.00	39688.81
合计	510696.36	431307.55	247132.55	263563.81

资料来源：公司提供，东方金诚整理

总体看来，公司作为潜江市重要的基础设施建设主体，从事的基础设施建设业务具有较强的区域专营性，对改善潜江市城市基础设施及加快城乡一体化建设具有重要的意义；但东方金诚也关注到公司在建及拟建项目投资规模较大，未来面临较大的筹资压力。

土地开发整理

受潜江市人民政府委托，公司对潜江市规划出让的土地进行一级开发整理（包括征地、拆迁、安置、补偿、场地平整等），该业务具有较强的区域专营性。

公司土地开发整理业务由本部负责，所需资金主要来自于自有资金及外部融资。土地完成开发整理后交由潜江市土储中心出让。土地出让收入在扣除国家规定的基金费用后，由潜江市财政局将剩余土地出让金返还给公司。

2012年～2014年，公司共计完成26宗土地的开发整理，分别投入土地开发整理成本0.42亿元、1.77亿元和1.50亿元，分别实现土地开发整理收入2.76亿元、2.73亿元和0.83亿元。

截至2014年末，公司拥有16块可供开发整理的土地使用权，土地面积合计为642.83万平方米，合计入账价值75.31亿元。公司可供开发整理的土地较为充足，预计未来随着土地出让的实现和出让金返还收入的陆续到账，土地开发整理收入将成为公司收入的重要保障。但考虑到土地出让进度和价格易受房地产市场波动及相关政策等因素影响，未来公司土地开发整理收入的实现存在一定的不确定性。

表 13：截至 2014 年末公司拥有的土地使用权情况

单位：平方米、万元

土地证号	土地类别	土地面积	账面价值
潜国用（2014）第 0110280 号	住宅	960481.71	103518.54
潜国用（2014）第 0110279 号	住宅	150115.94	
潜国用（2014）第 0110281 号	住宅	1647616.20	
潜国用（2010）第 3030 号	住宅	204481.39	21189.79
潜国用（2011）第 3015 号	住宅	326317.16	62204.51
潜国用（2012）第 3013 号	住宅	1139307.27	231972.07
潜国用（2014）第 0250302 号	住宅	266729.88	44570.56
潜国用（2014）第 0250297 号	住宅	266617.22	44551.74
潜国用（2014）第 0250299 号	住宅	133333.33	22280.00
潜国用（2014）第 0250300 号	住宅	200000.00	33420.00
潜国用（2014）第 0250298 号	住宅	133333.33	22280.00
潜国用（2014）第 0250301 号	住宅	200000.00	33420.00
潜国用（2014）第 0250304 号	住宅	266666.67	44560.00
潜国用（2014）第 0250295 号	住宅	200000.00	33420.00
潜国用（2014）第 0250303 号	住宅	133333.33	22280.00
潜国用（2014）第 0250296 号	住宅	200000.00	33420.00
合计	-	6428333.43	753087.21

资料来源：公司提供，东方金诚整理

总体来看，公司从事的土地开发整理业务具有较强的区域专营性；公司拥有的土地资源较为充足，预计未来土地开发整理收入将成为公司收入的重要保障；但土

地出让的进度和价格易受房地产市场波动及相关政策等因素影响,未来收入存在一定的不确定性。

政府支持

作为潜江市重要的基础设施建设主体,公司在增资、资产划拨和财政补贴等方面得到了潜江市政府的大力支持。

增资方面,自公司成立以来,潜江市人民政府分别于 2007 年和 2011 年向公司增加注册资本金 1.73 亿元和 6.00 亿元。

资产划拨方面,自公司成立以来,潜江市人民政府累计向公司划拨土地使用权、房产、自来水管网等资产,价值合计 74.20 亿元。其中,2014 年 12 月,政府向公司划拨了评估价值 36.75 亿元的土地使用权 219.31 万平方米,以及价值 2.08 亿元的廉租房、0.63 亿元的自来水管网、1.10 亿元的曹禺大剧院和 0.80 亿元的世博馆湖北馆¹³等资产,共计 41.37 亿元。

表 14: 2010 年~2014 年公司获得的资产划拨情况

时间	资产类型	面积(平方米)	评估价值(万元)
2010 年	土地	204481.39	21189.79
2011 年	土地	326317.16	62204.51
2011 年	房产	-	13000.00
2012 年	土地	1139307.27	231972.07
2014 年 12 月	土地	2193079.76	367509.94
2014 年 12 月	廉租房	-	20771.47
2014 年 12 月	自来水管网	-	6295.72
2014 年 12 月	曹禺大剧院	-	11049.58
2014 年 12 月	世博馆湖北馆	-	8049.84
合计	-	-	742042.92

注:由于四舍五入的原因,数据小数略有出入

资料来源:公司提供,东方金诚整理

财政补贴方面,2012 年~2014 年,公司分别收到潜江市财政局支付的财政补贴 1.01 亿元、0.75 亿元和 2.51 亿元。

总体来看,作为潜江市重要的基础设施建设主体,公司从事的基础设施建设和土地开发整理业务具有较强的区域专营性。考虑到未来公司将继续在潜江市基础设施建设领域中发挥重要作用,预计仍将获得潜江市人民政府提供的大力支持。

企业管理

产权结构

截至 2015 年 6 月末,公司注册资本和实收资本均为人民币 120500.00 万元。潜江市国资办直接和间接合计持有公司 100%的股权,为公司的实际控制人。

¹³ 曹禺大剧院尚未完工,未来建成后将由公司持有并负责运营管理,预计将会产生一定的票务收入;世博馆湖北馆于 2010 年在潜江市复建,于 2014 年 5 月对外开放,于 2014 年 12 月划转给公司,未来预计将产生一定的门票收入。

治理结构

公司设股东会、董事会、监事会及经营管理层。

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。董事会成员为 5 人，由股东会选举产生。董事每届任期三年，任期届满，连选可连任。董事会设董事长 1 人，由董事会选举并经三分之二以上的董事通过产生。

公司监事会由 3 名监事组成，其中 1 人为职工代表，股东代表 2 人。监事的每届任期三年，任期届满，连选可连任。

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，负责公司日常经营管理工作等。

管理水平

公司本部下设办公室、综合经营部、工程项目部、财务审计部、融资部、资产经营管理部、王场经营部、西城区事业部、群工部等 9 个职能部门，并分别制订了部门职责和岗位职责。

在财务管理方面，公司制定了《公司财务管理制度》，对财务会计机构的安排、人员的职责、收支管理、费用管理以及会计核算等工作等做了规定。

公司制定了《工程项目管理制度》，对建设项目审批程序、建设工程招标程序、项目设计变更程序、工程款支付程序、竣工验收程序、工程结算审核程序、现场管理以及内部管理进行了规定。

在投融资方面，公司制定了《投融资管理制度》，并根据实际情况每年编制年度计划，执行投资、融资决策流程。

综合看来，公司建立了必要的治理架构和内部组织结构，管理制度较为健全。

财务分析

财务质量

公司提供了 2012 年~2014 年合并财务报表。大信会计师事务所（特殊普通合伙）对 2012 年~2014 年财务数据进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

2012 年~2014 年，公司纳入合并报表范围的子公司均为潜江市城投置业有限公司，合并范围未发生变化。

资产构成与资产质量

由于潜江市政府持续向公司划拨资产，近年来公司资产总额逐年保持增加。2012 年~2014 年末，公司资产总额分别为 66.43 亿元、70.07 亿元和 133.71 亿元，年均复合增长率为 41.87%，其中流动资产占资产总额的比例分别为 96.91%、97.19% 和 91.69%。2014 年末，公司资产总额大幅增加，系公司当年获得潜江市政府划拨价值 41.37 亿元的资产以及公司承建的基础设施项目增加所致。

1. 流动资产

2012 年~2014 年末，公司流动资产分别为 64.38 亿元、68.10 亿元和 122.60

亿元，年均复合增长率为 38.00%。公司近三年流动资产结构相对稳定，主要由存货、货币资金和应收账款构成。2014 年末，上述三项合计在流动资产中的占比为 98.98%。

公司存货主要由土地使用权及基础设施项目开发成本构成，变现能力较弱。2012 年~2014 年末，公司存货分别为 52.95 亿元、52.86 亿元和 97.01 亿元，在流动资产中的占比分别为 82.25%、77.61%和 79.13%。2014 年末，公司存货较上年增加 44.15 亿元，主要为潜江市人民政府无偿划拨给公司的土地使用权及基础设施项目新增投入的开发成本。其中，土地使用权面积合计为 642.83 万平方米，均已取得权证，入账价值为 75.31 亿元，详见表 13，占存货总额的 77.63%；基础设施项目开发成本为 17.59 亿元，占 18.13%。

2012 年~2014 年末，公司货币资金分别为 2.03 亿元、0.92 亿元和 13.85 亿元，年均复合增长率 161.06%，增长较快。2014 年末，公司货币资金中银行存款占 99.99%，库存现金及其他货币资金合计占 0.01%。

2012 年~2014 年末，公司应收账款分别为 8.01 亿元、13.06 亿元和 10.49 亿元。2014 年末，公司应收账款中应收前五名单位（个人）分别为潜江市财政局、武汉中润房地产开发有限公司、潜江中南房地产发展有限公司、姚国君和关成刚，合计占公司应收账款的比重为 99.98%；其中，应收潜江市财政局 9.74 亿元，占公司应收账款的比重为 92.58%。按账龄来看，公司 1 年以内的应收账款占比 69.00%，1~2 年占比 30.98%，2~3 年占比 0.01%。2014 年末公司计提应收账款坏账准备 0.03 亿元。总体来看，公司应收账款存在一定的流动性风险。

2. 非流动资产

2012 年~2014 年末，公司的非流动资产分别为 2.05 亿元、1.97 亿元和 11.12 亿元，主要由固定资产构成。

2012 年~2014 年末，公司固定资产分别为 2.01 亿元、1.94 亿元和 8.49 亿元，主要为房屋建筑物和机器设备。2014 年末，公司固定资产大幅增加主要是由于政府无偿划转价值 6.61 亿元的房屋建筑物和自来水管网等资产所致。

2014 年末，公司新增在建工程 1.33 亿元，主要为政府无偿划转的曹禺大剧院。

截至 2014 年末，公司受限资产为 42.03 亿元，包括用于质押的应收账款和土地使用权，受限资产合计占资产总额的比重为 31.43%。其中，公司用于质押的应收账款为 10.49 亿元，用于长期借款质押；公司将王场镇施场村 3 宗土地使用权为“14 潜江城投债”债券提供抵押，用于抵押的土地使用权入账价值合计 31.54 亿元。

总体来看，近年来公司资产规模增长较快，资产以流动资产为主，但流动资产中以变现能力较弱的存货和应收账款为主，且受限资产占比较高，资产流动性较差。

资本结构

1. 所有者权益

2012 年~2014 年末，公司所有者权益分别为 50.45 亿元、52.44 亿元和 96.31 亿元，年均复合增长率为 38.17%。2014 年末，公司所有者权益较上年增加 43.87 亿元，系当年潜江市政府向公司划拨土地使用权、房屋建筑物和自来水管网等资产所致。

从所有者权益构成来看, 2014 年末, 公司资本公积为 74.20 亿元, 所有者权益的比例为 77.05%, 主要为政府向公司划拨土地使用权、房屋建筑物和自来水管网等资产所致; 实收资本为 12.05 亿元, 占比 12.51%; 未分配利润为 8.83 亿元, 占比 9.17%; 盈余公积 1.23 亿元, 占比 1.27%。

2. 负债

2012 年~2014 年末, 公司负债总额分别为 15.98 亿元、17.63 亿元和 37.40 亿元, 其中非流动负债占负债总额的比重分别为 79.51%、77.28%和 75.60%。

(1) 流动负债

2012 年~2014 年末, 公司流动负债分别为 3.27 亿元、4.01 亿元和 9.13 亿元。2014 年末, 公司流动负债主要由其他应付款、一年内到期的非流动负债和短期借款构成。其中, 其他应付款为 4.12 亿元, 主要为应付土储中心的借款等; 一年内到期的非流动负债为 2.13 亿元, 为一年内到期的长期借款; 短期借款为 2.00 亿元。

(2) 非流动负债

2012 年~2014 年末, 公司非流动负债分别为 12.71 亿元、13.63 亿元和 28.28 亿元, 增长较快。2014 年末, 公司非流动负债主要由长期借款和应付债券组成。其中, 长期借款为 13.41 亿元; 应付债券为 2014 年 4 月发行的总额为 15 亿元的 7 年期公司债券 (“14 潜江城投债”)。

2012 年~2014 年末, 公司全部债务分别为 13.21 亿元、13.93 亿元和 32.41 亿元, 占负债总额的比重分别为 82.64%、78.98%和 86.65%, 占比较高。2014 年末, 公司长期有息债务为 28.28 亿元, 占全部债务的比重为 87.25%。未来随着潜江市基础设施建设的推进, 预计公司债务规模将进一步增加。

2012 年~2014 年末, 公司资产负债率分别为 24.06%、25.16%和 27.97%, 全部债务资本化比率分别为 20.75%、20.98%和 25.18%, 负债水平仍处于较低水平。

3. 对外担保

截至 2014 年末, 公司为湖北桐盛建设工程有限公司 0.81 亿元的银行借款提供了连带责任保证担保, 担保比率为 0.84%。

综合分析, 公司负债以非流动负债为主, 负债总额中全部债务占比较高。随着公司基础设施建设项目的增多, 预计公司债务规模将进一步增加。

盈利能力

公司营业收入主要来自于基础设施建设收入。2012 年~2014 年, 公司营业收入分别为 7.59 亿元、7.69 亿元和 8.38 亿元。同期, 公司营业利润率分别为 37.35%、27.14%和 15.71%。

2012 年~2014 年, 公司期间费用分别为 0.25 亿元、0.49 亿元和 0.44 亿元, 占营业收入的比重较低, 分别为 3.26%、6.35%和 5.24%。

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 1.01 亿元、0.75 亿元和 2.51 亿元, 公司利润对财政补贴依赖较大。

2012 年~2014 年, 公司总资本收益率分别为 4.37%、3.57%和 2.31%, 净资产收益率分别为 5.29%、3.80%和 2.59%, 盈利能力较弱。

综合来看, 公司营业收入主要来自于基础设施建设收入, 近三年收入逐年增长;

但公司利润对财政补贴依赖较大，盈利能力较弱。

现金流

2012 年~2014 年，公司经营活动现金流入分别为 6.63 亿元、4.96 亿元和 8.18 亿元，主要是潜江市财政局支付的基础设施项目款及土地出让返还金、财政补贴及往来款等形成的现金流入；经营活动现金流出分别为 3.67 亿元、3.78 亿元和 8.59 亿元，主要是公司支付的基础设施项目款、土地开发整理工程款以及往来款等形成的现金流出。2012 年~2014 年，经营活动产生的净现金流分别为 2.95 亿元、1.18 亿元和 -0.41 亿元。总体来看，公司经营性现金流对波动性较大的基础设施项目款的支付、土地出让金返还、财政补贴和往来款依赖较大，未来存在一定的不确定性。

2012 年~2014 年，公司筹资活动现金流入分别为 4.70 亿元、3.30 亿元和 21.16 亿元，2014 年大幅增加主要为公司发行 15 亿元公司债券所致；筹资活动现金流出分别为 4.77 亿元、3.42 亿元和 6.57 亿元，主要为偿还债务本息所支付的现金。2012 年~2014 年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 -0.07 亿元、-0.12 亿元和 14.59 亿元。

2012 年~2014 年，公司现金及现金等价物净增加额分别为 1.39 亿元、-1.11 亿元和 12.93 亿元，变动较大。

综合分析，公司经营性现金流对波动性较大的基础设施项目款的支付、土地出让金返还、政府财政补贴及往来款依赖较大，未来存在一定的不确定性；公司现金及现金等价物净增加额变动较大，总体现金流状况不佳。

偿债能力

2012 年~2014 年末，公司流动比率分别为 1966.08%、1700.39%和 1343.17%，速动比率分别为 348.99%、380.66%和 280.37%，但公司流动资产中变现能力较弱的存货和应收账款占比很大，资产流动性较差。从长期偿债能力来看，2012 年~2014 年末，公司长期债务资本化比率分别为 20.12%、20.62%和 22.70%；全部债务/EBITDA 分别为 3.54 倍、4.89 倍和 8.38 倍。同时，公司经营性现金流对波动性较大的基础设施项目款的支付、土地出让金的返还、政府财政补贴及往来款依赖较大，存在一定的不确定性，对债务的保障程度较弱。

本期债券拟发行额为 17.00 亿元，是公司 2014 年末全部债务和负债总额的 0.52 倍和 0.45 倍。本期债券发行后，以公司 2014 年末的财务数据为基础，如不考虑其他因素，公司的负债总额将增至 54.40 亿元，资产负债率将上升至 36.10%；全部债务资本化比率上升至 33.91%，对公司现有资本结构影响较大。

本期债券设置了本金分期偿还条款，本期债券发行后，公司将在 2018 年~2022 年分别按照本期债券发行总额的 20%，即每年 3.4 亿元偿还本期债券本金。根据这一偿债条款，若公司在本期债券存续期内无其他新增债务，则各年的到期债务分布情况见下表。

表 15：本期债券存续期内公司现有全部债务期限结构

单位：万元

债务到期时间	本期债券本金到期偿还额	现有全部债务本金到期偿还额	合计
2015 年	—	31256	31256
2016 年	—	19823	19823
2017 年	—	53733	53733
2018 年	34000	47473	81473
2019 年	34000	44998	78998
2020 年	34000	41123	75123
2021 年	34000	38923	72923
2022 年	34000	7723	41723
2022 年后	—	39048	39048
合计	170000	324100	494100

资料来源：公司提供，东方金诚整理

综合分析，尽管公司资产流动性较差，经营性净现金流对债务的保障较弱，但考虑到公司是潜江市重要的基础设施建设和土地开发整理主体，从事的业务具有较强的区域专营性，得到了潜江市人民政府的大力支持，因此，东方金诚认为，公司偿债能力较强。

过往债务履约情况

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（银行版），截至 2015 年 8 月 28 日，公司本部已结清贷款中有 25 笔关注类贷款信息¹⁴和 1 笔不良贷款信息¹⁵，均已正常偿付，无欠付本息情况；未结清贷款信息中存在 11 笔未到期关注类贷款¹⁶。截至本报告出具日，公司发行“14 潜江城投债”已按期支付利息。

抗风险能力

基于对潜江市经济和财政实力、地方政府对公司各项支持以及公司自身经营和财务风险的综合判断，公司抗风险能力较强。

增信措施

公司以其合法拥有的评估价值为 35.49 亿元的 6 宗国有土地使用权为本期债券

¹⁴ 25 笔关注类贷款全部形成于 2010 年以前。

¹⁵ 根据中国工商银行潜江支行出具的说明，2010 年工商银行潜江支行按照《国务院关于加强地方政府融资平台的公司管理的有关问题的通知》文件及银监会、工商银行总行对政府融资平台贷款整改的有关要求，对潜江城投火车站综合配套服务区建设项目前期贷款进行了整改。由于工商银行总行在对该笔贷款进行项目整改时审批时间滞后，征信系统反应贷款为次级，但项目整改后的贷款为正常。同时，工商银行于 2012 年将该笔贷款还原为项目贷款，贷款到期日为 2015 年 6 月 26 日。潜江城投是按工商银行政策要求进行项目整改，并已于 2015 年 6 月 4 日提前偿还该笔贷款本息，不存在违约和失信行为。

¹⁶ 根据企业出具说明，国家开发银行资产质量分类有关要求银行将县级城投企业列为关注类，同时关注类贷款不属于不良贷款。

提供抵押担保。

担保范围

担保范围包括本期债券的本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

担保效力

潜江城投用于本期债券抵押的6宗土地使用权¹⁷的登记面积合计335.82万平方米，土地使用类型为出让，土地用途为住宅用地（详见表16）。根据中京民信（北京）资产评估有限公司出具的京信评报字（2015）第270号资产评估报告书，抵押土地使用权的评估总价值为35.49亿元，对本期债券募集资金覆盖倍数为2.09倍。根据抵押资产监管协议，在本期债券存续期内，抵押资产的价值与本期债券未偿还本金的比率（以下简称“抵押比率”）不得低于2.0倍。如抵押资产出现变动导致抵押比率低于2.0时，公司应当追加抵押资产；在抵押比率不低于2.0的前提下，公司可申请释放部分抵押资产。

表 16：本期债券抵押物基本情况

权证号	用途	面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估价值 (万元)
潜国用（2014）第 0250295 号	住宅	200000.00	1700.00	34000.00
潜国用（2014）第 0250303 号	住宅	133333.33	1700.00	22666.67
潜国用（2014）第 0250304 号	住宅	266666.67	1700.00	45333.33
潜国用（2014）第 0110279 号	住宅	150115.94	917.00	13765.63
潜国用（2014）第 0110280 号	住宅	960481.71	917.00	88076.17
潜国用（2014）第 0110281 号	住宅	1647616.20	917.00	151086.41
合计	-	3358213.85	1056.90	354928.21

资料来源：潜江城投提供，东方金诚整理

公司用于抵押土地中，3宗土地位于潜江市新城区318复线，合计面积60万平方米；3宗土地位于潜江市王场镇，合计面积275.81万平方米。根据潜江市土地市场结果公告，2013年~2014年及2015年1~8月，参照潜江市园林办事处和杨市办事处区域的土地市场价值，抵押地块周边区域平均出让单价¹⁸保持稳中有升的态势，预计未来土地价格大幅下跌的可能性较小。

总体来看，潜江城投以合法拥有的评估总价值为35.49亿元的6宗土地使用权为其按期足额清偿本期债券提供抵押担保，具有一定的增信作用。

结论

东方金诚认为湖北省潜江市油气资源较为丰富，近年来已形成油气开采、冶金机械、医药化工、纺织服装、农副产品加工五大支柱产业，经济实力较强；潜江市

¹⁷ 根据公司提供的出让金发票，用于抵押的土地均已缴纳土地出让金。

¹⁸ 根据土地市场结果公告，2013年~2014年及2015年1~8月，潜江市园林办事处区域的三级住宅用地平均市场单价分别为1668.97元/平方米、1856.01元/平方米和1851.71元/平方米；2013~2014年，潜江市杨市办事处附近的三级住宅用地平均市场单价分别为1059.18元/平方米和814.14元/平方米。

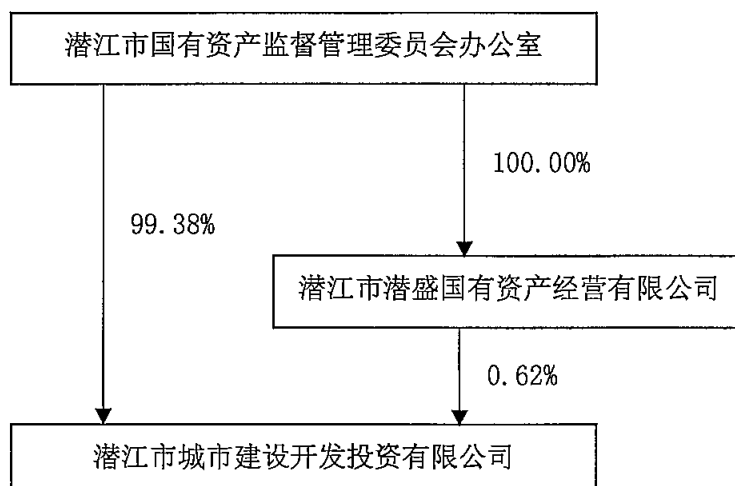
一般公共预算收入逐年增长,并持续获得上级财政较大力度的支持,财政实力较强;公司从事的潜江市基础设施建设和土地开发整理业务具有较强的区域专营性,在增资、资产划拨和财政补贴等方面得到潜江市政府的大力支持。

同时,东方金诚也关注到,潜江市政府性基金收入以国有土地使用权出让收入为主,易受房地产市场波动等因素影响,未来存在一定的不确定性;公司流动资产以变现能力较弱的存货和应收账款为主,且受限资产占比较高,资产流动性较差;公司在建和拟建项目投资规模较大,未来面临较大的筹资压力;公司利润对政府财政补贴依赖较大,盈利能力较弱。

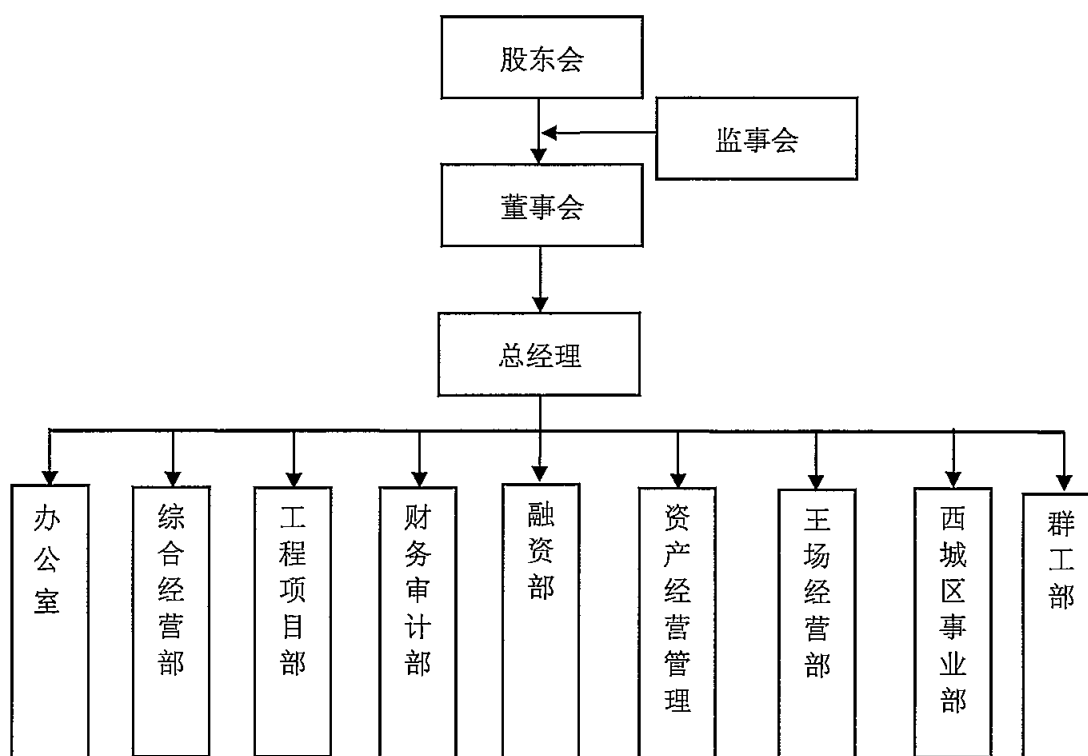
公司以其合法拥有的评估价值为35.49亿元的6宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保,具有一定的增信作用。

综上所述,东方金诚评定公司主体信用等级为AA,评级展望为稳定。基于对公司主体信用和本期债券偿付保障措施的分析 and 评估,东方金诚评定本期债券的信用等级为AA+,该级别反映了本期债券到期不能偿还的风险很低。

附件一：截至 2015 年 6 月末公司股权结构图



附件二：截至 2015 年 6 月末公司组织架构图



附件三：公司合并资产负债表（单位：万元）

项目名称	2012 年末	2013 年末	2014 年末
流动资产：			
货币资金	20319.71	9190.86	138480.44
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	0.00
应收账款	80082.44	130647.75	104885.45
预付款项	0.00	0.00	0.00
应收利息	0.00	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00	0.00
其它应收款	13873.61	12619.98	12538.67
存货	529504.82	528560.73	970053.96
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00	0.00
流动资产合计	643780.58	681019.32	1225958.52
非流动资产：			
可供出售金融资产	0.00	0.00	12500.00
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	20069.70	19399.25	84883.56
在建工程	0.00	0.00	13324.64
工程物资	0.00	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00
开发支出	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	462.30	324.31	474.31
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00
非流动资产合计	20532.00	19723.56	111182.50
资产总计	664312.58	700742.88	1337141.02

附件三：公司合并资产负债表（续表）（单位：万元）

项目名称	2012 年末	2013 年末	2014 年末
流动负债：			
短期借款	3000.00	3000.00	20000.00
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00
应付账款	0.00	0.00	0.00
预收款项	1321.34	1316.44	4.16
应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00
应交税费	1156.96	5350.10	0.00
应付利息	0.00	0.00	8747.34
应付股利	0.00	0.00	0.00
其他应付款	25266.10	30384.29	41199.34
一年内到期的非流动负债	2000.00	0.00	21323.00
其他流动负债	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	32744.40	40050.82	91273.84
非流动负债：			
长期借款	127068.33	136251.67	134141.18
应付债券	0.00	0.00	148623.34
长期应付款	0.00	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	127068.33	136251.67	282764.53
负债合计	159812.73	176302.49	374038.37
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	120500.00	120500.00	120500.00
资本公积	328366.37	328366.37	742042.93
盈余公积	7733.76	9727.54	12251.16
未分配利润	47899.72	65846.47	88308.56
归属母公司所有者权益合计	504499.85	524440.39	963102.65
少数股东权益			
所有者权益合计	504499.85	524440.39	963102.65
负债与所有者权益合计	664312.58	700742.88	1337141.02

附件四：公司合并利润表（单位：万元）

项目名称	2012 年	2013 年	2014 年
一、营业收入	75871.37	76899.67	83813.35
减：营业成本	45943.86	54332.51	69691.21
减：营业税金及附加	1587.24	1699.85	952.46
销售费用	45.79	33.61	10.44
管理费用	847.91	829.92	831.51
财务费用	1576.99	4021.24	3554.02
资产减值损失	526.02	-551.96	600.01
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	25343.56	16534.51	8173.70
加：营业外收入	10097.44	7539.27	25119.06
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00
其中：非流动资产处置损失	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	35441.00	24073.78	33292.76
减：所得税	8756.20	4133.24	8307.05
四、净利润	26684.80	19940.53	24985.72
其中：归属于母公司所有者的净利润	26684.80	19940.53	24985.72
少数股东损益	0.00	0.00	0.00

附件五：公司合并现金流量表（单位：万元）

项目名称	2012 年	2013 年	2014 年
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	50525.31	26349.55	15323.67
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	15734.80	23248.98	66499.94
经营活动现金流入小计	66260.12	49598.53	81,823.61
购买商品、接受劳务支付的现金	32600.85	21603.29	72,888.12
支付给职工以及为职工支付的现金	164.85	150.74	151.27
支付的各项税费	0.00	0.00	257.56
支付的其他与经营活动有关的现金	3980.65	16064.26	12623.96
经营活动现金流出小计	36746.34	37818.29	85920.91
经营活动产生的现金流量净额	29513.78	11780.25	-4097.30
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	0.85	420.18	2.59
处置固定资产、无形资产和其他非流动资产而所收到的现金净额	0.00	0.00	12500.00
收到的其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	0.00	0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他非流动资产所支付的现金	0.00	0.00	0.00
投资所支付的现金	0.00	0.00	0.00
支付的其他与投资有关的现金	14989.82	21307.56	0.00
投资活动现金流出小计	14990.67	21727.74	12502.59
投资活动产生的现金流量净额	-14990.67	-21727.74	-12502.59
三、筹资活动产生的现金流			
吸收投资所收到的现金	0.00	0.00	0.00
取得借款所收到的现金	47000.00	33000.00	211575.00
收到的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	47000.00	33000.00	211575.00
偿还债务所支付的现金	34441.67	25820.67	26787.48
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	5512.39	8360.69	11058.20
支付其他与筹资活动有关的现金	7729.83	0.00	27839.84
筹资活动现金流出小计	47683.88	34181.36	65685.53
筹资活动产生的现金流量净额	-683.88	-1181.36	145889.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	13839.22	-11128.85	129289.58

附件六：公司合并现金流量表附表（单位：万元）

项目名称	2012 年	2013 年	2014 年
1、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	26684.80	19940.53	24985.72
加：资产减值准备	526.02	1.31	600.01
固定资产折旧、油气资产折耗、生物性生物资产折旧	688.25	678.91	675.59
无形资产摊销	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用摊销	0.00	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他非流动资产的损失（减：收益）	0.00	0.00	0.00
固定资产报废损失（减：收益）	0.00	0.00	0.00
公允价值变动损失（减：收益）	0.00	0.00	0.00
财务费用（减：收益）	1130.19	3725.47	4712.92
投资损失（减：收益）	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产减少（减：增加）	-131.51	137.99	-150.00
递延所得税负债增加（减：减少）	0.00	0.00	0.00
存货的减少（减：增加）	-6392.31	15650.94	-75096.39
经营性应收项目的减少（减：增加）	-16163.21	-42272.06	67839.97
经营性应付项目的增加（减：减少）	23171.53	13917.16	-27665.11
其他			
经营活动产生的现金流量净额	29513.78	11780.25	-4097.30
现金的期末余额	20319.71	9190.86	138480.44
减：现金的期初余额	6480.49	20319.71	9190.86
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	13839.22	-11128.85	129289.58

附件七：公司主要财务指标

项目名称	2012 年	2013 年	2014 年
盈利能力			
营业利润率(%)	37.35	27.14	15.71
总资本收益率(%)	4.37	3.57	2.31
净资产收益率(%)	5.29	3.80	2.59
偿债能力			
资产负债率(%)	24.06	25.16	27.97
长期债务资本化比率(%)	20.12	20.62	22.70
全部债务资本化比率(%)	20.75	20.98	25.18
流动比率(%)	1966.08	1700.39	1343.17
速动比率(%)	348.99	380.66	280.37
经营现金流动负债比(%)	90.13	29.41	-4.49
EBITDA 利息倍数(倍)	5.84	2.87	1.92
全部债务/EBITDA(倍)	3.54	4.89	8.38
筹资前现金流量净额债务保护倍数(倍)	0.11	-0.07	-0.05
筹资前现金流量净额利息保护倍数(倍)	2.28	-1.00	-0.82
经营效率			
销售债权周转次数(次)	-	0.73	0.71
存货周转次数(次)	-	0.10	0.09
总资产周转次数(次)	-	0.11	0.11
现金收入比(%)	66.59	34.26	18.28
增长指标			
资产总额年平均增长率(%)	-	5.48	41.87
营业收入年平均增长率(%)	-	1.96	38.17
利润总额年平均增长率(%)	-	-32.07	-3.08
本期债券偿债能力			
EBITDA/本期债券摊还额(倍)	1.10	0.84	1.14
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	0.39	0.29	0.48
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	0.17	0.07	-0.02
筹资活动前现金流量净额偿债倍数(倍)	0.09	-0.06	-0.10

附件八：主要财务指标计算公式

指 标 名 称	计 算 公 式
盈利指标	
毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加)/营业收入×100%
总资本收益率	(净利润+利息费用)/(所有者权益+长期有息债务+短期有息债务)×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
利润现金比率	经营活动产生的现金流量净额/利润总额×100%
偿债能力指标	
资产负债率	负债总额/资产总额×100%
全部债务资本化比率	全部债务/(长期有息债务+短期有息债务+所有者权益)×100%
长期债务资本化比率	长期有息债务/(长期有息债务+所有者权益)×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	筹资活动前现金流量净额/全部债务
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
经营现金流动负债比率	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
筹资活动前现金流量净额利息保护倍数	筹资活动前现金流量净额/利息支出
筹资活动前现金流量净额本息保护倍数	筹资活动前现金流量净额/(当年利息支出+当年应偿还的全部债务本金)
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入/(平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	主营业务成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
现金收入比率	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
增长指标	
资产总额年平均增长率	(1) 2 年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)}]-1]×100%
净资产年平均增长率	
营业收入年平均增长率	
利润总额年平均增长率	
本期债券偿债能力	
EBITDA/本期债券摊还额	EBITDA/本期债券摊还额
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量/本期债券到期偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/本期债券到期偿还额
筹资活动前现金流量净额偿债倍数	筹资活动前现金流量净额/本期债券到期偿还额

注：长期有息债务=长期借款+应付债券+其他长期有息债务

短期有息债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期有息债务

全部债务=长期有息债务+短期有息债务

EBITDA=利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销

利息支出=利息费用+资本化利息支出

筹资活动前现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额+投资活动产生的现金流量净额

附件九：企业主体及长期债券信用等级符号和定义

符号	定 义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高。
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C	不能偿还债务。

注：除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

关于潜江市城市建设投资开发有限公司 2015 年公司债券跟踪评级安排

根据主管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）的评级业务管理制度，东方金诚将在潜江市城市建设投资开发有限公司 2015 年公司债券存续期内进行定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

潜江市城市建设投资开发有限公司应按东方金诚跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。潜江市城市建设投资开发有限公司如发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知东方金诚并提供有关资料。

东方金诚将密切关注潜江市城市建设投资开发有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现潜江市城市建设投资开发有限公司出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，东方金诚将及时评估其对信用等级产生的影响，确认调整或不调整潜江市城市建设投资开发有限公司主体及债项信用等级。

如潜江市城市建设投资开发有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，东方金诚将根据有关情况进行分析，必要时可撤销信用等级，直至潜江市城市建设投资开发有限公司提供相关资料。

东方金诚的跟踪评级报告及评级结果将按监管部门要求进行披露。

东方金诚国际信用评估有限公司

2015 年 9 月 21 日