

**2014年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券  
2015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**

发行人：

潜江市城市建设投资开发有限公司

主承销商：

天风证券股份有限公司

二〇一六年七月

2014 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券全体持有人：  
鉴于：

1、潜江市城市建设投资开发有限公司(简称“发行人”)与天风证券股份有限公司(简称“我公司”、“本公司”)签署了 2014 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券(简称“本期债券”)的《债权代理协议》，且该协议已生效。

2、根据《2014 年潜江市城市建设投资开发有限公司债券募集说明书》(简称“募集说明书”)的规定，2014 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券已于 2014 年 4 月 25 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人，代理有关本期债券的相关债权债务。

我公司依据《募集说明书》、《债权代理协议》的约定履行债权人代理人的职责。按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金[2011]1765 号)文的有关规定，自本期债券发行完成之日起，本公司与发行人进行接洽。为出具本报告，对潜江市城市建设投资开发有限公司(以下简称“公司”或“发行人”)2015 年度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做出任何明示或默认的保证。

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、本期债券基本要素

(一) 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 潜江城投债”）。

(二) 债券代码：1480235（银行间市场）；124688（上海证券交易所）。

(三) 发行首日：2014 年 4 月 22 日。

(四) 债券发行总额：人民币 15 亿元。

(五) 债券期限和利率：期限 7 年，本期债券采用固定利率，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) 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。

(七) 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。

(八) 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。

（九）信用级别：根据鹏元资信评估有限公司 2015 年 10 月 28 日出具的《潜江市城市建设投资开发有限公司 2014 年公司债券 2015 年评级报告》，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。

（十）债券主承销商：天风证券股份有限公司。

## 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。2014 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券于 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，则顺延至其后的第 1 个工作日）。发行人已于 2015 年 4 月 22 日全额支付第一个计息年度的利息 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。根据发行人提供数据，截至 2015 年 12 月 31 日，潜江市保障性住房建设项目已使用募集资金 12.5 亿元；潜江市水环境综合性治理建设项目已使用募集资金 2.5 亿元。募集资金已全部用于募投项目建设，相关募集资金均已按照本期债券募集说明书的要求使用。

#### （四）发行人信息披露情况

发行人审计报告、付息兑付报告、跟踪评级报告等相关信息已在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）和上海证券交易所网站（[www.see.com.cn](http://www.see.com.cn)）披露。已披露的相关文件及时间如下：

##### 1、中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）

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

(2) 2014 年潜江市城市建设投资开发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 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券交易流通信息（2014 年 5 月 4 日）；

(4) 2014 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券抵押资产登记公告（2014 年 6 月 13 日）；

(5) 2014 年潜江市城市建设投资开发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）；

(6) 2014年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券2013年度债权代理事务报告（2014年6月30日）；

(7) 潜江市城市建设投资开发有限公司-2014年跟踪评级（2014年7月1日）；

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

(9) 2014年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券2015年付息公告（2015年4月16日）；

(10) 潜江市城市建设投资开发有限公司关于延期披露2014年年度报告的公告（2015年6月25日）；

(11) 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延迟报告（2015年7月1日）；

(12) 2015年潜江市城市建设投资开发有限公司中期报告（2015年9月1日）；

(13) 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）；

(14) 2015年潜江市城市建设投资开发有限公司中期报告（2015年9月1日）；

(15) 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（2015年10月9日）；

(16) 潜江市城市建设投资开发有限公司-2015年跟踪评级报告（2015年10月30日）；

(17) 2015年潜江市城市建设投资开发有限公司债券发行文件

(2015年12月11日)；

(18) 2015 年潜江市城市建设投资开发有限公司债券申购文件  
(2015年12月17日)；

(19) 2015 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券簿记建档  
发行结果 (2015年12月18日)；

(20) 潜江市城市建设投资开发有限公司关于延迟披露2015年年度  
报告的公告 (2016年4月26日)；

(21) 2015 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券2015年度  
发行人履约情况及偿债能力分析报告 (2015年6月30日)；

(22) 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 2015 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 6 月 30 日)；

(23) 潜江市城市建设投资开发有限公司 2015 年年度报告 (2016 年  
7 月 6 日)。

## 2、上海证券交易所网站 (www.see.com.cn)

(1) 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)；

(2) 2014 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券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)；

(3) 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)；

(4) 2014 年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)；

(5) 2014年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）；

(6) 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）；

(7) 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）；

(8) 2014年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）；

(9) 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（2015年10月8日）；

(10) 潜江市城市建设投资开发有限公司-2015年跟踪评级报告（2015年10月29日）；

(11) 2015年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券评级报告（2015年12月23日）；

(12) 2015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（2015年12月23日）；

(13) 关于2015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（2016年3月28日）；

(14) 潜江市城市建设投资开发有限公司关于延迟披露2015年年度报告的公告（2016年4月25日）；

(15) 2015年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券2015年度发行人履约情况及偿债能力分析报告（2016年6月30日）；

(16) 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2015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（2016年6月30日）；

(17) 潜江市城市建设投资开发有限公司2015年年度报告（2016年7月6日）；

(18) 潜江市城市建设投资开发有限公司2015年审计报告（2016年7月6日）。

### 三、发行人偿债能力

大信会计师事务所对发行人2015年度的合并财务报表进行了审计，审计后出具了标准无保留意见的审计报告（大信审字[2016]第2-00995号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引用自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2015年度完整的经审计的财务报告及其附注。

#### （一）资产负债结构及偿债指标分析

##### 合并资产负债表主要数据

单位：万元、%

| 项目      | 2015 年末      | 2014 年末      | 2015 年末较 2014 年末<br>变动比例 (%) |
|---------|--------------|--------------|------------------------------|
| 资产总计    | 1,694,161.47 | 1,337,141.02 | 26.70                        |
| 流动资产合计  | 1,544,019.33 | 1,225,958.52 | 25.94                        |
| 非流动资产总计 | 150,142.14   | 111,182.50   | 35.04                        |
| 负债合计    | 563,626.91   | 374,038.37   | 50.69                        |
| 流动负债合计  | 75,056.22    | 91,273.84    | -17.77                       |
| 非流动负债合计 | 488,570.69   | 282,764.53   | 72.78                        |
| 所有者权益合计 | 1,130,534.56 | 963,102.65   | 17.38                        |

2014年末和2015年末，发行人的资产总额分别为1,337,141.02万元和1,694,161.47万元，总负债分别为374,038.37万元和563,626.91万元，总资产规模不断提高。截至2015年12月31日，发行人资产中流动资产为1,544,019.33万元，占总资产比例为91.14%，较上年有所提高，主要由存货构成。非流动资产150,142.14万元，占总资产比例为8.86%，非流动资产主要分布在固定资产、在建工程、可供出售金融资产以及递延所得税资产。

随着经营规模的扩大，负债额同样有所增长，2014年末和2015年末，公司的负债额分别为374,038.37万元和563,626.91万元。发行人的负债以非流动负债为主，2015年非流动负债占比为86.68%，非流动负债以应付债券及长期借款为主。

2014年末和2015年末，发行人的所有者权益分别为963,102.65万元、1,130,534.56万元，增长比例为17.38%。

#### 发行人 2014-2015 年财务主要数据和指标

单位：见下表

| 项目            | 2015 年度/末 | 2014 年度/末 | 2015 年末较 2014 年末<br>变动比例 (%) |
|---------------|-----------|-----------|------------------------------|
| 资产负债率 (%)     | 33.27     | 27.97     | 18.93                        |
| 流动比率          | 20.57     | 13.43     | 53.16                        |
| 速动比率          | 5.90      | 2.80      | 110.30                       |
| 总资产周转率 (次/年)  | 0.08      | 0.08      | -7.43                        |
| 应收账款周转率 (次/年) | 0.91      | 0.71      | 28.11                        |
| 存货周转率 (次/年)   | 0.08      | 0.07      | 3.81                         |
| 营业毛利率 (%)     | 46.85     | 20.26     | 131.20                       |
| 总资产收益率 (%)    | 2.36      | 2.45      | -3.86                        |
| 净资产收益率 (%)    | 3.41      | 3.36      | 1.61                         |

| 项目       | 2015年度/末 | 2014年度/末 | 2015年末较2014年末变动比例(%) |
|----------|----------|----------|----------------------|
| 贷款偿还率(%) | 100.00   | 100.00   | 0.00                 |
| 利息偿付率(%) | 100.00   | 100.00   | 0.00                 |

注：①资产负债率=（负债总额÷资产总额）×100%

②流动比率=流动资产÷流动负债

③速动比率=（流动资产-存货）÷流动负债

④总资产周转率=营业收入÷总资产平均余额

⑤应收账款周转率=营业收入÷应收账款平均余额

⑥存货周转率=营业成本÷存货平均余额

⑦营业毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入

⑧总资产收益率=净利润/平均资产总额

⑨净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

⑩贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

⑪利息偿付率=实际支付利息/应付利息

短期偿债指标方面，发行人2015年末流动比率和速动比率分别为20.57倍和5.90倍。流动比率较2014年上升53.16%，而速动比率则较上年上升110.30%，主要因为流动资产较上年上升25.94%，而流动负债较上年下降17.77%。

长期偿债指标方面，发行人资产负债率由2014年的27.97%小幅提升至2015年的33.27%，发行人负债经营程度仍维持在相对合理水平，属可控负债经营。

总体来看，发行人短期偿债能力较为稳定、负债水平不高、负债结构较为合理，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了良好的保障。

## （二）盈利能力及现金流情况

发行人2014-2015年营业收入构成情况表

单位：万元、%

| 项目   | 2015年      | 2014年     | 2015年末较2014年末变动比例(%) |
|------|------------|-----------|----------------------|
| 营业收入 | 115,412.73 | 83,813.35 | 37.70                |

| 项目     | 2015年     | 2014年     | 2015年末较2014年末变动比例(%) |
|--------|-----------|-----------|----------------------|
| 营业利润   | 25,871.35 | 8,173.70  | 216.52               |
| 净利润    | 35,731.91 | 24,985.72 | 43.01                |
| 净利润率   | 30.96     | 29.81     | 3.85                 |
| 净资产收益率 | 3.41      | 3.36      | 1.61                 |
| 总资产收益率 | 2.36      | 2.45      | -3.86                |

注：①净利润率=净利润÷营业收入

②净资产收益率=净利润÷净资产平均余额

③总资产收益率=净利润÷总资产平均余额

发行人营业收入主要来源于工程建设项目、土地整理以及报亭租金及托管土地租金等。2015年公司营业收入共为115,412.73万元，较2014年增长37.70%。2014年度和2015年度，发行人的营业利润分别为8,173.70万元和25,871.35万元，增幅为216.52%，增幅较大，主要是因为营业收入增长较快所致。

2014年末和2015年末的净利润分别为24,985.72万元和35,731.91万元，相对上年增长43.01%。利润增加的主要原因是营业收入增加所致。

总的来说，发行人经营稳健、发展迅速，营业收入构成较为合理，收入来源较为稳定。近年的收入水平持续上升，净利润持续增长，主要营运能力指标较为良好，盈利能力保持在较高水平。预计公司在后续的经营中业务收入将不断增加，盈利能力持续增强。

### （三）发行人现金流情况

#### 合并现金流量表主要数据

单位：万元、%

| 项目            | 2015年度/末   | 2014年度/末  | 2015年末较2014年末变动比例(%) |
|---------------|------------|-----------|----------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -98,103.99 | -4,097.30 | 2,294.36             |

| 项目            | 2015年度/末   | 2014年度/末   | 2015年末较2014年末变动比例(%) |
|---------------|------------|------------|----------------------|
| 投资活动产生的现金流量净额 | -15,650.19 | -12,502.59 | 25.18                |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 249,474.20 | 145,889.47 | 71.00                |
| 现金及现金等价物净增加额  | 135,720.02 | 129,289.58 | 4.97                 |

2014年度和2015年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-4,097.30万元和-98,103.99万元。发行人经营活动产生的现金流量净额相比去年出现大幅度下降，主要原因是工程项目投入增加、经营活动中其他往来资金净支付增加、收益形成的净现金流减少所致。

2014年度和2015年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-12,502.59万元和-15,650.19万元。发行人2015年度投资活动产生的现金流量净额相比2014年下降25.18%。

2014年度和2015年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为145,889.47万元和249,474.20万元。发行人筹资活动产生的现金流量净额相比去年增长71.00%，主要系发行人投资人投入资金及二期债券发行形成所致。

总体而言，发行人2015年度经营活动和投资活动现金流较为平稳，但筹资面临一定的资金压力，对外部融资有一定的依赖。

#### 四、发行人已发行未兑付的债券

截至2016年5月31日，发行人及其子公司已发行未兑付的债券余额为32亿元，全部为企业债。

| 序号 | 债券简称    | 发行品种 | 发行规模 | 发行期限 | 起止日                   | 发行利率  |
|----|---------|------|------|------|-----------------------|-------|
| 1  | 14潜江城投债 | 企业债  | 15亿元 | 7年   | 2014.04.22-2021.04.22 | 8.38% |
| 2  | 15潜江城投债 | 企业债  | 17亿元 | 7年   | 2015.12.21-2022.12.21 | 5.19% |
| -  | 合计      | -    | 32亿元 |      | -                     | -     |

除上述列表情况外，截至目前，发行人及其全资或控股子公司不存在任何其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划。

截至本期债券发行前，发行人已发行的企业债券及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状况。

## 五、或有事项

### （一）受限资产

截至本报告期末，本公司所有权受限制的资产明细如下：

单位：万元，币种：人民币

| 项目 | 年末账面价值            | 受限原因       |
|----|-------------------|------------|
| 存货 | 519,144.92        | 用作公司债券的抵押物 |
| 合计 | <b>519,144.92</b> |            |

### （二）对外担保情况

截至本报告期末，本公司对外担保变动情况如下：

单位：万元，币种：人民币

| 对外担保单位       | 2015年           | 2014年           | 本年比上年增减        |
|--------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 潜江市土地储备中心    | 7,000.00        | -               | -              |
| 湖北桐盛建设工程有限公司 | -               | 8,100.00        | -              |
| 合计           | <b>7,000.00</b> | <b>8,100.00</b> | <b>-13.58%</b> |

## 六、总结

综上所述，发行人短期偿债能力较为稳定、负债水平不高、负债结构较为合理，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和

盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了良好的保障。总体上发行人对本期债券本息具有良好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

(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2015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》盖章页)

天风证券股份有限公司

