

2015 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

证券简称： 15 潜城投

证券代码： 127337

发行总额： 人民币 17 亿元

上市时间： 2016 年 3 月 29 日

上 市 地： 上海证券交易所

主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

二〇一六年三月

第一节 绪言

重要提示

潜江市城市建设投资开发有限公司（以下简称“发行人”、“项目实施主体”、“公司”或“潜江城投”）及公司全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

上海证券交易所（以下简称“上交所”）对 2015 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”或“15 潜城投”）上市的核准，不表明对该债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。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。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

本期债券评级为 AA+级；本期债券上市前，发行人截至 2014 年 12 月 31 日的所有者权益合计（合并报表口径）为 963,102.65 万元，其中归属于母公司所有者权益合计 963,102.65 万元，发行人的资产负债率为 27.97%（合并报表口径）；本期债券上市前，发行人 2012 年度、2013 年度和 2014 年度实现归属于母公司所有者的净利润分别为 26,684.80 万元、19,940.53 万元和 24,985.72 万元，2012-2014 年度实现的年均可分配利润为 23870.35 万元，不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

名称：潜江市城市建设投资开发有限公司

成立日期：2005 年 6 月 28 日

注册资本：人民币 12.05 亿元

法定代表人：陈尚文

企业类型：其他有限责任公司

住所：潜江市泰丰办事处潜阳东路 62 号

经营范围：城市基础设施、公用事业、基础产业的建设及营运，土石方工程服务、土地开发服务及房地产开发经营，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；水利建设项目的投资。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司经审计合并资产总额为 133.71 亿元，合并负债总额为 37.40 亿元，合并所有者权益为 96.31 亿元。2014 年度，公司实现营业收入总收入为 8.38 亿元，利润总额为 3.33 亿元，实现净利润 2.50 亿元。

二、设立及历史沿革情况

(一) 项目实施主体的设立

发行人系于 2004 年 3 月 16 日经潜江市人民政府专题会议研究决定，并于 4 月 15 日以潜江市机构编制委员会《关于成立潜江市城市建设资金管理办公室和潜江市城市建设投资开发公司的通知》（潜机编〔2004〕15 号）批准，于 2005 年 6 月 28 日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成立。公司成立时，初始注册资本 4.32 亿元，营业执照注册号为 4290051121001。

(二) 项目实施主体的变更情况

1、2007 年 8 月，项目实施主体召开股东会议。股东会议通过了以下决议并修改了公司章程规定：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。

2. 2010 年 6 月，项目实施主体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。

3. 2011 年 1 月，项目实施主体召开第四次临时股东会议。股东会议通过了以下决议并修改了公司章程规定：增加注册资本 4.00 亿元，变更后公司的注册资本为 10.05 亿元。

2011 年 3 月，项目实施主体召开第五次临时股东会议。股东会议通过了以下决议并修改了公司章程规定：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。

2012 年 3 月 1 日，项目实施主体变更法定代表人为罗茂文。

2014 年 3 月 10 日，项目实施主体的经营范围变更为“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，本市域内企（事）业、产业及项目的融资、投资、委托贷款、咨询与评估服务；水利建设项目的投资”。

2014 年 9 月 10 日，项目实施主体变更法定代表人为陈尚文，企业类型变更为其他有限责任公司。

2015 年 9 月 21 日，项目实施主体的经营范围变更为“城市基础设施、公用事业、基础产业的建设及营运，土石方工程服务、土地开发服务及房地产开发经营，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；水利建设项目的投资”。

（三）近三年股东、实际控制人变化情况

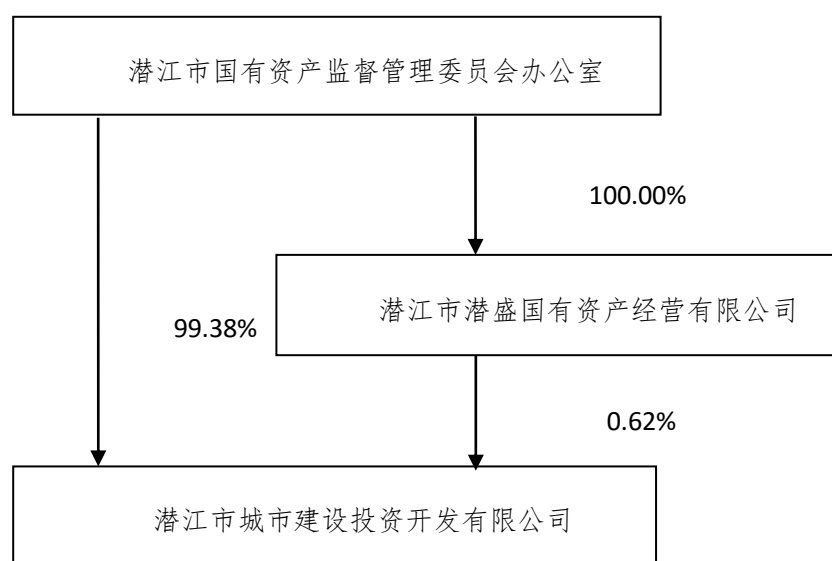
发行人由潜江市国有资产监督管理委员会办公室和潜江市潜盛国有资产经营有限公司出资组建，实际控制人为潜江市人民政府。2012-2014 年公司股东和实际控制人均未发生变化。

（四）重大资产重组情况

公司 2012-2014 年内未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组。

三、股权结构、控股股东和实际控制人情况

项目实施主体为由潜江市国有资产监督管理委员会办公室 99.38%出资和潜江市潜盛国有资产经营有限公司 0.62%出资而组建的子公司。潜江市潜盛国有资产经营有限公司为由潜江市国有资产监督管理委员会办公室 100%出资设立的国有独资公司。因此项目实施主体实际控制人为潜江市人民政府。截至 2014 年底，公司股权结构及控制关系图如下：



四、发行人主要业务情况

（一）项目实施主体主营业务模式及其状况

公司是潜江市唯一的基础设施投资建设主体，经市人民政府批准，负责对城区国有土地规划和经营、商业用地的集体土地实行统一整理和开发；负责城建资金的筹措、融通、投入和偿还；实现城建资金、资本的集中营运、滚动发展。经过多年的发展，公司已经逐步形成了以城市基础设施建设为基础、土地经营为支撑、多元化经营为辅助的经营模式。目前发行人主营业务范围包括：城市基础设施、公用事业、基础产业的建设及营运，土石方工程服务、土地开发服务及房地产开发经营，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；水利建设项目的投资。未来公司还将大力发展保障性住房建设和股权投资等业务，实现公司多元化发展。

公司业务收入主要来源于工程建设和土地整理，公司 2014 年基础设施建设和土地整理业务收入分别占营业收入的 87.66%和 9.88%。同时，发行人每年还获得一定的商铺销售收入和报亭租金收入。

表：2012-2014 年发行人主营业务数据

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	营业收入	成本	营业收入	成本	营业收入	成本
工程建设项目	73,471.81	61,915.26	49,423.60	43,405.03	47,346.15	41,716.23
土地整理	8,280.00	5,832.81	27,317.30	10,897.40	27,627.99	3,541.38
商铺销售	1,953.04	1,943.14	36.22	30.08	713.70	686.25
报亭租金	108.49	-	122.55	-	183.54	-
合计	83,813.35	69,691.21	76,899.67	54,332.51	75,871.37	45,943.86

表：2012-2014 年发行人毛利润数据

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
工程建设项目	11,556.55	15.73%	6,018.57	12.18%	5,629.92	11.89%
土地整理	2,447.19	29.56%	16,419.90	60.11%	24,086.61	87.18%
商铺销售	9.90	0.51%	6.14	16.95%	27.45	3.85%
报亭租金	108.49	100.00%	122.55	100.00%	183.54	100.00%
合计	14,122.13	16.85%	22,567.16	29.35%	29,927.51	39.45%

1、工程建设板块

公司工程建设主要系接受政府委托进行代建，2008 年 8 月公司与潜江市财政局（以下简称“市财政局”）签订《委托代建与项目回购协议书》，约定公司将根据潜江市政府规划，承担市内基建项目的委托代建。建设期间的费用部分由潜江市财政局拨付公司项目工程款，其余部分由公司自筹。待工程竣工决算后，确定项目的实际投入成本，并以实际投入成本的 15%作为公司建设服务费。

近三年主要已经完工的项目包括：318 国道复线工程、章华大道杨市立交桥改造工程、紫月路道路工程、垃圾处理项目、污水处理项目、潜江市西外环路网建设、火车站配套（潜监线）工程、广泽公路加宽改造、道路黑化、北环路道路

工程、潜江市廉租房等。2012-2014 年公司分别确认委托代建收入 47,346.15 万元、49,423.60 万元、73,471.81 万元。

目前，公司在建、拟建基础设施工程主要为城北污水处理项目、东环路道路工程、湖滨路道路工程及湖滨路道路南延工程、潜江市潜水处理厂续建工程、兴盛路道路工程及兴盛路东延工程、潜江市廉租房及公租房建设、潜江市 2014 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，截至 2014 年底，项目合计已投资 57,652.24 万元。

2、土地整理与开发

公司土地整理业务的模式为：公司先自行筹资，根据市政府的建设规划，由潜江市土地储备中心委托公司对土地进行征迁和整理工作，待土地整理为净地后，公司将土地交由市土储中心出让。依据潜政发〔2005〕9 号文件，土地出让收入在扣除国家规定的基金费用后，潜江市财政局将以符合国家土地出让金用途的形式返还公司。一般返还额度能够达到 70%-80%。

2012-2014 年间，公司整理与开发 26 宗土地，土地出让金总额 63,225.29 万元，2012-2014 年间分别实现收入 27,627.99 万元、27,317.30 万元和 8,280.00 万元。

受政府调控房地产市场以及房地产市场不景气的影响，近三年土地出让呈减少趋势，2014 年土地出让收入大幅下降。

目前，公司存货中可用于出让的土地 16 块，合计面积 640.34 万平方米，评估价格 753,087.22 万元，随着房地产管制放松，房地产市场回暖，未来公司土地整理收入有望企稳回升。

（二）项目实施主体未来发展规划

城投公司未来的主要发展规划为：突破项目融资筹资难点，提高投融资平台运作水平，保障棚户区改造等重点项目的有效落实。

1、着力扩大对外融资，突出抓好资金保障

继续发挥银行融资的主渠道作用，加强银企对接，深化银企合作，科学研究谋划项目，围绕政策导向编制项目，重点做好申报贷款项目的跟踪，争取市内外各金融机构更多贷款资金支持；拓宽融资渠道，充分发挥资本市场直接融资渠道作用，创建多元化融资体系，在激活引导民间资本和社会资金进入城市建设领域的投资建设上实现新突破，以此优化投资结构，增强投资扩张的内生动力；推进

改革创新，积极引进战略投资者以 PPP 等方式参与城市重大基础设施建设，广辟资金来源，有效筹集项目建设资金，增强融资能力。

2、强化棚户区改造等项目推进，切实增强发展后劲

将棚户区改造作为一项系统性工程推进，积极申请省级政府棚改项目指标，充分获取政策和资金等方面的支持，加快城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设。上马棚户区改造项目的同时，力争建立项目需求匹配与融资能力、管理机制。通过推进棚户区改造等项目，积极发挥城投公司在潜江城市建设中的骨干作用，提升城投公司的业务水平和经营规模。在不断发展自身实力的同时，为缓解潜江城市内部二元矛盾，提升潜江综合承载能力，促进潜江经济增长与社会和谐做出应有的贡献。

3、严格规范各项管理，提升自身运作水平

加强工程项目监管，以制度建设为着眼点，健全完善合同审查、工程监理、工程审计等相关制度，严格实行工程审计“全覆盖”，加强对各项重点工程建设的现场管理和跟踪监督，顺利推进项目建设进度；加强资金使用管理，科学编制财务收支预算，健全完善财务制度，严格财务支出审批，加大项目投资力度，有序推进城建重点工程项目建设进度；加强资产经营管理，建立健全资产经营管理制度，通过市场化运作方式，引入公平公开竞争机制，改进公司所属资产的清理工作，完善委托管理程序，提高经营管理水平，确保公司资产的增值保值，提升资产经营效益；加强公司偿债风险管理，强化债务风险控管，坚决杜绝贷款本息拖欠或缓交现象，确保贷款资金的合规借入、有效使用和按期偿还，维护政府融资平台的良好信誉。

五、发行人的相关风险

（一）与本期债券有关的风险与对策

1、利率风险与对策

风险：受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率结构且期限较长，在本期债券期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对降低。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申

请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

2、偿付风险与对策

风险：本期债券存续期内，如果由于国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额还本付息。

对策：发行人目前经营状况稳定，现金流充足，公司自身的经营收入及其他收入足以覆盖本期债券本息。发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。同时，发行人在资金监管行建立了“偿债资金专户”，在债券存续期的第3至第7个计息年度末分别偿还债券本金的20%，平缓债券存续期内还款现金流，并提前安排必要的还本资金，以保证发行人按时还本付息。

3、流动性风险与对策

风险：由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够在相关的证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请，争取尽快获得批准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

4、信用评级变化的风险

风险：在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

对策：本期债券存续期内，东方金诚国际信用评估有限公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况。针对可能影响信用等级的重大

事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营或财务状况的重大事项制定积极的应对措施；严格按照本募集说明书及相关协议的约定按时、足额提取偿债资金；保证偿债资金账户中有足够的资金满足本期债券本息的到期偿还，确保公司拥有一个良好的资信评级水平。

（二）与行业相关的风险与对策

1、产业政策风险与对策

风险：在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。发行人以基础设施建设为主营业务，受国家产业政策的影响较大，未来相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

对策：作为潜江市主要的建设主体，发行人将继续保持与潜江市政府的密切联系，注重政策信息的收集和分析研究，及时了解和判断政策的变化，对公司的运营策略做出正确的调整，确保公司的稳健发展。

2、经济周期风险与对策

风险：发行人所从事业务的投资规模及收益水平受经济发展状况和经济周期的影响较大，本期债券期限较长，如果在本期债券存续期内，经济增长放缓，政府对基础设施投资力度下降，将可能造成发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响本期债券本息的兑付。

对策：发行人将不断提高管理水平和经营业绩，优化产业结构，进一步巩固其土地整理、工程代建和管理等业务在潜江市的主导地位，增强盈利能力和市场竞争力，从而抵御经济周期性波动对发行人业务和盈利的不利影响。

（三）与项目实施主体有关的风险与对策

1、工程建设质量风险与对策

风险：由于建设管理等多方面原因，发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，以保障项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，建设周期长，因此如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨、劳动力成本上涨以及不可抗拒的自然灾害等重大事项，则有可能导致施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，使实际投资超出预算，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。

对策：发行人在施工建设管理方面具有较为丰富的经验，在对项目进行可行

性研究和施工方案设计时，综合考虑了地质、环保等各方面因素。另外，发行人将在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，严格选择施工单位，加强工程监督管理，严格执行项目资金的收付管理制度，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保工程项目建设符合项目业主的相关规划或标准，项目如期竣工并及时投入运营，项目建设的实际投资控制在预算的范围之内。

2、经营政策风险与对策

风险：发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。

对策：由于发行人承担了部分具有社会职能的公益性项目，潜江市人民政府始终给予公司有力的政策支持。发行人将继续加强与政府的沟通、协商，争取稳定有力的政策环境。

3、营运风险与对策

风险：发行人承担着潜江市城建资金管理和城市建设的双重任务，城市建设工程以及土地整理业务后续投资金额较大，未来面临一定的筹资压力。同时，随着公司规模的扩大，如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本期债券的偿付。

对策：发行人将进一步拓宽融资渠道，加强与政策性银行、商业银行的合作，充分利用资本市场筹集社会资金，提高融资能力，从而缓解筹资压力。同时，发行人将在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，进一步完善法人治理结构，健全发行人内部管理和风险控制制度，同时，发行人将建立融资风险预警应急机制，控制债务风险，保证公司资金安全。通过资本运营加强对授权经营范围内国有资产的经营管理，提高发行人的整体运营能力。

4、资产流动性风险与对策

风险：发行人流动资产中变现能力较弱的应收账款、其他应收款和存货占比很大，非流动资产中固定资产和无形资产占比很大，公司资产流动性较差，给未来的偿债带来了一定的风险。

对策：由于发行人的其他应收款项多为应收政府有关部门的往来款项，发行人拟定期向潜江市政府汇报自身的资产流动性情况，及时收回欠款以保持必要流

动性。同时，潜江市政府针对以往年度所欠发行人款项均有明确还款计划和保障措施的安排，以确保发行人有充裕的流动性。

5、对外担保风险与对策

风险：发行人存在为业务往来公司提供担保的情况，未来存在因被担保公司偿债困难而需要发行人代为偿付相关债务的风险。

对策：发行人在与业务公司签订担保合同之前，将对被担保方的偿债能力做充分的调查，以确保被担保方有足够的还款能力。如确实遇到被担保方不能还款的情况，则发行人充足的流动资金及可变现资产足以为其担保合同履约。

6、抵押资产风险与对策

风险：发行人用来作为偿债保障的抵押土地未来存在资产价值下跌，可变现价值下降的风险。可能对偿债能力造成一定的影响。

对策：一方面本期债券抵押的土地使用权评估价值为所需偿还债券发行本金的两倍，抵押资产价值有一定下降空间；另一方面，发行人除资产抵押外还有募投项目资金平衡安排、充足的可变现资产、丰富的其他外部融资途径、监管银行的流动性支持等偿债保障措施，能够为本期债券按时还本付息提供足够的支持。

第三节 债券发行概况

一、公司债券发行批准情况

本期债券业经潜江市城市建设投资开发有限公司董事会决定同意。

本期债券业经潜江市城市建设投资开发有限公司股东决定同意。

二、公司债券发行核准情况

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金【2015】2744 号文件批准公开发行。

三、本期债券基本条款

- 1、**发行人：**潜江市城市建设投资开发有限公司。
- 2、**债券名称：**2015 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“15 潜城投”）。
- 3、**发行总额：**人民币 17 亿元。
- 4、**债券期限：**7 年期。
- 5、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，最终发行利率为 5.19%。
- 6、**债券形式：**实名制记账式债券。
- 7、**发行价格：**本期债券面值 100 元人民币，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。
- 8、**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中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。
- 9、**发行对象：**本期债券通过承销团成员设置的发行网点在银行间债券市场公开发行的部分，向境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行；通过上海证券交易所协议发行的部分，向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议

发行。

10、簿记建档日：即 2015 年 12 月 18 日。

11、发行首日：本期债券发行的第 1 日，即 2015 年 12 月 21 日。

12、发行期限：3 个工作日，自发行首日至 2015 年 12 月 23 日。

13、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 12 月 21 日为该计息年度的起息日。

14、计息期限：本期债券的计息期限为 2015 年 12 月 21 日至 2022 年 12 月 20 日。

15、还本付息方式：每年付息一次，同时设置提前偿付本金条款，在本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别偿还债券本金的 20%，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

16、付息日：本期债券的付息日为 2016 年至 2022 年每年的 12 月 21 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）。

17、兑付日：本期债券的兑付日为 2018 年至 2022 年每年的 12 月 21 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）。

18、本息兑付方式：通过本期债券证券登记机构和其他有关机构办理。

19、认购与托管：投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司托管记载；通过上海证券交易所协议发行的本期债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管记载。

20、承销方式：本期债券由主承销商国泰君安证券股份有限公司牵头组成的承销团，以余额包销方式承销。

21、承销团成员：主承销商为国泰君安证券股份有限公司，分销商为中信建投证券股份有限公司。

22、担保方式：本期债券由发行人以 6 块土地资产，合计 335.82 万平方米土地做为本期债券抵押担保物。中京民信（北京）资产评估有限公司对拟抵押土地进行评估，并出具京信评报字（2015）第 270 号评估报告。经评估，土地价值合计 35.49 亿元，为拟发行债券规模的 2.09 倍。

23、流动性支持：在本期债券存续期内，当发行人对本期债券付息和本金兑付出现困难时，湖北潜江农村商业银行股份有限公司在本期债券存续期内，承诺在每次付息和本金兑付首日前 5 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(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,以解决发行人对本期债券本息偿付的困难。

24、信用级别:经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定,发行人的主体信用级别为 AA,本期债券信用级别为 AA+。

25、监管银行/债权人/抵押权代理人/抵押资产监管人:湖北潜江农村商业银行股份有限公司。

26、上市或交易流通安排:本期债券发行结束后 1 个月内,发行人将就本期债券向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

27、税务提示:根据国家有关税收法律、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。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上交所同意，本期债券将于 2016 年 3 月 29 日起在上交所上市交易，简称为“15 潜城投”，上市代码为 127337。

根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AA。

二、本期债券托管基本情况

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分，由中央国债登记结算有限责任公司托管记载；通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管记载。

本期债券发行时，均通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行，因此由中央国债登记结算有限责任公司托管记载。

第五节 发行人主要财务状况

本募集说明书中财务数据来源于潜江市城市建设投资开发有限公司 2012 年、2013 年和 2014 年经审计的财务报告。大信会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师审计准则对公司 2012 年-2014 年三年会计报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大信审字[2015]第 2-00724 号）。

投资者在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

二、发行人近三年主要财务数据

表：2012-2014 年发行人主要财务数据

单位：万元

	项目	2014 年度/ 2014. 12. 31	2013 年度/ 2013. 12. 31	2012 年度/ 2012. 12. 31
合并资产负债表	资产总额	1,337,141.02	700,742.88	664,312.58
	其中：流动资产	1,225,958.52	681,019.32	643,780.58
	负债合计	374,038.37	176,302.49	159,812.73
	其中：流动负债	91,273.84	40,050.82	32,744.40
	所有者权益	963,102.65	524,440.39	504,499.85
	归属于母公司所有者权益合计	963,102.65	524,440.39	504,499.85
合并利润表	营业总收入	83,813.35	76,899.67	75,871.37
	营业收入	83,813.35	76,899.67	75,871.37
	营业利润	8,173.70	16,534.51	25,343.56
	利润总额	33,292.76	24,073.78	35,441.00
	净利润	24,985.72	19,940.53	26,684.80
	归属于母公司所有者的净利润	24,985.72	19,940.53	26,684.80
合并现金流表	经营现金流入	81,823.61	49,598.53	66,260.12
	经营现金流出	85,920.91	37,818.29	36,746.34
	经营性现金流量净额	-4,097.30	11,780.25	29,513.78
	投资现金流入	0.00	0.00	0.00
	投资现金流出	12,502.59	21,727.74	14,990.67
	投资现金流量净额	-12,502.59	-21,727.74	-14,990.67
	筹资现金流入	211,575.00	33,000.00	47,000.00
	筹资现金流出	65,685.53	34,181.36	47,683.88
	筹资现金流量净额	145,889.47	-1,181.36	-683.88

	项目	2014 年度/ 2014. 12. 31	2013 年度/ 2013. 12. 31	2012 年度/ 2012. 12. 31
	现金及现金等价物净增加额	129, 289. 58	-11, 128. 85	13, 839. 22

表：2012-2014 年发行人主要财务指标

项目	2014 年度/ 2014. 12. 31	2013 年度/ 2013. 12. 31	2012 年度/ 2012. 12. 31
流动比率 ¹	13. 43	17. 00	19. 66
速动比率 ²	2. 80	3. 81	3. 49
资产负债率 ³	27. 97%	25. 16%	24. 06%
利息保障倍数 ⁴	12. 83	7. 60	33. 49
应收账款周转率（次） ⁵	0. 71	0. 73	1. 13
存货周转率（次） ⁶	0. 09	0. 10	0. 11
总资产周转率（次） ⁷	0. 08	0. 11	0. 14
净利润率 ⁸	29. 81%	25. 93%	35. 17%
净资产收益率 ⁹	3. 36%	3. 88%	7. 11%
总资产收益率 ¹⁰	2. 45%	2. 92%	5. 01%

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=总负债/总资产

4、利息保障倍数=EBIT/利息支出

5、应收账款周转率=营业收入/[（应收账款期初数+应收账款期末数）/2]

6、存货周转率=营业成本/存货平均余额

7、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

8、净利润率=净利润/营业收入

9、净资产收益率=净利润/净资产平均余额

10、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

三、发行人财务分析

（一）概述

截至 2014 年 12 月 31 日，公司经审计合并资产总额为 133. 71

亿元，合并负债总额为 37. 40 亿元，合并所有者权益为 96. 31 亿元。2014

年度，公司实现营业总收入为 8.38 亿元，利润总额为 3.33 亿元，净利润总额为 2.50 亿元。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司实收资本及资本公积等资本来源于政府投入的货币、注入的资产等，同时发行人纳入合并报表范围内的下属单位均为依法进行工商登记的企业。截至 2014 年末，发行人无非经营性资产，不存在 2010 年 6 月后新注入公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产的情况。

（二）资产负债结构分析

表：2012-2014 年发行人资产负债结构

单位：万元

项目	2014. 12. 31	占比	2013. 12. 31	占比	2012. 12. 31	占比
流动资产	1,225,958.52	91.69%	681,019.32	97.19%	643,780.58	96.91%
非流动资产	111,182.50	8.31%	19,723.56	2.81%	20,532.00	3.09%
资产总计	1,337,141.02	100.00%	700,742.88	100.00%	664,312.58	100.00%
流动负债	91,273.84	24.40%	40,050.82	22.72%	32,744.40	20.49%
非流动负债	282,764.53	75.60%	136,251.67	77.28%	127,068.33	79.51%
负债总计	374,038.37	100.00%	176,302.49	100.00%	159,812.73	100.00%
资产负债率	27.97%		25.16%		24.06%	

近年来，由于潜江市迅速发展带来的良好经营环境以及各级政府的支持，发行人资产规模逐年增长。其中，2014 年资产规模较 2013 年增加 636,398.14 万元，增幅 90.82%，主要原因系（1）2014 年潜江市政府注入 2,000,013.76 平方米，价值为 33.42 亿元的存量土地资产导致存货相应增加（2）发行人 2014 年发行 15 亿元企业债券导致货币资金相应增加（3）2014 年潜江市政府注入世博馆、廉租房和公租房及其土地使用权计 5.99 亿元，使得固定资产相应增加。

1、资产结构分析

表：2012-2014 年发行人资产结构

单位：万元

项目	2014. 12. 31		2013. 12. 31		2012. 12. 31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	138,480.44	10.36%	9,190.86	1.31%	20,319.71	3.06%
应收账款	104,885.45	7.84%	130,647.75	18.64%	80,082.44	12.05%
其他应收款	12,538.67	0.94%	12,619.98	1.80%	13,873.61	2.09%

项目	2014. 12. 31		2013. 12. 31		2012. 12. 31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
存货	970,053.96	72.55%	528,560.73	75.43%	529,504.82	79.71%
流动资产合计	1,225,958.52	91.69%	681,019.32	97.19%	643,780.58	96.91%
可供出售金融资产	12,500.00	0.93%	-	-	-	-
固定资产	84,883.56	6.35%	19,399.25	2.77%	20,069.70	3.02%
在建工程	13,324.64	1.00%	-	-	-	-
递延所得税资产	474.31	0.04%	324.31	0.05%	462.30	0.07%
非流动资产合计	111,182.50	8.31%	19,723.56	2.81%	20,532.00	3.09%
资产总计	1,337,141.02	100.00%	700,742.88	100.00%	664,312.58	100.00%

2012年至2014年，发行人总资产中流动资产占比较高。

2012-2014年，发行人流动资产规模分别为643,780.58万元、681,019.32万元和1,225,958.52万元，占总资产的比重分别达到96.91%、97.19%和91.69%，占比较大，主要由存货、货币资金、应收账款和其他应收款构成。2014年末，发行人存货、货币资金、应收账款和其他应收款分别为970,053.96万元、138,480.44万元、104,885.45万元和12,538.67万元，分别占发行人总资产的72.55%、10.36%、7.84%和0.94%。2014年存货相比2013年大幅增长。发行人存货主要为土地资产及工程建设项目款，2014年末存货中土地账面价值为753,087.22万元、土地整理支出账面价值为29,553.45万元、工程建设代建项目支出账面价值175,862.55万元，占存货的98.81%。

2012-2014年，发行人非流动资产规模分别为20,532.00万元、19,723.56万元和111,182.50万元，占总资产的比重分别为3.09%、2.81%和8.31%，主要由可供出售金融资产和固定资产构成。

2、负债结构分析

表：2012-2014年发行人负债结构

单位：万元

项目	2014. 12. 31		2013. 12. 31		2012. 12. 31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	20,000.00	5.35%	3,000.00	1.70%	3,000.00	1.88%
预收款项	4.16	0.00%	1,316.44	0.75%	1,321.34	0.83%
应交税费	-	-	5,350.10	3.03%	1,156.96	0.72%

项目	2014. 12. 31		2013. 12. 31		2012. 12. 31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付利息	8,747.34	2.34%	-	-	-	-
其他应付款	41,199.34	11.01%	30,384.29	17.23%	25,266.10	15.81%
一年内到期的 非流动负债	21,323.00	5.70%	-	-	2,000.00	1.25%
流动负债合计	91,273.84	24.40%	40,050.82	22.72%	32,744.40	20.49%
长期借款	134,141.18	35.86%	136,251.67	77.28%	127,068.33	79.51%
应付债券	148,623.34	39.73%	-	-	-	-
非流动负债合 计	282,764.53	75.60%	136,251.67	77.28%	127,068.33	79.51%
负债合计	374,038.37	100.00%	176,302.49	100.00%	159,812.73	100.00%

第六节 本期债券的偿付风险及偿债计划和保障措施

一、偿付风险

本期债券存续期内，如果由于国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额还本付息。

发行人目前经营状况稳定，现金流充足，公司自身的经营收入及其他收入足以覆盖本期债券本息。发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。同时，发行人在资金监管行建立了“偿债资金专户”，在债券存续期的第3至第7个计息年度末分别偿还债券本金的20%，平缓债券存续期内还款现金流，并提前安排必要的还本资金，以保证发行人按时还本付息。

二、偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。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。

（二）偿债计划的人员安排

自本次发行起，公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司总经理任组长，带领相关职能部门多名专业人员，所有成员将保持相对稳定。

自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、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。偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法。

（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和募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、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。本期债券的本息将由公司通过债券托管机

构支付利息。偿债资金将主要来源于公司日常生产经营所产生的现金收入。同时，公司将通过充分调动自有资金、资产变现以及银行拆借等手段提供补充偿债资金。

三、本期债券偿债保障措施

（一）发行人良好的盈利状况是本期债券偿付基础

潜江城投是潜江市政府重点扶持的综合性、投资、建设与经营主体。近年来，发行人经营规模不断扩大，经济收益持续增长，竞争能力不断提升，发展前景良好，在潜江市城市基础设施建设与国有资产经营管理方面处于行业垄断地位，为潜江市的快速发展提供了重要支持。

2012 年至 2014 年，发行人经营状况良好，总资产和营业收入都保持增长。发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，经营性现金流充沛，筹资能力较强。2012 年至 2014 年发行人营业收入分别为 7.59 亿元、7.69 亿元和 8.38 亿元，市场竞争力逐步提升；2012 年至 2014 年净利润分别为 2.67 亿元、1.99 亿元和 2.50 亿元。发行人的业务收入和利润足以支付本期债券的本息。

随着潜江市经济的快速发展，潜江市城市建设和开发将进入快速发展的轨道，发行人业务将因此而受益，从而实现持续经营和滚动发展的良好模式。发行人稳定的营业收入、盈利状况和良好的业务发展前景将为偿付本期债券本息提供保障。

（二）募投项目稳定的收益回报是本期债券偿付的根本保证

本期债券的募投项目为潜江市 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。

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主要通过出售住宅、商铺和车位获得收益。预期潜江市 2014 年第一批棚户区改造项目将获得收入 241,074.08 万元，潜江市 2015 年第一批棚户区改造项目将获得收入 118,395.30 万元。相关收益测算如下：

表：潜江市 2014 年第一批棚户区改造项目收入明细

单位：万元

小区	项目	单价	金额			
			2016	2017	2018	2019
棉纺小区	住宅销售	3,400.00	5,937.17	5,937.17	5,937.17	1,979.04
	商铺	5,000.00	87.75	87.75	87.75	29.25
	车位	48,000.00	134.40	134.40	134.40	43.20
	总计		6,159.32	6,159.32	6,159.32	2,051.49
带芯布厂	住宅销售	3,600.00	3,868.56	3,868.56	3,868.56	1,298.52
	商铺	6,000.00	32.40	32.40	32.40	10.80
	车位					
	总计		3,900.96	3,900.96	3,900.96	1,309.32
银海棉业	住宅销售	3,600.00	5,686.20	5,686.20	5,686.20	1,895.40
	商铺	6,000.00	243.00	243.00	243.00	81.00
	车位	48,000.00	120.00	120.00	120.00	43.20
	总计		6,049.20	6,049.20	6,049.20	2,019.60
荆楚加油站	住宅销售	3,600.00	4,275.18	4,275.18	4,275.18	1,435.06
	商铺	6,000.00	182.70	182.70	182,070.00	60.90
	车位					
	总计		4,457.88	4,457.88	186,345.18	1,495.96
华润化肥	住宅销售	3,600.00	4,628.99	4,628.99	4,628.99	1,542.99
	商铺	6,000.00	197.82	197.82	197.82	65.94
	车位					
	总计		4,826.81	4,826.81	4,826.81	1,608.93
汉南新区	住宅销售	3,000.00	8,074.40	8,074.40	8,074.40	2,691.48
	商铺	4,500.00	690.12	690.12	690.12	230.04
	车位	48,000.00	148.80	148.80	148.80	52.80
	总计		8,913.32	8,913.32	8,913.32	2,974.32
江湾小区	住宅销售	3,100.00	4,900.08	4,900.08	4,900.08	1,632.15
	商铺	4,700.00	190.49	190.49	190.49	63.50
	车位					
	总计		5,090.57	5,090.57	5,090.57	1,695.65
竹苑小区	住宅销售	3,300.00	10,212.35	10,212.35	10,212.35	3,404.10
	商铺	5,000.00	396.75	396.75	396.75	132.25
	车位	48,000.00	600.00	600.00	600.00	201.60
	总计		11,209.10	11,209.10	11,209.10	3,737.95
航运公司	住宅销售	3,700.00	4,913.42	4,913.42	4,913.42	1,637.79
	商铺	7,000.00	238.35	238.35	238.35	79.45
	车位					
	总计		5,151.77	5,151.77	5,151.77	1,717.24
杨市小区	住宅销售	3,400.00	8,751.60	8,751.60	8,751.60	2,917.20
	商铺	5,500.00	363.00	363.00	363.00	121.00
	车位	48,000.00	782.40	782.40	782.40	249.60
	总计		9,897.00	9,897.00	9,897.00	3,287.80

小区	项目	单价	金额			
			2016	2017	2018	2019
石油公司	住宅销售	3,500.00	2,641.28	2,641.28	2,641.28	880.41
	商铺	5,500.00	106.43	106.43	106.43	35.46
	车位					
	总计		2,747.71	2,747.71	2,747.71	915.87
教学仪器厂	住宅销售	3,700.00	5,074.47	5,074.47	5,074.47	4,257.08
	商铺	7,000.00	283.50	283.50	283.50	94.50
	车位	48,000.00	720.00	720.00	720.00	240.00
	总计		6,077.97	6,077.97	6,077.97	4,591.58
合计	住宅销售		69733.36	69733.36	69733.36	23244.45
	商铺		2588.86	2588.86	2588.86	862.96
	车位		2383.20	2383.20	2383.20	794.40
	总计		74,705.42	74,705.42	74,705.42	24,901.81

表：潜江市 2015 年第一批棚户区改造项目收入测算

单位：万元

小区名称	项目	单价（元/m²， 元/车位）	金额（万元）			
			2017	2018	2019	2020
化工一区	住宅销售	2,800.00	2,740.50	2,740.50	2,740.50	913.50
	商铺	6,000.00	582.30	582.30	582.30	194.10
	车位	50,000.00	240.00	240.00	240.00	80.00
	总计		3,562.80	3,562.80	3,562.80	1,187.60
信心村	住宅销售	2,800.00	3,709.44	3,709.44	3,709.44	1,236.48
	商铺	6,000.00	745.20	745.20	745.20	248.40
	车位	50,000.00	400.00	400.00	400.00	140.00
	总计		4,854.64	4,854.64	4,854.64	1,624.88
周潭三期	住宅销售	2,800.00	5,931.66	5,931.66	5,931.66	1,977.22
	商铺	6,000.00	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50
	车位	50,000.00	620.00	620.00	620.00	215.00
	总计		7,834.16	7,834.10	7,834.16	3,474.72
渔民上岸	住宅销售	2,800.00	1,201.20	1,201.20	1,201.20	400.40
	商铺	6,000.00	306.00	306.00	306.00	102.00
	车位					
	总计		1,507.20	1,507.20	1,507.20	502.40
戴湖公寓	住宅销售	2,900.00	889.58	889.58	889.58	296.51
	商铺	5,000.00	416.70	416.70	416.70	138.90
	车位	50,000.00				
	总计		4,826.81	4,826.81	4,826.81	1,608.93
河东北苑	住宅销售	2,900.00	955.00	955.00	955.00	318.33
	商铺	5,000.00	183.30	183.30	183.30	61.10

小区名称	项目	单价（元/㎡， 元/车位）	金额（万元）			
			2017	2018	2019	2020
	车位					
	总计		1,138.30	1,138.30	1,138.30	379.43
黄岭	住宅销售	2,900.00	3,820.69	3,820.69	3,820.69	1,273.57
	商铺	5,000.00	632.00	632.00	632.00	204.00
	车位	50,000.00	400.00	400.00	400.00	140.00
	总计		4,850.69	4,850.69	4,850.69	13,085.57
赵台	住宅销售	2,900.00	1,541.64	1,541.64	1,541.64	513.88
	商铺	5,000.00	285.00	285.00	285.00	95.00
	车位	50,000.00	135.00	135.00	135.00	45.00
	总计		1,961.64	1,961.64	1,961.64	653.88
河东南苑	住宅销售	2,900.00	1,746.74	1,746.74	1,746.74	583.59
	商铺	5,000.00	330.00	330.00	330.00	110.00
	车位	50,000.00	160.00	160.00	160.00	50.00
	总计		2,237.74	2,237.74	2,237.74	742.59
范新	住宅销售	2,900.00	2,632.14	2,632.14	2,632.14	874.05
	商铺	5,000.00	300.00	300.00	300.00	100.00
	车位	50,000.00	230.00	230.00	230.00	80.00
	总计		3,161.14	3,161.14	3,161.14	1,057.05
东荆	住宅销售	2,900.00	2,567.50	2,567.50	2,567.50	858.50
	商铺	5,000.00	300.00	300.00	300.00	100.00
	车位	50,000.00	230.00	230.00	230.00	80.00
	总计		3,096.50	3,096.50	3,096.50	1,035.50
合计	住宅销售		27,736.09	27,736.09	27,736.09	9,242.03
	商铺		5,363.00	5,363.00	5,363.00	1,781.00
	车位		2,419.50	2,419.50	2,419.50	816.50
	总计		35,518.59	35,518.59	35,518.59	11,839.53

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合计收入达到 359,469.38 万元，为本期募集债券本金的 2.11 倍。募投项目稳定的收益回报是本期债券偿付的根本保证。

（三）发行人良好的资产变现能力是本期债券偿付的重要保障

发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。

发行人 2012 年至 2014 年年末的流动资产总额分别为 64.38 亿元、68.10 亿元和 122.73 亿元，占总资产的比重分别为 96.91%、97.19%和 91.69%。截止 2014

年年末，发行人共有货币资金 13.85 亿元。

截止 2014 年末，发行人账面上拥有土地 671.79 万平方米（分别计入存货、固定资产、在建工程等科目），账面价值 79.90 亿元。其中，公司未抵押的土地资产 504.78 万平方米，账面价值 48.37 亿元。

总体来说，发行人流动资产中货币资金和可变现资产充足，未抵押土地资产账面价值约为债券本金的 2.85 倍，能为本期债券提供有效支撑。本期债券发行后，发行人拥有的货币资金和可变现资产为债券的足额按时偿还提供了进一步保障。

（四）发行人为本期债券设定的土地使用权抵押担保为债券到期偿还提供保障

本期债券由发行人以 6 块土地资产，合计 335.82 万平方米土地做为本期债券抵押担保物。中京民信（北京）资产评估有限公司对拟抵押土地进行评估，并出具京信评报字（2015）第 270 号评估报告。经评估，土地价值合计 35.49 亿元，为拟发行债券规模的 2.09 倍。

表：抵押土地明细

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	面积(m2)	评估价值(万元)
1	潜国用（2014）第 0250295 号	新城区 318 复线	出让	住宅	200,000.00	34,000.00
2	潜国用（2014）第 0250303 号	新城区 318 复线	出让	住宅	133,333.33	22,666.67
3	潜国用（2014）第 0250304 号	新城区 318 复线	出让	住宅	266,666.67	45,333.33
4	潜国用（2014）第 0110279 号	潜江市王场镇	出让	住宅	150,115.94	13,765.63
5	潜国用（2014）第 0110280 号	潜江市王场镇	出让	住宅	960,481.71	88,076.17
6	潜国用（2014）第 0110281 号	潜江市王场镇	出让	住宅	1,647,616.20	151,086.41
合计					3,358,213.85	354,928.21

（五）良好的外部融资能力增强了本期债券偿付能力

发行人经营情况良好，财务状况优良，在潜江市拥有较高的市场声誉，具有非常畅通的融资渠道。发行人与潜江市多家金融机构建立了长期、稳固的合作关

系，具有较强的融资能力。由于公司的土地资源丰富，升值空间较大，公司未来仍存在较大的银行融资空间，在很大程度上将增强自身偿债及债务周转的能力，有效保障了公司营运资金正常周转，降低集中偿付风险，有助于提高本期债券到期还本付息能力。

（六）湖北潜江农村商业银行股份有限公司为本期债券提供流动性支持

发行人与湖北潜江农村商业银行股份有限公司签订了《流动性贷款支持协议》，协议约定“本期债券存续期内，当甲方对本期债券付息和本金兑付出现困难时，乙方承诺在每次付息和本金兑付首日前 5 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，以解决发行人对本期债券本息偿付的困难。”湖北潜江农村商业银行股份有限公司的流动性支持为本期债券提供了进一步的保障。

（七）发行人已签订公司债券资金账户监管协议

湖北潜江农村商业银行股份有限公司作为本期债券的资金监管人，将代理债券投资人监督发行人的经营状况和募集资金使用情况，并负责本期债券到期利息及本金的归集和兑付。发行人建立了偿债资金专户，专门用于接收募集资金及归集偿债资金，为本期债券还本付息的顺利进行提供了保障。

（八）发行人已签订债权代理协议及制定债券持有人会议规则

公司与湖北潜江农村商业银行股份有限公司签署《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》。根据上述协议，债权代理人受债券持有人委托，监督公司经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。上述协议为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排，有效的保护了全体债券持有人的权利。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度，评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，本评级机构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，发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料，评级机构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，发行主体应及时告知本评级机构并提供评级所需相关资料。评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。评级机构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。

如发行主体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，评级机构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。

评级机构将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金运用

本期债券募集资金 17 亿元，其中 11.70 亿元用于潜江市 2014 年第一批棚户区改造项目，5.3 亿元用于潜江市 2015 年第一批棚户区改造项目，具体情况如下：

表：募集资金用途

序号	资金用途	项目投资总额 (亿元)	拟使用募集资金 (亿元)	拟使用募集资金 占权益投资比例
1	潜江市 2014 年第一批 棚户区改造项目	16.98	11.70	68.90%
2	潜江市 2015 年第一批 棚户区改造项目	7.94	5.30	66.75%
	合计	24.92	17.00	68.22%

注：拟使用募集资金占权益投资比例=拟使用募集资金÷（项目投资总额×发行人股权比例）

一、募集资金投资项目介绍

（一）潜江市 2014 年第一批棚户区改造项目

1、项目建设内容

潜江市 2014 年第一批棚户区改造项目对位于潜江市园林办事处、经济开发区、杨市办事处、总口管理区等地区进行棚户区改造，拟拆迁棚户区住宅面积 651,700.00 m²，涉及居民 6,622 户。新建 12 个安置小区，总用地面积 324,668.29 m²（约合 487.00 亩），其中建筑用地 91,003.26 m²、道路广场用地 128,004.51 m²、绿化用地 105,560.53 m²；安置小区总建筑面积 698,116 m²，其中：住宅面积 682,553.10 m²，并配套建设相关基础设施。

2、项目批准情况

潜江市发展和改革委员会于 2014 年 8 月 21 日出具了《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]38 号）。

潜江市国土资源局于 2014 年 8 月 15 日出具了《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）。

潜江市环境保护局于2014年8月19日出具了《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于2014年8月11日出具《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）。

潜江市维护稳定工作领导小组办公室于2014年8月20日出具《社会稳定风险评估报告备案通知书》（潜稳评函[2014]3号）。

潜江市城乡规划局针对每个棚户区改造小区出具了《建设项目选址意见书》。该项目符合国家产业政策方向。

3、项目建设进度

该项目于2014年8月开工，截止2015年6月末，该项目已完成投资3.68亿元，占总投资的21.67%。

4、项目建设必要性、社会效益和经济效益

（1）必要性及社会效益

目前，潜江市廉租房、经济适用房等保障面不到总人口的5%，加上棚户区、城中村改造还建房等，量小面窄，只能小范围“救急”，尚难大面积“保障”。特别是“夹心层”，既买不起商品房，也享受不到保障性住房，处在住房体系“空白区”。幸福生活，住有所居是最重要的一条。居无定所，生活就不稳定，也就谈不上尊严，谈不上幸福。由政府提供政策支持，进行规模性棚户区改造将有效缓解这一问题。

棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

棚户区附近公用及市政基础设施落后，建筑陈旧，棚户区多，“脏、乱、差”特征明显，公共排水设施落后，大部分地方甚至连自来水都不通。加快潜江市棚户区的改造，可以加快潜江市城市基础设施建设，改善城市基础设施条件，完善城市功能，改变地区落后面貌，提升文明和谐社区的创建水平，从根本上改变潜

江城市形象，提升潜江城市品位和承载功能，提高城市的管理水平，促进潜江市经济社会环境又好又快发展。

(2) 经济效益

湖北省潜江 2014 年第一批棚户区改造项目收益主要来自住宅、商铺和车位销售三部分。经测算，项目总收入为 241,074.08 万元。

表：湖北省潜江 2014 年第一批棚户区改造项目收入明细

单位：万元

小区	项目	单价(元/㎡， 元/车位)	金额			
			2016	2017	2018	2019
棉纺小区	住宅销售	3,400.00	5,937.17	5,937.17	5,937.17	1,979.04
	商铺	5,000.00	87.75	87.75	87.75	29.25
	车位	48,000.00	134.40	134.40	134.40	43.20
	总计		6,159.32	6,159.32	6,159.32	2,051.49
带芯布厂	住宅销售	3,600.00	3,868.56	3,868.56	3,868.56	1,298.52
	商铺	6,000.00	32.40	32.40	32.40	10.80
	车位					
	总计		3,900.96	3,900.96	3,900.96	1,309.32
银海棉业	住宅销售	3,600.00	5,686.20	5,686.20	5,686.20	1,895.40
	商铺	6,000.00	243.00	243.00	243.00	81.00
	车位	48,000.00	120.00	120.00	120.00	43.20
	总计		6,049.20	6,049.20	6,049.20	2,019.60
荆楚加油站	住宅销售	3,600.00	4,275.18	4,275.18	4,275.18	1,435.06
	商铺	6,000.00	182.70	182.70	182,070.00	60.90
	车位					
	总计		4,457.88	4,457.88	186,345.18	1,495.96
华润化肥	住宅销售	3,600.00	4,628.99	4,628.99	4,628.99	1,542.99
	商铺	6,000.00	197.82	197.82	197.82	65.94
	车位					
	总计		4,826.81	4,826.81	4,826.81	1,608.93
汉南新区	住宅销售	3,000.00	8,074.40	8,074.40	8,074.40	2,691.48
	商铺	4,500.00	690.12	690.12	690.12	230.04
	车位	48,000.00	148.80	148.80	148.80	52.80
	总计		8,913.32	8,913.32	8,913.32	2,974.32
江湾小区	住宅销售	3,100.00	4,900.08	4,900.08	4,900.08	1,632.15
	商铺	4,700.00	190.49	190.49	190.49	63.50
	车位					

小区	项目	单价(元/m², 元/车位)	金额			
			2016	2017	2018	2019
	总计		5,090.57	5,090.57	5,090.57	1,695.65
竹苑小区	住宅销售	3,300.00	10,212.35	10,212.35	10,212.35	3,404.10
	商铺	5,000.00	396.75	396.75	396.75	132.25
	车位	48,000.00	600.00	600.00	600.00	201.60
	总计		11,209.10	11,209.10	11,209.10	3,737.95
航运公司	住宅销售	3,700.00	4,913.42	4,913.42	4,913.42	1,637.79
	商铺	7,000.00	238.35	238.35	238.35	79.45
	车位					
	总计		5,151.77	5,151.77	5,151.77	1,717.24
杨市小区	住宅销售	3,400.00	8,751.60	8,751.60	8,751.60	2,917.20
	商铺	5,500.00	363.00	363.00	363.00	121.00
	车位	48,000.00	782.40	782.40	782.40	249.60
	总计		9,897.00	9,897.00	9,897.00	3,287.80
石油公司	住宅销售	3,500.00	2,641.28	2,641.28	2,641.28	880.41
	商铺	5,500.00	106.43	106.43	106.43	35.46
	车位					
	总计		2,747.71	2,747.71	2,747.71	915.87
教学仪器厂	住宅销售	3,700.00	5,074.47	5,074.47	5,074.47	4,257.08
	商铺	7,000.00	283.50	283.50	283.50	94.50
	车位	48,000.00	720.00	720.00	720.00	240.00
	总计		6,077.97	6,077.97	6,077.97	4,591.58
合计	住宅销售		69733.36	69733.36	69733.36	23244.45
	商铺		2588.86	2588.86	2588.86	862.96
	车位		2383.20	2383.20	2383.20	794.40
	总计		74,705.42	74,705.42	74,705.42	24,901.81

5、项目对发行人业务状况、财务状况的影响

(1) 项目对发行人业务状况的影响

公司是潜江市城市基础设施建设的投融资主体和授权范围内国有资产的运营主体，在潜江市基础设施建设中发挥着主力作用。公司主营业务以土地开发与经营、基础设施建设等领域为主。本期项目的实施有利于突出公司主营业务，有利于加强公司在潜江市城市基础设施建设和投融资主体的主导地位。

(2) 项目对发行人财务状况的影响

该项目总投资 16.98 亿元，从 2014 年 8 月开始建设，截至 2015 年 6 月底已投资 3.68 亿元。该项目的剩余投资额，公司拟利用本期债券募集资金、银行贷

款及自有资金予以补充。项目实施过程中，随着项目资金投入的增加，将使得公司的资产负债率有所上升，但由于公司资产规模较大，该项目的实施对公司资产负债率的影响较小，公司资产负债率仍将处于较低水平。因项目建设取得的 241,074.08 万元收入对发行人主营业务收入的增长将做出一定的贡献。

（二）潜江市 2015 年第一批棚户区改造项目

1、项目建设内容

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、新城区改造项目 2 个社区的棚户区改造，拆迁房屋面积达 324,370 平方米，涉及居民 3,086 户。项目建筑面积 356,870 m²。其中，改造住宅 324,370 m²，其他用房建设 32,500 m²，停车位 1,056 个。

2、项目批准情况

潜江市发展和改革委员会于 2015 年 4 月 29 日出具了《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）。

潜江市国土资源局于 2015 年 3 月 16 日出具了《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）。

潜江市环境保护局于 2015 年 4 月 26 日出具了《市环境保护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于 2015 年 4 月 28 日出具《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）。

潜江市维护稳定工作领导小组办公室于 2015 年 4 月 28 日出具《社会稳定风险评估报告备案通知书》（潜稳评函[2015]4 号）。

潜江市城乡规划局针对每个棚户区改造小区出具了《建设项目选址意见书》。该项目符合国家产业政策方向。

3、项目建设进度

该项目于 2015 年 5 月开工，截止 2015 年 6 月末，该项目已完成投资 0.69 亿元，占总投资的 8.69%。

4、项目建设的必要性、社会效益和经济效益

（1）必要性

本期项目拟改造 2 个棚户区，占地面积 198,266 m²，棚户区共有居民 3,086 户、建筑面积 356,870 平方米。棚户区居民生存条件总体较差。主要呈现以下特点：

一是房屋破损严重。棚户区半数以上的房屋房龄超过四十年，因年久失修，房屋极其破旧，墙体大多开裂，室内阴暗潮湿，夏季难抵雨水，冬季不御风寒，棚户区房屋大多是简易房，小平房，人均居住面积小。严重损坏房和危险房占据比重较大。

二是人居环境恶劣。棚户区内缺乏基本的基础设施，60%棚户区没有排水设施，98%棚户区没有供暖、燃气、消防设施。很多用户共用一处公厕，大部分居民靠燃煤取暖，做饭。街巷路多为土路，晴天尘土飞扬，雨天道路泥泞，没有路灯，夜晚一片漆黑。

三是贫困群体群居，棚户区内居民多半为“双困家庭”，生存难，就业难。

住房问题事关群众切身利益，改造棚户区是保障性安居工程的重要组成部分，是重要的民生工程。本期项目的必要性显而易见，棚户区改造工作势在必行。

（2）社会效益

棚户区改造工程使棚户区居民从市政配套设施落后，上下水管老化年久失修，跑冒滴漏现象处处可见、环境卫生脏乱差的棚户区，迁入规划整齐、与城市整体风貌协调、环境优美、配套设施齐全的新小区后，不仅很好解决了居住困难的问题，还使棚户区居民居住环境整体上融入城市的发展，有利于缩小城市不同群体、不同区域之间的生活差距，促进了人与人和人与自然之间的和谐。另一方面，项目改造完成后，改善了区域环境条件，有利于加强社区管理、及时发现问题及时解决问题，减少社会治安事件的发生，促进社会稳定发展。

棚户区改造等保障性住房的建设实施，不仅直接改善城市低收入居民的居住条件，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义，对相关行业具有很强的带动效应。权威测算显示，新增的 1 亿元住房建设投资及其所带动的地方和社会投资，可以拉动钢材消费量 8,667 吨，水泥消费量 6,667 吨。

棚户区改造完成后，原棚户区居民不仅从居住环境上融入城市，而且在消费习惯上也逐渐靠近城市消费水平，这部分人群较多，也为今后扩大消费创造了有

利条件。

综上，实施棚户区改造的根本目的是改善群众的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境，加快住房民生的改善，推动了社会经济发展，提高城市形象，加快潜江建设。

(3) 经济效益

湖北省潜江市 2015 年第一批棚户区改造项目收入主要来源于住宅、商铺和车位销售，预计实现收入 118,395.30 万元。

表：湖北省潜江市 2015 年第一批棚户区改造项目收入测算

单位：万元

小区名称	项目	单价（元/㎡， 元/车位）	金额（万元）			
			2017	2018	2019	2020
化工一区	住宅销售	2,800.00	2,740.50	2,740.50	2,740.50	913.50
	商铺	6,000.00	582.30	582.30	582.30	194.10
	车位	50,000.00	240.00	240.00	240.00	80.00
	总计		3,562.80	3,562.80	3,562.80	1,187.60
信心村	住宅销售	2,800.00	3,709.44	3,709.44	3,709.44	1,236.48
	商铺	6,000.00	745.20	745.20	745.20	248.40
	车位	50,000.00	400.00	400.00	400.00	140.00
	总计		4,854.64	4,854.64	4,854.64	1,624.88
周潭三期	住宅销售	2,800.00	5,931.66	5,931.66	5,931.66	1,977.22
	商铺	6,000.00	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50
	车位	50,000.00	620.00	620.00	620.00	215.00
	总计		7,834.16	7,834.16	7,834.16	3,474.72
渔民上岸	住宅销售	2,800.00	1,201.20	1,201.20	1,201.20	400.40
	商铺	6,000.00	306.00	306.00	306.00	102.00
	车位					
	总计		1,507.20	1,507.20	1,507.20	502.40
戴湖公寓	住宅销售	2,900.00	889.58	889.58	889.58	296.51
	商铺	5,000.00	416.70	416.70	416.70	138.90
	车位	50,000.00				
	总计		4,826.81	4,826.81	4,826.81	1,608.93
河东北苑	住宅销售	2,900.00	955.00	955.00	955.00	318.33

小区名称	项目	单价（元/㎡， 元/车位）	金额（万元）			
			2017	2018	2019	2020
	商铺	5,000.00	183.30	183.30	183.30	61.10
	车位					
	总计		1,138.30	1,138.30	1,138.30	379.43
黄岭	住宅销售	2,900.00	3,820.69	3,820.69	3,820.69	1,273.57
	商铺	5,000.00	632.00	632.00	632.00	204.00
	车位	50,000.00	400.00	400.00	400.00	140.00
	总计		4,850.69	4,850.69	4,850.69	13,085.57
赵台	住宅销售	2,900.00	1,541.64	1,541.64	1,541.64	513.88
	商铺	5,000.00	285.00	285.00	285.00	95.00
	车位	50,000.00	135.00	135.00	135.00	45.00
	总计		1,961.64	1,961.64	1,961.64	653.88
河东南苑	住宅销售	2,900.00	1,746.74	1,746.74	1,746.74	583.59
	商铺	5,000.00	330.00	330.00	330.00	110.00
	车位	50,000.00	160.00	160.00	160.00	50.00
	总计		2,237.74	2,237.74	2,237.74	742.59
范新	住宅销售	2,900.00	2,632.14	2,632.14	2,632.14	874.05
	商铺	5,000.00	300.00	300.00	300.00	100.00
	车位	50,000.00	230.00	230.00	230.00	80.00
	总计		3,161.14	3,161.14	3,161.14	1,057.05
东荆	住宅销售	2,900.00	2,567.50	2,567.50	2,567.50	858.50
	商铺	5,000.00	300.00	300.00	300.00	100.00
	车位	50,000.00	230.00	230.00	230.00	80.00
	总计		3,096.50	3,096.50	3,096.50	1,035.50
合计	住宅销售		27,736.09	27,736.09	27,736.09	9,242.03
	商铺		5,363.00	5,363.00	5,363.00	1,781.00
	车位		2,419.50	2,419.50	2,419.50	816.50
	总计		35,518.59	35,518.59	35,518.59	11,839.53

小区名称	项目	单价（元/m ² ， 元/车位）	金额（万元）			
			2017	2018	2019	2020
			9	59	9	3

二、发债募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本期债券募集资金 17 亿元，其中 11.70 亿元用于潜江市 2014 年第一批棚户区改造项目，5.3 亿元用于潜江市 2015 年第一批棚户区改造项目。

（二）募集资金管理制度

发行人将制定严格的募集资金使用计划和管理制度，严密监控募集资金的使用情况，保证项目收益优先用于本期债券的本息偿付，及时、足额偿还应付债券利息和本金。

使用本期债券募集资金的各投资项目将根据实际情况统一纳入发行人的年度投资计划中进行管理。发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。财务部将不定期对各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。同时公司的内部审计部门将对募集资金使用情况进行日常监查。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）项目对发行人业务状况的影响

公司作为潜江市城市基础设施建设的投融资主体和授权范围内国有资产的运营主体，在潜江市基础设施建设中发挥着主力作用。项目的实施有利于突出公司主营业务，进一步巩固公司作为潜江市城市基础设施建设和投融资主体的主导地位，为公司业务的进一步拓展铺平道路。

（二）项目对发行人财务状况的影响

该项目总投资 7.94 亿元，从 2015 年 5 月开始建设，截至 2015 年 6 月末已投资 0.69 亿元。该项目的剩余投资额，公司拟利用本期债券募集资金、银行贷款及自有资金予以补充。随着项目的稳步推进和投资额的增加，公司资产负债率将有小幅上涨。项目通过住宅、商铺和车位出售获取收益，将有力保障本期债券的按时足额偿付。

第十节 其他重要事项

本期公司债券发行后至上市公告书公告前，公司运转正常，未发生可能对公司有较大影响的其他重要事项。

- 1、主要业务发展目标进展顺利；
- 2、所处行业和市场未发生重大变化；
- 3、无重大投资；
- 4、无重大资产（股权）收购、出售；
- 5、住所未发生变化；
- 6、无重大诉讼、仲裁案件；
- 7、重大会计政策未发生变动；
- 8、会计师事务所未发生变动；
- 9、未发生新的重大负债或重大债项的变化；
- 10、公司资信情况未发生变化；
- 11、无其他应披露的重大事项。

第十一节 有关当事人

一、发行人：潜江市城市建设投资开发有限公司

法定代表人：陈尚文

住所：潜江市泰丰办事处潜阳东路 62 号

经办人员：关洪波

办公地址：潜江市潜阳东路 62 号

联系电话：0728-6491336

联系传真：0728-6491336

邮政编码：433100

二、承销团

（一）主承销商：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：杨德红

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

经办人员：杜宁、陈阳、项俊夫、张建光、张赟、李森

办公地址：上海市浦东新区银城中路168号29层

联系电话：021-38676024

传真：021-68876202

邮政编码：200120

（二）分销商

中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

经办人员：王彬

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-65608390

传真：010-65608445

邮政编码：100010

三、交易所系统发行场所：上海证券交易所

法定代表人：黄红元

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

经办人员：段东兴

办公地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

四、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：吕世蕴

住所：北京市西城区金融大街10号

经办人员：李杨

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170735

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

法定代表人：王迪彬

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

经办人员：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

五、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：吴卫星

住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

经办人员：涂冬梅、乔冠芳

办公地址：湖北省武汉市武昌区中北路 31 号知音传媒广场 16 楼

联系电话：027-82814094

传真：027-82814094

邮政编码：430060

六、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

法定代表人：罗光

住所：北京市西城区德胜门外大街 83 号 701 室（德胜园区）

经办人员：张佳丽、聂秋霞、孟洁

办公地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层

联系电话：010-62299800

传真：010-65660988

邮政编码：100082

七、发行人律师：湖北法辉律师事务所

负责人：谢文汉

住所：武汉市武昌区洪山路 81 号洪山礼堂综合楼 3 楼

经办人员：戚璟、倪兵

办公地址：武汉市武昌区洪山路 81 号洪山礼堂综合楼 3 楼

联系电话：027-87314145

传真：027-87816162

邮政编码：430070

八、监管银行/债权代理人：湖北潜江农村商业银行股份有限公司

负责人：汪新国

住所：潜江市江汉路 36 号

经办人员：张立峰

办公地址：潜江市江汉路 36 号

联系电话：0728-6232660

传真：0728-6298939

邮政编码：433100

九、资产评估机构：中京民信（北京）资产评估有限公司

法定代表人：周国章

住所：北京市海淀区知春路 6 号锦秋国际大厦 7 层 A03 室

经办人员：马利民

办公地址：北京市海淀区知春路 6 号锦秋国际大厦 7 层 A03 室

联系电话：010-82961375

传真：010-82961376

邮政编码：100086

第十二节 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《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》；
- (三) 《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摘要》；
- (四) 发行人 2012-2014 年经审计的财务报告；
- (五) 《2015 年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》；
- (六) 《2015 年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》；
- (七) 《2015 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券偿债资金账户监管协议》；
- (八) 抵押资产监管协议；
- (九) 国有土地使用权抵押担保协议；
- (十) 东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (十一) 湖北法辉律师事务所为本期债券出具的法律意见书。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

(一) 发行人：潜江市城市建设投资开发有限公司

地址：湖北省潜江市潜阳东路 62 号

联系人：关洪波

联系电话：0728-6491336

(二) 主承销商：国泰君安证券股份有限公司

地址：上海浦东银城中路 168 号上海银行大厦 29 楼

联系人：杜宁

联系电话：021-38676024

传真：021-68876202

互联网网址：www.gtja.com

投资者也可以在本期债券发行期限内到中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）和中央国债登记结算有限责任公司网站（www.chinabond.com.cn）查阅本期债券募集说明书全文。

如对本期债券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。

（本页无正文，为潜江市城市建设投资开发有限公司关于《2015年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券上市公告书》的盖章页）

发行人：潜江市城市建设投资开发有限公司



（本页无正文，为国泰君安证券股份有限公司关于《2015 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券上市公告书》的盖章页）



主承销商：国泰君安证券股份有限公司

2016 年 3 月 24 日