信 用 等 级 通 知 书

东方金诚债评字 [2018]611 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“2019 年第一期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券”的信用状况进行了综合分析，评定本期债券的信用等级为 AAA。

东方金诚国际信用评估有限公司

二零一八年十二月七日

信 用 等 级 公 告

东方金诚债评字 [2018]611 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“2019 年第一期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券”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 AAA。

特此公告。

东方金诚国际信用评估有限公司

二零一八年十二月七日

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、评级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。

——东方金诚与评级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。

——本次评级及后续跟踪评级适用《东方金诚城市基础设施建设公司评级方法》，该信用评级方法发布于 http://www.dfratings.com。

——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，东方金诚进行了合理审慎地核查，但不应视为东方金诚对其真实性及完整性提供了保证。

——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，未受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。

——本信用评级报告仅用于为投资人和发行人等相关方提供第三方意见，并非是对某种决策的结论或建议；投资人应审慎使用评级报告，自行对投资结果负责。

——2019年第一期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券信用等级自发行日至到期兑付日有效；同时东方金诚将在评级结果有效期内对受评对象进行定期和不定期跟踪评级，并有可能根据风险变化情况调整信用评级结果。

——本信用评级报告的著作权归东方金诚所有，东方金诚保留一切与此相关的权利，任何机构和个人未经授权不得修改、复制、销售和分发，引用必须注明来自东方金诚且不得篡改或歪曲。

东方金诚国际信用评估有限公司

2018年12月7日

2019年第一期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券信用评级报告

报告编号：东方金诚债评字【2018】611号

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：AAA

债券概况

本期债券发行额：不超过8亿元

本期债券期限：7年

偿还方式：每年付息一次，分期偿还本金

增信措施：连带责任保证担保

保证人：湖北省担保集团有限责任公司

保证人主体信用级别：AAA

评级时间：

2018年12月7日

评级小组负责人

卢　筱

评级小组成员

妙青丹

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

评级观点

东方金诚认为，近年来湖北省潜江市经济快速增长，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；潜江市城市建设投资开发有限公司（以下简称“公司”）主要从事潜江市基础设施建设及保障房建设和土地开发整理业务，主营业务具有较强的区域专营性；作为潜江市重要的基础设施及保障房建设主体，公司在增资、资产划拨、债务置换和财政补贴等方面得到股东及相关方的有力支持。

同时东方金诚也关注到，公司收入和毛利润较大程度依赖土地开发整理业务，易受房地产市场和土地出让政策等因素影响，稳定性较弱；公司有息债务及债务率水平上升较快，预计随着项目建设的持续投入，未来债务规模及债务率或将继续上升；公司流动资产中变现能力较弱的存货和应收账款占比较大，资产流动性较差；公司经营性现金流持续净流出，资金来源对筹资活动依赖很大。

湖北省担保集团有限责任公司（以下简称“湖北省担保集团”）综合财务实力很强，为本期债券本息到期兑付提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

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和评估，东方金诚评定本期债券的信用等级为AAA，该级别反映了本期债券到期不能偿还的风险极低。

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：AAA

债券概况

本期债券发行额：不超过 8 亿元

本期债券期限：7 年

偿还方式：每年付息一次，分期偿还本金

增信措施：连带责任保证担保

保证人：湖北省担保集团有限责任公司

保证人主体信用级别：AAA

评级时间：

2018 年 12 月 7 日

评级小组负责人

卢　筱

评级小组成员

妙青丹

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	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 6 月
资产总额（亿元）	169.42	199.36	247.67	264.01
所有者权益（亿元）	113.05	125.76	127.54	126.30
全部债务（亿元）	54.72	71.59	115.14	129.13
营业收入（亿元）	11.54	7.93	10.23	0.01
利润总额（亿元）	4.75	4.00	2.66	-0.99
EBITDA（亿元）	5.50	4.73	3.72	-
营业利润率（%）	29.04	22.56	25.67	-
净资产收益率（%）	3.16	2.34	1.52	-
资产负债率（%）	33.27	36.92	48.51	52.16
全部债务资本化比率(%)	32.62	36.28	47.45	50.55
流动比率（%）	2057.15	1693.37	1409.82	1508.35
全部债务/EBITDA（倍）	9.95	15.12	30.98	-
EBITDA 利息倍数（倍）	2.32	1.26	0.69	-
EBITDA/本期债券摊还额（倍）	3.44	2.96	2.32	-

注：表中数据来源于公司 2015 年～2017 年经审计的合并财务报表及 2018 年 1～6 月未经审计的合并财务报表；本期债券发行额按 8.00 亿元计算，本期债券摊还额为本期债券分期偿还金额，即 1.60 亿元。

优势

- 近年来湖北省潜江市经济快速增长，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；
- 公司主要从事潜江市基础设施建设及保障房建设和土地开发整理业务，主营业务具有较强的区域专营性；
- 作为潜江市重要的基础设施及保障房建设主体，公司在增资、资产划拨、债务置换和财政补贴等方面得到股东及相关方的有力支持；
- 湖北省担保集团综合财务实力很强，为本期债券本息到期兑付提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

关注

- 公司收入和毛利润较大程度依赖土地开发整理业务，易受房地产市场和土地出让政策等因素影响，稳定性较弱；
- 公司有息债务及债务率水平上升较快，预计随着项目建设的持续投入，未来债务规模及债务率或将继续上升；
- 公司流动资产中变现能力较弱的存货和应收账款占比较大，资产流动性较差；
- 公司经营性现金流持续净流出，资金来源对筹资活动依赖很大。

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[1]（以下简称“潜盛国资”）于2005年6月出资成立的公司，初始注册资本为人民币4.32亿元。经过历次增资及股权变更，截至2018年6月末，公司注册资本和实收资本均为48.26亿元；潜江国资办持有公司70.05%的股权，国开发展基金有限公司持有公司27.31%的股权，中国农发重点建设基金有限公司持有公司（以下简称“农发基金”）2.48%的股权，潜盛国资持有公司0.16%的股权；潜江国资办仍为公司实际控制人。

公司是潜江市重要的基础设施建设及保障房建设主体，主要从事潜江市范围内的基础设施及保障房建设和土地开发整理等业务。

截至2018年6月末，公司拥有潜江市城投置业有限公司等9家二级子公司。

表1：截至2018年6月末公司纳入合并范围的直接控股子公司情况

单位：万元、%

子公司	简称	注册资本	持股比例	取得方式
潜江市城投置业有限公司	城投置业	19000	100.00	投资设立
潜江市潜绿园林绿化工程有限公司	潜绿工程	10000	100.00	投资设立
潜江市潜锦建设投资有限公司	潜锦建投	30000	100.00	投资设立
潜江市斯普润市政工程投资有限公司	斯普润投资	75000	41.00	投资设立
潜江市盟润水利工程建设投资有限公司	盟润水利	30000	100.00	投资设立
潜江市众鼎道路工程建设投资有限公司	众鼎道路	30000	100.00	投资设立
潜江市荆汉建材有限公司	荆汉建材	1000	51.00	投资设立
潜江市常隆市政工程投资有限公司	常隆市政	40000	49.00	投资设立
潜江市晟源资产经营管理有限公司	晟源资产	5000	100.00	投资设立

资料来源：公司提供，东方金诚整理

本期债券主要条款及募集资金用途

本期债券主要条款

公司拟发行不超过人民币8.00亿元的“2019年第一期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券”（以下简称“本期债券”）。本期债券为7年期固定利率债券，面值为100元，平价发行；采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿

[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。

还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。

本期债券由湖北省担保集团有限责任公司（以下简称“湖北省担保集团”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

募集资金用途

本期债券拟募集资金 80000 万元，其中 10000 万元拟用于潜江市公共交通设施建设项目，38000 万元拟用于潜江市公共停车场建设项目，32000 万元拟用于补充营运资金。募集资金拟使用情况如下表所示。

表 2：本期债券募集资金拟使用情况

单位：万元、%

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
潜江市公共交通设施建设项目	29871.00	10000.00	33.48	2 年
潜江市公共停车场建设项目	104704.00	38000.00	36.29	2 年
补充营运资金	-	32000.00	-	-
合　计	**134575.00**	**80000.00**	**-**	**-**

资料来源：募集说明书，东方金诚整理

1.潜江市公共交通设施建设项目

潜江市公共交通设施建设项目拟建场址位于潜江火车站站前广场东侧，站前路以南，铁路线以北。本项目总用地面积 47755.49 平方米，其中汽车客运站总用地面积 26300.00 平方米，公交站用地面积 10401.43 平方米，配套商业用地面积 2886.79 平方米；总建筑面积包含汽车客运站总建筑面积 7661.65 平方米，公交站候车大厅建筑面积 3095.06 平方米和商业配套建筑面积 13593.00 平方米。此外，项目建设内容还包括 1 座充电站及附属设备的建设。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：潜江市公共交通设施建设项目

审批单位	审批文件	审批文号
潜江市城乡规划局	建设工程规划许可证	建字第【2017】1204 号
潜江市城乡规划局	建设用地规划许可证	地字第【2017】3003 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第【2017】3003 号
潜江市发展和改革委员会	市发改委关于潜江市公共交通设施建设项目核准的批复	潜发改审批【2017】85 号
潜江市国土资源局	市国土资源局关于潜江市城市建设投资开发有限公司潜江市公共交通设施建设项目用地预审意见的函	潜土预审【2017】14 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【2017】6 号

资料来源：公司提供，东方金诚整理

该项目计划总投资 29871 万元，资金来源于本期债券和自有资金，计划工期 2 年。截至 2018 年 9 月末，该项目已投入资金共计 455.83 万元，主要为项目前期工作，包括地勘、土地平整及施工图设计等的资金投入。该项目的预期收入主要为客运站和公交站的租金收入、商业配套的租金收入和广告收入。

2.潜江市公共停车场建设项目

潜江市公共停车场项目由主城区专项停车场、城区特定区域专项停车场、城区综合停车场和货运停车场组成，总占地面积 339672.04 平方米（509 亩），其中停车场面积 403322.00 平方米，配套商业建筑面积 68400.00 平方米（配套管理管理用房和设备用房不计），共设置车位 7800 个、电站 3 座和充电桩 890 个。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、潜江市城乡规划局和潜江市维护稳定工作领导小组办公室等政府部门批准，具体情况见表 4。

表 4：潜江市公共停车场建设项目审批情况

审批单位	审批文件	审批文号
潜江市发展和改革委员会	市发展改革委关于潜江市公共停车场建设项目核准的批复	潜发改审批【2017】86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公共停车场建设项目节能报告的批复	潜能评审函【2017】2号
潜江市城乡规划局	建设工程规划许可证	建字第【2017】1203 号
潜江市城乡规划局	建设用地规划许可证	地字第【2017】3002 号
潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第【2017】3002 号
潜江市国土资源局	市国土资源局关于潜江市城市建设投资开发有限公司潜江市公共停车场建设项目用地预审意见的函	潜土预审【2017】13 号
潜江市环境保护局	市环境保护局关于潜江市公共停车场建设项目环境影响报告表的批复	潜环评审函【2017】29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【2017】5 号

资料来源：公司提供，东方金诚整理

该项目计划总投资 104704 万元，资金来源于本期债券和自有资金，计划工期 2 年。截至 2018 年 9 月末，该项目累计已投入资金共计 455.83 万元，主要为项目的地勘、土地平整及施工图设计等前期的资金投入。该项目的预期收入主要为停车位停车费收入、商业租金收入、充电站和充电桩的充电服务收入以及广告收入。

宏观经济与政策环境

宏观经济

2018 年前三季度宏观经济增长稳中趋缓，供需两侧均有所走弱

前三季度宏观经济运行稳中趋缓。据初步核算，1～9 月国内生产总值 650899 亿元，同比增长 6.7%，较上年同期回落 0.2 个百分点。其中，一季度同比增长 6.8%，二季度同比增长 6.7%，三季度同比增长 6.5%，经济增速呈逐季放缓之势，但并未脱离年初制定的 6.5%左右的目标范围。

工业生产增速回落，企业利润延续高增。1～9 月全国规模以上工业增加值累计同比增速为 6.4%，较上年同期下滑 0.3 个百分点，其中 9 月增速降至 5.8%。主要原因是在总需求走弱背景下，企业生产扩张动力不足，其中汽车行业是主要拖累。前 8 个月规模以上工业企业利润同比大幅增长 16.2%，与上半年基本持平，显示前期去产能效果体现，以及今年以来 PPI 保持较快增长。

固定资产投资增速下滑。1～9 月固定资产投资累计同比增速为 5.4%，较上年同期下滑 2.1 个百分点。其中，受地方政府隐性债务监管、PPP 集中整顿、非标融资下滑等因素制约，1～9 月基建投资增速下行至 3.3%，较上年同期大幅下降 16.5 个百分点；房地产市场仍处高位运行，土地购置费用高增，带动 1～9 月房地产投资累计同比增长 9.9%，明显高于整体投资增速；1～9 月制造业投资累计同比增长

8.7%，增速高于上年同期的 4.2%，主因高新制造业投资支撑作用增强，去产能力度边际减弱，以及工业企业盈利改善。

消费对经济增长的拉动力增强。1～9 月消费拉动 GDP 增长 5.2 个百分点，较上年同期提高 0.7 个百分点，主因居民服务消费和政府消费支出有所加快。前三季度社会消费品零售总额累计同比增长 9.3%，增速较上年同期下滑 1.1 个百分点，主要受居民收入增速放缓，以及社零消费中不包括服务支出影响。在食品价格增速由负转正影响下，1～9 月 CPI 累计同比上涨 2.1%，涨幅较上年同期扩大 0.6 个百分点，仍处温和水平。

净出口拉动率转负。以人民币计价，1～9 月我国出口额累计同比增长 6.5%，进口额同比增长 14.1%，分别较上年同期下滑 5.5 和 8.2 个百分点，贸易顺差同比大幅收窄 28.6%。前三季度净出口对经济增长的拉动率由上年同期的 0.2 个百分点转为-0.7 个百分点。

东方金诚预计，四季度 GDP 增速将保持在 6.5%，全年 GDP 增速将为 6.6%，略高于年初制定的 6.5%的增长目标，同时经济增长结构将继续向服务业和消费驱动方向优化。四季度中美贸易摩擦的影响将有所体现，预计逆周期政策调节将会加力，宏观经济不存在“失速”可能。未来中美贸易摩擦仍存在较大变数，其对我国宏观经济产生的不确定性值得密切关注。

政策环境

M2 和社融增速处于历史低位附近，“紧信用”状态凸显，货币政策向偏松方向微调

金融严监管制约货币供应量增速持续处于历史低点附近。9 月末，广义货币(M2)余额同比增长 8.3%，较上年同期下降 0.7 个百分点，主要源于金融去杠杆持续推进，影子银行体系的货币创造能力受到抑制。9 月末，狭义货币(M1)余额同比增长 4.0%，仍处近三年低点附近，表明当前企业经营活动和投资意愿趋弱，经济增长面临一定下行压力，且信用扩张面临困难，企业现金流较为紧张。

新增社会融资规模下降，“紧信用”状态凸显。1～9 月新增社融累计 153749 亿，同比少增 23212 亿，显示当前信用环境整体收紧。主要原因是在金融严监管背景下，表外融资全面缩减，1～9 月三项表外融资合计负增 16849 亿，同比多减 46258 亿，而表内信贷和债券市场对表外融资转移的承接能力有限。9 月底社融存量同比增长 10.6%，较上年同期下滑 2.8 个百分点，仍处历史低点附近。

今年以来央行通过 4 次降准、加大公开市场投放等政策工具，引导货币政策向中性偏松方向微调，市场流动性出现合理充裕局面。后期伴随经济增长下行压力加大，货币政策有可能进一步向偏松方向微调，这将带动存量社融、M2 等金融数据反弹。但在监管层强调货币政策预调微调“要把握好度”的背景下，出现“大水漫灌”的可能性很低，四季度金融数据大幅拐头向上的概率不大。

减税降费带动财政收入增速“高开低走”，财政支出增速放缓；四季度降税效应进一步体现，财政政策将更为积极

1～9 月财政收入累计同比增长 8.7%，低于去年同期的 9.7%，其中，税收收入

同比增长 12.7%，略高于去年同期的 12.1%，非税收入同比下降 12.8%。工业品价格增速较快，“营改增”后税收征管效率提升，是前期税收高增的主要原因。6 月以来，随着增值税减税效应不断显现，财政收入增速持续放缓。1～9 月财政支出累计同比增长 7.5%，低于去年同期的 11.4%，且明显低于同期财政收入增速，主因地方政府债务监管强化，PPP 集中整顿，基建相关支出增速明显下滑。不过，7 月以来监管层强调“积极的财政政策要更加积极”，随着相关政策落地，9 月财政支出同比增速已明显加快至 11.7%，年内上行拐点基本确立。

四季度积极财政政策将在减税和加大支出两方面有更为明显的体现。10 月个人所得税减税措施落地，而此前增值税减税效果还将继续体现，“降费”措施也会继续推进。同时，7 月底中央政治局会议再度强调扩大内需，首提“六个稳”，基建补短板是主要的政策发力点。预计四季度财政支出将呈现较快增长，从而为稳定当季宏观经济增速提供重要支撑。

综合来看，四季度货币政策和财政政策将为潜在的外部冲击提供缓冲空间，并继续为宏观经济结构优化提供适宜的政策环境。

行业及区域经济环境

行业分析

我国城镇化进程处于快速推进的过程中，城市基础设施行业仍存在较大的发展空间；近年来的政府债务清理等政策措施使城投企业面临业务转型压力，但也有利于行业整体的规范化和长期稳定发展

城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，城市基础设施建设是城市发展的关键环节，对于推进城镇化、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、改善人居环境、促进消费结构升级等起到不可替代的重要作用。

20 世纪 90 年代以来，我国城镇化进程不断加快，城市基础设施投资规模也保持快速增长。1996 年以来我国城镇化率每年均保持 1.0%～1.6%的增加速度，到 2017 年末已达到 58.52%。1995 年～2016 年，城市市政公用设施建设固定资产投资完成额由 807.60 亿元增长至 17459.97 亿元，年均复合增长率为 29.19%；城市建成区面积由 19264.00 平方公里增长至 54331.47 平方公里，年均复合增长率为 9.02%。

我国城镇化进程仍处于快速推进的过程中。2017 年末 58.52%的城镇化率与发达国家 80%的平均水平还存在较大差距。城市基础设施总量不足、标准不高、发展相对滞后等问题仍很突出。如：2002 年至 2016 年，城镇家庭平均每百户拥有的汽车数量从 0.88 辆增加至 35.50 辆，而人均城市道路面积仅从 8.10 平方米增加至 15.80 平方米。整体来看，城市基础设施行业仍存在较大的发展空间。

城市基础设施行业一直受到国家层面的高度关注，政策环境良好。2014 年 3 月国家发改委发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020）》，对提高城市可持续发展能力、推动城乡一体化发展等进行了中长期系统规划。2016 年发布的“十三五”规划则提出加快新型城镇化步伐、推进城乡发展一体化。2017 年 12 月的中央经济工作会议又强调了要继续扎实推进以人为核心的新型城镇化。

城投企业是地方政府进行基础设施建设的重要主体，近年来的大规模建设投资

在促进地方经济社会发展的同时，也使债务出现较快增长。为防范地方政府债务风险，从国发[2014]43 号文、新《预算法》，到发改办财金[2018]194 号文，中央各部委出台了一系列政策措施清理地方政府债务、规范地方政府举债，明确要求剥离平台公司的政府融资职能。这些政策措施有利于行业的长期稳定发展，但城投企业近期也普遍面临业务转型压力。未来城投企业除了公益性的基础设施建设业务，还将结合地方经济社会发展所需拓展各类经营性业务。

总体来看，随着我国新型城镇化进程的持续推进，未来城市基础设施行业仍存在较大的发展空间。近年来出台的政策措施使城投企业面临业务转型压力，但也有利于行业整体的规范化和长期稳定发展。

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。截至 2018 年 6 月末，潜江市下辖 16 个镇处，3 个省级经济技术开发区[2]和 6 个国有农场[3]。2016 年末，潜江市常住人口 96.20 万人。

潜江市交通区位优势明显，沪蓉、随岳、潜石高速公路与 318 国道在境内交汇，沪蓉高铁横贯东西，北京、上海等特大城市均在 6 小时高铁圈内。潜江市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。

图 1：潜江市区位图

资料来源：公开资料，东方金诚整理

近年来潜江市地区生产总值保持较快增长，固定资产投资对经济增长的拉动作用较大，经济实力较强

潜江市近年来经济总量不断增长，经济实力不断增强。2015 年～2017 年，潜

[2] 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）。

[3] 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。

江市分别实现地区生产总值 557.57 亿元、602.19 亿元和 671.86 亿元，同比分别增长 7.0%、8.1%和 6.9%。2017 年，潜江市人均地区生产总值为 69731 元，同比增长 11.2%。

近年来，潜江市固定资产投资保持较快增长，对经济增长的拉动作用较大。2015 年～2017 年，潜江市固定资产投资分别为 435.52 亿元、462.32 亿元和 539.53 亿元，同比分别增长 17.9%、16.3%和 16.7%，固定资产投资率[4]分别为 78.11%、76.77%和 80.30%。其中，工业投资分别为 289.23 亿元、197.12 亿元和 319.28 亿元，分别同比增长 15.3%、-26.8%和 62.0%，近年来长飞一期、正大饲料等一批重大项目竣工投产，长飞二三期、金澳科技系列技改扩规、永安药业 3 万吨牛磺酸等项目稳步推进；房地产开发投资分别为 15.60 亿元、21.06 亿元和 23.25 亿元，分别同比增长-30.9%、35.0%和 10.4%。

表 5：2015 年～2017 年潜江市主要经济指标情况

单位：亿元、%

项目	2015 年		2016 年		2017 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	557.57	7.0	602.19	8.1	671.86	6.9
人均地区生产总值(元)	58201	2.8	62728	7.8	69731	11.2
规模以上工业增加值	284.00	4.2	288.98	9.5	352.58	6.6
全社会固定资产投资	435.52	17.9	462.32	16.3	539.53	16.7
社会消费品零售总额	186.14	12.8	208.50	12.0	232.31	11.4
进出口总额（亿美元）	3.16	-32.1	2.99	-5.6	3.08	3.1

资料来源：公开资料，东方金诚整理

从产业结构来看，潜江市三次产业结构由 2015 年的 12.5：54.7：32.8 调整为 2017 年的 10.9：52.4：36.7，第二产业是潜江市经济发展的主推力量，第三产业占比有所提高。

近年来潜江市工业经济稳步发展，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，产业转型成果显著

潜江市油气资源储量较为丰富，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。

依托丰富的油气资源，潜江市工业经济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。2017 年，潜江市规模以上工业企业实现工业总产值 1146.42 亿元，按可比价格计算，同比增长 18.3%。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 2017 年末，潜江市规模以上工业企业 285 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。

近年来，潜江市工业转型成果显著。为了推动工业产业转型，潜江市加快传统产业技改进程并积极培育新兴产业。十二五期间，潜江市实施重点技改项目 233

[4] 固定资产投资率=固定资产投资/地区生产总值*100%。

个，完成技改投资 420 亿元，同时招商引资向高新技术产业倾斜。2017 年，潜江市实现高新技术产业增加值 101 亿元，按可比价计算，同比增长 9%。

与此同时，潜江市第三产业在快速发展。128 奥特莱斯生态城、生态龙虾城等项目集聚发展，博通电器等商贸企业不断壮大；农产品流通体系项目、食品科技产业园快速发展；电子商务孵化园运营，成为全国电子商务进农村综合示范试点。曹禺大剧院、龙湾遗址博物馆、兴隆生态旅游观光休闲度假村等项目进程加快，龙虾文化产业园获湖北省政府批准。2015 年～2017 年，潜江市分别实现第三产业增加值 182.52 亿元、219.70 亿元和 246.48 亿元，分别同比增长 11.8%、9.0%和 10.1%。

2018 年 1～9 年，潜江市实现地区生产总值 484.99 亿元，同比增长 8.3%；规模以上工业增加值同比增长 8.1%；三次产业结构为 12.3：50.3：37.4。

财政状况

财政收入

近年来，潜江市一般公共预算收入持续增长，并持续获得上级政府的大力支持，财政实力较强

2015 年～2017 年，潜江市财政收入[5]分别为 77.16 亿元、72.35 亿元和 73.49 亿元，以一般公共预算收入和上级补助收入为主。其中，一般公共预算收入占财政收入的比例分别为 29.61%、32.22%和 34.14%，上级补助收入占财政收入的比例分别为 53.42%、57.30%和 56.21%。总体来看，潜江市财政收入小幅波动，主要系受房地产市场波动和政府出让计划等因素影响,潜江市政府性基金收入连年下降所致。

随着经济的发展，潜江市一般公共预算收入逐年增长。2015 年～2017 年，潜江市一般公共预算收入分别为 22.85 亿元、23.32 亿元和 25.09 亿元，其中税收收入占比分别为 67.61%、66.29%和 65.44%。

[5] 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。

表 6：2015 年～2017 年潜江市财政收入情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
一般公共预算收入	22.85	23.32	25.09
其中：税收收入	15.45	15.46	16.42
非税收入	7.40	7.86	8.67
政府性基金收入	13.09	7.58	7.10
上级补助收入	41.22	41.45	41.31
其中：返还性收入	1.09	0.74	0.59
一般性转移支付	25.33	26.39	26.50
专项转移支付	14.80	14.33	14.22
财政收入	**77.16**	**72.35**	**73.49**

资料来源：潜江市财政局网站，东方金诚整理

从税收结构上看，潜江市税收收入主要来自于增值税、企业所得税、城镇土地使用税和耕地占用税。2015 年～2017 年，上述四大税种合计收入分别为 7.09 亿元、9.79 亿元和 11.83 亿元，占税收收入的比重分别为 45.86%、63.33%和 72.06%。

表 7：2015 年～2017 年潜江市税收收入构成情况

单位：亿元、%

项目	2015 年		2016 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
增值税	3.18	20.60	5.93	38.36	7.98	48.59
企业所得税	1.50	9.73	1.26	8.17	1.47	8.98
城镇土地使用税	0.91	5.88	1.03	6.66	1.24	7.56
耕地占用税	1.49	9.66	1.57	10.14	1.14	6.93
合计	**7.09**	**45.86**	**9.79**	**63.33**	**11.83**	**72.06**

资料来源：潜江市财政局网站，东方金诚整理

近年来潜江市得到了上级政府的大力支持。2015 年～2017 年，潜江市收到的上级补助收入分别为 41.22 亿元、41.45 亿元和 41.31 亿元，占财政收入比重分别为 53.42%、57.30%和 56.21%，其中一般转移性支付收入分别为 25.33 亿元、26.39 亿元和 26.50 亿元。

近年来，潜江市以国有土地使用权出让收入为主的政府性基金收入持续下降，未来存在一定的不确定性

潜江市政府性基金收入主要来源于国有土地使用权出让收入。受房地产市场波动和政府出让计划等因素影响，近年来潜江市政府性基金收入持续下降。2015 年～2017 年，潜江市政府性基金收入分别为 13.09 亿元、7.58 亿元和 7.10 亿元，占财政收入的比重分别为 16.96%、10.48%和 9.66%。

财政支出

近年来潜江市财政支出呈波动趋势，以一般公共预算支出为主

潜江市财政支出[6]以一般公共预算支出和政府性基金支出为主。2015 年～2017 年，潜江市财政支出分别为 81.14 亿元、74.97 亿元和 76.58 亿元。

2015 年～2017 年，潜江市一般公共预算支出分别为 64.11 亿元、63.54 亿元和 61.76 亿元，在财政支出中占比分别为 79.02%、84.75%和 80.65%。其中，刚性支出[7]分别为 35.15 亿元、35.17 亿元和 35.61 亿元，占一般公共预算支出的比重分别为 54.82%、55.35%和 57.67%。同期，潜江市政府性基金支出分别为 13.09 亿元、7.58 亿元和 10.68 亿元，占财政支出的比重分别为 16.13%、10.11%和 13.94%。

表 8：2015 年～2017 年潜江市财政支出情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
一般公共预算支出	64.11	63.54	61.76
其中：一般公共服务	8.14	5.92	5.62
社会保障和就业	11.62	12.79	13.16
教育	7.96	8.38	9.96
医疗卫生	7.44	8.08	6.88
上解上级支出	3.94	3.86	4.14
政府性基金支出	13.09	7.58	10.68
财政支出	**81.14**	**74.97**	**76.58**

资料来源：潜江市财政局网站，东方金诚整理

2015 年～2017 年，潜江市的地方财政自给率[8]分别为 35.64%、36.70%和 40.62%，财政自给程度较弱。

截至 2017 年末，潜江市地方政府性债务余额 62.54 亿元，其中负有偿还责任债务 38.34 亿元，负有担保责任债务 18.94 亿元，负有一定救助责任债务 5.26 亿元。

2018 年 1～9 月，潜江市实现一般公共预算收入 19.70 亿元，同比增长 15.9%；一般公共预算支出 56.37 亿元，同比增长 3.3%。

业务运营

经营概况

公司营业收入和毛利润主要来源于基础设施及保障房建设和土地开发整理业务，毛利润对土地开发整理业务的依赖较大，近年来营业收入和毛利润均有所波动

公司是潜江市重要的基础设施及保障房建设主体，主要从事潜江市基础设施及保障房建设和土地开发整理等业务。

公司营业收入主要来源于基础设施及保障房建设业务和土地开发整理业务。受工程结算进度和房地产市场波动及土地收储政策等因素影响，公司基础设施及保障

[6] 财政支出=一般公共预算支出+政府性基金支出+上级上解支出。
[7] 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。
[8] 财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出*100%。

房建设业务和土地开发整理业务收入均有所波动，进而导致营业收入波动。2015年～2017年，公司营业收入分别为11.54亿元、7.93亿元和10.23亿元。其中，基础设施及保障房建设业务收入在营业收入中的占比分别为53.06%、56.96%和60.79%，土地开发整理业务收入占比分别为46.91%、42.92%和38.46%。公司其他业务主要为报亭租金及托管土地租金等，在营业收入中的占比很小。

表9：公司营业收入、毛利润及毛利率构成情况

单位：万元、%

项目	2015年		2016年		2017年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	**115412.73**	**100.00**	**79301.46**	**100.00**	**102254.84**	**100.00**
基础设施及保障房建设	61243.26	53.06	45170.97	56.96	62161.84	60.79
土地开发整理	54144.49	46.91	34034.64	42.92	39324.76	38.46
其他	24.97	0.02	95.85	0.12	768.24	0.75
毛利润	**36820.48**	**100.00**	**18706.69**	**100.00**	**26735.20**	**100.00**
基础设施及保障房建设	7991.93	21.71	5891.87	31.50	8108.07	30.33
土地开发整理	28807.59	78.24	12753.47	68.18	18284.67	68.39
其他	20.97	0.06	61.36	0.33	342.47	1.28
毛利率	**31.90**		**23.59**		**26.15**	
基础设施及保障房建设	13.05		13.04		13.04	
土地开发整理	53.21		37.47		46.50	
其他	83.98		64.02		44.58	

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及保障房建设和土地开发整理业务。2015年～2017年，公司综合毛利率分别为31.90%、23.59%和26.15%，受土地收储时间和位置不同导致土地收储成本与出让价格有所波动影响，毛利率呈波动趋势。

基础设施及保障房建设

作为潜江市重要的基础设施及保障房建设主体，公司主要从事潜江市的基础设施及保障房项目的建设，业务具有较强的区域专营性

根据潜江市人民政府相关授权[9]，公司主要从事潜江市基础设施及保障房项目的建设，业务具有较强的区域专营性。

公司的基础设施及保障房建设业务主要采取代建模式，由公司本部负责，建设资金主要来源于自有资金及外部融资。潜江市人民政府每年按指定项目的实际投资额加成一定比例与公司进行结算，公司将结算款确认为基础设施建设收入。待项目建设完成并审计后，公司将项目移交至潜江市人民政府。此外，公司还有部分经营性自建项目，项目建成后形成的相关物业由公司负责出租或出售，能够形成一定的经营性资产运营收入。

自成立以来，公司承接了大量的潜江市基础设施及保障房建设项目，具体包括袁梅路（潜阳西路-保驾路）道路工程、紫月路西延道路及排水工程、潜江市紫月路

[9] 潜政发[2005]9号文，公司负责潜江市的基础设施及保障房的建设和土地的开发整理。

地下管网工程、总口一号路延长线道路、湖滨路南延道路工程、城南新区新型城镇化项目、东环大道南延工程、杨市工业园建设等项目。上述项目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。2015 年～2017 年，公司已按完工进度分别确认基础设施建设收入 6.12 亿元、4.52 亿元和 6.22 亿元。

公司在建及拟建基础设施及保障房项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力

截至 2018 年 6 月末，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、2016 年棚户区改造项目、2015 年第一批棚户区改造项目及本期债券募投项目，计划总投资为 45.11 亿元，累计已完成投资 34.18 亿元，尚需投资 10.93 亿元。其中，2014 年第一批棚户区改造项目位于潜江市园林路园林办事处、经济开发区、章华路及红军路杨市办事处、棉原路总口管理区等地区，建筑面积 69.81 万平方米，预计安置 6622 户，计划总投资 16.98 亿元，截至 2018 年 6 月末累计已投资 16.10 亿元。

表 10：截至 2018 年 6 月末公司重点在建基础设施项目情况

单位：亿元

项目名称	业务模式	建设周期	计划总投资成本	累计投资金额
2014 年第一批棚户区改造项目	代建	3 年	16.98	16.10
2016 年棚户区改造项目	代建	-	13.99	6.35
2015 年第一批棚户区改造项目	代建	3 年	7.94	6.98
潜江市龙虾科普教育中心	代建	2 年	6.20	4.75
合　计	-	-	**45.11**	**34.18**

资料来源：公司提供，东方金诚整理

截至 2018 年 6 月末，公司重点拟建项目包括本期债券募投项目潜江市公共停车场建设项目及潜江市公共交通设施建设项目、潜江市林业生态建设项目，计划总投资 23.56 亿元，其中潜江市林业生态建设项目已于 2018 年 10 月开工。总体来看，公司在建及拟建基础设施项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力。

表 11：截至 2018 年 6 月末公司重点拟建基础设施项目情况

单位：亿元

项目名称	建设周期	计划总投资成本
潜江市公共停车场建设项目*	2 年	10.47
潜江市林业生态建设项目	-	10.10
潜江市公共交通设施建设项目*	2 年	2.99
合　计	-	**23.56**

注：*为本期债券募投项目；
资料来源：公司提供，东方金诚整理

土地开发整理

公司从事的土地开发整理业务具有较强的区域专营性；受土地市场和土地位置不同等因素影响，近年来公司土地开发整理收入和毛利率有所波动，未来存在

一定的不确定性

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开发整理（包括征地、拆迁、安置、补偿、场地平整等），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，所需资金主要来源于自有资金及外部融资。土地完成开发整理后公司将其交由潜江市土储中心进行出让。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，公司将其确认为土地开发整理收入。

2015 年～2017 年，公司完成了马家台、园林办事处、杨市办事处等处的土地开发整理业务，分别实现土地开发整理收入 5.41 亿元、3.40 亿元和 3.93 亿元，有所波动，主要系房地产市场波动及土地出让政策等因素所致。同期，公司毛利率分别为 53.21%、37.47%和 46.50%，受土地收储成本和地块位置不同影响，土地开发整理业务毛利率有所波动。

表 12：2015 年～2016 年公司土地开发整理情况

单位：万元

项目名称	项目投资成本	开发整理收入
园林办事处	11989.18	21874.49
杨市办事处	3386.93	6000.00
泰丰办事处	9960.79	25670.00
2015 年合计	**25336.90**	**54144.49**
马家台（紫月路以北章华南路以东）	4929.46	8571.43
马家台(红梅路以北紫光路以西)	5522.17	7857.14
袁桥村	2595.20	5047.62
其他 14 处土地	8234.34	12558.45
2016 年合计	**21281.17**	**34034.64**

资料来源：公司提供，东方金诚整理

2017 年，公司出让 23 宗土地，形成 3.93 亿元收入。截至 2018 年 6 月末，公司已完成整理待出让的土地 1500 亩。随着公司整理土地的不断出让，公司未来土地开发整理收入具有一定保障，但土地出让易受房地产市场波动及相关政策等因素影响，未来仍存在一定的不确定性。

外部支持

作为潜江市重要的基础设施及保障房建设主体，公司在增资、资产划拨、债务置换和财政补贴等方面得到了股东及相关方的有力支持

目前，潜江市的基础设施建设主体共 5 家：潜江城投、潜江市兴城投资开发有限公司、湖北嘉晖投资开发有限公司、潜江市楚道交通投资有限公司、潜江市高新技术产业投资开发有限公司，其中潜江城投是体量最大的建设主体，在增资、资产划拨等方面得到了股东及相关方的有力支持。

表 13：潜江市基础设施建设主体情况

单位：万元

公司名称	成立时间	注册资本	公司简介
潜江市城市建设投资开发有限公司	2005.6.28	482600	潜江市范围内的基础设施及保障房建设和土地开发整理等业务
潜江市兴城投资开发有限公司	2011.7.25	40000	主要从事城区范围内的市政工程投资建设
湖北嘉晖投资开发有限公司	2014.8.4	29400	主要承担总口华中家具产业园范围内基础设施投资
潜江市楚道交通投资有限公司	2015.2.9	10000	主要负责潜江市交通基础设施施工程及其他基础设施建设
潜江市高新技术产业投资开发有限公司	2016.5.25	82222	潜江经济开发区相关基础设施建设

资料来源：募集说明书，东方金诚整理

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 76.41 亿元。具体如下表所示。

表 14：2010 年～2016 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
2016 年	蔡湖村土地	133333.33	22040.00
合　计	-	-	**764082.92**

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

债务置换方面，2015 年～2016 年，潜江市政府分别使用地方政府债券置换公司存量债务 4.77 亿元和 7.34 亿元。

财政补贴方面，2015 年～2017 年，公司分别收到潜江市财政局支付的财政补贴 2.16 亿元、2.85 亿元和 0.77 亿元。

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，公司未来将继续得到股东及相关方的有力支持。

企业管理

产权结构

截至 2018 年 6 月末，公司注册资本和实收资本均为 48.26 亿元。同期末，潜

江国资办持有公司 70.05%的股权；国开基金持有公司 27.31%的股权；农发基金持有公司 2.48%的股权；潜盛国资持有公司 0.16%的股权。潜江国资办为公司实际控制人。

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 7 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，由董事会选举产生。

公司监事会由 3 名监事组成，其中职工代表 1 人，由职工代表大会选举产生；股东代表 2 人，由股东会选举产生。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

公司设有项目投资管理部、财务审计部、对外合作部、人力资源部、办公室、监审部、后勤管理中心、融资部共计 8 个部门，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 2015 年～2017 年及 2018 年 1～6 月合并财务报表。大信会计师事务所（特殊普通合伙）对 2015 年～2017 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；2018 年 1～6 月财务数据未经审计。

截至 2018 年 6 月末，公司纳入合并报表的直接控股子公司共 9 家，详见表 1。2015 年，公司新增 3 家直接控股子公司，分别为潜绿工程、潜锦建投和斯普润投资，其中潜绿工程和潜锦建投为公司出资设立，斯普润投资为公司与潜江国资办合资设立。2016 年，公司合并范围新增盟润水利和众鼎道路，全部为公司出资设立。2017 年公司与潜江市楚道交通投资有限公司共同出资设立潜江市荆汉建材有限公司，纳入合并范围。

资产构成与资产质量

公司资产规模增长较快，以流动资产为主，但流动资产中变现能力较弱的存

货和应收账款占比较大，资产流动性较差

近年来公司资产总额保持增长。2015 年～2017 年末及 2018 年 6 月末，公司资产总额分别为 169.42 亿元、199.36 亿元、247.67 亿元和 264.01 亿元，其中流动资产占资产总额的比例分别为 91.14%、86.95%、88.61%和 89.33%。

1.流动资产

2015 年～2017 年末及 2018 年 6 月末，公司流动资产分别为 154.40 亿元、173.35 亿元、219.46 亿元和 235.83 亿元。公司近三年流动资产结构较为稳定，均主要由存货、货币资金和应收账款构成。2017 年末，上述三项合计在流动资产中的占比为 98.34%。

公司存货主要由土地使用权、基础设施及保障房项目及土地开发整理成本构成，变现能力较弱。2015 年～2017 年末及 2018 年 6 月末，公司存货分别为 110.15 亿元、136.50 亿元、154.37 亿元和 170.45 亿元，在流动资产中的占比分别为 71.34%、78.74%、70.34%和 72.28%。2017 年末，公司存货中土地使用权 82.13 亿元，主要来自于政府注入，土地使用权证齐全，已缴纳土地出让金；基础设施及保障房项目与土地开发整理成本 71.08 亿元。

2015 年～2017 年末及 2018 年 6 月末，公司货币资金分别为 27.42 亿元、30.36 亿元、53.98 亿元和 54.57 亿元，主要为银行存款。2017 年末，公司货币资金中受限金额为 2.89 亿元，其中 1.40 亿元定期存单用于银行借款质押；1.49 亿元其他货币资金为贷款保证金。由于 2017 年公司长期债务融资力度加大导致该年末货币资金大幅增长。

2015 年～2017 年末及 2018 年 6 月末，公司应收账款分别为 14.83 亿元、3.71 亿元、7.47 亿元和 7.32 亿元。2017 年末，公司应收账款主要为应收潜江市财政局的基础设施结算款和土地出让金返还款；由于该年度潜江市财政局与公司结算情况较差，现金回款状况不佳导致期末应收账款大幅增加。

2.非流动资产

2015 年～2017 年末及 2018 年 6 月末，公司的非流动资产分别为 15.01 亿元、26.01 亿元、28.21 亿元和 28.18 亿元。2017 年末，公司非流动资产主要由固定资产、其他非流动资产和在建工程构成，合计占比为 87.16%。

公司固定资产主要为房屋建筑物和机器设备。2015 年～2017 年末及 2018 年 6 月末，公司固定资产分别为 8.17 亿元、11.11 亿元、11.03 亿元和 15.13 亿元，其中 2016 年由于公司建设的污水处理厂项目转固导致该年度固定资产增加较多；公司其他非流动资产分别为 0.00 亿元、8.97 亿元、9.85 亿元和 9.41 亿元，主要为公司对潜江市兴城投资开发有限公司、潜江市楚道交通投资发展有限公司和潜江市职业教育中心等单位的借款；在建工程分别为 4.33 亿元、3.22 亿元、3.71 亿元和 0.00 亿元，主要为曹禺大剧院、污水处理项目、城北污水处理项目、潜江市污水处理厂续建工程等项目的支出成本。其中，2016 年污水处理项目、城北污水处理项目、潜江市污水处理厂续建工程结转导致该年度在建工程减少；2018 年曹禺大剧院项目完工转至固定资产科目核算。

受限资产方面，截至 2017 年末，公司受限资产为 67.64 亿元，包括用于质押的货币资金和用于抵押的土地使用权，合计占资产总额的比重为 27.31%。其中，

公司为长期借款和长期应付款提供质押的货币资金为2.89亿元；公司为长期借款、“14潜江城投债/PR潜城投”和“15潜江城投债/15潜城投”提供抵押的土地使用权入账价值分别为12.83亿元、31.54亿元和20.38亿元。

资本结构

公司所有者权益主要由资本公积和实收资本构成

公司所有者权益主要由资本公积和实收资本构成。2015年～2017年末及2018年6月末，公司所有者权益分别为113.05亿元、125.76亿元、127.54亿元和126.30亿元。

2015年～2017年末及2018年6月末，公司实收资本分别为20.62亿元、26.78亿元、48.26亿元和48.26亿元，占所有者权益的比重分别为18.24%、21.29%、37.84%和38.21%。其中，2016年公司增加的实收资本系国开基金和农发基金投入的资本，2017年公司增加的实收资本主要系股东以未分配利润12.50亿元和资本公积8.98亿元转增实收资本。

公司资本公积主要为潜江国资办划拨的土地使用权、房屋建筑物和自来水管网等资产。2015年～2017年末及2018年6月末，公司资本公积分别为74.20亿元、76.41亿元、67.43亿元和67.43亿元，占所有者权益的比重分别为65.64%、60.76%、52.87%和53.39%。其中，2016年公司资本公积增加2.20亿元，系潜江国资办将评估价值为2.20亿元的泰丰办事处蔡湖村200亩土地划转至公司所致。2017年公司资本公积小幅下降系转增实收资本所致。

公司未分配利润主要为多年的经营利润累积。2015年～2017年末及2018年6月末，公司未分配利润分别为12.05亿元、14.71亿元、3.91亿元和2.83亿元。其中2017年未分配利润减少系该年度公司以12.50亿元未分配利润转增实收资本所致。

近年来，公司负债总额快速增加，负债结构以非流动负债为主

2015年～2017年末及2018年6月末，公司负债总额分别为56.36亿元、73.60亿元、120.14亿元和137.71亿元，其中非流动负债占比分别为86.68%、86.09%、87.04%和88.65%。

2015年～2017年末及2018年6月末，公司流动负债分别为7.51亿元、10.24亿元、15.57亿元和15.63亿元。2017年末，公司流动负债主要由一年内到期的非流动负债和其他应付款构成，二者合计占流动负债的比重为94.08%。其中，一年内到期的非流动负债10.57亿元，包括6.40亿元的一年内到期的应付债券、4.01亿元的一年内到期的长期借款和0.17亿元的一年内到期的长期应付款；公司其他应付款4.07亿元，主要为应付潜江市土储中心等的往来款、融资经费和土储经费。

公司非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。2015年～2017年末及2018年6月末，公司非流动负债分别为48.86亿元、63.36亿元、104.57亿元和122.07亿元。2017年末，公司长期借款和应付债券在非流动负债中占比分别为77.64%和21.47%，合计为99.11%。

2015年～2017年末及2018年6月末，公司长期借款分别为17.12亿元、34.56

亿元、81.18 亿元和 97.93 亿元。2017 年末，公司长期借款中质押借款 30.63 亿元，质押物为货币资金；抵押借款为 24.53 亿元，抵押物为土地使用权；保证借款为 20.44 亿元，借款人为斯普润投资和城投置业的子公司潜江市城投交通建设投资开发有限公司，保证人为潜江城投；信用借款为 5.58 亿元。

公司应付债券包括公司于 2014 年 4 月发行的总额为 15.00 亿元的 7 年期公司债券“14 潜江城投债/PR 潜城投”和 2015 年 12 月发行的总额为 17.00 亿元的 7 年期“15 潜江城投债/15 潜城投”。2015 年～2017 年末及 2018 年 6 月末，公司应付债券分别为 31.74 亿元、28.80 亿元、22.45 亿元和 22.45 亿元。2017 年末，公司应付债券下降主要系“14 潜江城投债”中 3.00 亿元和“15 潜江城投债”中 3.40 亿元重分类至一年内到期的非流动负债所致。

近年来，公司有息债务规模快速增加，以长期债务为主，债务率不断上升；随着公司基础设施建设的推进，未来资本支出规模将有所扩大，债务规模或将进一步增加

2015 年～2017 年末及 2018 年 6 月末，公司全部债务分别为 54.72 亿元、71.59 亿、115.14 亿元和 129.13 亿元，其中长期有息债务分别为 48.86 亿元、63.36 亿元、104.57 亿元和 122.07 亿元，主要为银行借款、“14 潜江城投债/PR 潜城投”及“15 潜江城投债/15 潜城投”、融资租赁款。2015 年～2017 年末及 2018 年 6 月末，公司资产负债率分别为 33.27%、36.92%、48.51%和 52.16%，全部债务资本化比率分别为 32.62%、36.28%、47.45%和 50.55%。未来随着公司基础设施建设的推进，预计公司债务规模将进一步增加。

对外担保方面，截至 2017 年末，公司对外担保余额为 1.63 亿元，被担保单位为潜江市土地储备中心，担保方式为连带责任保证担保，担保比率为 1.28%。

盈利能力

近年来，公司营业收入有所波动，利润对财政补贴依赖较大，盈利能力较弱

公司营业收入主要来自于基础设施及保障房建设和土地开发整理收入。2015 年～2017 年末，公司营业收入分别为 11.54 亿元、7.93 亿元和 10.23 亿元，有所波动。同期，公司营业利润率分别为 29.04%、22.56%和 25.67%。

2015 年～2017 年，公司期间费用分别为 0.71 亿元、0.60 亿元和 0.71 亿元，占营业收入的比重分别为 6.11%、7.61%和 6.94%。公司期间费用主要是管理费用和财务费用。

公司利润对财政补贴依赖较大。2015 年～2017 年，公司利润总额分别为 4.75 亿元、4.00 亿元和 2.66 亿元，其中补贴收入分别为 2.16 亿元、2.85 亿元和 0.77 亿元，在利润总额中的比重分别为 45.54%、71.30%和 29.01%。

2015 年～2017 年，公司总资本收益率分别为 2.39%、1.70%和 1.09%，净资产收益率分别为 3.16%、2.34%和 1.52%，盈利能力较弱。

现金流

近年来，随着项目投资规模的不断加大，公司经营性现金流持续净流出，资

金来源对筹资活动依赖很大

经营活动现金流方面，2015 年～2017 年，公司经营活动现金流入分别为 3.10 亿元、16.00 亿元和 4.09 亿元，为基础设施项目回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 12.91 亿元、28.48 亿元和 21.00 亿元，为公司支付的基础设施及土地开发整理项目工程款、往来款等形成的现金流出；经营活动产生的净现金流分别为-9.81 亿元、-12.48 亿元和-16.91 亿元，其中销售商品、提供劳务的净现金流分别为-10.14 亿元、-15.41 亿元和-16.60 亿元，其他与经营活动有关的净现金流分别为 0.36 亿元、3.02 亿元和-0.25 亿元。受销售商品、提供劳务的净现金流持续净流出金额较大影响，公司经营性净现金流持续亦为净流出状态，未来存在一定不确定性。

投资活动现金流方面，2015 年～2017 年，公司投资活动现金流入极少；投资活动现金流出分别为 1.57 亿元、0.68 亿元和 1.44 亿元，为公司投资所支付的现金；投资活动产生的现金流量净额分别为-1.57 亿元、-0.68 亿元和-1.41 亿元。

筹资活动现金流方面，2015 年～2017 年，公司筹资活动现金流入分别为 34.47 亿元、32.90 亿元和 56.77 亿元，主要为通过吸收投资、银行借款、发行债券和融资租赁等方式筹集的资金；公司筹资活动现金流出分别为 9.52 亿元、18.20 亿元和 16.32 亿元，主要为偿还债务本息所支付的现金。同期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 24.95 亿元、14.70 亿元和 40.46 亿元。

2015 年～2017 年，公司现金及现金等价物净增加额分别为 13.57 亿元、1.54 亿元和 22.14 亿元，变动较大，总体现金流状况不稳定。

2018 年 1～6 月，公司经营性净现金流为-9.64 亿元，投资性净现金流为-0.60 亿元，筹资性净现金流为 10.83 亿元。

偿债能力

公司作为潜江市重要的基础设施及保障房建设主体，业务具有较强的区域专营性，在增资、资产划拨、债务置换和财政补贴等方面得到了股东及相关方的有力支持，公司综合偿债能力很强

2015 年～2017 年末及 2018 年 6 月末，公司流动比率分别为 2057.15%、1693.37%、1409.82%和 1508.35%，速动比率分别为 589.61%、359.99%、418.13%和 418.15%，现金比率分别为 365.33%、296.55%、346.80%和 349.06%，虽然公司流动资产中变现能力较弱的存货和应收账款占比较大，资产流动性较差，但货币资金对流动负债的覆盖倍数较高，保障能力较强。

从长期偿债能力来看，2015 年～2017 年末，公司长期债务资本化比率分别为 30.18%、33.50%和 45.05%；全部债务/EBITDA 分别为 9.95 倍、15.12 倍和 30.98 倍。同时，公司经营性现金流持续较大规模净流出，对基础设施及土地开发整理项目工程款和往来款依赖较大，存在一定的不确定性，对债务的保障程度较弱。

本期债券拟发行额不超过人民币 8.00 亿元，按 8.00 亿元计算，是公司 2017 年末全部债务和负债总额的 0.07 倍和 0.07 倍。本期债券发行后，以公司 2017 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 128.14 亿元，资产负债率将上升至 50.12%；全部债务资本化比率上升至 49.12%，对公司现有资

本结构有一定影响。

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 2022 年～2026 年分别按照本期债券发行总额的 20%，即每年 1.60 亿元偿还本期债券本金。根据这一偿债条款，若公司未来无其他新增债务，则债务期限结构见下表。其中 2018 年需偿还 9.94 亿元，截至 2018 年 10 月末已偿还 8.01 亿元。公司债务主要集中在 2019～2022 年，合计需要偿还 53.92 亿元，占全部债务的比重为 41.76%，未来几年集中偿付压力较大。

表 15：截至 2018 年 6 月末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
2018 年（7～12 月）	-	99413.06	99413.06
2019 年	-	143084.52	143084.52
2020 年	-	163639.52	163639.52
2021 年	-	112932.52	112932.52
2022 年	16000.00	119542.52	135542.52
2023 年	16000.00	88632.49	104632.49
2024 年	16000.00	89458.49	105458.49
2025 年	16000.00	474583.54	506583.54
2026 年及以后	16000.00		
合计	**80000.00**	**1291286.66**	**1371286.66**

资料来源：公司提供，东方金诚整理

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 2018 年 9 月 21 日，公司未结清贷款中无不良类和关注类贷款。截至本报告出具日，公司发行的“14 潜江城投债/PR 潜城投”和“15 潜江城投债/15 潜城投”均已按期支付利息，其中“14 潜江城投债/PR 潜城投”第一期和第二期本金共计 6.00 亿元已按时支付。

抗风险能力

基于对潜江市的地区经济财政实力、股东及相关方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

根据公司与湖北省担保集团签订的《担保函》，湖北省担保集团为本期债券到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。保证范围包括本期债券本金及利息，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。保证期间为本期债券存续期及债券到期之日起二年。

湖北省担保集团综合财务实力很强，为本次债券提供的不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用

湖北省担保集团原名为湖北中企投资担保有限公司，于 2014 年 9 月更改为现名。公司由湖北中经资本投资发展有限公司[10]（以下简称“中经资本”）和湖北融汇投资担保集团有限公司（以下简称“融汇投资担保”）于 2005 年 2 月设立，注册资本为 0.71 亿元。历经数次增资，截至 2017 年末，湖北省担保集团实收资本 50 亿元[11]，其中中经资本和融汇投资担保持股占比分别为 99.98%和 0.02%。湖北省国资委为湖北省担保集团的实际控制人[12]。同期末，湖北省担保集团资产总额 87.44 亿元；净资产 67.58 亿元。2017 年，湖北省担保集团营业收入 13.42 亿元，净利润 7.00 亿元。

湖北省担保集团是湖北省规模最大的国有融资担保企业之一，以贷款担保、项目融资担保、债券担保等融资性担保为主业，兼营诉讼保全、履约保函等非融资性担保业务，并以自有资金在监管许可范围内开展投资业务。截至 2017 年末，公司担保责任余额为 227.03 亿元，较年初增长 21.87%。

2014 年和 2015 年，宏观经济增速持续下行导致中小企业经营压力加大，公司担保业务面临的信用风险逐步上升。受此影响，公司担保业务代偿风险逐步暴露，代偿金额有所增加。2016 年以来，为应对信用风险上升，公司一方面提高客户准入门槛，逐步退出潜在风险较大的行业和项目，压缩间接融资担保业务规模，另一方面加大保前调查和保后管理力度，加强风险审查。受此影响，公司新增代偿项目明显减少。2017 年，公司新增代偿金额 1.68 亿元，当期担保代偿率为 1.56%，累计担保代偿率为 0.99%。

综上所述，湖北省担保集团综合财务实力很强，东方金诚评定湖北省担保集团主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。湖北省担保集团为本期债券本息到期兑付提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

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；公司主要从事潜江市基础设施建设和土地开发整理业务，主营业务具有较强的区域专营性；作为潜江市重要的基础设施及保障房建设主体，公司在增资、资产划拨、债务置换和财政补贴等方面得到股东及相关方的有力支持。

同时东方金诚也关注到，公司收入和毛利润较大程度依赖土地开发整理业务，易受房地产市场和土地出让政策等因素影响，稳定性较弱；公司流动资产中变现能力较弱的存货和应收账款占比较大，资产流动性较差；公司有息债务及债务率水平

[10] 原为湖北中经中小企业投资有限公司，于 2016 年 8 月更名为湖北中经资本投资发展有限公司，是湖北省联投控股有限公司（以下简称“联投控股”）控股子公司；联投控股是湖北省人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“湖北省国资委”）全额出资成立的投资公司，注册资本 31 亿元。

[11] 公司 2016 年注册资本增加至 50 亿元，于 2016 年 11 月 21 日完成工商变更登记。

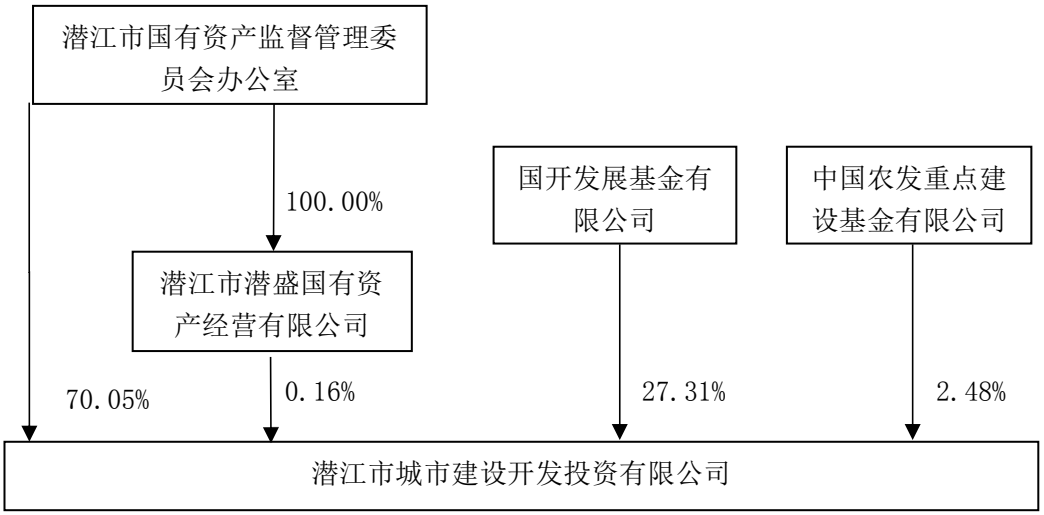
[12] 湖北省担保集团控股股东中经资本是湖北省联投控股有限公司（以下简称“联投控股”）控股子公司；联投控股是湖北省人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“湖北省国资委”）全额出资成立的投资公司，注册资本 31 亿元。

上升较快，预计随着项目建设的持续投入，未来债务规模及债务率或将继续上升；公司经营性现金流持续净流出，资金来源对筹资活动依赖很大。

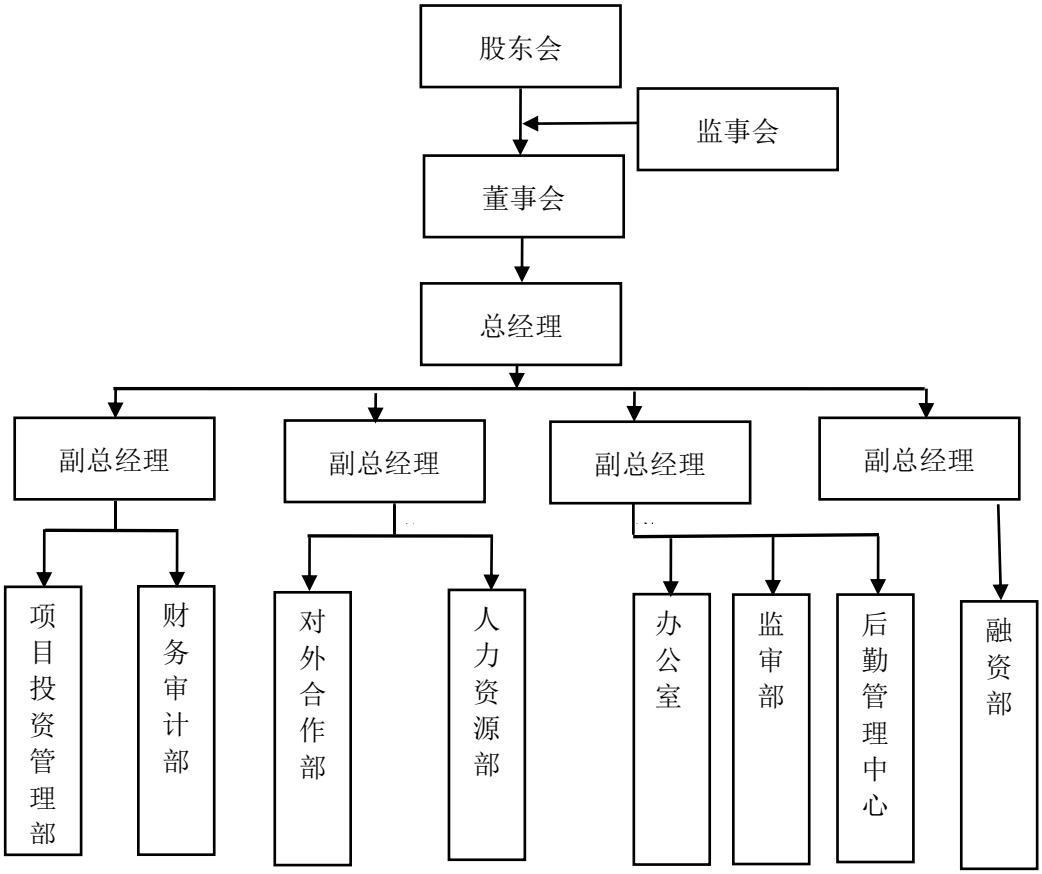
湖北省担保集团综合财务实力很强，为本期债券本息到期兑付提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

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和评估，东方金诚评定本期债券的信用等级为 AAA，该级别反映了本期债券到期不能偿还的风险极低。

附件一：截至 2018 年 6 月末公司股权结构图



附件二：截至 2018 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	2015 年末	2016 年末	2017 年末	2018 年 6 月末（未审计）
流动资产：				
货币资金	274200.46	303580.04	539836.79	545741.29
应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	148292.32	37076.98	74686.05	73186.05
预付款项	0.00	0.00	0.00	352.57
应收股利	0.00	0.00	0.00	0.00
应收利息	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	20047.49	27865.25	36358.39	34493.01
存货	1101479.06	1364977.75	1543708.63	1704494.60
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资产合计	1544019.33	1733500.02	2194589.86	2358267.51
非流动资产：				
可供出售金融资产	24500.00	26250.00	35408.72	35408.72
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	81722.70	111149.69	110267.41	151268.75
在建工程	43298.41	32233.03	37146.02	0.00
工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00
开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	621.02	716.71	827.94	1038.27
其他非流动资产	0.00	89717.77	98465.17	94100.64
非流动资产合计	150142.14	260067.21	282115.27	281816.38
资产总计	1694161.47	1993567.23	2476705.13	2640083.89

附件三：公司合并资产负债表（续表）（单位：万元）

项目	2015 年末	2016 年末	2017 年末	2018 年 6 月末（未审计）
流动负债：				
短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应付账款	0.00	0.00	0.00	0.00
预收款项	0.00	0.00	0.00	17200.00
应付职工薪酬	0.00	66.00	125.85	125.85
应交税费	0.00	31.95	81.21	72.05
应付利息	9013.24	9013.24	9013.24	0.00
应付股利	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应付款	63990.98	49335.70	40733.99	68403.83
一年内到期的非流动负债	2052.00	43923.00	105710.00	70545.84
其他流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	75056.22	102369.88	155664.29	156347.57
非流动负债：				
长期借款	171194.15	345630.35	811849.11	979250.89
应付债券	317376.54	287968.73	224489.94	224489.94
长期应付款	0.00	0.00	9350.00	17000.00
专项应付款	0.00	0.00	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	488570.69	633599.08	1045689.05	1220740.82
负债合计	563626.91	735968.97	1201353.34	1377088.39
所有者权益：				
实收资本（股本）	206200.00	267800.00	482600.00	482600.00
资本公积	742042.93	764082.93	674282.93	674282.93
盈余公积	15839.72	18984.11	21154.72	21154.72
未分配利润	120547.82	147124.05	39148.96	28266.73
归属于母公司所有者权益	1084630.46	1197991.09	1217186.60	1206304.38
少数股东权益	45904.10	59607.17	58165.19	56691.13
所有者权益合计	1130534.56	1257598.26	1275351.79	1262995.51
负债和所有者权益总计	1694161.47	1993567.23	2476705.13	2640083.89

附件四：公司合并利润表（单位：万元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1～6 月（未审计）
一、营业总收入	115412.73	79301.46	102254.84	114.01
其中：营业收入	115412.73	79301.46	102254.84	114.01
二、营业总成本	89541.38	67828.68	83551.53	5594.88
其中：营业成本	78592.24	60594.76	75519.63	0.00
营业税金及附加	3307.17	812.50	486.70	51.95
销售费用	4.05	6.96	3.94	1.20
管理费用	3316.55	3913.72	4384.72	3970.42
财务费用	3734.52	2117.99	2711.40	729.50
资产减值损失	586.85	382.75	445.13	841.82
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	210.00	0.00
资产处置收益	0.00	-1.91	0.07	0.03
三、营业利润	25871.35	11472.78	18913.37	-5480.84
加：营业外收入	21631.62	28501.43	7726.84	0.00
减：营业外支出	0.00	1.91	3.26	4385.77
四、利润总额（亏损总额为“－”）	47502.97	39972.31	26636.94	-9866.61
减：所得税费用	11771.06	10497.14	7246.06	-210.33
五、净利润（净亏损以“－”）	35731.91	29475.17	19390.88	-9656.28
归属于母公司所有者的净利润	35827.81	30772.09	21077.86	0.00
少数股东损益	-95.90	-1296.93	-1686.98	0.00

附件五：公司合并现金流量表（单位：万元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1～6 月（未审计）
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	4130.17	110558.84	28297.42	17314.01
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	26840.93	49441.70	12567.29	30680.72
经营活动现金流入小计	30971.11	160000.54	40864.72	47994.74
购买商品、接受劳务支付的现金	105576.52	264696.77	194300.14	132861.44
支付给职工以及为职工支付的现金	293.66	393.46	536.42	257.00
支付的各项税费	12.44	442.34	39.04	222.94
支付的其他与经营活动有关的现金	23192.47	19250.52	15077.46	11033.78
经营活动现金流出小计	129075.10	284783.09	209953.06	144375.15
经营活动产生的现金流净额	-98103.99	-124782.55	-169088.34	-96380.41
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	0.00	210.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而所收到的现金净额	0.00	0.00	2.94	0.37
处置子公司及其他营业单位收到的现金净	0.00	0.00	0.00	0.00
收到的其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	0.00	0.00	212.94	0.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3650.19	5062.48	5198.54	6024.60
投资所支付的现金	12000.00	1750.00	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净	0.00	0.00	9158.72	0.00
支付的其他与投资有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	15650.19	6812.48	14357.26	6024.60
投资活动产生的现金流量净额	-15650.19	-6812.48	-14144.32	-6024.22
三、筹资活动产生的现金流				
吸收投资所收到的现金	85700.00	76600.00	245.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	15000.00	0.00	0.00
借款所收到的现金	248453.00	250020.00	555700.00	188000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	10500.00	2388.11	11800.00	5200.00
筹资活动现金流入小计	344653.00	329008.11	567745.00	193200.00
偿还债务所支付的现金	52348.03	11782.15	63644.24	46932.39
分配股利或利润、和偿付利息所支付的现金	23153.27	37755.38	55387.02	36418.47
支付其他与筹资活动有关的现金	19677.50	132495.97	44124.33	1540.00
筹资活动现金流出小计	95178.80	182033.50	163155.59	84890.86
筹资活动产生的现金流量净额	249474.20	146974.60	404589.41	108309.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	135720.02	15379.57	221356.75	5904.50

附件六：公司主要财务指标

项目名称	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 6 月
盈利能力				
营业利润率(%)	29.04	22.56	25.67	-
总资本收益率(%)	2.39	1.70	1.09	-
净资产收益率(%)	3.16	2.34	1.52	-
偿债能力				
资产负债率(%)	33.27	36.92	48.51	52.16
长期债务资本化比率(%)	30.18	33.50	45.05	49.15
全部债务资本化比率(%)	32.62	36.28	47.45	50.55
流动比率(%)	2057.15	1693.37	1409.82	1508.35
速动比率(%)	589.61	359.99	418.13	418.15
经营现金流动负债比(%)	-130.71	-121.89	-108.62	-
EBITDA 利息倍数(倍)	2.32	1.26	0.69	-
全部债务/EBITDA(倍)	9.95	15.12	30.98	-
筹资前现金流量净额债务保护倍数(倍)	-0.21	-0.18	-0.16	-
筹资前现金流量净额利息保护倍数(倍)	-4.80	-3.49	-3.41	-
经营效率				
销售债权周转次数(次)	-	0.86	1.83	-
存货周转次数(次)	-	0.05	0.05	-
总资产周转次数(次)	-	0.04	0.05	-
现金收入比(%)	3.58	139.42	27.67	15185.76
增长指标				
资产总额年平均增长率(%)	-	17.67	20.91	-
营业收入年平均增长率(%)	-	-31.29	-5.87	-
利润总额年平均增长率(%)	-	-15.85	-25.12	-
本期债券偿债能力				
EBITDA/本期债券摊还额(倍)	3.44	2.96	2.32	-
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	1.94	10.00	2.55	-
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	-6.13	-7.80	-10.57	-
筹资活动前现金流量净额偿债倍数(倍)	-7.11	-8.22	-11.45	-

附件七：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%
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/本期债券摊还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/本期债券摊还额
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/本期债券摊还额

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

附件八：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2019年第一期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券跟踪评级安排

根据监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“2019年第一期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券”的存续期内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、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向潜江市城市建设投资开发有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，潜江市城市建设投资开发有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如潜江市城市建设投资开发有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

东方金诚国际信用评估有限公司

2018年12月7日