

2019 年第一期潜江市城市建设投资开发有限公司 公司债券募集说明书

发行人

潜江市城市建设投资开发有限公司

主承销商



长江证券股份有限公司
CHANGJIANG SECURITIES CO.,LTD

二〇一九年一月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所及律师声明

湖北今天律师事务所及经办律师保证由湖北今天律师事务所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经该所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2019年第一期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“19潜江城投债01”）。

（二）发行总额：不超过人民币8亿元。

（三）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（四）债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。存续期限内票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor 基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入，本期债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期限内固定不变。

（五）发行价格：本期债券面值100元，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。

（六）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券由中央国债登记结算有限责任公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。

（七）发行方式和对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，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）协议发行和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、法规另有规定除外）公开发行。

（八）还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。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年末逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，当期利息随

本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（九）承销方式：承销团余额包销。

（十）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券的信用等级为AAA。

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

（十二）流动性支持：在本期债券存续期内，当发行人对本期债券本息偿付发生资金流动性不足时，湖北潜江农村商业银行股份有限公司限于在国家法律法规信贷政策允许的范围或条件下，依据上级行的管理要求，可根据发行人的申请，按照湖北潜江农村商业银行股份有限公司的内部规定程序进行评审，经评审合格后，向发行人提供不低于本期债券本息偿还金额的流动性支持信贷。

（十三）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通。

（十四）债权代理人、监管银行：湖北潜江农村商业银行股份有限公司。

目 录

释 义.....	1
第一条 债券发行依据.....	4
第二条 本期债券发行的有关机构.....	5
第三条 发行概要.....	10
第四条 认购与托管.....	14
第五条 债券发行网点.....	15
第六条 认购人承诺.....	16
第七条 债券本息兑付办法.....	18
第八条 发行人基本情况.....	20
第九条 发行人业务情况.....	40
第十条 发行人财务情况.....	64
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	91
第十二条 募集资金用途.....	93
第十三条 偿债保障措施.....	123
第十四条 投资者保护.....	134
第十五条 风险揭示.....	139
第十六条 信用评级.....	147
第十七条 法律意见.....	151
第十八条 其他应说明的事项.....	155
第十九条 备查文件.....	156

释 义

在本募集说明书中,除非文中另有所指,下列词语具有如下含义:

发 行人/潜 江 城 投/ 指 潜江市城市建设投资开发有限公司。

本 公 司/公 司

本 期 债 券 指 总 额 为 不 超 过 人 民 币 8 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。

本 次 发 行 指 本 期 债 券 的 发 行。

募 集 说 明 书 指 发 行 人 根 据 有 关 法 律、法 规 为 发 行 本 期 债 券 而 制 作 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 募 集 说 明

募 集 说 明 书 摘 要 指 书》。

发 行 人 根 据 有 关 法 律、法 规 为 本 期 债 券 而 制 作 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 募 集 说 明 书 摘 要》。

主 承 销 商/长 江 证 券 指 长 江 证 券 股 份 有 限 公 司。

簿 记 管 理 人 指 长 江 证 券 股 份 有 限 公 司。

簿 记 建 档 指 由 发 行 人 与 簿 记 管 理 人 确 定 本 期 债 券 的 票 面 利 率 簿 记 建 档 区 间, 投 资 者 直 接 向 簿 记 管 理 人 发 出 申 购 订 单, 簿 记 管 理 人 负 责 记

录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率过程。

分销商	指 财富证券有限责任公司。
大信	指 大信会计师事务所（特殊普通合伙）。
东方金诚	指 东方金诚国际信用评估有限公司。
担保人/湖北省担保	指 湖北省担保集团有限责任公司。
承销团	指 主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。
承销协议	指 发行人与主承销商签署的《2016年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券承销协议》。
承销团协议	指 主承销商与承销团其他成员签署的《2017年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券承销团协议》。
余额包销	指 承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入的承销方式。
《公司法》	指 《中华人民共和国公司法》。
《证券法》	指 《中华人民共和国证券法》。
债券持有人	指 根据债券登记结算机构的记录，显示在其

名下登记拥有本期债券的投资者。

债权人/监管银行 指 湖北潜江农村商业银行股份有限公司。

债权代理协议 指 发行人与债权人签署的《2017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》。

债券持有人会议规则 指 发行人与债权人签署的《2017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》。

中央国债登记公司 指 中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司 指 中国证券登记结算有限责任公司。

国家发改委/国家发展改革委 指 中华人民共和国国家发展和改革委员会。

法定节假日或休息日 指 中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

工作日 指 周一至周五，法定节假日除外。

元 指 人民币元。

第一条 债券发行依据

一、本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券[2017]357号”文件批准公开发行，并经国家发展和改革委员会“发改办财金【2018】1529号”文件批准将上述批复文件有效期延长至2019年12月21日。

二、本期债券业经发行人控股股东潜江市国有资产监督管理委员会办公室“潜国资办发[2017]19号”文件批准申请公开发行。

三、2016年7月25日，发行人董事会召开了董事会会议，同意本期债券申请公开发行。

四、2016年9月8日，发行人召开了股东会全体会议，同意本期债券申请公开发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：潜江市城市建设投资开发有限公司

注册地址：潜江市泰丰办事处潜阳东路62号

法定代表人：章华

联系人：关洪波

联系地址：潜江市潜阳东路62号

联系电话：0728-6490918

传真：0728-6491336

邮政编码：433100

二、承销团

（一）主承销商：长江证券股份有限公司

注册地址：武汉市新华路特8号

法定代表人：李新华

联系人：刘岭、廖旭、周金龙、徐万枝

联系地址：湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦

联系电话：027-65799545

传真：027-85481502

邮政编码：430015

（二）分销商：财富证券有限责任公司

注册地址：长沙市芙蓉区芙蓉中路80号顺天财富中心26-28层

法定代表人：蔡一兵

联系人：代梦玉

联系地址：深圳市福田区中国凤凰大厦2栋15楼

联系电话：0755-82575628

传真：0755-82575650

邮政编码：518000

三、债权代理人、监管银行：湖北潜江农村商业银行股份有限公司

地址：湖北省潜江市江汉路36号

法定代表人：甘军

联系人：吴培军

联系地址：湖北省潜江市江汉路36号

联系电话：0728-6232660

传真：0728-6232660

邮政编码：433100

四、证券登记机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

经办人员：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170738

传真：010-88170752

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

住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：聂燕

经办人员：刘盈

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼

联系电话：021-68870413

传真：021-68870064

邮政编码：200120

五、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号

总经理：蒋锋

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路528号

电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

六、担保人：湖北省担保集团有限责任公司

住所：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦 7 楼

法定代表人：王嘉良

联系人：宋欢

联系地址：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦 7 楼

电话：027-87319181

传真：027-87319265-8331

邮政编码：430061

七、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路1号学院国际大厦15层

执行事务合伙人：胡咏华、吴卫星

联系人：乔冠芳

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路31号工行知音广场16楼

联系电话：027-82814094

传真：027-82816085

邮政编码：430000

八、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街83号德胜国际中心B座7层

法定代表人：罗光

联系人：妙青丹

联系地址：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：010-62299817

传真：010-65660988

邮政编码：100088

九、发行人律师：湖北今天律师事务所

住所：武汉市武昌区水果湖洪山路64号湖光大厦9楼

法定代表人：岳琴舫

联系人：杨科

联系地址：武汉市武昌区水果湖洪山路 64 号湖光大厦 9 楼

联系电话：027-87896528

传真：027-87896508

邮政编码：430071

第三条 发行概要

一、**发行人：**潜江市城市建设投资开发有限公司。

二、**债券名称：**2019年第一期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“19潜江城投债01”）。

三、**发行总额：**不超过人民币8亿元。

四、**债券期限：**本期债券为7年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。存续期限内票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入，本期债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期限内固定不变。

六、**发行价格：**本期债券面值100元，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。

七、**债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券由中央国债登记结算有限责任公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。

八、发行方式和对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，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）协议发行和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、法规另有规定除外）公开发行。

九、簿记管理人：长江证券股份有限公司。

十、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2019年1月15日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2019年1月16日。

十二、发行期限：本期债券发行期限为3个工作日，自发行首日起至2019年1月18日止。

十三、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的1月16日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券计息期限为2020年1月16日至2026年1月16日。

十五、还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。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年末逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

十六、付息日：本期债券的付息日为2020年至2026年每年的1月

16日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十七、兑付日: 本期债券兑付日为2020年至2026年每年的1月16日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十八、本息兑付方式: 通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式: 承销团余额包销。

二十、承销团成员: 本期债券的主承销商为长江证券股份有限公司,分销商为财富证券有限责任公司。

二十一、债券担保: 本期债券由湖北省担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。根据东方金诚国际信用评估有限公司综合评定(东方金诚主评字【2018】137号),湖北省担保集团有限责任公司主体长期信用等级为AAA。

二十二、债权代理人、监管银行: 湖北潜江农村商业银行股份有限公司

二十三、信用级别: 经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定,发行人主体长期信用等级为AA,本期债券的信用等级为AAA。

二十四、流动性支持: 在本期债券存续期内,当发行人对本期债券本息偿付发生资金流动性不足时,湖北潜江农村商业银行股份有限公司限于在国家法律法规信贷政策允许的范围或条件下,依据上级行的管理要求,可根据发行人的申请,按照湖北潜江农村商业银行股份有限公司的内部规定程序进行评审,经评审合格后,向发行人提供不低于本期债券本息偿还金额的流动性支持信贷。

二十五、上市或交易流通安排: 本期债券发行结束后,发行人将

尽快就本期债券向国家有关主管部门提出申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通。

二十六、税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券的具体申购配售办法详见发行前在相关媒体刊登的《2019年第一期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券申购与配售办法说明》。

二、境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。中央国债登记公司托管的具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

四、投资者办理认购手续时，不需要缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、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（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的境内机构投资者发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受并认可本募集说明书及其摘要对本期债券项下权利义务的所有规定，并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券的担保人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

四、投资者认购本期债券即被视为接受《2017 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》、《2017 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》及《2017 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》之权利及义务安排。

五、本期债券的债权代理人依有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

六、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

七、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）债权人代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（五）担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函；

（六）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，本期债券付息日为2020年至2026年每年的1月16日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日），年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）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年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本期债券每年的兑付日为2020年至2026年每年的1月16日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日），到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易

流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人的基本情况

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 48.26 亿元

法定代表人：章华

营业执照号码：91429005764107764J

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 2017 年 12 月 31 日，发行人经审计合并资产总额为 247.67 亿元，合并负债总额为 120.14 亿元，合并所有者权益为 127.54 亿元。2017 年度，公司实现营业总收入为 10.23 亿元，利润总额为 2.66 亿元，实现净利润 1.94 亿元。

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人未经审计的资产总额为 265.31 亿元，合并负债总额为 139.88 亿元，合并所有者权益为 125.43 亿元，资产负债率为 52.72%，实现营业收入为 162.62 万元，实现净利润-2.11 亿元。

二、历史沿革

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 日由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共同出资成立。公司成立时，初始注册资本 4.32 亿元，营业执照注册号为 4290051121001。

2007 年 8 月，为了做大做强城投公司，根据公司股东会决议和修改后公司章程规定，公司申请增加注册资本 1.73 亿元，变更后公司的注册资本为 6.05 亿元。

2010 年 6 月，公司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。

2011 年 1 月，根据公司第四次临时股东会决议和修改后的章程规定，公司增加注册资本 4.00 亿元，变更后公司的注册资本为 10.05 亿元。

2011 年 3 月，根据公司第五次临时股东会议决议和章程修正案的规定，公司增加注册资本 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，发行人变更法定代表人为罗茂文。

2014 年 3 月 10 日，发行人经营范围变更为“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，发行人变更法定代表人为陈尚文，企业市场主体类型从有限责任公司变更为其他有限责任公司。公司高级管理人员变更为：董事，毕锋；董事长，陈尚文；董事，董尚华；董事，龚典君；董事，何本龙；监事会主席，黄发军；监事，黄振林；董事，罗茂文；副董事长，王宏；监事，王占亮；董事，吴培军；董事，杨贤森；董事，张昌斌；董事，张新全；董事，张于贵。

2015年9月21日，发行人经营范围变更为“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”。公司地址变更为：潜江市泰丰办事处潜阳东路62号。

2016年4月6日公司增加注册资本59,700.00万元，注册资本变更为18.02亿元，投资人变更为潜江市潜盛国有资产经营有限公司：0.42%；潜江市国有资产监督管理委员会办公室：66.45%；国开发展基金有限公司：32.02%；中国农发重点建设基金有限公司：1.11%。

2017年12月18日，公司注册资本变更为482,600.00万元，其中潜江市国有资产监督管理委员会办公室占比70.05%，国开发展基金有限公司占比27.31%，中国农发重点建设基金有限公司占比2.48%，潜江市潜盛国有资产经营有限公司占比0.16%。

2018年3月29日，公司变更法定代表人为章华，公司高级管理人员变更为：何飞、卢胜军、汪孝斌、郑大勇、何安然、刘训金、张劲、郭亚林、章华、王良军。

三、股东情况

根据发行人当前工商登记信息，发行人第一大股东为潜江市国有资产监督管理委员会办公室，实际控制人即潜江市国有资产监督管理委员会办公室。公司股权结构及控制关系图如下：

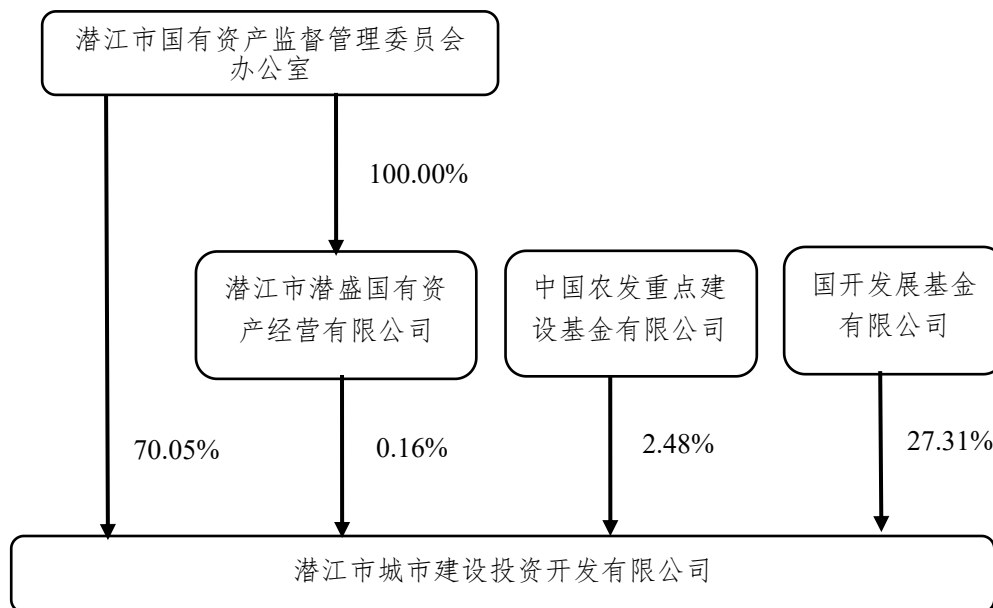


图 8-1 发行人股权结构图

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

公司成立以来，建立了符合《中华人民共和国公司法》及其他法律法规要求的公司治理结构，并以《潜江市城市建设投资开发有限公司章程》来严格规范公司治理。公司依据公司章程进行公司治理，设有股东会、董事会、监事会。

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使以下职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；

- (2) 选举和更换董事，决定有关董事长、董事的报酬事项；
- (3) 选举和更换监事，决定有关监事的报酬事项；
- (4) 审议批准董事会的报告；
- (5) 审议批准监事会的报告；
- (6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (8) 对公司增加或者减少注册资本做出决议；
- (9) 对发行公司债券做出决议；
- (10) 对股东向股东以外的人转让股权做出决议；
- (11) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项做出决议；
- (12) 修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，成员 7 人，由股东会选举产生。董事任期 3 年，任期届满，可连选连任。董事在任期届满前，股东会不得无故解除其职务。董事会设董事长 1 人，由董事会选举产生。董事长任期 3 年，任期届满，可连选连任。董事长对公司股东负责。

董事会由董事长召集和主持，董事长因特殊原因不能履行职务时，依次由副董事长或者董事长指定的其他董事召集和主持。三分之一以上董事可以提议召开董事会会议，并应于会议召开 10 日前通知全体董事。如有特殊情况，经全体董事同意，可自行约定会议召开时间。

董事会必须有三分之二以上的董事出席方为有效，董事因故不能亲自出席董事会会议时，必须书面委托他人参加，由被委托人履行委托书中载明的权利。对所议事项做出的决定应由占全体董事三分之二以上的董事表决通过方为有效，并应作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

根据《公司章程》规定，董事会主要行使下列职权：

（1）负责召集和主持股东会，检查股东会会议的落实情况，并向股东会报告工作；

（2）执行股东会决议；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制定公司的利润分配和弥补亏损方案；

（6）制定公司增加或者减少注册资本的方案；

（7）拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

（8）决定公司内部管理机构的设置；

（9）聘任或解聘公司总经理，并根据经理的提名聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，并决定其报酬事项；

（10）制定公司基本管理制度；

（11）在发生战争、特大自然灾害等紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处置权，但这类裁决和处置权须符合公司利益，并在事后向股东会报告。

3、监事会

公司设监事会，成员 3 人，其中公司职工代表 1 人，由公司职工通过职工代表大会选举产生；股东代表 2 人，由股东会选举产生。监事的任期每届为三年，任期届满，连选可以连任。

监事会设主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。公司董事、经理及财务负责人不得兼任监事。监事列席股东会会议和董事会会议。

监事会履行下列职责：

- （1）检查公司财务；
- （2）对董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；
- （3）当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （4）提议召开临时股东会。

4、经理层

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，列席董事会会议。总经理行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或解聘公司副经理；
- (7) 聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的负责管理人员。

(二) 公司组织结构

公司内设项目投资部、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。公司组织结构见下图：

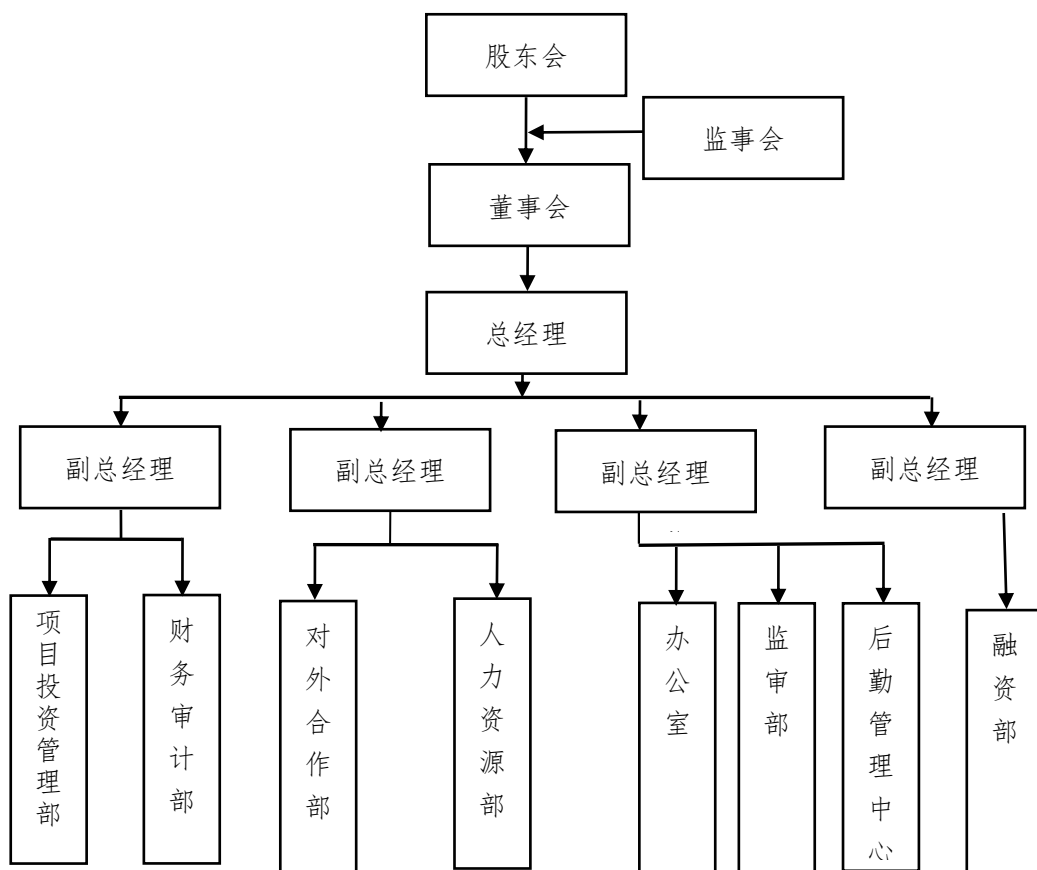


图 8-2 发行人组织结构图

其中，各职能部室的主要职责简介如下：

项目投资管理部：履行市政府指定城建工程项目业主职责，负责

组织监督或会同相关部门做好工程计划编制、工程招投标、工程监管、工程预决算、工程竣工验收、工程审计结算、资产移交等工作，负责工程合同、监理合同的审查和签订，负责全面准确掌握工程项目的施工进度、质量安全、资金拨付等信息动态，协调处理工程项目建设的相关矛盾及问题，规范工程档案管理，做好工程项目涉及的合同文本、审批手续、技术资料的收集整理和归档备案。

财务审计部：负责编制财务计划和预决算；负责市政府城建资金的筹集、使用和监管，合理调度资金，工程项目的拨款和核算；对有关单位资金使用情况监督、检查，并按要求做好内部审计

对外合作部：负责日元贷款、德促贷款等外资项目工作，做好外资项目申报、事项协调、资金监管使用、上级专项检查等工作，负责做好招商引资项目跟踪服务、信息上报、资料收集整理等相关工作等。

人力资源部：负责党组织工作、人事管理（包括年度考核、人员招聘）、机构编制、劳动工资、保险福利、绩效考核、干部职工教育培训、公休假管理等工作。

办公室：负责公司的内部管理和日常事务，协助领导做好各部门之间的综合协调，负责承办公司各类综合性会议，负责协调和配合其他部门的工作，承办其他部门未明确的工作。

监审部：组织制定和完善公司内部监督审核制度和工作流程，保证内部监督工作规范有序，提高公司经营管理水平，负责对公司及子公司的融资项目、投资建设项目、土地收储经营、资产经营管理、资金使用管理等业务工作的监督审核，负责监督公司内设机构及子公司

内控制度的建立及执行落实情况，发现问题及时报告，协助领导强化风险防控，堵塞内控漏洞，负责对公司内设机构及子公司的生产经营、财务收支、资金安全、资产完整等情况进行抽查监督，检查手续是否齐全、资料是否完整、程序是否合法、资产是否损失、合同是否履约，负责法律事务管理和法治建设工作，建立完备的法律管理、法律审核制度和法律风险防范机制，推进依法治企，负责公司相关制度、合同和协议的法律审核，加强与公司法律顾问衔接，做好法律法规咨询服务

后勤管理中心：负责机关财务管理工作的，以及各类会议、公务活动的后勤服务保障，加强“三公”经费管理。做好公务接待与公务车辆使用和小车队驾驶员管理工作。

融资部：负责收集掌握融资信息动态，加强金融市场的分析和研究，编制年度融资计划并组织实施，负责融资的具体工作，编制融资项目资料，办理融资项目申报手续，负责融资项目的全过程跟踪，对融资项目运行中存在的问题及时分析，并提出解决方案，推进融资项目落实，创新融资方式，拓宽融资渠道，改善融资结构，创建多元化融资体系，推进融资体制改革，加强与项目投资管理部、资产经营管理部、财务审计部的衔接，做好融资项目的前期策划、资产抵押办理和资金提款使用。

五、发行人与子公司的投资关系

截至 2018 年 9 月末，发行人控股子公司为 9 家，基本情况如下：

表8-1：发行人子公司情况

序号	公司名称	经济性质	注册资本 (万元)	合并范围内 持股比例
1	潜江市城投置业有限公司	国有	19,000.00	100.00%
2	潜江市潜绿园林绿化工程有限公司	国有	10,000.00	100.00%
3	潜江市潜锦建设投资有限公司	国有	30,000.00	100.00%
4	潜江市斯普润市政工程投资有限公司	国有	60,000.00	41.00%
5	潜江市盟润水利工程建设投资有限公司	国有	30,000.00	100.00%
6	潜江市众鼎道路工程建设投资有限公司	国有	30,000.00	100.00%
7	潜江市荆汉建材有限公司	国有	2,000.00	51.00%
8	潜江市常隆市政工程投资有限公司	国有	40,000.00	49.00%
9	潜江市晟源资产经营管理有限公司	国有	5,000.00	100.00%

注：潜江市水乡园林投资有限公司和潜江市潜锦房地产开发有限公司未实缴出资，未并表。

1、各子公司简介

(1) 潜江市城投置业有限公司

公司名称：潜江市城投置业有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股法人独资）

注册资本：19,000万元

法定代表人：付爱军

注册地址：潜江市泰丰办事处潜阳东路62号

营业执照号码：914290056764795090

成立日期：2008年7月17日

经营范围：房屋建筑工程施工；市政工程施工；房地产开发经营；物业管理；资产经营与管理。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司总资产为 4.81 亿元，负债总额为 2.88 亿元，净资产为 1.93 亿元。2017 年度实现营业总收入 483.72 万元，利润总额 435.39 万元，净利润 435.53 万元。

(2) 潜江市潜绿园林绿化工程有限公司

公司名称：潜江市潜绿园林绿化工程有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股法人独资）

注册资本：10,000万元

法定代表人：宋文武

注册地址：潜江市泰丰办事处潜阳东路62号

营业执照号码：91429005326116353Y

成立日期：2015年1月22日

经营范围：苗木、花卉生产、销售；园林绿化工程设计、施工（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至2017年12月31日，该公司总资产为3,056.36万元，负债总额为2,756.59万元，净资产为299.77万元。2017年度利润总额0.57万元，净利润0.57万元。

（3）潜江市潜锦建设投资有限公司

公司名称：潜江市潜锦建设投资有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股法人独资）

注册资本：30,000万元

法定代表人：赵珊

注册地址：潜江市泰丰办事处潜阳东路62号

营业执照号码：91429005326093788X

成立日期：2015年7月3号

经营范围：公路投资、建设、运营；对水利建设项目的投资；对市政工程的投资；交通工程、广告、绿化、服务区经营等公路相关产

业的开发、管理；房屋建筑工程施工；土石方工程服务；桥梁工程建筑施工；水利工程建筑施工；市政公用工程施工（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司总资产为 13.21 亿元，负债总额为 10.00 亿元，净资产为 3.21 亿元。2017 年度未实现营业总收入，利润总额 21.75 万元，净利润 21.75 万元。

（4）潜江市斯普润市政工程投资有限公司

公司名称：潜江市斯普润市政工程投资有限公司

企业类型：其他有限责任公司

注册资本：60,000 万元

法定代表人：雷俊

注册地址：潜江市泰丰办事处潜阳东路 62 号

营业执照号码：91429005343510774B

成立日期：2015 年 4 月 1 号

经营范围：对市政工程项目投资；对城镇化建设项目、保障性住房项目的建设、投资及管理；市政道路工程建筑、其他道路、隧道和桥梁工程建筑、水源及供水设施工程建筑、河湖治理及防洪设施工程建筑、工矿工程建筑、管道工程建筑设计、施工；自来水生产、供应、收费服务；污水处理；水污染检测服务；市政设施管理；水利工程研究服务及技术咨询；场地租赁、污水处理设备租赁（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司总资产为 60.82 亿元，负债总

额为 45.53 亿元，净资产为 15.29 亿元。2017 年度未实现营业总收入，利润总额-2,851.98 万元，净利润-2,851.98 万元。

发行人持股 41%，潜江市国资办持股 39%，潜江市国资办委托发行人对潜江市斯普润市政工程投资有限公司经营管理负责，因此并表处理。

(5) 潜江市盟润水利工程建设投资有限公司

公司名称：潜江市盟润水利工程建设投资有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：30,000 万元

法定代表人：朱俊

注册地址：潜江市泰丰办事处潜阳东路62号

营业执照号码：91429005MA48765K1K

成立日期：2015年9月28日

经营范围：对水利工程建设项目的建设、投资及管理；对公路工程项目的投资、建设、运营；对给排水工程、污水处理项目等市政基础设施工程的投资、建设及管理；交通工程、广告、绿化、服务区经营等公路相关产业的开发、管理；房屋建筑工程施工；土石方工程服务；桥梁工程建筑施工（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司总资产为 3.00 亿元，未负债，净资产为 3.00 亿元。2017 年度利润总额 14.91 万元，净利润 14.91 万元。

(6) 潜江市众鼎道路工程建设投资有限公司

公司名称：潜江市众鼎道路工程建设投资有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：30,000万元

法定代表人：汪孝斌

注册地址：潜江市泰丰办事处潜阳东路62号

营业执照号码：91429005MA4876479A

成立日期：2015年9月28日

经营范围：公路投资、建设、运营；对水利建设项目的建设、投资及管理；对市政工程的投资；交通工程、广告、绿化、服务区经营等公路相关产业的开发、管理；房屋建筑工程施工；土石方工程服务；桥梁工程建筑施工（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司总资产为 9.90 亿元，，负债总额为 6.90 亿元，净资产为 3.00 亿元。2017 年度利润总额 39.97 万元，净利润 39.97 万元。

(7) 潜江市荆汉建材有限公司

公司名称：潜江市荆汉建材有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股法人独资）

注册资本：2,000万元

法定代表人：袁生军

注册地址：潜江市泰丰办事处潜阳东路62号

营业执照号码：91429005MA491QRF3D

成立日期：2017年10月30日

经营范围：河砂开采、批发、零售；土石方工程服务；建材（不含危险化学品）批发、零售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司总资产为 491.54 万元，负债总额为 0 万元，净资产为 491.54 万元。2017 年度未实现营业总收入，利润总额-8.46 万元，净利润-8.46 万元。

（8）潜江市常隆市政工程有限公司

公司名称：潜江市常隆市政工程有限公司

企业类型：其他有限责任公司

注册资本：40,000万元

法定代表人：关洪波

注册地址：潜江市泰丰办事处潜阳东路62号

营业执照号码：91429005MA491W4N9W

成立日期：2017年11月07日

经营范围：对市政工程项目投资；对城镇化建设项目、保障性住房项目的建设、投资及管理；市政道路工程建筑、其他道路、隧道和桥梁工程建筑、水源及供水设施工程建筑、河湖治理及防洪设施工程建筑、工矿工程建筑、管理工程建筑设计、施工；自来水生产、供应、收费服务；污水处理；水污染监测服务；市政设施管理；水利工程研究服务及技术咨询；场地租赁、污水处理设备租赁。（涉及许可经营

项目，应取得相关部门许可后方可经营）

发行人持股比例为49%，潜江市国资办持股比例为51%，潜江市国资办委托发行人对潜江市常隆市政工程投资有限公司经营管理负责，因此并表处理。

（9）潜江市晟源资产经营管理有限公司

公司名称：潜江市晟源资产经营管理有限公司

企业类型：其他有限责任公司（非自然人投资或控股法人独资）

注册资本：5,000万元

法定代表人：王良军

注册地址：潜江市泰丰办事处潜阳东路62号

营业执照号码：91429005MA493YRN319

成立日期：2018年05月08日

经营范围：政府投资类资产和股权的经营与管理（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务，不得向社会公众销售理财类产品）；旅游景区管理；土地开发；广告设计、制作、代理、发布；墓地安葬服务；物业管理；房屋租赁；停车场服务；汽车充值服务；苗木种植、销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

六、发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况

表8-2 发行人主要董事、监事及高级管理人员名单

序号	姓名	企业职务	年龄	取薪情况	是否公务员
1	章华	董事长、总经理	41	是	否
2	汪孝斌	董事、副总经理	51	是	否
3	郑大勇	董事	48	否	否
4	刘训金	董事	49	否	否

5	卢胜军	董事	44	是	否
6	何飞	董事	44	是	否
7	张劲	董事	47	是	否
8	何安然	监事	48	否	是
9	郭亚林	监事	44	否	是
10	王良军	监事	38	是	否

（一）董事简历

章华，男，董事长，1977 年 9 月生，中共党员，大学学历。历任潜江市政府办公室工作综合科副科长、秘书二科科长，潜江市政府研究室副主任，潜江市政府法制办主任，潜江市政府办公室工作副秘书长、政府办公室副主任；。现任潜江市城市建设投资开发有限公司董事长兼总经理。

汪孝斌，男，董事，1966 年 11 月生，大专学历。历任潜江市人民政府办公室秘书一科科员、科长，潜江市城市建设资金管理办公室副主任，潜江市城市建设投资开发有限公司副总经理。现任潜江市城市建设投资开发有限公司董事兼副总经理。

郑大勇，男，董事，1969 年 11 月生，大学学历。历任农行潜江市支行副行长、副书记。现任潜江市城市建设投资开发有限公司董事。

刘训金，男，董事，1968 年 6 月生，大专学历。历任潜江市自来水公司主管会计，潜江精诚联合会计师事务所主任会计师。现任潜江市城市建设投资开发有限公司董事。

卢胜军，男，董事，1973 年 9 月生，大学学历。历任潜江市市政工程公司职员，潜江市城市建设投资开发有限公司工程项目部经理，潜江市城市建设投资开发有限公司监事。现任潜江市城市建设投资开发有限公司董事。

何飞，男，董事，1974年2月生，本科学历。历任湖北省潜江市律师事务所律师、湖北楚天律师事务所律师、潜江汇信投资有限公司副总经理、潜江市汇桥投资担保有限公司董事长助理。现任湖北楚天律师事务所律师、潜江市城市建设投资开发有限公司董事。

张劲，男，董事，1971年11月生，大专学历。曾就职于潜江市政府办、金融，历任湖北省潜江市汇桥投资担保有限公司董事长。现任潜江市城市建设投资开发有限公司董事。

（二）监事会成员

何安然，男，监事会主席，1969年8月生，大专学历。曾在潜江市熊口镇财政所、潜江市财政局、潜江市国资办任职。现任潜江市城市建设投资开发有限公司监事会主席。

郭亚林，男，监事，1973年5月生，本科学历。历任潜江市工商局科员，潜江市人民政府体制改革委员会办公室副科长，潜江市国有资产监督管理委员会办公室债权科副科长、综合科科长、副主任。现任潜江市城市建设投资开发有限公司监事。

王良军，男，监事，1980年3月生，本科学历。历任潜江市积玉口小学教师、潜江市城市建设投资开发有限公司监审部经理。现任潜江市城市建设投资开发有限公司监事。

（三）高级管理人员

公司总经理章华先生，请参阅公司董事会成员简介。

公司副总经理汪孝斌先生，请参阅公司董事会成员简介。

上述董事、监事以及高级管理人员中何安然、郭亚林为政府公务

人员，不在发行人处领取薪酬。

第九条 发行人业务情况

发行人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。近年来，发行人经营规模不断扩大，组织结构持续优化，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。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。

一、发行人主营业务经营情况

根据公司 2015-2017 年度审计报告，公司于 2015-2017 年度分别实现主营业务收入 115,387.76 万元、79,245.60 万元和 101,970.32 万元。2017 年度，公司实现工程建设收入 62,161.84 万元，土地整理收入 39,324.76 万元，零星收入 483.72 万元。2017 年工程建设业务和土地整理业务板块占比达到 99.53%。其中，2017 年工程建设收入较 2016 年增加 37.61%。在土地整理方面，2017 年较 2016 年增加 15.54%，主要系 2017 年潜江市政府增加整理建设土地开发所致。

2015-2018 年 9 月末，发行人主营业务收入、成本和利润情况如下表所示：

表 9-1 发行人 2015-2018 年 1-9 月年主营业务情况

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	主营收入	成本	主营收入	成本	主营收入	成本	主营收入	成本
工程建设项目	-	-	62,161.84	54,053.77	45,170.97	39,279.11	61,243.26	53,251.34
土地整理	-	-	39,324.76	21,040.09	34,034.64	21,281.17	54,144.50	25,336.90
商铺销售	-	-	-	-	-	-	-	-
零星项目	14.21	-	483.72	425.77	39.99	34.49	-	-
合计	14.21	-	101,970.32	75,519.63	79,245.60	60,594.77	115,387.76	78,588.24

表 9-2：2015-2018 年 1-9 月年发行人毛利润数据

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
工程建设	-	-	8,108.07	13.04%	5,891.86	13.04%	7,991.92	13.05%
土地整理	-	-	18,284.67	46.50%	12,753.47	37.47%	28,807.60	53.21%
商铺销售	-	-	-	-	-	-	-	-
零星项目	14.21	100%	57.950	11.98%	5.50%	13.75%	-	-
合计	14.21	100%	26,450.68	25.94%	18,650.83	23.54%	36,799.52	31.89%

二、发行人主营业务经营模式

（一）主营业务模式

公司是潜江市最大的基础设施投资建设主体，为市人民政府重要的基础设施建设公司，负责对城市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，公司形成了以城市基础设施建设为基础、土地经营为支撑、涉及园林、水利、道路桥梁等多元化经营为辅助的经营模式。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，贯彻公司实体与资本多元化发展战略。

（二）城市基础设施投资建设

潜江城投与潜江市政府通过签署一系列与《潜江市基础设施建设管理协议》，规定工程建设期间，年末由相关部门按照相关规定对工程项目办理工程结算审计。在收入确认上，每年末根据发行人当年工程结算审核确定的工程实际造价成本加成15%，工程结算金额经潜江市财政部门审核后，按审定的工程实际造价加约定的投资回报支付给发行人。

公司作为潜江市重要的城市基础设施建设主体，秉承“经营城市、管理城市、建设城市”的使命，投资建设了潜江市多项重点基础设施项目。2015-2017年，发行人工程建设收入分别为61,243.26万元、45,170.97万元和62,161.84万元，主要涉及潜江市棚户区改造项目、廉租房和公租房建设、城市内道路、排水改造、污水等市政基础设施和配套设施建设。

（三）土地整理开发业务

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。返还额度通常达到70%-80%，足以覆盖公司土地整理成本以及所需的城市基础设施建设资金。公司通过对潜江市土地的整理、开发和经营，以实现盘活城市土地资产、积累城市建设资金、推进城市经营发展的目标。

2015-2017年，发行人与土地整理相关的收入分别为 54,144.50 万元、34,034.64 万元和 39,324.76 万元。

三、发行人所在行业情况

（一）土地整理行业

1、我国土地整理行业现状和前景

土地整理与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。在政府坚定推动城镇化进程，稳步提升城镇化率的大背景下，短期住宅市场成交量低迷，住宅价格下行压力加大等因素，并不影响土地整理的长远发展前景。

土地整理需对低效、不合理、未利用的土地进行存量盘活，增加了城市土地的利用效率。围绕城市经济可持续发展的总体目标，结合城市发展的机遇，运用市场经济手段，合理整合城市土地节约集约用地，以较少的土地资源消耗支撑最大限度地发掘城市土地资源的潜力，达到资源利用和综合效益最大、最优化，实现经济社会可持续发展，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。

目前，我国土地开发整理行业呈现市场化趋势，作为政府与市场之间必不可少的中间环节，从事土地开发整理的企业的综合实力和经济效益也正在不断提高。随着城市发展要求、技术水平以及人们环保意识的提高，市政建设的内容不断发展，主要表现在配套市政设施的种类不断增多，建设用地的功能不断完善。在土地开发的历史上，曾经出现过“三通一平”（通水、通电、通路和土地平整）、“五通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水和土地平整）和“七通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水、热力、燃气和土地平整）的概念，最近甚至出现了“九通一平”的概念。到目前，完备的土地开发整理配套的市政项目主要包括供水、供电、电信、道路、天然气、供热、雨

水、污水、中水和有线电视。

“十三五”期间是我国全面建设小康社会的决胜时期，工业生产持续增长，提高了人民居住环境的同时将对工业和民用建筑产生巨大需求。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势，这使得城市土地整理与开发行业在未来较长一段时间内能够持续稳定地发展。另一方面，随着我国城市化进程的不断加快，城市建设用地的快速增长，一级土地的开发越来越迫切，需要在创新土地开发模式的同时，保证土地市场的可持续发展。

2、湖北省土地整理行业现状和前景

湖北省地处我国中部腹地，长江横贯东西，省域地势呈三面高、中间低、向南敞开的态势。西、北、东三面被武陵山、巫山、大巴山、桐柏山、大别山、幕阜山诸山环绕；中南部为江汉平原，地势平坦开阔，与洞庭湖相连。东西长约740公里，南北宽约470公里，土地总面积18.59万平方公里，辖12个省辖市、1个自治州，38个市辖区、24个县级市（其中3个直管市）、37个县、2个自治县、1个林区。

根据湖北省人民政府2005年颁布的《湖北省土地利用总体规划（2006～2020年）》，湖北省土地利用的目标是到2020年，确保全省耕地保有量不低于463.13万公顷，新增建设占用耕地规模控制在15.13万公顷以内。到2020年，全省农用地面积预期为1,483.96万公顷，土地农业垦殖率为79.83%；建设用地面积预期为155.71万公顷，国土开发利用强度为8.38%；未利用地面积预期为219.21万公顷，占全省土

地面积比例为11.79%。到2020年，新增建设用地24.18万公顷。其中，新增城镇工矿用地14.49万公顷，新增农村居民点用地1.5万公顷，新增交通水利及其他用地8.19万公顷。到2020年，完成农村建设用地整理4.16万公顷，复垦废弃工矿地262万公顷；新增建设用地固定资产投资强度年均提高9.4%以上，建设用地地均二三产业产值年均提高9.5%以上；人均城镇工矿用地控制在104.00平方米以内。到2020年，全省高产基本农田建设达到133.33万公顷（2,000.00万亩）；土地整理复垦开发补充耕地面积不低于15.13万公顷。

从发展重心来看，湖北省未来几年土地整理行业将着力推进优化土地利用结构、保护和合理利用农用地、节约集约利用建设用地、协调土地利用与生态建设、统筹区域土地利用等几个方面。根据湖北省财政厅颁布的《2014年湖北省土地整理专项资金竞争性分配实施方案》，2014年湖北省土地整理专项资金30亿元，全部为新增建设用地有偿使用费，用于新建土地整理项目。因此，总体上，土地整理业务得到湖北省政府的大力支持，在政府明确的目标和有重点的推进下，湖北省土地整理业务将迎来新的发展。

3、潜江市土地整理行业现状和前景

根据潜江市土地利用总体规划（2006-2020年），2006至2020年，潜江市农用地面积减少1.84公顷，到2020年末，农用地总量将调整到154,467.87公顷，占土地总面积80.06%，比2005年下降0.01个百分点。2006—2020年，潜江市建设用地总量净增3,641.44公顷，到2020年末，建设用地总规模为24,700.00公顷，占土地总面积12.80%，比2005年上

升1.89个百分点。2006—2020年，潜江市未利用地面积减少3,639.60公顷，到2020年末，未利用地面积为13,783.03 公顷，占土地总面积7.14%，比2005年下降1.81个百分点。

潜江市国土资源和规划部门针对土地开发整理业务制定了严格的征地、土地整理和土地储备收购制度，既充分地发挥了土地资源的优势，又极大地发挥了土地资源的作用。潜江市土地开发整理业务工作的主要重心在于提高土地利用效率，切实提高城镇土地利用率。在潜江市委、市政府的高度重视下，潜江市土地整理和开发业务具有广阔的前景。

（二）基础设施建设行业

1、我国基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件，是整个国民经济水平在城市中的集中体现。城市基础设施的增长不仅是城市容量的基础，更是城市生活品质提高和城市文明的保证。不断建设和完善城市基础设施，对于改善城市投融资环境、提高全社会经济效率和发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

自1998年以来，国家逐年增加城市基础设施建设投入，对城市基础设施建设项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，全年全社会固定资产投资由2000年的26,222.00亿元增长到2016年的606,466.00亿元，年均增长20%以上。同时，各地地方政府也纷纷响应国家号召，出台了许多相

应的优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

根据《中华人民共和国2017年国民经济和社会发展统计公报》，2017年，我国城镇化率已达到58.52%，比上年末提高1.17个百分点。到2020年，我国城镇化水平预计将超过60%以上。城镇化进程的不断加快和城市人口的持续增加，对我国城市基础设施建设行业来说，既是挑战也是机遇。目前，我国城市基础设施短缺的矛盾仍然比较突出，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。中小城市及农村的基础设施水平尤其不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等问题长期存在。随着我国城镇化的高速发展，人民物质文化生活水平的不断提高，今后若干年基础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾会进一步加大。

因此，城市化进入新的发展时期，应该更加重视基础设施建设的力度和科学性。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》明确指出，要积极稳妥推进新生中小城市城镇化，以镇区常住人口规模、人口密度和经济规模等为基础，加快一批符合条件的县城和特大镇综合功能提升，培育形成一批功能完善、特色鲜明的新生中小城市。以市场化方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向，城市基础设施建设行业将迎来更多的发展机遇。

2、湖北省基础设施建设行业现状和前景

根据《2017年湖北省国民经济和社会发展统计公报》，近年来，湖北省着力加快推进基础设施建设，使湖北省城乡面貌发生了崭新的

变化。2017年，全省完成固定资产投资(不含农户)31,872.57亿元，增长11.0%。受宏观经济影响，比2016年回落2.1个百分点。推动“一带一路”建设、长江经济带发展等国家战略项目化、工程化。对外合作深入拓展，57个国际产能合作项目进展顺利。大通道、大平台、大通关体系建设加快，襄阳、宜昌三峡保税物流中心封关运营；武汉新港空港综合保税区、仙桃保税物流中心获批建设。天河机场三期、武当山机场、汉孝城际铁路等一批重大工程建成。推进长江流域生态治理，实施一批重大生态修复工程。坚持用好绿色指挥棒，严格落实“水十条”、“大气十条”、“土十条”，扎实推进“蓝天、碧水、净土”工程。着力抓好中央环保督察交办问题整改。对梁子湖实施永久性退垸还湖。六大高耗能行业增加值占比降至26.9%，主要河流水质总体良好，全省17个重点城市PM2.5均值下降16.9%。“绿满荆楚”行动持续推进，累计造林743万亩。神农架获得“世界自然遗产地”称号。成功举办首届湖北省（黄石）园林博览会。

3、潜江市基础设施建设行业现状和前景

根据《2018年潜江市政府工作报告》，2017年潜江市充分发挥城投公司基础设施建设的重要作用，加快基础设施建设，完成多个重大基础设施项目。东荆新区紫月湖公园、文化中心、市民之家、奥林匹克中心、人民医院、地下综合管廊以及返湾湖国家湿地公园、汉江兴隆河生态绿道等重点工程项目前期已基本完成，部分项目相继开工，项目之多、投资之大前所未有。国家卫生城市授牌，成为全国“城市双修”试点。建立总投资100亿元的“城市双修”项目库，完成了三

馆一中心、潜阳路升级改造、紫月路改扩建、黑臭水体整治、城市立面改造等城市项目，城市停车场、公共厕所、垃圾中转站等功能设施不断完善，城市亮点看点更多，市民生活更加方便。实施城市亮化绿化美化工程，大力推进夜景灯饰亮化升级改造、口袋公园植被建设、游园公园布景塑造，路灯点亮了整座城市，街头游园展现了城市之美。熊口龙虾小镇、王场光纤小镇分别成为全国、全省特色小镇试点。浩口镇、张金镇成为全国综合实力千强镇。龙湾镇成为全省农村产业融合发展试点示范乡（镇）。

潜江市基础设施建设坚持新建、扩建和改造并举，改造建设通村公路、县乡公路200公里。新建改造农村电网线路1249公里、低压配变台区274个。投资12亿元，推进老新二站、杨市泵站、东荆河口整治等水利项目建设。保障性住房新开工5749套，基本建成4325套，圆满完成公租房分配任务。启动环保三年行动计划，全市环境质量优良率88.2%，全省排名第三。集中式饮用水源地水质达标率100%，地表水质监测点达标率92.3%，人民群众对生态环境的满意度不断提高。筹集资金15.7亿元，以“六大行动”为抓手，全力实施中央环保督察反馈意见整改攻坚和生态保护。全部关停禁养区内899家养殖场，全面完成汉江泽口、红旗码头饮用水源地整治，全面关停粘土砖瓦厂。4个园区污水处理厂及6个乡镇集镇污水处理厂如期完成。

总体来看，潜江市政府对基础设施建设仍然保持较高投入，行业发展前景可期。

四、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人是潜江市人民政府授权范围内从事潜江市城区土地整理开发、城市基础设施以及相关配套设施建设等业务的最大建设主体，是潜江市城市化进程中重要的建筑施工公司。公司在土地整理与开发及城市基础设施建设等领域拥有政府政策导向上的优势，还在经营方面处于强势的垄断地位。

近年来，公司实力与规模不断壮大，在潜江市城市土地整理与开发及基础设施建设领域凸显出了显著的竞争力，有着较强的竞争优势和良好的发展前景。伴随着潜江市经济的不断发展，公司必将迎来更大的发展机遇。

（二）发行人所处经营环境

1、潜江市基本情况

潜江，地处美丽富饶的江汉平原腹地，是武汉“1+8”城市圈成员之一。潜江市国土面积2,004平方公里，其中耕地67,394公顷，户籍人口103万。境内有全国十大油田之一的江汉油田，辖3个省级经济开发区、6个国有农场、16个镇处。潜江于1988年5月撤县建市，1993年11月被评为全国明星市，1994年10月被列为湖北省直管市，多次被评为全省经济综合实力十强市。潜江北枕汉江，南接长江，东邻仙桃通武汉，西接荆州达宜昌，境内有318国道和汉宜高速公路横穿东西，潜监和荆潜两条省道纵贯南北，是江汉平原唯一的路网建设试点城市，交通基础设施密度和通达度居全省前列。内河航运四季畅通，流经北面的汉江，建有2个港口，年吞吐量达300万吨以上。

（三）发行人的竞争优势

1、显著的区位优势

潜江是湖北省省辖县级市，地处江汉平原腹地，又处在湖北省提出的“两圈一带”节点和长江经济发展带上，位于武汉“1+8”城市圈的核心圈层，地理位置优越，水陆交通便捷。潜江正处武汉、宜昌中间，距武汉天河机场、宜昌三峡机场均只有90分钟车程，汉宜高速铁路已经正式通车，潜江到武汉只有60分钟车程，随着高铁时代的到来，潜江市的区位优势将进一步显现，也将助推潜江市经济快速发展。

根据《2017年潜江市国民经济和社会发展统计公报(初稿)》，潜江市近年来区域经济保持稳定增长，产业转型升级步伐加快。2017年全市GDP达到671.86亿元，人均GDP达7万元,地方一般公共预算收入达到22.85亿元；固定资产投资达到539亿元，社会消费品零售总额232.31亿元，比上年增长11.4%。

潜江市大力推动产业转型、结构转变、动能转换。积极推进工业高新化、集群化、循环化。工业总产值和主营业务收入双双超过千亿元。光电子信息产业从无到有，高端装备制造企业抱团落户，家居制造向中高端迈进，石油化工循环转绿。设立2000万元年度技改扩规和科技创新奖补资金，充分用好8亿元县域资金，向上争取国家和省技改专项资金4.5亿元，实施重点技改项目233个，完成技改投资420亿元，传统产业实现二次腾飞。规上企业达到280家，净增104家，纳税过千万元的企业达到12家，金澳科技进入全国民企500强。武汉股交中心挂牌上市企业达到16家，打造了潜江高端家居建材板块。推进现

代农业基地化、产业化、品牌化。粮食产量实现十三连增，农产品加工产值与农业总产值之比达到4.4:1，实现从初加工到深加工的转变。

潜江市具有显著的区域优势，区域经济保持平稳快速增长。潜江城投作为潜江市唯一的城市基础设施投资建设主体，区域经济的发展也将对其今后的发展起到积极促进的作用。

2、政府支持

发行人是潜江市最大的城市基础设施建设主体，承担着经营城市、管理城市和建设城市的职能，因此在项目投资、项目融资方面得到了潜江市政府的大力支持。潜江市人民政府给予了发行人进行全市土地整理开发的垄断经营权，并将土地出让收益按照一定比例返还给公司，以增强公司的资本实力，提升公司的经营能力。目前发行人整合了潜江市内最有增长潜力的国有资产，在保障性住房建设和新城区建设方面获得了市政府的大力支持，不仅可以保证保障性住房开发获得稳定的利润及现金流，还可以分享新城区建设带来的一系列经济效益。同时，市政府及税务部门在税收方面也给予公司政策扶持，使得公司竞争力进一步提升。借助强有力的政府背景，发行人在充分利用政府资源、资金、社会关系和有关政策等方面具有较明显的优势。

3、政策优势

国家赋予武汉城市圈“两型”社会建设综合配套改革试验区先行先试的权力，这为城市圈的发展改革注入了新的活力。潜江是武汉城市圈的重要成员之一，在“十三五”时期，按照潜江市“竞进提质、升级增效”总要求，更会积极推进国家“一带一路”、长江经济带、长江

中游城市群发展战略，扩大交通、水利、城镇建设等重大基础设施建设投资。给潜江今后的加速发展，奠定较强的基础。

公司将紧跟核心政策，把握实时机会，充分发挥潜江市独有的自然资源，加强区域协作，努力实现公司经营业绩新一轮的腾飞。

4、行业垄断性及稳定性优势

潜江城投在其所在行业中具备较强的区域垄断优势。目前潜江的平台公司有5家，分别是：潜江市城市建设投资有限公司、湖北润泽投资开发有限公司、湖北嘉晖投资开发有限公司、潜江市兴城投资公司，潜江市楚道交通投资有限公司。其中，潜江市兴城投资公司成立于2011年7月25日，注册资本4亿元，公司主要从事基础设施建设，水利水电建设工作，相关业务仍处于上升阶段；湖北润泽投资开发有限公司成立于2016年5月25日，注册资本5亿元，主要负责潜江经济开发区相关基础设施建设，成立时间较短，尚需积累；湖北嘉晖投资开发有限公司，成立于2014年8月4日，注册资本2.94亿元，公司体量较小，正处于发展壮大阶段。潜江市楚道交通投资有限公司成立于2015年2月9日，注册资本1亿元，成立时间较短，正在夯实基础。

可见，与当地其他平台、类平台公司相比，潜江城投在资本体量、运营管理能力、业务经验等方面具有较大优势，是潜江市进行城市基础设施建设主要投融资及建设运营主体。此外，根据国家“十三五”纲要提出关于“加快城市群和中小城市、特色镇的发展”，“提高新型城市建设及城市治理水平”和“健全住房供应体系，提高保障性住房水平”的要求，预计未来的十年间，潜江市城市基础设施建设及保障性

住房开发建设的需求不会发生根本性的改变。由此可见，具有区域垄断地位的潜江城投将长期保持稳定可期、平稳增长的经营规模。

5、良好的融资能力

公司作为潜江市重点国有企业，资信状况良好，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。公司自成立以来，得到了各大银行的大力支持，并保持了长期良好的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，公司的经营发展将得到有力的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，并为公司开展资本市场融资提供了有效的保证。

五、发行人的地域经济情况

（一）潜江市基本情况

潜江市位于东经 112°29′至 113°01′，北纬 30°04′至 30°39′之间，东西横跨 50 公里，南北纵长 63 公里，周边与五市县相邻，居湖北省中南部江汉平原腹地，境内地势平坦，地面高程在 26 米至 31 米之间，属亚热带季风性湿润气候，雨量充沛，气候宜人，素来以“水乡园林”著称。地上盛产粮油棉，地下富藏油气盐。是中国商品粮、优质棉、商品鱼、速生丰产林、牲猪“四化”、农业综合开发、农业创汇“七大农业基地”和油气综合开采加工，石油机械制造、盐化工业、石化科研、对外服务“五大工业基地”。潜江身处江汉平原富庶腹地，又是武汉城市商圈 1+8 的成员之一，汉宜高速公路跨境而过，交通便利，经济人文基础厚实。

潜江市境内有十大油田之一的江汉油田和 16 个县团级国有农场。潜江北枕汉水，南接长江，东邻武汉通黄石，西接荆州达三峡。

318 国道和宜黄（沪蓉）高速公路横穿东西，潜监和襄岳两条二级公路纵贯南北，是全省平原湖区唯一的路网建设试点城市，交通基础设施密度和通达度居全省前列。内河航运四季畅通，流经境北面的汉江，建有 2 个港口，年吞吐量达 300 万吨以上。

潜江地上盛产粮棉油，地下富藏油气盐。全市地下蕴藏石油 2 亿吨、天然气 9,700.00 多亿立方米，岩盐近 8,000.00 亿吨（为我国“盐都”自贡市的 30 倍），另有卤水 136.00 亿立方米，富含锂、铯、铷、溴、钾、碘、硼、硅、锶、镍、锰等 18 种稀有微量元素，可广泛用于电子冶金、航天等高科技领域，其矿化均超过了国家开采标准，有着广阔的开发前景。目前，潜江已成为国家商品粮、优质棉、特种水产、速生丰产林、瘦肉型生猪、农业综合开发和农业创汇七大基地，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。

潜江地处美丽富饶的江汉平原腹地，是武汉城市圈成员之一，素有“水乡园林”、“鱼米之乡”的美誉。域内江河沟渠纵横交错，池塘湖泊星罗棋布，拥有水域面积 40 万亩，宜渔低湖田 20 余万亩。地表组成物质以近代河流冲积物和湖泊淤积物为主，独特的土壤和气候条件非常适合潜江龙虾繁衍。潜江龙虾系列产品出口美国、欧盟、日本等 30 多个国家和地区，小龙虾加工出口创汇连续九年位居全国第一，在世界淡水小龙虾产品市场拥有第一话语权。潜江经过十五年的探索、创新和发展，潜江龙虾产业已形成集科研示范、良种选育、苗种繁殖、健康养殖、加工出口、餐饮服务、冷链物流、精深加工、节庆

文化等于一体的产业化格局，产业链条十分完整。小龙虾产业已成为潜江农业经济的支柱产业、特色产业，有力促进了农业结构调整，拓展了农民增收空间，取得了显著的经济、社会和生态效益，潜江一举成为“中国小龙虾之乡”和“中国小龙虾加工出口第一市”。2009年至2016年，潜江成功举办七届龙虾节，成为“富民、惠民、乐民”的节庆盛会，集“美食盛宴、文化盛典、经贸盛会”于一体的文化品牌。为持续打造“中国虾谷”，放大“洼地效应”，潜江提出“繁育、养殖、加工、餐饮、节会、品牌、营销、设施”八个方面强化产业升级。

经过近15年探索，潜江初步建成了集科研示范、良种选育等于一体的虾稻产业完整链条，建成了全国绿色食品原料标准化生产基地、全国最大的小龙虾选育繁育基地，成立全国首个小龙虾产业技术研究院，“虾稻共作”模式被誉为现代农业革命性创举，产业综合产值突破180亿元，带动10万人就业。农业部等八部委印发的《全国农业可持续发展规划（2015-2030年）》，提出发展“稻渔共生”等生态循环农业发展模式，稻田养小龙虾是重要模式之一，稻田综合种养是生态循环农业的重要内容。潜江市正按照“因地制宜、政策扶持、产业引导、龙头带动、市场运作、科技支撑”的原则，制定小龙虾产业发展规划，提出在“十三五”末发展稻虾共作面积40万亩，力争产业综合产值突破1000亿，小龙虾良种覆盖率达到100%；年提供优质小龙虾种苗150亿尾，年供应40亿只商品虾，26万吨虾稻；培育年销售收入亿元企业20家，其中过100亿元的企业2家；企业年加工龙虾能力达

到40万吨，龙虾系列产品年出口创汇10亿美元；在国内外开设潜江小龙虾连锁店1000家，培训2000名龙虾职业经理人，1万名潜江龙虾烹饪师；龙虾文化生态旅游年接待游客180万人次；全产业链从业人员达到10万人；农民龙虾收入占45%以上。

潜江烹饪龙虾历史悠久，凭借潜江龙虾尾肥体壮、爪粗壳亮、肉质鲜美、营养丰富特点，再辅以十余年的口味改良，成就了色泽鲜艳，鲜香麻辣的招牌名菜“油焖大虾”。通过口碑传播，“油焖大虾”迅速风靡湖北，走出华中，从江汉油田的大排档变成高档酒店的当家美食。每年夏秋两季，潜江街头巷尾空气中浓郁醇香的油焖大虾气息经久不散，吸引着周边县市的饕客。借助武汉“1+8”城市圈建设及便利的动车交通网络，以品尝潜江龙虾为主题的跨市宵夜或者周末聚会逐渐成为周边市民的流行时尚，有利的促进了潜江市的旅游发展。

（二）潜江市近三年经济实力和财政收支情况

近年来潜江市经济保持稳定增长，产业转型升级步伐加快，地方财政收入增速保持较高水平。2015-2017年潜江全市分别实现地区生产总值557.57亿元、602.19亿元和671.86亿元，持续健康发展的潜江经济，为潜江市财政收入的增长提供了有力的支持。2015-2017年潜江市地方综合财力分别为70.66亿元、69.99亿元和87.73亿元；分别实现地方公共财政预算收入22.85亿元、23.32亿元和25.09亿元，分别实现地方公共财政预算支出65.44亿元、63.54亿元和61.76；分别实现政府性基金收入13.09亿元、7.58亿元和5.72亿元，分别实现政府性基金支出13.09亿元、7.58亿元和10.68亿元。

得益于武汉城市圈综改政策的落地实施和较好的区位优势，潜江市的发展得到了上级政府较多的财政资金支持，2015-2017年潜江市获上级补助收入38.72亿元、40.78亿元和48.87亿元，其中一般转移性支付收入较多，是潜江市地区财政收入的有益补充。

表 9-3 2015-2017 年度潜江市经济状况和财政收入情况表

单位：亿元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
公共财政收入	25.09	23.32	22.85
其中：税收收入	16.42	15.46	15.45
上级补助收入	48.87	40.78	38.72
政府性基金收入	5.72	7.58	13.09
地方财政综合实力	87.73	69.99	70.66
地区生产总值	671.86	602.19	557.57

资料来源：湖北省统计局、潜江市财政局相关统计数据

总体而言，近年来潜江市地方经济快速发展、产业结构不断优化、地方财政实力逐年增强。逐步实现工业经济转型增效，三农经济稳步发展，商贸服务日趋活跃，城乡建设同步推进，各项改革稳步实施，社会民生不断改善的目标。同时，在相关政策支持下，未来潜江市地方经济及财政实力将进一步增强。

（三）潜江市 2017 年工作完成情况及 2018 年工作规划完成情况

2017年潜江市围绕“城乡一体、走在前列”目标任务和三大战略部署，经济呈现出稳中有进、改革活力迸发、民生持续改善、环境不断优化、社会和谐稳定的良好局面。全年地区生产总值增长6.9%，规模以上工业增加值增长7%左右，固定资产投资增长17%左右，地方一般公共预算收入增长8%，社会消费品零售总额增长11.4%，全体居民人均可支配收入与经济增长同步。5个区镇处财税收入迈过亿元大关，实

现历史性突破。

这一年，潜江市注重工业经济提质。举办重大项目集中开工和项目拉练活动，新开工项目291个，总投资近550亿元。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。实施工业项目“155工程”，工业完成投资296亿元，同比增长50.2%，增速全省第一。

在农业方面，提效显著。农业加工总产值达到556亿元，与农业总产值之比达到4:1以上。成功拿下国家现代农业产业园、国家农业科技园、国家农业标准化示范区三块国家级牌子。新增6家省级重点龙头企业。成立农业产业投资公司。农产品加工“四个一批”在全省82个县市区中排名第6。全市“虾稻共作”面积达到49.5万亩，综合产值达到230亿元。

这一年，现代服务得到大力发展大力发展电子商务，华翼电商、潜网电商等电商平台发展壮大。全市电子商务交易额达到23亿元，增长35%。生态龙虾城、城东物流通道、传化物流公路港、龙湾国家考古遗址公园等项目加快建设。返湾湖国家湿地公园通过验收。曹禺大剧院对外运营，演出近百场次，市民在家门口欣赏到了世界级演出。

一年来，潜江市深化全民创业，城镇新增就业11602人，新增创业6248人，农村劳动力新转移就业5000人。保障性住房新开工5749套，基本建成4325套，圆满完成公租房分配任务。机关事业养老保险改革稳步推进，城乡居民基本医疗保险制度整合全面完成。

（四）潜江市经济发展目标

2018年潜江市将围绕打造高质经济活力城市，加快转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力，确保高质量发展。

提升产业发展水平。围绕打造优势传统产业，支持企业技改扩规、靠大联强、整合重组，重点实施金澳科技、永安药业、可赛化工、园林青酒厂、潜江制药、潜龙药业等企业系列技改项目。大力振兴纺织服装产业，按照政府推动、协会组织、企业主导的思路，采取总部+卫星工厂发展模式，合理规划产业布局，谋划推动市级和重点区镇处服装产业园建设，加快中伦集团现代纺织产业园转移示范项目建设。围绕壮大新能源新材料等新兴产业，按照“领军企业—重大项目—产业链—产业集聚—形成基地”的思路，加快培育“四新经济”。

提高招商引资水平。通过新项目、好项目、大项目的持续引进，优化我市偏重的产业结构。探索资本招商、重资产招商、委托招商、基金引进等新型招商模式，把并购重组作为招商引资来对待，完成招商引资到位资金190亿元，新引进过10亿元以上项目5个、过亿元项目30个。

扎实做好项目前期，建立集中办公、集中会审机制，举办项目集中开工和项目拉练活动，着力推动安井食品、聚一虾食品、智盈鸿运动鞋、廊世坤成装配式建筑、中讯科技钛产业园、武钢气体功能岛等项目加快建设。全力推进工业园区建设，完成拆迁1500户，还建安置1500户，完成泽口大道、广泽大道、杨市工业园中心路、盐化工业园物流通道等园区道路建设。加快东城大道南延、汉江大桥、247省道汉江大桥至渔洋公路、盐化工总厂至红旗码头公路等交通联通项目建

设，推进318、234国道及351、350、269省道、浩张公路改扩建。

提高实体经济发展水平。坚持大中小微企业共抓，推进不同规模市场主体协调发展。坚决打好企业技改扩规、科技创新、兼并重组、上市融资、发展“四新经济”政策组合拳，引导企业做大做强。推动互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合，鼓励企业瞄准智能制造，打造一批数字化、信息化、智能化车间。

六、发行人业务发展规划

潜江城投未来的主要发展规划为：抓融资、扩投资、保建设、力争在投融资上取得新突破，在土地储备经营上取得新成果。

1、突出对外融资，着力抓好资金保障

抓住国家宏观政策走向，充分发挥融资的关键作用。对准贴紧国家的金融政策和银行的项目融资政策，精准施策，精准发力，积极对接我市项目储备库，围绕县域城镇道路、老城区基础设施水毁修复、地下综合管廊、城内河渠改造、垃圾污水处理等项目，拓宽融资渠道，积极利用直接融资工具。

2、突出项目投资，着力推进城市建设

通过项目投资，推进城市空间优化与质量提升并举，设施完善与品质塑造兼重，实现经济效益、社会效益和生态效益有机统一。投资实施潜阳路、紫月路、江汉路、园林南路、紫光路等重点道路改造。围绕打通断头路，改造丁字路，实施城东物流专用公路、泰丰路南延、南浦路北延、红梅路西延、东环大道南延、保驾路连接及火车站周边配套道路建设，逐步打通城市交通内外循环，方便市民出行快捷。加

快城市生态屏障建设，抓好百里长渠（城市中央公园）、县河、城南河等绿色景观带的生态修复，推进水生态文明城市建设。加快兴盛路综合管廊、潜阳路雨污分流等海绵城市项目建设，提升城市管网排水能力。

3、突出业务管理，着力提升管理质效

一是抓好工程监管。按照城建工作运行管理体制，落实项目法人制，实行“权责一致”的委托，将项目行政审批、施工设计、预算编制、施工招标、质量安全、进度管理、竣工验收、项目移交、审计结算一并整体委托实施，提高运行效率，加快建设进度。

二是抓实资金管理。精细化编制财务预算，完善预算管理体系，严格财务支出审批，提高资金使用效益，确保资金安全高效运行。抓紧已签约融资项目的资金提款，编制提款计划，完善提款资料，加快提款办理，保障项目投资建设。

三是抓牢债务管理。妥善处理存量债务，做好债务置换，逐步将银行贷款等非政府债券方式的债务通过发行政府债券进行置换，积极与市财政衔接，争取置换的债务项目和债务额度。配合财政做好城投债务纳入预算管理工作，甄别属公益性项目的一般债务纳入一般公共预算管理，专项债务纳入政府性基金预算管理，分类纳入财政预算资金偿还。规范城投债务管理，建立健全债务风险防控机制，制定应急处置预案，及时分析和评估债务风险状况，切实提高管控风险、防范风险、化解风险的能力，打造“诚信城投”。

四是抓好资产管理。按照《国有资产管理办法》的相关规定，完

善资产经营管理制度，规范管理程序。重点抓好曹禺大剧院、世博湖北馆、市民体育活动中心、马家台集贸市场等公益性资产的托管运营，提高资产的社会效益和使用效益。重点抓好梅苑古街、樟华国际门店、阳光北苑门店等经营性资产的招商营运和产权经营，通过市场化方式有效盘活存量资产，切实提高资产经营效益。

4、突出实体建设，着力提高运行水平

坚定不移培育发展下属子公司，加快置业公司的资质升级，加快绿化公司的基地建设，通过下属公司拓展经营领域，参与市场竞争，积累运作经验，提高经营效益，提升企业转型的可持续发展能力，为长远发展谋势蓄力。深化体制机制改革，积极探索实施与央企合作模式，组建合资公司，培育市场化发展的新实体，提高多元化发展的新效益，不断增强发展的动力和活力，加快推进城投转型发展。

第十条 发行人财务情况

大信会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2015-2017 年度财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的“（“大信审字[2016]第 2-00995 号”、“大信审字[2017]第 2-00658 号”、“大信审字[2018]第 2-01353 号”。未经特别说明，本募集说明书中发行人 2015 至 2017 年度财务数据均引自上述经审计的财务报告，最近一期数据未经审计。

一、发行人主要财务数据

表 10-1 近三年及一期发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产合计	2,653,096.01	2,476,705.13	1,993,567.23	1,694,161.47
流动资产合计	2,379,287.97	2,194,589.86	1,733,500.02	1,544,019.33
负债合计	1,398,824.55	1,201,353.34	735,968.97	563,626.91
流动负债合计	102,783.73	155,644.29	102,369.88	75,056.22
归属于母公司所有者权益合计	1,199,324.25	1,217,186.60	1,197,991.09	1,084,630.46
所有者权益合计	1,254,271.46	1,275,351.79	1,257,598.26	1,130,534.56
项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	162.62	102,254.84	79,301.46	115,412.73
主营业务收入	14.21	101,970.32	79,245.60	115,387.76
利润总额	-21,290.66	26,636.94	39,972.31	47,502.97
归属于母公司所有者的净利润	-17,862.35	21,077.86	30,772.09	35,827.81
净利润	-21,080.32	19,390.88	29,475.17	35,731.91
经营活动产生的现金流净额	-168,531.02	-169,088.34	-124,782.55	-98,103.99
投资活动产生的现金流净额	-6,819.38	-14,144.32	-6,812.48	-15,650.19
筹资活动产生的现金流净额	121,188.95	404,589.41	146,974.60	249,474.20
现金及现金等价物净增加额	-54,161.44	221,356.75	15,379.57	135,720.02

表 10-2 近三年及一期发行人主要财务指标

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率（倍）	23.15	14.10	16.93	20.57
速动比率（倍）	5.39	4.18	3.60	5.90
资产负债率	52.72%	48.51%	36.92%	33.27%
项目	2018 年 1-9 月	2017 年末	2016 年末	2015 年末

营业利润率	-4684.26%	18.50%	14.47%	22.42%
总资产收益率	-0.82%	0.87%	1.60%	2.36%
净资产收益率	-1.66%	1.53%	2.47%	3.41%
应收账款周转率（次/年）	0.24%	1.83	0.86	0.91
存货周转率（次/年）	0.00%	0.05	0.05	0.08
流动资产周转率（次/年）	0.01%	0.05	0.05	0.08
总资产周转率（次/年）	0.01%	0.05	0.04	0.08
利息保障倍数	-0.52	3.75	1.09	2.13

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=总负债期末余额/总资产期末余额×100%

4、营业利润率=营业利润/营业收入×100%

5、总资产收益率=净利润/平均总资产×100%

6、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%

7、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

8、存货周转率=主营业务成本/平均存货

9、流动资产周转率=主营业务收入/平均流动资产

10、总资产周转率=营业收入/平均总资产

11、利息保障倍数=（利润总额+利息费用）/应付利息

二、发行人财务状况分析

公司自成立以来，通过持续稳健的生产经营活动，资产规模不断壮大，经营业绩不断提高，保持了快速、平稳、健康的发展态势。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人经审计合并资产总额为 247.67 亿元，合并负债总额为 120.14 亿元，合并所有者权益为 127.54 亿元。2017 年度，公司实现营业总收入为 10.23 亿元，利润总额为 2.66 亿元，实现净利润 1.94 亿元。截至 2018 年 9 月 30 日，发行人资产总额为 265.31 亿元，合并负债总额为 139.88 亿元，合并所有者权益为 125.43 亿元，其中归属于母公司所有者权益为 119.93 亿元，实现营业收入为 162.62 万元，其中主营业务收入 14.21 万元，利润总额为-2.13 亿元，实现净利润-2.11 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为-1.79 亿元。通过自身的经营积累和潜江市政府的大力支持，发行人的资产总额及所有者权益不断增加，资本实力逐步增强。

(一) 资产负债构成

表 10-3 近三年及一期发行人资产负债结构

单位：万元

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	2,379,287.97	89.68%	2,194,589.86	88.61%	1,733,500.02	86.95%	1,544,019.33	91.14%
非流动资产	273,808.04	10.32%	282,115.27	11.39%	260,067.21	13.05%	150,142.14	8.86%
资产总计	2,653,096.01	100.00%	2,476,705.13	100.00%	1,993,567.23	100.00%	1,694,161.47	100.00%
流动负债	102,783.73	7.35%	155,664.29	12.96%	102,369.88	13.91%	75,056.22	13.32%
非流动负债	1,296,040.82	92.65%	1,045,689.05	87.04%	633,599.08	86.09%	488,570.69	86.68%
负债合计	1,398,824.55	100.00%	1,201,353.34	88.61%	735,968.97	100.00%	563,626.91	100.00%

1、资产结构分析

表 10-4 近三年及一期发行人资产结构

单位：万元

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	456,775.34	17.22%	539,836.79	21.80%	303,580.04	15.23%	274,200.46	16.19%
应收账款	62,153.90	2.34%	74,686.05	3.02%	37,076.98	1.86%	148,292.32	8.75%
其他应收款	35,200.66	1.33%	36,358.39	1.47%	27,865.25	1.40%	20,047.49	1.18%
存货	1,824,805.51	68.78%	1,543,708.63	62.33%	1,364,977.75	68.47%	1,101,479.06	65.02%
流动资产合计	2,379,287.97	89.68%	2,194,589.86	88.61%	1,733,500.02	86.95%	1,544,019.33	91.14%
可供出售金融资产	35,408.72	1.33%	35,408.72	1.43%	26,250.00	1.32%	24,500.00	1.45%
固定资产净额	152,065.41	5.73%	110,267.41	4.45%	111,149.69	5.58%	81,722.70	4.82%
在建工程	0.00	0.00%	37,146.02	1.50%	32,233.03	1.62%	43,298.41	2.56%
递延所得税资产	1,038.27	0.04%	827.94	0.03%	716.71	0.04%	621.02	0.04%
其他非流动资产（其他长期	85,295.64	3.21%	98,465.17	3.98%	89,717.77	4.50%	0	0.00%

资产)								
非流动资产合计	273,808.04	10.32%	282,115.27	11.39%	260,067.21	13.05%	150,142.14	8.86%
资产总计	2,653,096.01	100.00%	2,476,705.13	100.00%	1,993,567.23	100.00%	1,694,161.47	100.00%

2015-2018 年 9 月末，发行人资产总额分别为 1,694,161.47 万元、1,993,567.23 万元、2,476,705.13 万元和 2,653,096.01 万元，年均复合增长率为 11.87%。从资产结构来看，发行人资产以流动资产为主。2015-2018 年 9 月末，发行人流动资产占总资产比重分别 91.14%、86.95%、88.61%和 89.68%，由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成，流动资产占比高，资产流动性好；发行人非流动资产占总资产比重分别为 8.86%、13.05%、11.39%和 10.32%，主要为固定资产、其他非流动资产。

(1) 流动资产

表 10-5 近三年及一期发行人流动资产结构

单位：万元

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	456,775.34	19.20%	539,836.79	24.60%	303,580.04	17.51%	274,200.46	17.76%
应收账款	62,153.90	2.61%	74,686.05	3.40%	37,076.98	2.14%	148,292.32	9.60%
其他应收款	35,200.66	1.48%	36,358.39	1.66%	27,865.25	1.61%	20,047.49	1.30%
存货	1,824,805.51	76.70%	1,543,708.63	70.34%	1,364,977.75	78.74%	1,101,479.06	71.34%
流动资产合计	2,379,287.97	100.00%	2,194,589.86	100.00%	1,733,500.02	100.00%	1,544,019.33	100.00%

2015-2018 年 9 月末，发行人流动资产分别为 1,544,019.33 万元、1,733,500.02 万元、2,194,589.86 万元和 2,379,287.97 万元，年均复合增长率为 11.42%。从流动资产构成来看，由货币资金、应收账款、

其他应收款和存货构成。

①货币资金

2015-2018 年 9 月末，发行人货币资金余额分别为 274,200.46 万元、303,580.04 万元、539,836.79 万元和 456,775.34 万元，占各期末流动资产的比例分别为 17.76%、17.51%、24.60%和 19.20%，主要由银行存款构成，且近三年逐年增长，年均复合增长率为 13.61%，较符合发行人的行业特征。

②应收账款

2015-2018 年 9 月末，发行人应收账款净额分别为 148,292.32 万元、37,076.98 万元、74,686.05 万元和 62,153.90 万元，占期末流动资产的比例分别为 9.60%、2.14%、3.40%和 2.61%。其中，截至 2018 年 9 月末应收潜江市财政局 62,153.90 万元，主要系应收代建收入。2017 年应收账款较 2016 年增加了 101.44%，主要系应收代建收入增加所致。截至 2018 年 9 月末，应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款情况。

表 10-6 截至 2018 年 9 月末发行人应收账款余额前五名单位情况

单位：万元

序号	往来单位名称	2018 年 9 月末 余额	占应收账款总额 的比例(%)	坏账准备 余额	款项性质
1	潜江市财政局	62,041.10	99.97		代建收入
	合 计	62,041.10	99.97		-

注：上表应收账款合计数未扣除坏账准备

③其他应收款

2015-2018 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 20,047.49 万元、27,865.25 万元、36,358.39 万元和 35,200.66 万元，占各期末流动资产

的比例分别为 1.30%、1.61%、1.66%和 1.48%。2017 年其他应收款较 2016 年增长 30.48%，主要系新增往来借款所致。截至 2018 年 9 月末，其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款的情况。

表 10-7 截至 2018 年 9 月末发行人其他应收款余额前五名单位情况

单位：万元

序号	公司名称	2018 年 9 月末余额	欠款额占总额的比例（%）	账龄	款项性质
1	湖北省国营总口农场	9,821.70	27.90%	1-4 年	单位往来借款
2	金澳科技（湖北）化工有限公司	6,910.00	19.63%	1-5 年	代收代付款
3	潜江市汇桥投资担保有限公司	5,600.00	15.91%	2-4 年	担保保证金
4	潜江市国有资产监督管理委员会办公室	6,594.42	18.73%	2 年以内	股本回购款
5	湖北润泽投资开发有限公司	4,500.00	12.78%	1-3 年	单位往来借款
	合 计	33,426.12	94.96%		

④ 存货

表 10-8 近三年及一期发行人存货构成

单位：万元

序号	项目	2018 年 9 月末余额	2017 年末余额	2016 年末余额	2015 年末余额
1	开发成本-土地	828,282.26	821,341.26	821,127.22	799,087.22
2	工程施工-代建项目	891,957.94	630,700.77	474,089.34	247,223.86
3	土地整理支出	93,014.57	80,115.86	58,210.46	43,617.24
4	库存商品-商铺	11,550.74	11,550.74	11,550.74	11,550.74
	合计	1,824,805.51	1,543,708.63	1,364,977.75	1,101,479.06

2015-2018 年 9 月末，发行人存货余额分别为 1,101,479.06 万元、1,364,977.75 万元、1,543,708.63 万元和 1,824,805.51 万元，占各期末流动资产的比例分别为 71.34%、78.74%、70.34%和 76.70%，主要为待处置的土地使用权和待完工结转的开发成本，均不属于公益性资产。2018 年 9 月末，发行人存货余额较 2017 年末增加 281,096.88 万

元，增幅为 18.21%，主要系发行人承担的潜江市内多项基础设施建设所致。

表 10-9 截至 2018 年 9 月末发行人存货中土地资产构成明细

序号	取得方式	座落位置	土地证编号	证载用途	证载使用权类型	面积(亩)	入账方式	单价(万元/亩)	2018 年 9 月末账面价值(万元)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	潜江市王场镇	潜国用(2014)第 0110280 号	住宅	出让	1,440.72	评估法	25	103,518.54	是	是
2	政府注入	潜江市王场镇	潜国用(2014)第 0110279 号	住宅	出让	225.17				是	是
3	政府注入	潜江市王场镇	潜国用(2014)第 0110281 号	住宅	出让	2,471.41				是	是
4	政府注入	周矶办事处田关河北	潜国用(2010)第 3030 号	住宅	出让	306.72	评估法	69	21,189.79	是	否
5	政府注入	广泽大道以北	潜国用(2011)第 3015 号	商业	出让	489.47	评估法	127	62,204.51	是	否
6	政府注入	王场镇施场村	潜国用(2012)第 3013 号	住宅	出让	1,708.95	评估法	111	231,972.07	是	否
7	政府注入	潜江市新城 318 复线	潜国用(2014)第 0250302 号	住宅	出让	400.09	评估法	111	44,570.56	否	是
8	政府注入	潜江市新城 318 复线	潜国用(2014)第 0250297 号	住宅	出让	399.92	评估法	111	44,551.74	否	是

9	政府注入	潜江市 新城 318 线	潜国用 (2014) 第 0250299 号	住宅	出让	200.00	评估法	111	22,280.00	否	是
10	政府注入	潜江市 新城 318 线	潜国用 (2014) 第 0250300 号	住宅	出让	300.00	评估法	111	33,420.00	是	是
11	政府注入	潜江市 新城 318 线	潜国用 (2014) 第 0250298 号	住宅	出让	200.00	评估法	111	22,280.00	否	是
12	政府注入	潜江市 新城 318 线	潜国用 (2014) 第 0250301 号	住宅	出让	300.00	评估法	111	33,420.00	是	是
13	政府注入	潜江市 新城 318 线	潜国用 (2014) 第 0250304 号	住宅	出让	400.00	评估法	111	44,560.00	是	是
14	政府注入	潜江市 新城 318 线	潜国用 (2014) 第 0250295 号	住宅	出让	300.00	评估法	111	33,420.00	是	是
15	政府注入	潜江市 新城 318 线	潜国用 (2014) 第 0250303 号	住宅	出让	200.00	评估法	111	22,280.00	是	是
16	政府注入	潜江市 新城 318 线	潜国用 (2014) 第 0250296 号	住宅	出让	300.00	评估法	111	33,420.00	否	是
17	政府注入	园林办 事处深 河社区	潜国用 (2013) 第	文体娱乐	出让	16.88	评估法	110	1857.00	否	是

			0470304号								
18	政府注入	园林殷台路	潜国用(2011)第1439号	商服	出让	37.45	评估法	/	含在商铺中	否	是
19	政府注入	潜江市泰丰办事处蔡湖村	潜国用(2015)第0210307号	住宅	出让	200.00	评估法	110	22,040.00	否	否
20	政府注入	潜江市泰丰办事处蔡湖村	潜国用[2015]第0210306号	住宅	出让	400.00	评估法	115	46,000.00	否	否
合计						10,676.77			822,984.21		

表 10-10 截至 2018 年 9 月末发行人存货中开发成本占比最高的前 5 项

单位：万元

序号	项目名称	2018 年 9 月末余额	占开发成本总额比例
1	王场土地	103,732.58	12.63%
2	王场镇施场村土地	231,972.07	28.25%
3	新城区土地	334,202.30	40.69%
4	广泽大道以北土地	62,204.51	7.57%
5	蔡湖村土地	46,000.00	5.60%

2015-2017 年，发行人工程施工-代建项目余额分别是 247,223.86 万元、474,089.34 万元和 630,700.77 万元，增长趋势明显，说明发行人作为潜江市基础设施建设的主要承建单位，较好的履行了自身职责。

表 10-11 截至 2018 年 9 月末发行人存货中代建项目占比最高的前 10 项

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	2018 年 9 月末余额
1	潜江市廉租房及公租房建设	保障房	三年	是	87,543.51
2	潜江市棚户区及旧	棚户区改造	三年	是	171,367.41

	城改造建设项目				
3	长飞潜江科技园项目	市政建设	三年	是	14,364.43
4	潜江市国有土地房屋征收补偿办公室-棚户区建设	棚户区改造	三年	是	26,409.40
5	318 复线工程项目	道路建设	三年	是	52,017.87
6	潜阳路改造工程（老城区水毁项目）	市政建设	三年	是	20,419.96
7	棚户区改造项目	棚户区改造	三年	是	93,375.50
8	潜江市排水改造工程项目	市政建设	三年	是	31,701.06
9	潜江龙虾科普教育中心建设项目	公益性场馆	三年	是	28,536.56
10	城南新区新区新型城镇化项目	市政建设	三年	是	57,612.68
合计					

(2) 非流动资产

表 10-12 近三年及一期发行人非流动资产结构

单位：万元

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	35,408.72	12.93%	35,408.72	12.55%	26,250.00	10.09%	24,500.00	16.32%
固定资产净额	152,065.41	55.54%	110,267.41	39.09%	111,149.69	42.74%	81,722.70	54.43%
在建工程	0.00	0.00%	37,146.02	13.17%	32,233.03	12.39%	43,298.41	28.84%
递延所得税资产	1,038.27	0.38%	827.94	0.29%	716.71	0.28%	621.02	0.41%
其他非流动资产（其他长期资产）	85,295.64	31.15%	98,465.17	34.90%	89,717.77	34.50%	0	0.00%
非流动资产合计	273,808.04	100.00%	282,115.27	100.00%	260,067.21	100.00%	150,142.14	100.00%

2015-2018 年 9 月末，发行人非流动资产分别为 150,142.14 万元、

260,067.21 万元、282,115.27 万元和 273,808.04 万元，年均复合增长率为 16.21%。从非流动资产构成来看，主要为固定资产、在建工程、可供出售金融资产和其他长期资产。

① 固定资产

2015-2018 年 9 月末，发行人固定资产净额分别为 81,722.70 万元、111,149.69 万元、110,267.41 万元和 152,065.41 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 54.43%、42.74%、39.09%和 55.40%，主要由房屋建筑物构成。2017 年固定资产净额较 2016 年变化不大。

表 10-13 截至 2018 年 9 月末发行人固定资产情况

单位：万元

项 目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	115,955.31	178.02	56.75	6,295.72	122,501.32
2.本期增加金额	4,448.05		18.26	792.34	45,291.08
（1）购置			18.26	792.34	810.06
（2）在建工程转入	4,448.05				44,480.47
3.本期减少金额		2.36			2.36
（1）处置或报废		2.36			2.36
4.期末余额	160,435.78	178.02	88.18	7,088.06	167,790.04
二、累计折旧					
1.期初余额	10,456.56	98.29	34.31	1,644.76	12,233.91
2.本期增加金额	3,180.55	8.30	5.07	299.05	3,492.96
（1）计提	3,180.55	8.30	5.07	299.05	3,492.96
3.本期减少金额			2.24		2.24
（1）处置或报废			2.24		2.24
4.期末余额	13,637.11	106.59	37.13	1,493.80	15,724.63
三、减值准备					
四、账面价值					
1.期末账面价值	146,798.67	71.43	51.05	5,144.26	152,065.41
2.期初账面价值	105,498.75	79.73	37.82	4,651.11	110,267.41

表 10-14 截至 2018 年 9 月末发行人固定资产中房屋建筑物构成明细

单位：万元

序号	产权证编号	资产名称	建筑面积 (m ²)	账面原值	累计折旧	账面价值	是否 抵押
1	潜江市房权证 园林字第 058848-56 号	廉租房和公租房及 土地	165,463.58	51,540.69	1632.12	46,916.35	否
2	未办证	污水处理厂		27,912.59	883.9	26,292.11	否
3	潜江市房权证 园林字第 900599 号	评估增资体育中心 建筑物体育馆	8,106.00	2,500.00	79.16	1,926.04	否
4	潜江市房权证 园林字第 900598 号	评估增资体育中心 建筑物游泳馆	11,016.00	3,400.00	107.66	2,619.42	否
5	潜国用 2011 第 3001 号	评估增资体育中心 土地使用权	66,412.18	14,100.00	446.5	10,862.88	否
6	潜江市房权证	园林青酒厂土地及 资产	2,510.18	789.86	25.02	514.72	否
7	园林字第 017229-2 号	专款支出园林青酒 厂购置及装修费调 入		173.08	5.48	112.79	否
8		城投公司办公楼装 饰工程款		6.82	0.22	5.14	否
9	潜江市房权证 园林字第 058857 号	湖北世博馆及土地	2,000.00	8,313.21	263.26	7,260.20	否
		世博馆修复工程		2,016.68	63.86	1,952.82	否
10	未办证	马家台农贸市场 1-106 铺		1,908.08	60.42	1,787.24	否
11	未办证	马家台农贸市场 1-106 铺		1,900.00	60.16	1,769.64	否
12	未办证	樟华国际商铺		1,339.57	42.42	1,254.73	否
13		城北污水处理厂		1,982.10		1,982.10	
14		曹禺项目		42,498.37	955.88	41,542.49	
	合计					146,798.67	

② 在建工程

2015-2018 年 9 月末，发行人在建工程分别为 43,298.41 万元、32,233.03 万元、和 37,146.02 万元和 0.00 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 28.84%、12.39%、13.17%和 0.00%。随着曹禺大剧院和世博湖北馆项目陆续完工，截至 2018 年 9 月末在建工程为 0。

③ 可供出售金融资产

2015-2018 年 9 月末，发行人可供出售金融资产分别为 24,500.00 万元、26,250.00 万元、35,408.72 万元和 35,408.72 万元。2017 年末的可供出售金融资产包括投向中交二航局潜江环保有限公司的 1,339.59 万元、投向湖北返湾湖湿地公园开发有限公司的 7,819.13 万元、投向湖北江汉铁路有限责任公司 23,250.00 万元和投向潜江市荆渝公共交通工程投资有限公司 3,000.00 万元。

④ 其他非流动资产

截至 2018 年 9 月末，发行人其他非流动资产为 85,295.64 万元，全部为项目借款，具体情况如下：

表 10-15 发行人项目借款前 10 名明细表

单位：万元

序号	借款人	项目	借款余额	利率	期限
1	潜江市兴城投资开发有限公司	基金项目	21,000.00	1.2%	20 年
2	潜江市楚道交通投资有限公司	基金项目	15,400.00	1.2%	15 年
3	潜江市职业教育中心	基金项目	11,300.00	1.2%	12 年
4	潜江市妇幼保健院	基金项目	8,100.00	1.2%	12 年
5	湖北华来生物科技有限公司	基金项目	4,200.00	1.2%	8 年
6	潜江市荆渝公共交通工程投资有限公司	基金项目	4,000.00	1.2%	8 年
7	湖北鑫园商贸有限公司	基金项目	3,600.00	1.2%	8 年
8	湖北莱克水产食品股份有限公司	基金项目	3,000.00	1.2%	8 年
9	潜江汇信投资有限公司	基金项目	2,700.00	1.2%	10 年
10	潜江市鄂平农业有限公司	基金项目	2,500.00	1.2%	10 年
合计			75,800.00	-	-

2、负债结构分析

表 10-16 近三年及一期发行人负债结构

单位：万元

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
----	-------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0	0.00%	0.00	0.00%
预收款项	17,200.00	1.23%	0.00	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
应付职工薪酬	125.85	0.01%	125.85	0.01%	66.00	0.01%	0	0.00%
应交税费	-32.04	0.00%	81.21	0.01%	31.95	0.00%	0	0.00%
应付利息	0	0	9,013.24	0.75%	9,013.24	1.22%	9,013.24	1.60%
其他应付款	50,739.92	3.63%	40,733.99	3.39%	49,335.70	6.70%	63,990.98	11.35%
一年内到期的非流动负债	34,750.00	2.48%	105,710.00	8.80%	43,923.00	5.97%	2,052.00	0.36%
流动负债合计	102,783.73	7.35%	155,664.29	12.96%	102,369.88	13.91%	75,056.22	13.32%
长期借款	1,026,550.89	73.39%	811,849.11	67.58%	345,630.35	46.96%	171,194.15	30.37%
应付债券	224,489.94	16.05%	224,489.94	18.69%	287,968.73	39.13%	317,376.54	56.31%
长期应付款	45,000.00	3.22%	9,350.00	0.78%				
非流动负债合计	1,296,040.82	92.65%	1,045,689.05	87.04%	633,599.08	86.09%	488,570.69	86.68%
负债总计	1,398,824.55	100.00%	1,201,353.34	100.00%	735,968.97	100.00%	563,626.91	100.00%

2015-2018 年 9 月末，发行人负债总额分别为 563,626.91 万元、735,968.97 万元、1,201,353.34 万元和 1,398,824.55 万元，年均复合增长率为 25.51%。从负债结构来看，发行人负债以非流动负债为主。2015-2018 年 9 月末，发行人流动负债占负债总额比重分别为 13.32%、13.91%、12.96%和 7.35%，主要由其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；发行人非流动负债占负债总额比重分别为 86.68%、86.09%、87.04%和 92.65%，由长期借款和应付债券构成。

（1）流动负债

2015-2018 年 9 月末，发行人流动负债分别为 75,056.22 万元、102,369.88 万元、155,664.29 万元和 102,783.73 万元，流动负债逐年占负债总额比重分别为 13.32%、13.91%、12.96%和 7.35%，年均复

合增长率为 8.18%。从流动负债构成来看，主要为其他应付款和一年内到期的非流动负债。

①其他应付款

2015-2018 年 9 月末，发行人其他应付款余额分别为 63,990.98 万元、49,335.70 万元、40,733.99 万元和 50,739.92 万元，占流动负债比重分别 85.26%、48.19%、26.17%和 49.37%，主要系尚未结算的政府部门借入款、融资经费等。

表 10-17 截至 2018 年 9 月末发行人其他应付款金额前五名单位情况

单位：万元

序号	公司名称	账面余额	占其他应付款总额的比例	款项性质
1	湖北恒畅养护建设有限公司	25,821.24	50.89%	工程借款
2	潜江市自来水公司	9,000.00	17.74%	委托贷款
3	融资专项经费	3,263.76	6.43%	融资经费
4	保证金	2,323.07	4.58%	工程保证金
5	城投公司储备业务费	480.54	0.95%	
前 5 名合计		40,888.61	80.58%	-

②一年内到期的非流动负债

2015-2018 年 9 月末，一年内到期的非流动负债分别为 2,052.00 万元、43,923.00 万元、105,710.00 万元和 34,750.00 万元，占流动负债比重分别为 2.73%、42.91%、67.91%和 33.81%，2017 年一年内到期的非流动负债主要是一年内到期的长期应借款 40,060.00 万元、一年内到期的应付债券 64,000.00 万元和一年内到期的长期借款 1,650.00 万元。

(2) 非流动负债

2015-2018 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 488,570.69 万元、

633,599.08 万元、1,045,689.05 万元和 1,296,040.82 万元，占负债总额比重分别为 86.68%、86.09%、87.04%和 92.65%，年均复合增长率为 27.62%，包括长期借款、应付债券和长期应付款。

①长期借款

截至 2018 年 9 月末，发行人长期借款为 1,026,550.89 万元，主要系向农业发展银行的借款，2015-2018 年 9 月年末发行人长期借款余额分别为 171,194.15 万元、345,630.35 万元、811,849.11 万元和 1,026,550.89 万元，占非流动负债比重分别为 35.04%、54.55%、77.64%和 79.21%。

表 10-18 截至 2018 年 9 月末发行人长期借款余额前五名情况

单位：万元

序号	债权人	债务类型	借款余额	合同期限	利率	占长期借款总额的比例
1	中国农业银行股份有限公司潜江市支行	抵押借款	80,000.00	2017/6/1-2035/5/7	5.39%	7.79%
2	农业发展银行	抵押借款	100,000.00	2016/3/22-2036/3/21	4.90%	9.74%
3	农业发展银行	抵押借款	92,200.00	2016/8/8-2036/6/16	4.145%	8.98%
4	开发银行	质押借款	80,000.00	2016/10/28-2031/10/27	4.90%	7.79%
5	农业发展银行	抵押借款	69,000.00	2017/3/30-2032/3/29	5.145%（浮动）	6.72%
合计		-	421,200.00		-	41.03%

②应付债券

截至 2018 年 9 月末，发行人应付债券为 224,489.94 万元，系 14 潜江城投债和 15 潜江城投债。

表 10-19 截至 2018 年 9 月末发行人应付债券情况

单位：万元

债券名称	发行首日	期限（年）	发行利率	期末余额	期初余额
14 潜江城投债	2014 年 4 月 22 日	7	8.38%	89,490.72	119,225.73
15 潜江城投债	2015 年 12 月 21 日	7	5.19%	134,999.22	168,743.00
合 计				224,489.94	287,968.73

(3) 有息负债情况

截至 2018 年 9 月末，发行人有息负债为 1,330,790.82 万元，为债券、银行借款、融资租赁和政府部门借入款。截至 2018 年 9 月 30 日发行人有息负债前十名情况如下：

表 10-20 截至 2018 年 9 月末发行人有息负债前十名情况

单位：万元

序号	项目名称	分类	期末余额	借款起止日期	利率
1	14 潜江城役债	其他债务	89,490.72	2014/4/22- 2021/4/21	8.33%
2	15 潜江城役债	其他债务	168,999.22	2015/12/21- 2022/12/20	5.19%
3	国银金融租赁	其他债务	18,500.00	2017.12.28-2022/12/28	4.75%(随同期贷款利率调整)
4	中国农业银行股份有限公司潜江市支行	抵押借款	80,000.00	2017/6/1-2035/5/7	
5	农业发展银行	抵押借款	100,000.00	2016/3/22-2036/3/21	4.90%
6	农业发展银行	抵押借款	100,000.00	2016/8/8-2036/6/16	4.145%
7	开发银行	质押借款	80,000.00	2016/10/28 -2031/10/27	4.90%
8	农业发展银行	抵押借款	69,000.00	2017/3/30-2032/3/29	5.145%（浮动）
9	国家开发银行湖北省分行	保证借款	50,000.00	2014.9.25-2029.9.24	同期限档次贷款基准利率（本期 4.26%）
10	开发银行	质押借款	51,000.00	2016/9/29-2041/9/28	4.15%

(4) 债务偿还压力测算

本期债券存续期为 7 年，存续期内，发行人的债务偿还压力的计算见下表：

表 10-21 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
有息负债当年偿付规模	243,056.62	218,047.34	161,158.43	134,870.31	100,073.66	96,011.66	96,381.66	88,967.84
其中：银行借款偿还规模	164,456.22	143,725.54	91,115.23	99,105.71	100,073.66	96,011.66	96,381.66	88,967.84

其中：已发行 债券偿还规模	78,600.40	74,321.80	70,043.20	35,764.60	-	-	-	-
本期债券偿付 规模		4,800.00	4,800.00	20,800.00	19,840.00	18,880.00	17,920.00	16,960.00
其中：本金	-	-		16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
其中：利息		4,800.00	4,800.00	4,800.00	3,840.00	2,880.00	1,920.00	960
合计	243,056.62	222,847.34	165,958.43	155,670.31	119,913.66	114,891.66	114,301.66	105,927.84

注：1、假设本期债券票面利率以 6.00%测算；
2、还本付息预测参考了发行人实际提前偿还情况。

3、净资产构成

2015-2018 年 9 月末，发行人净资产分别为 1,130,534.56 万元、1,257,598.26 万元、1,275,351.79 万元和 1,254,271.46 万元，呈稳步增长的趋势。

2016 年末公司实收资本较 2015 年末增加 61,600.00 万元，系 2016 年国开发展基金有限公司对发行人投资 51,600.00 万元、中国农发重点建设基金有限公司对发行人投资 10,000.00 万元所致。

2016 年公司通过其他盈余公积（政府资本划转）的方式，增加 22,040.00 万元，通过法定盈余公积增加 3,144.39 万元。

2016 年末未分配利润较 2015 年末增加 26,576.24 万元，主要系公司盈利积累所致。

根据大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具“大信专审字[2018]第 2-01353 号”《关于潜江市城市建设投资开发有限公司企业债券发行申请财务事项的核查报告》，截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产负债表的总资产为 2,476,705.13 万元，净资产为 1,275,351.79 万元，其中资产负债表范围内不存在公益性资产。

截至 2018 年 9 月末，发行人资产负债表的总资产为 2,653,096.01

万元，净资产为 1,254,271.46 万元。

（二）营运能力分析

表 10-22 近三年及一期发行人主要营运能力指标

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产总额（万元）	2,653,096.01	2,476,705.13	1,993,567.23	1,694,161.47
流动资产总额（万元）	2,379,287.97	2,194,589.86	1,733,500.02	1,544,019.33
应收账款（万元）	62,153.90	74,686.05	37,076.98	148,292.32
存货（万元）	1,824,805.51	1,543,708.63	1,364,977.75	1,101,479.06
项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入（万元）	162.62	102,254.84	79,301.46	115,412.73
主营业务收入（万元）	14.21	101,970.32	79,245.60	115,387.76
主营业务成本（万元）	60.77	75,519.63	60,594.76	78,588.24
应收账款周转率（次/年）	0.24%	1.83	0.86	0.91
存货周转率（次/年）	0.00%	0.05	0.05	0.08
流动资产周转率（次/年）	0.01%	0.05	0.05	0.08
总资产周转率（次/年）	0.01%	0.05	0.04	0.08

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

3、流动资产周转率=主营业务收入/流动资产平均余额

4、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2015-2017 年 12 月末，发行人资产以存货为主，发行人主营业务收入显著增长。2015 年至 2017 年 12 月末，发行人主营业务收入与主营业务成本的比值为 120.11%、146.83%、135.02%，整体趋势上升，主营业务收入的增速高于主营业务成本的增速。整体来看应收账款周转率、存货周转率、流动资产周转率及总资产周转率总体水平较低，主要系发行人从事城市基础设施建设、土地整理开发业务，所承担项目具有投资额大、建设周期长且资金周转慢等特点，导致发行人资金周转速度较慢。因发行人业务自身特点，业务收入集中在年末结算，因此 2018 年前三季度营业收入较少。

未来，随着发行人业务规模的扩大、固定资产投资项目的投产运营，发行人收入水平将进一步增长，营运效率逐渐提高，营运能力将得到进一步加强。

（三）盈利能力分析

表 10-23 近三年及一期年发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业总收入	162.62	102,254.84	79,301.46	115,412.73
营业总成本	60.77	75,519.63	67,828.68	89,541.38
营业利润	-7,617.34	18,913.37	11,472.78	25,871.35
净利润	-21,080.32	19,390.88	29,475.17	35,731.91
营业利润率	-4684.26%	18.50%	14.47%	22.42%
总资产收益率	-0.82%	0.87%	1.60%	2.36%
净资产收益率	-1.66%	1.53%	2.47%	3.41%

注：1、营业利润率=营业利润/营业收入×100%

2、总资产收益率=净利润/平均总资产×100%

3、净资产收益率=净利润/平均净资产×100%

2015-2018 年 9 月末，发行人实现营业总收入分别为 115,412.73 万元、79,301.46 万元、102,254.84 万元和 162.62 万元，营业利润分别为 25,871.35 万元、11,472.78 万元、18,913.37 万元和 -7,617.34 万元，净利润分别为 35,731.91 万元、29,475.17 万元、19,390.88 万元和 -21,080.32 万元，主要来源于工程建设收入和土地整理收入。近三年发行人营业收入、营业利润等指标存在波动，但呈现先降后升趋势。因发行人业务自身特点，工程集中在年末结算，因此 2018 年前三季度营业收入较少。

发行人近三年净资产收益率较低，主要系发行人所处的基础设施建设行业特性所致；随着发行人业务规模的不断扩大，未来在建项目的逐步竣工以及政府将市内优质资产的陆续注入支持，发行人的盈利

能力将会不断提高。

（四）偿债能力分析

表 10-24 近三年及一期发行人主要偿债能力指标

项 目	2018 年 9 月末 /1-9 月	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
流动比率(倍)	23.15	14.10	16.93	20.57
速动比率(倍)	5.39	4.18	3.60	5.90
资产负债率	52.72%	48.51%	36.92%	33.27%
利息保障倍数	-0.52	3.75	1.09	2.13

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×100%

4、利息保障倍数=（利润总额+利息费用）/应付利息

从短期偿债能力来看，2015-2017 年，发行人速动比率略有波动，流动比例整体均呈下降趋势。发行人 2017 年流动比率达到 14.10 倍，均处于较高的水平，说明发行人短期偿债能力较强。发行人存货由开发成本和土地使用权构成，占比较大，符合从事城市基础设施建设、土地整理开发的行业特征。随着潜江市城镇化建设不断推进，用地需求增加，发行人所持有的待处置土地使用权具有较强的变现能力。

从长期偿债能力来看，2015-2017 年，发行人资产负债率逐步增长，但在行业内仍处于较低水平，主要系政府支持力度逐年加大，发行人资产规模逐年提升所致。2017 年发行人利息保障倍数大于 1，说明发行人偿债能力正常。

综合来看，发行人财务结构比较稳健，公司整体经营情况呈现较好的发展趋势，具有较强的短期和长期债务偿还能力，为本期债券本息及时足额偿付提供了强有力的保障。

（五）现金流量分析

表 10-25 近三年及一期发行人现金流量指标

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	-168,531.02	-169,088.34	-124,782.55	-98,103.99
现金流入小计	96,357.58	40,864.72	160,000.54	30,971.11
现金流出小计	264,888.60	209,953.06	284,783.09	129,075.10
投资活动产生的现金流量净额	-6,819.38	-14,144.32	-6,812.48	-15,650.19
现金流入小计	1.87	212.94	-	-
现金流出小计	6,821.25	14,357.26	6,812.48	15,650.19
筹资活动产生的现金流量净额	121,188.95	404,589.41	146,974.60	249,474.20
现金流入小计	259,500.00	567,745.00	329,008.11	344,653.00
现金流出小计	138,311.05	163,155.59	182,033.50	95,178.80
现金及现金等价物净增加额	-54,161.44	221,356.75	15,379.57	135,720.02

2015-2018 年 9 月末，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-98,103.99 万元、-124,782.55 万元、-169,088.34 万元和-168,531.02 万元，数额逐年扩大。近三年发行人经营活动产生的现金流量净额较低，呈现经营活动现金净流出，主要系：（1）近年来发行人建设项目规模逐年扩大，多项工程尚处于投资建设期，投资金额大，公司购买商品、接受劳务现金支出较多；（2）发行人工程收入的确定与工程款的收回存在一定的时间差，使得公司经营活动现金流入较少。未来，随着发行人在建项目逐步进入完工结算期，经营活动产生的现金流状况将得到大幅改善。

2015-2018 年 9 月末，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-15,650.19 万元、-6,812.48 万元、-14,144.32 万元和-6,819.38 万元，均为负值，主要系近几年公司工程项目增多，且固定资产投资规模逐年加大所致。

2015-2018 年 9 月末，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 249,474.20 万元、146,974.60 万元、404,589.41 万元和 121,188.95

万元。发行人 2017 年到账资金较多，因此 2017 年筹资活动产生的现金流量净额增幅较大。

综上所述，发行人目前资产负债水平较低，资产规模较大，资产负债水平在同行业中处于合理水平；营运状况较好，主营业务发展良好；盈利能力和偿债能力较强，投资活动和筹资活动具有较好的匹配性。同时，发行人业务规模的扩大、固定资产投资项目的投产运营和在建项目投资款的逐步回收，将会给公司带来稳定的现金流量，也会大大提升发行人的偿债能力，为本期债券本息的按期足额偿付提供可靠的保障。

（六）对外担保情况

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人对外担保（不含参股公司担保）金额为 11,000.00 万元，被担保单位为潜江市自来水公司。

发行人对参股公司潜江市荆渝公共交通工程投资有限公司担保金额为 9,000.00 万元。

（七）受限资产情况

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人所有权或使用权受到限制的资产合计 585,984.91 万元，因为企业债券和质押借款导致受限。

受限的存货共计 11 项，均系发行人因发行企业债券和自身借款抵押形成。

表 10-26 截至 2018 年 9 月末存货资产受限明细

序号	土地证编号	座落位置	土地面积 (亩)	土地性质	土地用途	账面价值	受限原因
1	潜国用 (2014)第 0110280 号	潜江市王场镇	1,440.72	出让	住宅	103,518.54	抵押

2	潜国用 (2014)第 0110279号	潜江市王场镇	225.17	出让	住宅		抵押
3	潜国用 (2014)第 0110281号	潜江市王场镇	2,471.41	出让	住宅		抵押
4	潜国用 (2010)第 3030号	周矶办事处田关 河以北	306.72	出让	住宅	21,189.79	抵押
5	潜国用 (2011)第 3015号	广泽大道以北	489.47	出让	商业	62,204.51	抵押
6	潜国用 (2012)第 3013号	王场镇施场村	1,708.95	出让	住宅	231,972.07	抵押
7	潜国用 (2014)第 0250300号	潜江市新城区 318复线	300.00	出让	住宅	33,420.00	抵押
8	潜国用 (2014)第 0250301号	潜江市新城区 318复线	300.00	出让	住宅	33,420.00	抵押
9	潜国用 (2014)第 0250304号	潜江市新城区 318复线	400.00	出让	住宅	44,560.00	抵押
10	潜国用 (2014)第 0250295号	潜江市新城区 318复线	300.00	出让	住宅	33,420.00	抵押
11	潜国用 (2014)第 0250303号	潜江市新城区 318复线	200.00	出让	住宅	22,280.00	抵押
合计			8,142.44			585,984.91	

(八) 关联交易情况

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人的关联交易均为关联担保，具体情况如下：

表 10-27 发行人关联担保情况表

担保方	被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
-----	------	---------	-------	-------	------------

潜江市城市建设投资开发有限公司	潜江市斯普润市政工程投资有限公司	1,150,000,000.00	2016/8/8	2036/6/16	否
潜江市城市建设投资开发有限公司	潜江市潜锦建设投资有限公司	150,000,000.00	2017/3/13	2026/3/13	否
潜江市城市建设投资开发有限公司	潜江市斯普润市政工程投资有限公司	90,000,000.00	2017/12/22	2026/12/21	否
潜江市城市建设投资开发有限公司	潜江市斯普润市政工程投资有限公司	134,500,000.00	2016/1/8	2022/12/25	否
潜江市城市建设投资开发有限公司	潜江市斯普润市政工程投资有限公司	50,000,000.00	2017/5/17	2027/5/16	否
潜江市城市建设投资开发有限公司	潜江市斯普润市政工程投资有限公司	100,000,000.00	2017/1/25	2019/1/24	否
潜江市城市建设投资开发有限公司	潜江市斯普润市政工程投资有限公司	100,000,000.00	2017/3/17	2019/1/24	否
潜江市城市建设投资开发有限公司	潜江市斯普润市政工程投资有限公司	160,000,000.00	2017/3/27	2027/3/26	否
潜江市城市建设投资开发有限公司	潜江市斯普润市政工程投资有限公司	46,550,000.00	2017/11/16	2020/11/15	否
潜江市城市建设投资开发有限公司	潜江市荆渝公共交通工程投资有限公司	90,000,000.00	2017/1/18	2022/1/10	否
潜江市城市建设投资开发有限公司	潜江市城投交通建设投资有限公司	800,000,000.00	2017/6/1	2035/5/7	否
潜江市城市建设投资开发有限公司	潜江市斯普润市政工程投资有限公司	458,000,000.00	2017/2/3	2026/2/4	否
潜江市城市建设投资开发有限公司	潜江市众鼎道路工程建设投资有限公司	690,000,000.00	2017/6/19	2032/3/29	否
潜江市城市建设投资开发有限公司	潜江市潜锦建设投资有限公司	500,000,000.00	2018/3/29	2027/12/25	否
潜江市城市建设投资开发有限公司	潜江市斯普润市政工程投资有限公司	200,000,000.00	2018/2/1	2043/1/31	否

注：潜江市荆渝公共交通工程投资有限公司是发行人参股公司

（九）发行人是否存在逾期未偿还负债

截至本募集说明书签署日，发行人不存在逾期未偿还负债。

（十）银行授信情况

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人共有银行剩余授信额度 356,060.00 万元，具体情况如下：

表 10-28 发行人 2018 年 9 月末银行授信情况表

单位：万元

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	省开行	12,000.00	12,000.00	0.00
		145,760.00	110,700.00	35,060.00
		52,000.00	50,000.00	2,000.00
		109,000.00	65,000.00	44,000.00
		100,000.00	80,000.00	20,000.00
		195,000.00	20,000.00	175,000.00
2	农发行	100,000.00	100,000.00	0.00
		150,000.00	129,000.00	21,000.00
		69,000.00	69,000.00	0.00
3	市农行	30,000.00	30,000.00	0.00
		80,000.00	80,000.00	0.00
4	市工行	40,000.00	35,000.00	5,000.00
		30,000.00	29,000.00	1,000.00
		80,000.00	40,000.00	40,000.00
5	市中行	30,000.00	23,500.00	6,500.00
		64,000.00	63,300.00	700.00
6	市建行	60,000.00	60,000.00	0.00
		29,800.00	29,800.00	0.00
		48,500.00	47,800.00	700.00
7	光大银行	17,000.00	17,000.00	0.00
		13,720.00	13,720.00	0.00
		16,000.00	16,000.00	0.00
		40,000.00	40,000.00	0.00
8	浦发银行	20,000.00	20,000.00	0.00
9	农商行	10,000.00	4,900.00	5,100.00
合计		1,541,780.00	1,185,720.00	356,060.00

三、发行人 2015-2017 年经审计的资产负债表、利润表和现金流量表（见附表二、附表三、附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人存在已发行且尚处于存续期内的企业债券两只，债券明细如下：

表 11-1 存续债券情况一览表

债券品种	债券简称	发行首日	期限 (年)	发行 利率	发行规模 (亿元)
企业债	14 潜江城投债	2014 年 4 月 22 日	7	8.38%	15
企业债	15 潜江城投债	2015 年 12 月 21 日	7	5.19%	17

其中，14 潜江城投债募集资金使用用途为：12.5 亿元用于潜江市保障性住房建设项目，2.5 亿元用于潜江市水环境综合治理建设项目；15 潜江城投债募集资金使用用途为：其中 11.7 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。发行人严格按照募集说明书约定安排使用募集资金，实行专款专用并接受债权代理人 and 监管银行的监督，并按期按时披露相关信息和公布债券本息兑付公告。

关于 14 潜江城投债，发行人已分别于 2015 年 4 月 22 日、2016 年 4 月 22 日、2017 年 4 月 22 日、2018 年 4 月 22 日按期支付了利息，截至目前存续额度为 9 亿元；关于 15 潜江城投债，发行人已于 2016 年 12 月 21 日、2017 年 12 月 21 日、2017 年 12 月 21 日按期支付了利息，截至目前存续额度为 13.6 亿元。发行人均能按期兑付债券本息。

截至本说明书签署之日，除上述两期企业债券外，发行人无其他已发行尚未兑付的中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计

划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债券品种，也不存在违规 BT 等融资行为。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金投向概况

本期债券募集资金共 8 亿元，其中 10,000 万元拟用于潜江市公共交通设施建设项目，38,000 万元拟用于潜江市公共停车场建设项目，32,000 万元拟用于补充营运资金。

表 12-1 募集资金的使用安排

单位：万元

募集资金投向	项目总投资	使用募集资金额度	募集资金占项目总投资比例
潜江市公共交通设施建设项目	29,871.00	10,000.00	33.48%
潜江市公共停车场建设项目	104,704.00	38,000.00	36.29%
补充营运资金	-	32,000.00	-
合计	134,575.00	80,000.00	-

二、募集资金投资项目概况

（一）项目一

1、项目名称

潜江市公共交通设施建设项目。

2、项目提出的背景及建设必要性

（1）项目的建设是实现“公铁联运”，完善交通运输体系的需要

潜江火车站是汉宜铁路的重点车站，规划二等站。目前实际旅客发送量增加到 6,000 人次以上，已达到二等站规模，“十一黄金周”、春节等重大节日期间已突破 8,000 人次。随着经济社会的发展和人民生活水平的提高，居民出行次数将显著增加。目前潜江火车站旅客到站及换乘只能依靠出租车、公交车和社会车辆，而公交开行线路仅有

10 路、17 路以及广华—潜江火车站专线，旅客选择铁路出行极其不便。本项目的建设，可将铁路客运与公路客运、公交等有机融合，实现客运“零距离换乘”，极大程度上方便旅客出行，同时通过公交线路的扩展，降低旅客出行成本，显著提高公路、铁路客运效率和服务质量，促进立体、协调、高效的综合交通运输体系的形成。

（2）项目的建设是优化站场布局、提升公路客运服务水平的需要

根据潜江市公路客运枢纽布局规划，潜江市区内主要布局一个一级站和一个二级客运站，由潜江汽车客运站（一级站）主要承担全市中长途旅客出行并兼顾西部、北部旅客短途出行，由新建潜江综合客运换乘中心承担铁路到站旅客的短途换乘、东部和南部旅客短途出行以及周边产业和居住人口公路出行需求。本项目的建设能够优化城区公路客运站场布局，经过有序的客运分流减小城区交通压力，显著提升全市公路客运服务水平。

（3）项目的建设是促进经济社会发展和城市建设的需要

在整个国民经济体系中，交通是社会经济发展的先导。潜江火车站位于潜江市杨市办事处十号湖村，随着汉宜高铁的开通，火车站周边地块的开发建设日益增加，包括规划建设的华中地区较大规模的服装及日化用品批发市场，杨市物流园区等，产业的落户带来了经济社会的发展，城市建设也取得了显著成效。在高铁片区新建客运换乘中心，能够进一步完善片区配套，引导产业布局，创造投资商机，促进高铁片区与全市经济社会和城市建设协调发展。另外，本项目的建设

能够扩大潜江市与周边地区之间的经济交流和联系，形成区域共同发展。

(4) 项目的建设是完善潜江城市基础建设，大交通小交通联动，缓解潜江市内交通的需要

加大公共交通能力，在高铁站附近修建大型公共交通枢纽，打通高铁与城际客运站、城郊综合停车楼和市内交通的动线联系，引导私家车与公共交通结合出行。

(5) 项目的建设是保障并进一步促进潜江旅游业发展的需要

潜江拥有独特的旅游和文化资源，《潜江旅游规划》为潜江旅游经济的发展勾画了一副崭新的蓝图，潜江将逐步发展成以生态、文化、休闲为主题的旅游市场，以访古探幽、红色风情、文化体验、休闲度假为特点的旅游活动，将逐步增多，因此前来潜江旅游的海内外游客尤其是潜江周边游客将越来越多，这为潜江的铁路和公路客运事业都带来了新的发展机遇。潜江火车站作为潜江对外联系和展示的主要窗口，亟需完善配套设施，提升服务水平，尤其应尽快解决旅客换乘不便的问题，并为旅客提供购物、住宿以及休闲等全方位的旅行服务，本项目的建设完全顺应了这一现实需求。因此，作为城市重要基础设施，潜江市公交枢纽及配套项目的建设，是保障潜江大力发展旅游事业的迫切需要。

综上所述，本项目的建设是实现“公铁联运”，完善综合交通运输体系的需要；是优化站场布局、提升公路客运服务水平的需要；是促进经济社会发展和城市建设的需要；是保障潜江旅游业发展的需要。

因此，本项目的建设是非常必要的。

3、项目批复情况

表 12-2 潜江市公共交通设施建设项目批复情况

核准时间	核准部门	核准内容	核准文号
2017 年 8 月 28 日	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
2017 年 4 月 21 日	潜江市城乡规划局	建设工程规划许可证	建字第【2017】1204 号
2017 年 3 月 20 日	潜江市城乡规划局	建设用地规划许可证	地字第【2017】3003 号
2017 年 3 月 15 日	潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第【2017】3003 号
2017 年 3 月 13 日	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
2017 年 5 月 3 日	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
2017 年 5 月 11 日	/	建设项目环境影响登记表	20174290050000027

4、项目投资情况

项目总投资 29,871.00 万元，其中建筑安装工程费用 23,316.00 万元，工程建设其他费用 2,332.00 万元，预备费用 2,052.00 万元，土地费用 1,569.00 万元，建设期利息 603.00 万元。本期债券募集资金中 10,000.00 万元拟投入该项目，占该项目投资总额的 33.48%。

5、项目建设内容

按照湖北省及潜江市公路运输枢纽布局规划，本项目客运站部分定位为综合客运站，站场级别为二级。根据交通部颁发的《汽车客运站级别划分和建设要求》JT/T200—2004 规定，本项目主要客运设施规模按二级客运站标准量化测算。

根据本项目总用地面积 47,755.49 平方米，其中汽车客运站总用地面积 26,300.00 平方米，公交站用地面积 10,401.43 平方米，配套商业用地面积 2,886.79 平方米。

汽车客运站总建筑面积 7,661.65 平方米，其中：主站房建筑面积 7,410.96 平方米，附属设施 250.69 平方米。

公交站候车大厅建筑面积 3,095.06 平方米。

商业配套建筑面积 13,593.00 平方米。

项目建设还包括建设 1 座充电站及附属设备。

6、项目经济效益

（1）项目总收入

根据《潜江市公共交通设施建设项目可行性研究报告》，该项目的收入主要源自于以下几个方面：

①公交站及客运站租金收入

客运站租金收入以建筑面积为计算基础，初始租金水平约 2.00 元/平方米/天；公交站租金收入以建筑面积为计算基础，因公交站大部分为室外工程，房屋建筑较少，且建有部分充电设施，故考虑以建筑面积为计算基础的租金水平比客运站略高，初始租金水平约 2.50 元/平方米/天，租金水平每三年上涨 10.00%。经测算，在经营期内可形成客运站租金收入 22,785.00 万元，公交站租金收入 11,506.00 万元；在本债券存续期内可形成客运站租金收入 3,522.00 万元，公交站租金收入 1,779.00 万元。

②商业配套租金收入

本项目的配套商业将全部用于出租，按 1.20 元/平方米/天计算，租金水平每三年上涨 10.00%。经测算，在经营期内可形成商业配套租金收入 23,428.00 万元，在本债券存续期内可形成商业配套租金收入 3,335.00 万元。

③广告收入

定价参考：因广告租赁市场没有统一的指导价，主要表现为市场个人行为，差异较大，因此定价主要根据类似地段类似广告位置的定价作为参考：

1) 客运站楼顶中，广告合同价格：15.00 万元/年，可发布时间：2017 年 6 月，广告尺寸：36.72m*4.67m*1 面，广告形式：户外车贴。

2) 客运站楼顶西面，广告合同价格：16.00 万元/年，可发布时间：2017 年 6 月，广告尺寸：22.8m*5m*1 面，广告形式：户外喷绘。

3) 高速收费站南 3T 牌，广告合同价格：16.00 万元/年，可发布时间：2017 年 8 月，广告尺寸：20m*7m*2 面，广告形式：户外喷绘。

4) 江汉路剧院楼顶，广告合同价格：20.00 万元/年，可发布时间：2017 年 6 月，广告尺寸：36m*7m*1 面，广告形式：户外喷绘。

5) 火车站站牌，广告合同价格：20.00 万元/年，可发布时间：2017 年 6 月，广告尺寸：20m*6m*1 面，广告形式：户外喷绘。

6) 南浦三面翻，广告合同价格：15.00 万元/年，可发布时间：2017 年 6 月，广告尺寸：20m*5.62m*1 面，广告形式：户外车贴。

7) 章华中路五交化三面翻，广告合同价格：12.00 万元/年，可发布时间：2017 年 6 月，广告尺寸：12.55m*3.2m*2 面，广告形式：

户外车贴。

8) 潜阳东路东门 T 牌, 广告合同价格: 8.00 万元/年, 可发布时间: 2017 年 6 月, 广告尺寸: 20m*7m*1 面, 广告形式: 户外喷绘。

9) 火车站进出站口三面翻, 广告合同价格: 22.00 万元/年, 可发布时间: 2017 年 5 月, 广告尺寸: 18m*6m*2 面, 广告形式: 户外车贴。

10) 江汉路物探公司前跨街三面翻, 广告合同价格: 10.00 万元/年, 可发布时间: 2017 年 6 月, 广告尺寸: 12.55m*3.2m*2 面, 广告形式: 户外车贴。

11) 江汉路钻石对面楼顶, 广告合同价格: 8.00 万元/年, 可发布时间: 2017 年 8 月, 广告尺寸: 21.7m*5m*1 面, 广告形式: 户外喷绘。

12) 后湖下高速 T 牌, 广告合同价格: 12 万元/年, 可发布时间: 2017 年 6 月, 广告尺寸: 20m*7m*2 面, 广告形式: 户外喷绘。

潜江公共交通枢纽项目, 项目紧挨潜江火车站, 成为向市区和郊县人流转移的重要枢纽, 具有极高广告发布价值。项目总用地面积 47,755.49 平方米, 其中汽车客运站总用地面积 26,300.00 平方米, 公交站用地面积 10,401.43 平方米, 配套商业用地面积 2,886.79 平方米。初步框定可设置广告展示面积为 6,250.00 平米, 目前可以比较的类似区域的户外广告的价格为 1,666.00 元/平米*年; 结合全市范围内均价 1,011.00 元/平米*年; 按照 800.00 元/平米*年底价对外招标运营商, 初始年份按 500.00 万元/年考虑, 后续每年上涨 3.00%。经测算, 在

经营期内可形成广告收入 20,355.00 万元，在本债券存续期内可形成广告收入 3,234.00 万元。

综上，在项目经营期内可形成营业收入 78,074.00 万元，在本期债券存续期内能产生营业收入 11,870.00 万元。具体情况如下：

表 12-3 本期债券存续期内湖北省潜江市公共交通设施建设项目收入一览表

序号	项目	单位	计算期							合计
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
	营业收入		-	1,758.00	1,833.00	1,908.00	2,094.00	2,130.00	2,147.00	11,870.00
1	客运站		-	-	-	-	-	-		-
	计算面积	m ²	-	-	-	-	-	-		-
	租金	元/m ² /天	-	2.00	2.00	2.00	2.20	2.20	2.20	-
	租金收入	万元	-	559.00	559.00	559.00	615.00	615.00	615.00	3,522.00
2	公交站		-	-	-	-	-	-		-
	计算面积	m ²	-	-	-	-	-	-		-
	租金	元/m ² /天	-	2.50	2.50	2.50	2.75	2.75	2.75	-
	租金收入	万元	-	282.00	282.00	283.00	311.00	311.00	311.00	1,779.00
3	商业配套		-	-	-	-	-	-		-
	出租面积	m ²	-	-	-	-	-	-		-
	出租率		-	0.70	0.80	0.90	0.95	0.98	0.98	-
	租金	元/m ² /天	-	1.20	1.20	1.20	1.32	1.32	1.32	-
	租金收入	万元	-	417.00	476.00	536.00	622.00	642.00	642.00	3,335.00
4	广告收入	万元	-	500.00	516.00	531.00	546.00	562.00	579.00	3,234.00

（2）期间成本

该项目在建成后的运营成本主要包括经营成本和增值税金及附加。在本期债券存续期内将产生经营成本约 824.00 万元。该项目的

增值税金及附加主要为增值税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、房产税。根据国家有关税收的规定，按增值税 11%、城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%、房产税 12% 计提。在本期债券存续期内将产生增值税金及附加约 1,036.00 万元。期间成本总共 1,860.00 万元，每年将发生的具体经营成本及税费如下：

表 12-4 本期债券存续期内湖北省潜江市公共交通设施建设项目
成本一览表

单位：万元

序号	项目	计算期							合计
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	经营成本	-	126.00	130.00	134.00	143.00	145.00	146.00	824.00
2	增值税及附加	-	151.00	158.00	165.00	186.00	188.00	188.00	1,036.00
3	期间成本 (1+2)	-	277.00	288.00	299.00	329.00	333.00	334.00	1,860.00

(3) 项目收益

在本期债券存续期内，该项目累计可实现营业收入 11,870.00 万元，期间成本 1,860.00 万元，项目收益合计 10,010.00 万元。根据《潜江市公共交通设施建设项目可行性研究报告》测算，该项目投资回收期（税后）为 19.96 年（含建设期 2 年），财务内部收益率（税后）为 4.46%。整体而言，该项目收入来源稳定，盈利能力良好。具体情况如下表：

表 12-5 本期债券存续期内湖北省潜江市公共交通设施建设项目
成本一览表

单位：万元

序号	计算期	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	营业收入	-	1,758.00	1,833.00	1,908.00	2,094.00	2,130.00	2,147.00	11,870.00
2	期间成本	-	277.00	288.00	299.00	329.00	333.00	334.00	1,860.00
3	项目收益 (1-2)	-	1,481.00	1,545.00	1,609.00	1,765.00	1,797.00	1,813.00	10,010.00

7、项目实施进度

该项目计划工期 2 年，目前资本金已到账 2,000.00 万，正在准备项目建设前期工作，包括募投项目的地勘、土地平整及施工图设计，目前已投入资金共计 455.83 万元。

8、项目建设主体

该项目建设主体为潜江市城市建设投资开发有限公司。

9、项目社会效益

(1) 从产业发展的联系效应来看，本项目的建设一方面将带动当地建筑材料后向产业，餐饮、汽车维修等前向服务业间接就业人员收入水平的提高；从项目本身来看，项目的建设，将给项目直接就业人员带来收入水平的提高；从其对当地经济发展的作用来看，本站的改造将推动该地区经济的发展，有助于当地居民收入水平的提高。

(2) 项目建设有利于潜江市基础设施完善和综合交通体系的建立，打造“公铁联运”、“客运零换乘”的现代化交通出行格局，为旅客出行创造便捷，促进城市交通和经济社会发展。项目的建设地点位于潜江市重要的城市窗口和门户位置，能够很大程度上改善城市形象面貌，提升城市品位和城市发展软实力。

(3) 项目的实施可以完善潜江的基础设施建设。随着潜江城市的快速发展，城市基础配套设施的建设也要同步推进，杜绝配套设施不完善而给城市发展带来的制约问题，保证潜江城区持续健康的发展，真正成为重要的交通枢纽中心和市域次级的商务商贸中心。本项目是潜江基础设施建设的组成部分，建成后将对完善潜江基础设施建设起到积极的作用。

(4) 项目的实施有助于提高潜江区域竞争力。本项目的建设将有助于改善潜江城区交通和停车的环境,缓解区域内停车位不足的问题,尤其是中心商业商务区一位难求的现象。有序的停车,整齐的市容市貌,畅通的交通,合理的商业布局,一方面将提升项目所在地居民生活质量,改善环境档次;另一方面有助于改善城区停车和交通状况,对于提升潜江的整体知名度、美誉度和区域竞争力、影响力助力良多。

(5) 项目建设运营能够带动其他产业发展。在工业化的进程中,产业链在延长,每个生产环节都会受上游产业的影响,同时影响着下游产业的发展。本项目建成运营将促进物流、汽车建材等产业的发展,促进税收和社会就业的增加。

表 12-6 项目社会影响分析表

序号	社会影响因素	影响范围、程度	可能出现的后果	措施建议
1	居民收入	大	无	无
2	居民生活水平与质量	一般	无	无
3	居民就业	大	能促进就业	无
4	不同利益群体	一般	无	无
5	脆弱群体	一般	无	无
6	地区文化、教育	较小	无	无
7	地区基础设施、城市化进程	大	促进	无
8	少数民族风俗习惯及宗教	较小	无	无

(二) 项目二

1、项目名称

潜江市公共停车场建设项目。

2、项目提出的背景及建设必要性

（1）项目的建设是缓解潜江主城区交通拥堵的必要

主城区大部分道路在建设时受到当时条件的限制，路宽相对狭窄。已不适应当今交通的发展，不能满足人们日益增长的车辆需求。且道路两侧因商业发达，人行密度高，缺乏停车位，路边停车现象严重，对交通造成很大干扰，使原本狭窄的路面更加拥堵。

收购现有企事业单位和民间所有的停车位，改造扩大停车能力，提升老城区的停车能力，杜绝因为停车位欠缺导致的占道停车，在老城区道路无法拓宽的前提下，实质扩大道路的通行面积，可以一定程度上缓解潜江主城区交通压力。原则上，具备收购条件的停车位均应纳入统一改造、统一经营的范围，目前已经选择具备条件的 9 座停车场，未来发现具备条件的停车场或小幅地块，将继续采用收购、改造、经营的模式持续扩大主城区停车能力。

通过老城区周边区域综合停车楼的建设，将消费需求从老城区引导到城郊，降低老城区停车和交通压力。

（2）项目的建设是推动新能源汽车消费的必要

充电站、充电桩的欠缺是新能源汽车消费的重要瓶颈之一，伴随停车场项目的统一建设和经营管理，可配备一定数量的充电站和充电桩，并为未来根据需继续扩大充电站充电桩数量预留了载体和空间，为新能源汽车补充电力提供便利，并最终引导和扩大新能源汽车的消费。

（3）项目的建设是降低城市主城区交通能耗和噪音的必要

城郊停车楼的建设和投入使用，私人汽车交通和城区公共交通的结合使用，货运车辆在城市郊区停靠、补给和休整，绕开城区范围，加之新能源汽车保有和使用的扩大，都将降低城市主城区交通的能耗和噪音。

（4）项目的建设是提升城市宜居性和竞争力的必要

项目的建设将缓解城市交通压力、改善城市面貌、降低城市噪音，并且通过停车位的设置，引导城市商业和文体娱乐的就近消费，必将综合提升潜江市城市宜居性和城市竞争力。

3、项目批复情况

表 12-7 潜江市公共停车场建设项目批复情况

核准时间	核准部门	核准内容	核准文号
2017 年 8 月 28 日	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
2017 年 4 月 20 日	潜江市城乡规划局	建设工程规划许可证	建字第【2017】1203 号
2017 年 3 月 20 日	潜江市城乡规划局	建设用地规划许可证	地字第【2017】3002 号
2017 年 3 月 15 日	潜江市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第【2017】3002 号
2017 年 3 月 13 日	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
2017 年 4 月 28 日	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
2017 年 5 月 11 日	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
2017 年 5 月 15 日	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

4、项目投资情况

经估算，本项目总投资 104,704.00 万元，其中建筑安装工程费用

74,247.00 万元，工程建设其他费用 2,577.00 万元，预备费用 3,841.00 万元，征地拆迁费用 22,157.00 万元，建设期利息 1,882.00 万元。本期债券募集资金中 38,000.00 万元拟投入该项目，占该项目投资总额的 36.29%。

5、项目建设内容

项目建设包括了 19 个公共停车场的建设，其中 1 到 7 号停车场为将征收的地面停车场改造为 3 层机械立体停车库，8 号停车场是将地块现有建筑物拆除后修建 4 层楼综合停车场，9、10、11、12 号停车场是将自然地面平整加固后成为地面停车场，13、14、15 号停车场是建设 4 层楼综合停车场，16、17、18、19 号停车场是将自然地面平整加固后成为地面停车场，并修建配套的两层楼商用物业。

总占地面积 339,672.04 m²（509 亩），停车场面积 403,322.00 m²，其中 12,320.00 平方米为构建 3 层立体机械停车场的净占地面积，配套商业建筑面积 68,400.00 m²（配套管理用房和设备用房不计），共设置车位 7,800 个，其中机械立体车位 1,320 个，共设置充电站 3 座，共设置充电桩 890 个。

车位平均占地面积的规划原则：1、市中心地块停车场，3 层立体机械停车设施的每个车位占地面积 8 到 9 平方米；2、砖混结构停车楼，考虑到立柱和上下进出通道的面积公摊，每个车位占地面积 43 到 45 平方米；3、地面开放停车场，每个车位占地面积 33 到 35 平方米；4、地面开放货运专用停车场，每个车位占地面积 75 平方米左右。

表 12-8 停车场建设内容及规模

工程名称	1 号停车场（章华中路潜江日报社旁）	
建设内容	加固地面，安装 3 层立体机械停车设施，保留部分地面固定停车位安装充电桩	
其中	总占地面积（m ² ）	2,390.00
	停车场净面积（m ² ）	2,190.00
	配套用房（m ² ）	50.00
停车位	机动车停车位	不少于 240 个
	非机动车停车位	不少于停车场面积的 2%
	充电桩	不少于 20 个
平均车位占地面积		8.42 平方米
工程名称	2 号停车场（章华中路公安局斜对面）	
建设内容	加固地面，安装 3 层立体机械停车设施，保留部分地面固定停车位安装充电桩	
其中	总占地面积（m ² ）	2,240.00
	停车场净面积（m ² ）	2,150.00
	配套用房（m ² ）	50.00
停车位	机动车停车位	不少于 230 个
	非机动车停车位	不少于停车场面积的 2%
	充电桩	不少于 20 个
平均车位占地面积		8.6 平方米
工程名称	3 号停车场（中心医院对面公共停车场）	
建设内容	加固地面，安装 3 层立体机械停车设施，保留部分地面固定停车位安装充电桩	
其中	总占地面积（m ² ）	1,500.00
	停车场净面积（m ² ）	1,400.00
	配套用房（m ² ）	50.00
停车位	机动车停车位	不少于 150 个
	非机动车停车位	不少于停车场面积的 2%
	充电桩	不少于 20 个
平均车位占地面积		8.24 平方米
工程名称	4 号停车场（潜江大酒店内停车场）	
建设内容	加固地面，安装 3 层立体机械停车设施，保留部分地面固定停车位安装充电桩	
其中	总占地面积（m ² ）	1,500.00
	停车场净面积（m ² ）	1,400.00

	配套用房 (m ²)	50.00
停车位	机动车停车位	不少于 150 个
	非机动车停车位	不少于停车场面积的 2%
	充电桩	不少于 20 个
平均车位占地面积		8.24 平方米
工程名称	5 号停车场 (原一汽公司院内停车场)	
建设内容	加固地面, 安装 3 层立体机械停车设施, 保留部分地面固定停车位安装充电桩	
其中	总占地面积 (m ²)	2,500.00
	停车场净面积 (m ²)	2,380.00
	配套用房 (m ²)	50.00
停车位	机动车停车位	不少于 250 个
	非机动车停车位	不少于停车场面积的 2%
	充电桩	不少于 20 个
平均车位占地面积		8.81 平方米
工程名称	6 号停车场 (钻石国际大酒店院内停车场)	
建设内容	加固地面, 安装 3 层立体机械停车设施, 保留部分地面固定停车位安装充电桩	
其中	总占地面积 (m ²)	1,500.00
	停车场净面积 (m ²)	1,400.00
	配套用房 (m ²)	50.00
停车位	机动车停车位	不少于 150 个
	非机动车停车位	不少于停车场面积的 2%
	充电桩	不少于 20 个
平均车位占地面积		8.24 平方米
工程名称	7 号停车场 (华康国际大酒店停车场)	
建设内容	加固地面, 安装 3 层立体机械停车设施, 保留部分地面固定停车位安装充电桩	
其中	总占地面积 (m ²)	1,500.00
	停车场净面积 (m ²)	1,400.00
	配套用房 (m ²)	50.00
停车位	机动车停车位	不少于 150 个
	非机动车停车位	不少于停车场面积的 2%
	充电桩	不少于 20 个
平均车位占地面积		8.24 平方米

工程名称	8 号停车场（江汉路潜江影院剧）	
建设内容	兴建地下一层，地上四层建筑体，其中-1、2、3、4 为停车场，1 层为配套商业	
其中	总占地面积（m ² ）	12,000.00
	建筑占地面积（m ² ）	6,000.00
	停车场净面积（m ² ）	24,000.00
	商业建筑面积（m ² ）	5,800.00
	绿化面积	不少于 20%
停车位	机动车停车位	不少于 500 个
	非机动车停车位	不少于停车场面积的 2%
	充电桩	不少于 50 个
平均车位占地面积		43.6 平方米
工程名称	9 号停车场（红梅路信访局对面）	
建设内容	加固地面，安装地面停车设施，安装充电桩	
其中	总占地面积（m ² ）	11,600.00
	停车场净面积（m ² ）	10,900.00
	配套用房（m ² ）	50.00
停车位	机动车停车位	不少于 280 个
	非机动车停车位	不少于停车场面积的 2%
	充电桩	不少于 30 个
平均车位占地面积		35.16 平方米
工程名称	10 号停车场（火车站停车场）	
建设内容	加固地面，安装地面停车设施，安装充电桩	
其中	总占地面积（m ² ）	16,000.00
	停车场净面积（m ² ）	14,200.00
	配套用房（m ² ）	50.00
停车位	机动车停车位	不少于 400 个
	非机动车停车位	不少于停车场面积的 2%
	充电桩	不少于 30 个
平均车位占地面积		33.02 平方米
工程名称	11 号停车场（客运总站停车场）	
建设内容	加固地面，安装地面停车设施，安装充电桩	
其中	总占地面积（m ² ）	12,000.00
	停车场净面积（m ² ）	11,200.00

	配套用房 (m ²)	50.00
停车位	机动车停车位	不少于 300 个
	非机动车停车位	不少于停车场面积的 2%
	充电桩	不少于 20 个
平均车位占地面积		35.00 平方米
工程名称	12 号停车场 (华中家具产业园停车场)	
建设内容	加固地面, 安装地面停车设施, 安装充电桩	
其中	总占地面积 (m ²)	16,000.00
	停车场净面积 (m ²)	14,200.00
	配套用房 (m ²)	50.00
停车位	机动车停车位	不少于 400 个
	非机动车停车位	不少于停车场面积的 2%
	充电桩	不少于 30 个
平均车位占地面积		33.02 平方米
工程名称	13 号停车场 (光明宗地 南门停车综合楼)	
建设内容	兴建地上四层建筑体, 其中 2、3、4 为停车场, 1 层为配套商业	
其中	总占地面积 (m ²)	61,500.00
	建筑占地面积 (m ²)	20,000.00
	停车场建筑面积 (m ²)	80,000.00 (其中 20,000.00 平米为户外充电站、道路、中转车位等)
	商业建筑面积 (m ²)	19,600.00
	绿化面积 (m ²)	不少于 30%
停车位	机动车停车位	不少于 1,200 个
	非机动车停车位	不少于停车场面积的 1%
	充电桩	不少于 200 个
	充电站	1 个
平均车位占地面积		42.85 平方米
工程名称	14 号停车场 (辉煌宗地 北门停车综合楼)	
建设内容	兴建地上四层建筑体, 其中 3、4 为停车场, 1、2 层为配套商业	
其中	总占地面积 (m ²)	62,340.00
	建筑占地面积 (m ²)	20,000.00
	停车场建筑面积 (m ²)	80,000.00 (其中 20,000.00 平米为户外充电站、道路、中转车位等)
	商业建筑面积 (m ²)	19,600.00
	绿化面积 (m ²)	不少于 40%

停车位	机动车停车位	不少于 1,200 个
	非机动车停车位	不少于停车场面积的 1%
	充电桩	不少于 200 个
	充电站	1 个
平均车位占地面积		42.85 平方米
工程名称	15 号停车场（蔡湖宗地 东门停车综合楼）	
建设内容	兴建地上四层建筑体，其中 3、4 为停车场，1、2 层为配套商业	
其中	总占地面积（m ² ）	54,800.00
	建筑占地面积（m ² ）	20,000.00
	停车场建筑面积（m ² ）	80,000.00（其中 20,000.00 平米为户外充电站、道路、中转车位等）
	商业建筑面积（m ² ）	19,600.00
	绿化面积（m ² ）	不少于 40%
停车位	机动车停车位	不少于 1200 个
	非机动车停车位	不少于停车场面积的 1%
	充电桩	不少于 200 个
	充电站	1 个
平均车位占地面积		42.85 平方米
工程名称	16 号停车场（318 复线东方村货运停车场）	
建设内容	加固地面，安装地面停车设施，并建设配套商业设施	
其中	总占地面积（m ² ）	11,322.00
	停车场净面积（m ² ）	10,522.00
	配套用房（m ² ）	800.00
停车位	货运机动车停车位	不少于 140 个
	非机动车停车位	不少于停车场面积的 2%
平均车位占地面积		75.15 平方米
工程名称	17 号停车场（晶鹏路深河 5 组货运停车场）	
建设内容	加固地面，安装地面停车设施，并建设配套商业设施	
其中	总占地面积（m ² ）	29,000.00
	停车场净面积（m ² ）	28,000.00
	配套用房（m ² ）	1,000.00
停	机动车停车位	不少于 360 个

车 位	非机动车停车位	不少于停车场面积的 2%
平均车位占地面积		77.78 平方米
工程名称	18 号停车场（红梅路马家台货运停车场）	
建设内容	加固地面，安装地面停车设施，并建设配套商业设施	
其中	总占地面积（m ² ）	20,000.00
	停车场净面积（m ² ）	19,000.00
	配套用房（m ² ）	1,000.00
停 车 位	机动车停车位	不少于 250 个
	非机动车停车位	不少于停车场面积的 2%
平均车位占地面积		76.00 平方米
工程名称	19 号停车场（东荆大道城南四组货运停车场）	
建设内容	加固地面，安装地面停车设施，并建设配套商业设施	
其中	总占地面积（m ² ）	19,980.00
	停车场净面积（m ² ）	18,980.00
	配套用房（m ² ）	1,000.00
停 车 位	机动车停车位	不少于 250 个
	非机动车停车位	不少于停车场面积的 2%
平均车位占地面积		75.92 平方米

6、项目经济效益

（1）项目总收入

根据《潜江市公共停车场建设项目可行性研究报告》，项目收入主要包括停车位收入、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：

①停车位收入

停车位按天测算停车收入，市区的 1~9 号停车场按 15.00 元/个/天计算，郊区的 10~15 号停车场按 10.00 元/个/天计算，16~19 号货车停车场按 15.00 元/个/天计算，停车收入每三年上涨 10.00%。

定价参考：根据潜价费规〔2014〕28 号，对潜江市园林城区城市道路机动车停车收费标准规定如下：摩托车每泊位 0.50 元/小时，每日每车累计最高收费 3.00 元；中小型车每泊位 2.00 元/小时，每日每车累计最高收费 12.00 元；大型车每泊位 3.00 元/小时，每日每车累计最高收费 15.00 元，收费时限：07:00—21:00。根据《市物价局对市中心医院停车场收费标准的批复（潜价工服函【2014】28 号）》的规定：车辆停放首次收费每小时 3 元，每增加 1 小时加收 1 元；停车不足 1 小时按 1 小时计收。每天（24 小时）最高不超过 20 元。

鉴于一个车位平均每天停泊车辆数往往多于一台车辆，因此市区的 1~9 号停车场按 15 元/个/天测算，郊区的 10~15 号停车场按 10.00 元/个/天测算，16~19 号货车停车场按 15.00 元/个/天测算是合理的。

经测算，在经营期内可形成停车位收入 138,662.00 万元，在本债券存续期内可形成停车位收入 18,657.00 万元。

②商业租金收入

本项目的 8 号及 13~19 号停车场建有部分配套商业，将全部用于出租，其中市区的 8 号停车场配套商业租金按 2.00 元/平方米/天计算，郊区的 13~19 号停车场配套商业租金按 1.00 元/平方米/天计算。商业租金每三年上涨 10.00%。

定价参考：因商铺租赁市场没有统一的指导价，主要表现为市场

个人行为，差异较大，因此定价主要根据类似地段类似商铺的定价作为参考。

8 号停车场位于潜江市中心地带，商圈最核心，停车位配置优越，商铺全部位于 1 层，租金暂定 2.00 元/平方米/天，商铺出租率 2019 年实现 60.00%，以后逐年增加 5.00%，直至达到 95.00%。租金参照以下地段：

1) 潜江新时代广场二楼商铺出租，面积 20.00 平方米，租金 2,000.00 元/月，核 3.30 元/平方米/天，来源于 114 城市分类信息潜江站；

2) 园林街道商业街卖场内铺出租，面积 32.00 平方米，租金 2,500.00 元/月，核 2.60 元/平方米/天，来源于 58 同城潜江站；

3) 园林街道商业街广场（常青藤城市广场一楼内铺柜台），面积 80.00 平方米，租金 5,000.00 元/月，核 2.08 元/平方米/天，来源于 58 同城潜江站；

4) 园林街道深河路卖场，面积 10.00 平方米，租金 1,000.00 元/月，核 3.33 元/平方米/天，来源于 58 同城潜江站；

5) 园林街道地税局对面，面积 60.00 平方米，租金 5,000.00 元/月，核 2.78 元/平方米/天，来源于 58 同城潜江站；

13 到 19 号商铺位于潜江市城郊结合部，地段接近于红梅路大型餐厅、西城生活广场、西门深河菜场，但配套更全环境更优越，商铺全部位于 1 层，因此租金定价在 1 元/平方米/天。商铺出租率 2019 年实现 60.00%，以后逐年增加 5.00%，直至达到 90.00%。租金参照

以下路段：

1) 西城生活广场附近住宅底商, 面积 260.00 平方米, 租金 6,600.00 元/月, 核 0.85 元/平方米/天, 来源于 58 同城潜江站;

2) 园林街道深河路人才公寓门口, 面积 60.00 平方米, 租金 3,800.00 元/月, 核 0.85 元/平方米/天, 来源于 58 同城潜江站;

3) 光彩江汉城, 面积 60.00 平方米 (楼上楼下各 30 平方米), 租金 3,000.00 元/月, 核 1.67 元/平方米/天, 来源于 58 同城潜江站;

4) 中南世纪锦城 (城北), 大型底商, 面积 137.00 平方米, 租金 4,500.00 元/月, 核 1.09 元/平方米/天, 来源于 58 同城潜江站。

经测算, 在经营期内可形成商业租金收入 97,077.00 万元, 在本债券存续期内可形成商业租金收入 12,250.00 万元。

③ 充电服务收入

本项目部分停车场建设的充电站和充电桩能够为电动汽车用户提供充电服务, 同时收取相应的电费及充电服务费。

充电站配备 10 个端口, 平均每天的利用时长按 6 小时考虑, 考虑到未来电动车的数量将越来越多, 利用时长每年上涨 5.00%。根据武汉市的电费标准, 社会公共停车场设置的充电设施用电, 执行“一般工商业及其他”类用电价格 0.923 元/度。因此, 本项目停车场的充电收费标准在参考武汉市用电收费的基础上, 考虑一定的充电服务费, 按 1.20 元/度考虑。

充电桩平均每天的利用时长按 1 小时考虑, 同样考虑到未来电动车的发展趋势, 利用时长每年上涨 5.00%。收费标准同样在参考武汉

市用电收费的基础上定为 1.20 元/度。

经测算，在经营期内可形成充电服务收入 27,896.00 万元，在本债券存续期内可形成充电服务收入 3,471.00 万元。

④广告收入

根据上文对潜江市广告收费参考信息的分析，潜江公共停车场项目多处于潜江园林主城区繁华地段，停车场性质也处于人流密集属性，具有较高广告发布价值。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 339,672.04 平方米（509 亩），停车场面积 403,322.00 平方米，配套商业建筑面积 68,400.00 平方米，初步框定可设置广告展示面积为 30,000.00 平方米，结合全市范围内均价 1,011.00 元/平方米*年；按照 500.00 元/平方米*年的底价对外招标运营商，广告收入初始年份按 1,500.00 万元/年考虑，后续每年上涨 3.00%。经测算，在经营期内可形成广告收入 61,064.00 万元，在本债券存续期内可形成广告收入 9,702.00 万元。

综上，在项目经营期内可形成营业收入 324,700.00 万元，在本期债券存续期内能产生营业收入 4,4081.00 万元，具体情况如下：

表 12-9 本期债券存续期内湖北省潜江市公共停车场建设项目收入一览表

序号	项目	单位	计算期							合计
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
	营业收入	万元	-	5,966.00	6,477.00	6,969.00	7,918.00	8,282.00	8,469.00	44,081.00
1	停车位收入	万元	-	2,331.00	2,636.00	2,919.00	3,454.00	3,590.00	3,727.00	18,657.00
1.1	1~7 号停车场	个	-	-	-	-	-	-	-	-

	出租率		-	90%	95%	98%	98%	98%	98%	
	租金	元/个/天	-	15.00	15.00	15.00	16.50	16.50	16.50	
	租金收入	万元	-	650.00	687.00	708.00	779.00	779.00	779.00	4,382.00
1.2	8~9 号停车场	个	-	-	-	-	-	-	-	-
	出租率		-	90%	95%	98%	98%	98%	98%	-
	租金	元/个/天	-	15.00	15.00	15.00	16.50	16.50	16.50	-
	租金收入	万元	-	384.00	406.00	419.00	460.00	460.00	460.00	2,589.00
1.3	10~15 号停车场	个	-	-	-	-	-	-	-	-
	出租率		-	50%	60%	70%	80%	85%	90%	-
	租金	元/个/天	-	10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	-
	租金收入	万元	-	967.00	1,161.00	1,354.00	1,702.00	1,809.00	1,915.00	8,908.00
1.4	16~19 号货车停车场	个	-	-	-	-	-	-	-	-
	出租率		-	60%	70%	80%	85%	90%	95%	-
	租金	元/个/天	-	15.00	15.00	15.00	16.50	16.50	16.50	-
	租金收入	万元	-	329.00	383.00	438.00	512.00	542.00	572.00	2,776.00
2	商业租金收入	万元	-	1,625.00	1,760.00	1,896.00	2,234.00	2,383.00	2,352.00	12,250.00
2.1	8 号停车场商业	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-
	出租率		-	60%	65%	70%	75%	80%	85%	-
	租金	元/m ² /天	-	2.00	2.00	2.00	2.20	2.20	2.20	-
	租金收入	万元	-	254.00	275.00	296.00	349.00	373.00	396.00	1,943.00
2.2	13~19 号停车场商业	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-

	出租率		-	60%	65%	70%	75%	80%	85%	-
	租金	元/m ² /天	-	1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	-
	租金收入	万元	-	1,371.00	1,485.00	1,599.00	1,885.00	2,011.00	2,136.00	10,487.00
3	充电服务收入	万元	-	510.00	536.00	563.00	591.00	620.00	651.00	3,471.00
3.1	充电站	个	-	-	-	-	-	-	-	-
	利用时长	小时/天	-	6	6.3	6.6	6.9	7.3	7.7	-
	充电端口	个	-	10	10	10	10	10	10	-
	每个端口充电量	度/小时	-	40	40	40	40	40	40	-
	收费标准	元/度	-	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	-
	充电收入	万元	-	315.00	331.00	348.00	365.00	383.00	402.00	2,144.00
3.2	充电桩	个	-	-	-	-	-	-	-	-
	利用时长	小时/天	-	1	1.1	1.1	1.2	1.2	1.3	-
	充电量	度/小时	-	5	5	5	5	5	5	-
	收费标准	元/度	-	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	-
	充电收入	万元	-	195.00	205.00	215.00	226.00	237.00	249.00	1,327.00
4	广告收入	万元	-	1,500.00	1,545.00	1,591.00	1,639.00	1,688.00	1,739.00	9,702.00

(2) 期间成本

该项目在建成后的运营成本主要包括经营成本和增值税金及附加。在本期债券存续期内将产生经营成本约 3,143.00 万元。该项目的增值税金及附加主要为增值税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、房产税。根据国家有关税收的规定，按增值税 11%、城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%、房产税 12%

计提。在本期债券存续期内将产生增值税金及附加约 2,537.00 万元。期间成本总共 5,680.00 万元，每年将发生的具体经营成本及税费如下：

表 12-10 本期债券存续期内湖北省潜江市公共停车场建设项目成本一览表

单位：万元

序号	项目	计算期							合计
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	经营成本	-	444.00	473.00	500.00	554.00	575.00	597.00	3,143.00
2	增值税金及附加	-	317.00	353.00	388.00	465.00	493.00	521.00	2,537.00
3	期间成本 (1+2)	-	761.00	826.00	888.00	1,019.00	1,068.00	1,118.00	5,680.00

(3) 项目收益

在本期债券存续期内，该项目累计可实现营业收入 4,4081.00 万元，期间成本 5,680.00 万元，项目收益合计 38,401.00 万元。根据《潜江市公共停车场建设项目可行性研究报告》测算，该项目投资回收期（税后）为 18.39 年（含建设期 2 年），财务内部收益率（税后）为 6.03%。整体而言，该项目收入来源稳定，盈利能力良好。具体情况如下表：

表 12-11 本期债券存续期内湖北省潜江市公共停车场建设项目收益一览表

单位：万元

序号	计算期	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	营业收入	-	5,966.00	6,477.00	6,969.00	7,918.00	8,282.00	8,469.00	44,081.00
2	期间成本	-	761.00	826.00	888.00	1,019.00	1,068.00	1,118.00	5,680.00
3	项目收益 (1-2)	-	5,205.00	5,651.00	6,081.00	6,899.00	7,214.00	7,351.00	38,401.00

7、项目实施进度

该项目计划工期 2 年，目前资本金已到账 5,000.00 万，正在准备项目建设前期工作，包括募投项目的地勘、土地平整及施工图设计，

已完成土地平整，完成建设充电桩。目前已投入资金共计 455.83 万元。

8、项目建设主体

该项目建设主体为潜江市城市建设投资开发有限公司。

9、项目社会效益

（1）项目的实施有利于解决城市停车难的问题。近年来，随着潜江城市经济的快速增长，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，并且每年增长率高达 20%左右，私家车数量突破二十万大关已是指日可待。相比之下，城市停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显。尤其在中心商业商务区，由于很多公用建筑配建泊位严重不足，停车位更是一位难求。停车难，已经成为我市交通发展、汽车消费的瓶颈之一。本项目建成后可以有效解决城市停车难这一问题。项目的实施可以为主城区及主城区周边地区提供数千个新增车位，可以为潜江进一步实施主城区主要道路沿线禁停提供可能，在道路不需要扩大宽度的情况下实质性拓宽通行面积；另外，将部分周边县市的消费和停车需求引导到主城区周边，多方面、多角度的缓解主城区交通拥堵。

（2）项目的实施可以为社会提供更多就业机会。本项目建成后将为社会就业提供更多的机会，发挥更大的经济和社会效益。同时也可以帮助无业的贫困人员，给予他们通过自己劳动改善生活现状的机会，促进社会的和谐发展。

（3）项目的实施可以完善潜江的基础设施建设。随着潜江城市

的快速发展，城市基础配套设施的建设也要同步推进，杜绝配套设施不完善而给城市发展带来的制约问题，保证潜江城区持续健康的发展，真正成为重要的交通枢纽中心和市域次级的商务商贸中心。本项目是潜江基础设施建设的组成部分，建成后将对完善潜江基础设施建设起到积极的作用。

（4）项目的实施有助于提高潜江的区域竞争力。本项目的建设将有助于改善潜江城区交通和停车的环境，缓解区域内停车位不足的问题，尤其是中心商业商务区一位难求的现象，有序的停车，整齐的市容市貌，畅通的交通，合理的商业布局，一方面将提升项目所在地居民生活质量，改善环境档次；另一方面有助于改善城区停车和交通状况，对于提升潜江的整体知名度、美誉度和区域竞争力、影响力助力良多。

（5）对城市发展提供新的抓手和助力。停车位的富裕程度影响了人们的商业消费和文娱取向，在汽车成为城镇家庭必备品的当下，项目通过停车位的设置，引导了城市发展的格局，将为项目所在地城市发展提供积极影响。

表 12-12 项目社会影响分析表

序号	社会影响因素	影响范围、程度	可能出现的后果	措施建议
1	居民收入	一般	无	无
2	居民生活水平与质量	一般	无	无
3	居民就业	大	能促进就业	无
4	不同利益群体	一般	无	无
5	脆弱群体	一般	无	无
6	地区文化、教育	较小	无	无
7	地区基础设施、城市化进程	大	促进	无
8	少数民族风俗习惯及宗教	较小	无	无

二、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 8 亿元人民币，发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于募投项目的比例均不超过项目总投资合计的 70%。

（二）募集资金管理制度

发行人将按照国家发改委的相关制度和要求对募集资金进行严格的管理和使用。同时公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合公司管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，加强业务规划和内部管理，提高整体经济效益，严格控制成本支出。

本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用，专户存储。公司已聘请湖北潜江农村商业银行股份有限公司作为本期债券的监管银行，按照《2017 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》的约定，监督募集资金使用，确保资金投向符合公司和债券投资者的利益。发行人将设债券偿付工作小组，负责对募集资金的归集、投放和结算进行专门管理，并负责偿付资金安排、偿债专户管理、信息披露等工作。同时公司的投融资部门将对募集资金使用情况进行日常监查。

第十三条 偿债保障措施

一、本期债券的偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模 8 亿元，每年付息一次，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金，当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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人作为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

（二）本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作。该等人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

（三）本期债券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、募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、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。

1、偿债资金归集计划

公司将于国家发改委核准本期债券发行之后的一个月之内在监

管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，公司将从本期债券存续期第 3 个计息年度起安排必要的还本资金，并保证在每个兑付日前的第 10 个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本期债券当期应付本息。

2、监管银行职责

公司聘请湖北潜江农村商业银行股份有限公司担任偿债资金账户的监管银行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券还本付息日（T 日）前 10 个工作日（即 T-10 日），如监管银行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司报告。如在 T-10 日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知公司要求补足。

3、偿债资金来源

偿债资金将来源于公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力与稳定的现金流将为本期债券本息的按时偿还提供保障。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。

二、偿债资金来源及保障措施

（一）发行人良好的盈利能力是本期债券按期偿付的坚实基础

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 247.67 亿元，合并负债总额为 120.14 亿元，合并所有者权益为 127.54 亿元，资产负债率为 48.51%。截至 2018 年 9 月 30 日，发行人未经审计的资产总额为 265.31 亿元，合并负债总额为 139.88 亿元，合并所有者

权益为 125.43 亿元，其中归属于母公司所有者权益为 119.93 亿元，资产负债率为 52.72%。公司 2015-2018 年 1-9 月分别实现主营业务收入 115,387.76 万元、79,245.60 万元、101,970.32 万元和 101,970.32 万元，净利润分别为 35,731.91 万元、29,475.17 万元和 19,390.88 万元和 -21,080.32 万元，2015-2017 年的三年平均净利润 28,199.32 万元，为本期债券还本付息提供了财务基础。发行人财务结构合理稳健，具有较强的长期偿债能力。发行人较强的盈利能力和良好的资产状况是本期债券本息按期偿付的有力支撑。

（二）明确的项目投资收益是本期债券偿付的可靠保障

本期债券募集资金除 32,000.00 万元补充营运资金外，其他 48,000.00 万元用于潜江市公共交通设施建设项目和潜江市公共停车场建设项目。

根据《潜江市公共交通设施建设项目可行性研究报告》和《潜江市公共停车场项目可行性研究报告》，在本期债券存续期内，公共交通设施建设项目累计可实现营业收入 11,870.00 万元，期间成本 1,860.00 万元，项目收益合计 10,010.00 万元，该项目投资回收期（税后）为 19.96 年（含建设期 2 年），财务内部收益率（税后）为 4.46%。公共停车场项目累计可实现营业收入 44,081.00 万元，期间成本 5,680.00 万元，项目收益合计 38,401.00 万元。根据《潜江市公共停车场建设项目可行性研究报告》测算，该项目投资回收期（税后）为 18.39 年（含建设期 2 年），财务内部收益率（税后）为 6.03%。

整体而言，公共交通设施建设项目和公共停车场项目收入来源稳

定，盈利能力有保障。

（三）担保增信措施是本期债券偿付的重要保证

1、担保情况

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”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

2、担保人基本情况

名称：湖北省担保集团有限责任公司

注册地址：武汉市武昌区洪山路64号湖光大厦7楼

法定代表人：王嘉良

注册资本：500,000.00万元

经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、其他融资性担保业务、诉讼保全担保、履约担保业务、与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务、以自有资金进行投资；再担保、债券发行担保。

湖北省担保集团有限责任公司是湖北省省级担保公司，原名为湖北中企投资担保有限公司，成立于2005年2月，设立时注册资本7,100万元，由湖北中经中小企业投资有限公司和湖北融汇投资担保有限公司共同出资设立，出资比例分别为98.59%和1.41%。2014年9月，公司更为现名。2016年7月13日，湖北省担保控股股东变更为湖北中经中小企业投资有限公司，实际控制人为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会。

3、担保人资信情况

截至2017年12月末，公司注册资本50亿元，总资产87.44亿元，所有者权益67.58亿元。2017年，公司实现营业收入13.22亿元，净利润7.00亿元。担保人经营状况良好，资产流动性较好。

大公国际资信评估有限公司、联合资信评估有限公司、鹏元资信评估有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、联合信用评级有限公司给予集团长期主体信用等级AAA。

4、担保人累计担保余额

截至 2017 年 12 月 31 日，湖北省担已累计为 1,738 家企业项目提供担保金额 701.14 亿元，在保余额 227.03 亿元。

5、担保人财务情况

(1) 主要财务数据

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

表 13-3 湖北省担保 2017 年主要财务数据（合并口径）

单位：万元

项目	2017 年度/末
资产总计	874,419.51
负债总计	198,651.32
所有者权益	675,768.19
营业收入	132,154.39
利润总额	93,406.03
净利润	69,952.05
经营活动产生的现金流量净额	-38,281.77
投资活动产生的现金流量净额	-127,406.85
筹资活动产生的现金流量净额	-28.09
资产负债率	22.72%

(2) 财务报表

担保人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表分别见附表五、附表六和附表七。

6、担保人发行债券情况

担保人自 2005 年成立以来，未发行过企业（公司）债券、中期票据及短期融资券等。

7、担保函主要内容

担保人为本期债券向债券持有人出具了担保函，该担保函的主要内容包括：

（1）被担保的债券种类和数额

被担保的债券为不超过7年的公司债券，发行面额总计为不超过人民币1300,000,000元（大写：壹拾叁亿元整）。

（2）债券的到期日

本期债券分期兑付本金，在债券发行后第三至第七年每一个兑付日，分别按照债券发行总额的20%等额偿还本金。

本期债券到期日为正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

（3）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（4）保证责任的承担

在本担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付债券利息和

/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金差额部分划入债券等级托管机构或主承销人指定的账户。

（5）保证范围

担保人保证的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。

（6）保证的期间

担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期间及债券到期之日起二年。债券持有人在在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

（7）财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其受托管理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

（8）债券的转让或出质

本期债券认购人或持有人依法将本期债券转让或出质给第三人的，无需告知并征得担保人同意，担保人仍在原担保范围内继续承担保证责任。在债券持有人变更的情况下，担保人应且仅应向变更后的债券持有人承担担保责任。

（9）主债权的变更

经有关监管部门批准，发行人调整本期债券发行方案或发行人与债券持有人协商调整本期债券发行方案的，无需告知并征得担保人的同意，担保人仍在原担保范围内继续承担担保责任。

（10）加速到期

本担保函项下的债券到期日之前，担保人发生分立、合并、停产、停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在15日之内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

8、担保人与发行人、债券代理人和债券持有人的权利义务关系

在保证期间内，如本期债券发行人不能在本募集说明书规定的期限内按约定偿付本次债券本金和/或利息，担保人应在收到登记在册的本期债券持有人或债券受托管理人的书面要求后，在不超过担保人担保范围的情况下，根据担保函向债券持有人履行担保义务。本期债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任，债券受托管理人亦可依照本次债券的《债券受托管理协议》的约定代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

本期债券持有人依本担保函规定的条款要求担保人承担保证责任时，应向担保人提供证明其持有本期债券和到期未获清偿债权的充分、合法、有效的凭证。

本期债券持有人、债券受托管理人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在诉讼时效届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

9、担保协议及程序的合法性

发行人律师湖北今天律师事务所认为，发行人为发行本期债券采用的担保人保证担保符合《中华人民共和国担保法》及相关法律法规

的规定；担保人出具的《担保函》合法、完整、有效。

（四）发行人的土地资产为本期债券本息的偿付提供了有力支撑

公司作为潜江市重要的城市基础设施建设和管理的主体，承接潜江市重要的城市基础设施建设，在潜江市的城市建设中占有非常重要地位，获得了潜江市人民政府在土地等国有资产注入及政府补贴等多方面的有力支持。

在资产注入方面，潜江市不断整合优质资产注入潜江城投，做大做强潜江城投资产，提升盈利能力，增强潜江城投还本付息的能力。截至2017年12月31日，发行人存货中待处置的土地使用权均为出让地，面积为10,676.77亩，账面价值为875,116.65万元。其中，抵押土地面积8,142.44亩，账面价值585,984.91万元；未设定任何抵押、担保或任何第三方权益土地使用权的共计2,534.33亩，账面价值289,131.74万元。

截至2017年12月底，发行人可及时变现的未抵押土地资产价值约为173,413.83万元（不包括划拨地）。潜江市当前处于快速发展时期，中心城区建设用地需求较大，使得发行人待处置的土地使用权变现能力相对较强。在本期债券兑付遇到困难时，发行人将有计划地出让部分土地资产，作为债券偿付的补充。发行人持有的可变现资产将为本期债券的本息偿付提供有力支撑。

（五）政府的大力支持是本期债券按时足额偿付本息的有力保障

作为潜江市最大的城市开发建设主体和资本运营实体，发行人为潜江市城市建设做出了重要的贡献，极大推动了潜江市的城市化进

程，也得到当地政府的大力支持。此外，为进一步支持公司业务发展，潜江市政府于 2015-2017 年分别给予发行人 1,631.62 万元、28,501.43 万元和 7,726.84 补贴。随着发行人业务的进一步发展，承担的城市建设任务更多，市政府对发行人的支持力度也将逐步增加。

（六）外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督

为更切实地维护债券持有人的合法权益，发行人聘请了湖北潜江农村商业银行股份有限公司作为本期债券的债权代理人，并与其签署了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与发行人之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议并履行债券持有人会议授权的其他事项。

（七）公司承诺募投项目收入、主营业务收入、可变现资产优先用于偿还本期债券本息

为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付，发行人出具了《潜江市城市建设投资开发有限公司关于“17 潜江城投债”募投项目经营性收入优先用于偿还债券本息的承诺书》，发行人承诺，本期债券募集资金投资项目经营性收入全部优先用于偿还本期债券本息，公司主营业务收入及政府补助收入优先用于偿还本期债券本息。若上述收入不足以支付本期债券本息，公司承诺以处置土地使用权等资产获得的收益优先用以偿债。

综上所述，发行人经营状况良好，经营收入稳定可靠，并制定了

具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施并对
债权人及债券持有人会议规则进行了合理设置，可以充分保证本
期债券本息的按时足额偿还。

第十四条 投资者保护

为维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，公司聘请了湖北潜江农村商业银行股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并签署了《2017 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》及《2017 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》。湖北潜江农村商业银行股份有限公司作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。

一、债权代理人及债券持有人会议规则设置

（一）债权代理人

本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与发行人之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议，处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益及履行债券持有人会议授权的其他事项。

债权代理人的权利、职责和义务具体如下：持续关注发行人的资信状况，根据发行人提交的相关报告判断可能出现影响债券持有人重大权益的事宜时召集债券持有人会议；在本期债券存续期间的每一付

息日、兑付日、回售日、到期日 10 个工作日内督促发行人按时付息和/或还本；按照本协议及本期债券《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，履行本期债券《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务；为债券持有人的利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益；除法律、法规有规定或有关行政主管部门依法要求之外，对获取的信息负有保密义务，不得向任何第三方泄露；不得将其在本协议项下的职责和义务委托给第三方履行；负责对发行人涉及债券持有人权益的行为进行监督；遵守本协议、募集说明书规定的债权代理人应当履行的其他义务。

如果发行人发生以下任何事件，发行人应及时通知债权代理人：

- 1、发行人按照本期债券募集说明书规定，并根据与本期债券登记托管机构的约定将到期的本期债券利息和/或本金按时足额划入登记托管机构指定的账户；
- 2、发行人未按照本期债券募集说明书的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；
- 3、发行人预计不能按照募集说明书的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；
- 4、发行人经营方针和经营范围发生重大变化，生产经营外部条件发生重大变化；
- 5、发行人发生或者预计将发生超过上一会计年度经审计的净资产总额 10%以上的重大损失；

- 6、发行人发生减资、合并、分立、解散或进入破产程序；
- 7、发行人发生标的金额超过上一会计年度经审计的净资产总额 10%以上的重大仲裁、诉讼或受到重大行政处罚；
- 8、发行人拟变更债券募集说明书约定条款或债权人；
- 9、本期债券被暂停交易；
- 10、法律、行政法规及国家有关主管部门规定的其他情形。

债权人应该在发行人每个会计年度结束之日起六个月内出具债券债权代理事务报告年度报告，置备于债权人处备查，年度报告应包括以下内容：发行人的经营状况、资产状况；发行人募集资金使用情况；债券持有人会议召开的情况；本期债券本息偿付情况；本期债券跟踪评级情况；发行人负责债券信息披露及兑付事项专人的变动情况；债权人认为需要向债券持有人通告的其他情况。

债权代理协议的有效期限为本期债券募集说明书公告之日起至本期债券所有相关债权债务完结时止，如果其间出现债权人变更，则自债券持有人会议作出变更债权人决议之日止。

（二）债券持有人会议规则

债券持有人会议由债权人召集，由全体债券持有人组成。债券持有人会议的权限范围包括了解和监督公司与本期债券有关的重大事件，监督公司履行本期债券募集说明书约定的义务，审议债券持有人会议参加方提出的议案，并做出决议；享有法律法规规定的和债券持有人会议规则约定的其他权利。

当出现下列情形之一时，债权人应自其知悉该等事项之日起

按勤勉尽责的要求尽快发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 30 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日：

1、发行人向债权代理人书面提出拟变更本期债券募集说明书的约定，并提供明确的议案的；

2、在本期债券约定的付息日或兑付日，发行人未按时、足额偿付债券本息；

3、发行人减资、合并、分立、解散及申请破产；

4、单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人等明确议案；

5、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案。

债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人可要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间，因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人应参加债

券持有人会议并可提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）、一名债权人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或债券持有人代理人以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或债券持有人代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方能生效。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应认真考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济政策以及国际经济环境等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限相对较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已适当考虑了对债券存续期间内可能存在的利率风险的补偿。同时，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，本期债券流动性的提高将在一定程度上有利于投资者规避利率风险。

（二）债券偿付风险

在本期债券存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素变化影响，导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的按期还本付息造成一定的影响。

对策：近年来，潜江市经济发展速度较快，为发行人主营业务的

稳定发展提供了宏观基础；发行人当前财务状况良好，经营状况稳定，现金流量相对充足，公司自身的经营收入及其他收入可以覆盖本期债券发行的本息，资产变现能力较强。此外，在债券存续期内，发行人将加强本期债券募集资金的使用管理，严格控制成本，保证工程质量，进一步提高管理和运营效率，确保公司的可持续发展，尽可能降低本期债券的偿付风险。

（三）流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，亦不能保证上市后一定有活跃的交易，从而可能影响本期债券的流动性。

对策：在本期债券发行结束 1 个月内，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通的申请，另外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，债券的流动性风险将进一步降低。

（四）募集资金使用及后续监管风险

发行人与湖北潜江农村商业银行股份有限公司签订了《资金账户开立和监管协议》，监管银行将对发行人本期债券募集的资金行使监督管理权。尽管如此，监管银行根据《资金账户开立和监管协议》所承担的责任不视为其向发行人提供保证和其他形式的担保，本期债券仍不能排除发行人在募集资金使用中出现瑕疵或违规的风险。

对策：债券成功发行后，发行人将加强对本期债券筹集资金使用的管理；本期债券发行人、债权代理人将配合主承销商进行本期债券

后续的信息披露相关事项，确保后续督导做到真实、准确、完整；同时，主承销商将采取定期或不定期方式对发行人募集资金使用以及项目进展进行跟踪调查并出具专项报告，确保发行人募集资金使用合法合规。

（五）第三方担保风险

本期债券由湖北省担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。如果担保方在本期债券存续期内代偿能力出现问题，将会对本期债券的按时偿付产生一定的影响。

对策：担保人湖北省担保集团有限责任公司自身的经营管理能力很强，对于被担保方的筛选及反担保物的要求有严格的标准，在一定程度上保证了担保人不会出现相关风险，使其能够确保债券持有人的合法权益。

（六）与偿债保障措施相关的风险

发行人为本期债券的安全偿付设立了多项保障措施，设立了一系列偿债保障制度及人员安排。但应关注到公司在内部管理，包括人员管理、财务管理、法律风险防范等方面可能遇到的不确定风险，上述风险将可能影响到本期债券偿债保障措施实施效果。

对策：本期债券使用了有效的第三方担保的增信方式以保障本息偿还，也做了相对完善的偿债保障措施。此外，公司也会不断完善风险防范制度，建立科学有效的人才培养、选拔机制，分层次、有重点地不断吸纳外部人才。目前，发行人拥有一批具有专业技能和丰富管理经验的优秀人才，这将不断提升发行人的内控管理水平，有效保证

本期债券各项偿债保障措施的落实。

二、与行业相关的风险

（一）产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设及土地整理开发等业务，较易受到国家和地方产业政策的影响。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持力度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营管理能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

（二）经济周期风险

发行人所从事行业的投资规模和收益水平都受到经济周期的影响，如果出现经济增长放缓或衰退，可能对公司的现金流和盈利能力产生不利影响。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响，进而影响到本期债券的偿付。

对策：随着近几年潜江市经济发展水平的提高，发行人所在区域对城市基础设施和公共服务的需求日益增长，公司的业务规模和盈利水平也将随之提高，抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，

在基础设施建设和土地整理相关领域内，发行人在区域内处于垄断地位，经营收入稳定，受经济周期波动的影响相对较小，并且公司将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，从而实现公司的可持续发展。

三、与发行人相关的风险

（一）潜江市城市发展风险

发行人是潜江市最大的政府融资平台公司，潜江市的城市发展水平、发展规划的调整、经济增长水平等，都将直接影响到发行人所拥有的土地的价值和承接基础设施建设的规模，可能对发行人的经营状况和财务状况产生一定影响。

对策：根据潜江市政府规划，预计未来潜江市经济仍将保持健康良好的增长趋势。公司会积极与土地管理部门及相关规划部门做好前期沟通和市场情况预测，密切关注城市发展规划，统筹安排，以降低城市发展规划调整、经济增长放缓等对公司经营带来的不利影响。

（二）财务风险

城市基础设施建设项目具有规模大、强度高、周期长的特点，随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人在建、拟建项目资金需求较大。因此，发行人将面临安排融资结构、加强财务管理、提高资金收益和控制财务成本等多方面的压力。

对策：针对较大的拟建、在建项目资金需求，发行人将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并进一步调整长短期债

务结构，使之与投资项目资金的使用相匹配，并力争控制融资成本。同时，发行人将加强在建项目的管理和已建项目应收账款的回收，确保在建项目所需后续资金可以及时到位，提高资本运营效率，进而降低财务风险。

（三）经营管理风险

发行人作为国有企业，承担着潜江市城市开发建设的任务，市政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等存在干预的可能性，因而可能一定程度上影响公司的运营和发展，风险转移能力较弱。另外发行人旗下的子公司 2017 年盈利表现普遍不佳，随着公司规模的扩大，如果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：发行人将针对经营环境的变化，进一步完善法人治理结构，健全完善发行人内部管理和风险控制制度，加强对授权经营范围内国有资产的经营管理，提高发行人及子公司的整体运营能力。同时，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。

（四）项目建设风险

由于本期债券募集资金投资项目具有投资规模大、建设周期较长的特点，未来面临较大的筹资压力。同时，土地转让价格受征地的补偿标准、相关税金等因素影响，建设成本受建材、设备价格和劳动力成本及其他不可抗拒的自然灾害等因素影响，项目实际投资有可能超出预算，或者不能按期竣工及投入运营。上述情况可能会导致实际投

资的经济效益偏离盈利预测、公司业务盈利能力波动，从而影响投资项目的社会和经济效益。

对策：发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。在项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，保证工程按时按质竣工和及时投入运营，并确保运营效率以降低项目的市场运营风险。

（五）持续投融资风险

发行人所从事的基础设施建设和交通枢纽、停车场建设以及土地开发业务对资金的需求较大。发行人作为项目的建设者和经营者，其运作的部分基础设施项目盈利能力相对有限，且项目周期长，可能资金的投入和回收周期不能完全符合预期，投资和融资不能匹配。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将快速扩张，未来几年对资金的需求将大幅增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

对策：发行人与湖北潜江农村商业银行股份有限公司、湖北省国家开发银行、光大银行、工商银行等多家金融机构保持着良好的合作关系，在融资方面得到其大力支持，授信充足，抗风险能力较强。未来，随着公司募投项目回购款项的流入以及经营能力的持续增强，公司偿付能力将不断提高。发行人亦将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并调整长短期债务结构，使之与募投项目资金

的使用相匹配，以降低财务及融资风险。

第十六条 信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 AAA，发行人的主体长期信用级别为 AA。东方金诚国际信用评估有限公司主要评级观点如下：

一、评级观点

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；潜江市一般公共预算收入逐年增长，并持续获得上级政府的大力支持，财政实力较强；潜江市城市建设投资开发有限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、资产划拨和财政补贴等方面得到潜江市政府的大力支持。

受房地产市场波动等因素影响，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逐年下降，未来存在一定的不确定性；发行人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；公司利润对政府财政补贴依赖较大，盈利能力较弱。

湖北省担保集团有限责任公司综合财务实力较强，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较强的增信作用。

截至2018年9月30日，发行人授信额度1,541,780.00万元，剩余授信额度356,060.00万元。

根据企业信用报告，发行人信用记录良好，不良和违约负债余额为0.00万元。截至2016年末，发行人共有3笔未到期关注类贷款，35笔已结清关注类贷款，1笔次级类贷款，1笔欠息。经相关银行说明，上述现象非发行人主观意愿造成，与发行人业务经营活动无关。

东方金诚国际信用评估有限公司评定发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定。基于对发行人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AAA，该级别反映了本期债券到期不能偿还的风险很低。

二、主要优势

（一）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；

（二）潜江市一般公共预算收入逐年增长，并持续获得上级政府的大力支持，财政实力较强；

（三）发行人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，业务具有较强的区域专营性；

（四）作为潜江市重要的基础设施及保障房建设主体，发行人在增资、资产划拨和财政补贴等方面得到潜江市政府的大力支持；

（五）湖北省担保集团有限责任公司综合财务实力较强，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，具有较强的增信作用。

三、关注

（一）受房地产市场波动等因素影响，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逐年下降，未来存在一定的不确定性；

（二）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；

（三）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；

（四）公司利润对政府财政补贴依赖较大，盈利能力较弱。

四、跟踪评级安排

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，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评级。

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评级。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评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。评级机构将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

第十七条 法律意见

发行人聘请湖北今天律师事务所为本期债券发行律师。湖北今天律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，律师认为，截至该法律意见书签署之日：

一、本次发行取得了合法有效的批准和授权。就本次发行召开的董事会会议系按照《公司章程》规定的程序进行，所作出的决议内容合法有效。董事会决议的事项获得了发行人权力机构的批复，授权范围、程序合法有效。本期债券需须等待国家发展和改革委员会文件批准公开发行。

二、发行人系在中华人民共和国境内合法设立并有效存续的公司法人，具备本次发行的主体资格。

三、发行人本次发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律、法规及规范性文件所规定的公司债券发行的实质条件。

四、发行人的设立已依法取得有效批准，并进行了工商登记注册，是依法成立的有限责任公司，其股东（出资人）潜江市潜盛国有资产经营有限公司；潜江市国有资产监督管理委员会办公室；国开发展基金有限公司；中国农发重点建设基金有限公司。具有发行人的出资人资格。

五、发行人具有业务、资产、机构、财务独立性，具有面向市场的自主经营能力；董事、监事、高级管理人员任职符合《公司法》等

相关法律、法规及规范性文件的规定。监事会成员中虽然何安然和郭亚林是政府公务人员，但均不在发行人之处领取薪酬、奖金、津贴等报酬且不获取股权和其他额外利益，因此符合《中华人民共和国公务员法》和《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的相关规定。

六、发行人的经营范围、经营方式、业务变更符合法律、法规和规范性文件的规定，未在中国大陆以外经营；主营业务未发生重大变更，主营业务突出；不存在持续经营的法律障碍；资信状况良好。

七、发行人的关联方与发行人之间的关联交易履行了必要的决策程序，不存在损害发行人利益的情形；关联方与发行人之间不存在同业竞争。

八、发行人财产的权属清晰，不存在重大产权纠纷或潜在纠纷，不存在对本次发行造成重大影响的法律障碍。

九、发行人尚未履行的重大合同具有合法性、有效性，不存在潜在风险和纠纷；不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债；其他应收款、其他应付款因发行人正常经营活动发生，合法有效。

十、发行人的增资行为履行了必要的法律手续，符合当时的法律法规和规范性文件的规定；无进行资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为。

十一、发行人执行的税种和税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求；享受的税收优惠政策获得了政府相关部门批准，符合现行

法律、法规和规范性文件的要求；获得的政府补助符合国家相关法律法规规定；最近三年不存在被税务机关处罚的情形。

十二、发行人的生产经营活动符合有关环境保护的要求，拟投资项目已经取得环境保护部门的批复；最近三年未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚。

十三、发行人募集资金用于潜江市公共交通设施建设项目，潜江市公共停车场建设项目及补充营运资金，得到有权部门的批准或授权；潜江市公共交通设施建设项目和潜江市公共停车场建设项目不会导致同业竞争。

十四、发行人及其股东不存在尚未了结的或者可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或者可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十五、《募集说明书》对本期债券的信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形，内容及形式符合有关法律、法规和规范性文件及国家发改委等政府主管部门的要求。

十六、湖北省担保集团有限责任公司具有为发行债券提供担保的资质，其出具的《担保函》内容全面，担保债券种类、面额、担保方式、担保范围、担保期限及保证责任的承担明确具体，符合《担保法》的规定，其出具的《担保函》合法有效。

十七、本期公司债券信用等级为 AAA 级，发行人主体信用等级为 AA 级。东方金诚国际信用评估有限公司对本期债券进行信用评

级，符合《证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律、法规和规范性文件的规定。

十八、本次发行的《承销协议》及《承销团协议》，系各方的真实意思表示，对各方的权利义务作出了明确约定，其内容符合《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金[2004]1134 号文及其他相关法律、法规和规范性文件的规定。

十九、发行人与长江证券股份有限公司签署的关于本期债券的《债券债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《账户开立和监管协议》是各方真实意思表示，符合《合同法》、《企业债券管理条例》及相关规范性文件的规定。

二十、本次发行涉及的主承销商、信用评级机构、审计机构和律师事务所均依法设立并有效存续，具备从事公司债券发行相关业务的资格。

二十一、发行人本期债券的申报材料完备，在所有重大方面的披露真实、准确、完整，符合有关法律、法规及规范性文件的规定。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
- (二) 《2019 年第一期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) 《2019 年第一期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 2015-2017 年审计报告；
- (五) 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；
- (六) 湖北今天律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 湖北省担保集团有限责任公司出具的担保函；
- (八) 湖北省担保集团有限责任公司 2015-2017 年度审计报告；
- (九) 《2017 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》；
- (十) 《2017 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》；
- (十一) 《2017 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》。

二、查询地点

- (一) 本期债券募集说明书全文刊登于国家发改委财金司网站和

中国债券信息网，投资者可以通过以下网站查询：

中国债券信息网：<http://www.chinabond.com.cn>

（二）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、潜江市城市建设投资开发有限公司

注册地址：潜江市泰丰办事处潜阳东路62 号

联系人：关洪波

联系地址：潜江市潜阳东路62 号

联系电话：0728-6490918

传真：0728-6491336

邮政编码：433100

2、长江证券股份有限公司

注册地址：武汉市新华路特8号

联系人：刘岭、廖旭

联系地址：湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦

联系电话：027-65799545

传真：027-85481502

邮政编码：430015

如对本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。

**附表一：2019 年第一期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券发行
网点**

公司名称	角色	销售网点	联系地址	联系人	联系电话
▲ 长江证券股份有限公司	主承销商	长江证券股份有限公司 资本市场部	湖北省武汉市新华路 特 8 号长江证券大厦	刘岭 廖旭	027-65799545
财富证券有限责任公司	分销商	财富证券有限责任公司	深圳市福田区中国凤 凰大厦 2 栋 15 楼	代梦玉	0755-82575628

附表二：发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表

(单位：人民币元)

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	5,398,367,876.61	3,035,800,355.98	2,742,004,637.85
应收账款	746,860,491.71	370,769,791.96	1,482,923,215.24
其他应收款	363,583,911.34	278,652,531.56	200,474,878.75
存货	15,437,086,348.86	13,649,777,514.42	11,014,790,600.59
流动资产合计	21,945,898,628.52	17,335,000,193.92	15,440,193,332.43
非流动资产：			
可供出售金融资产	354,087,185.00	262,500,000.00	245,000,000.00
固定资产	1,102,674,119.37	1,111,496,947.05	817,227,035.37
在建工程	371,460,242.95	322,330,298.99	432,984,104.94
递延所得税资产	8,279,377.36	7,167,104.22	6,210,230.05
其他非流动资产	984,651,740.00	897,177,740.00	-
非流动资产合计	2,821,152,664.68	2,600,672,090.26	1,501,421,370.36
资产总计	24,767,051,293.20	19,935,672,284.18	16,941,614,702.79
流动负债：			
短期借款	-	-	-
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	1,258,464.00	659,966.00	-
应交税费	812,085.66	319,464.01	-
应付利息	90,132,410.96	90,132,410.96	90,132,410.96
其他应付款	407,339,945.70	493,357,004.10	639,909,811.61
一年内到期的非流动负债	1,057,100,000.00	439,230,000.00	20,520,000.00
流动负债合计	1,556,642,906.32	1,023,698,845.07	750,562,222.57
非流动负债：			
长期借款	8,118,491,136.04	3,456,303,527.04	1,711,941,500.00
应付债券	2,244,899,369.36	2,879,687,312.30	3,173,765,355.04
长期应付款	93,500,000.00	-	-
非流动负债合计	10,456,890,505.40	6,335,990,839.34	4,885,706,855.04
负债合计	12,013,533,411.72	7,359,689,684.41	5,636,269,077.61
所有者权益：			
实收资本	4,826,000,000.00	2,678,000,000.00	2,062,000,000.00
资本公积	6,742,829,256.27	7,640,829,256.27	7,420,429,256.27
盈余公积	211,547,169.66	189,841,090.13	158,397,188.52
未分配利润	391,489,552.98	1,471,240,520.51	1,205,478,156.77
归属于母公司所有者权益合计	12,171,865,978.91	11,979,910,866.91	10,846,304,601.56

少数股东权益	581,651,902.57	596,071,732.86	459,041,023.62
所有者权益合计	12,753,517,881.48	12,575,982,599.77	12,575,982,599.77
负债和所有者权益总计	24,767,051,293.20	19,935,672,284.18	19,935,672,284.18

附表三：发行人 2015-2017 年经审计的合并利润表

(单位：人民币元)

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	1,022,548,365.03	793,014,568.63	1,154,127,252.94
减：营业成本	755,196,332.75	605,947,632.56	785,922,404.24
税金及附加	4,867,038.41	8,124,967.54	33,071,733.58
销售费用	39,413.07	69,607.30	40,500.00
管理费用	43,847,183.67	39,137,173.06	33,165,461.98
财务费用	27,114,042.31	21,179,881.76	37,345,173.27
资产减值损失	4,451,292.57	3,827,496.65	5,868,495.28
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	189,133,724.82	114,727,809.76	258,713,484.59
加：营业外收入	77,268,365.00	285,014,347.88	216,316,226.20
减：营业外支出	32,642.72	19,051.77	-
其中：非流动资产处置收益	662.57	-19,051.77	-
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	266,369,447.10	399,723,105.87	475,029,710.79
减：所得税费用	72,460,632.06	104,971,447.97	117,710,614.19
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	193,908,815.04	294,751,657.90	357,319,096.60
其中：归属于母公司所有者的净利润	210,778,645.33	307,720,948.66	358,278,072.98
少数股东损益	-16,869,830.29	-12,969,290.76	-958,976.38
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	193,908,815.04	294,751,657.90	357,319,096.60
归属于母公司所有者的综合收益总额	210,778,645.33	307,720,948.66	358,278,072.98
归属于少数股东的综合收益总额	-16,869,830.29	-12,969,290.76	-958,976.38

七、每股收益			
（一）基本每股收益	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-

附表四：发行人 2015-2017 年经审计的合并现金流量表

(单位：人民币元)

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
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	282,974,241.43	1,105,588,448.17	41,301,749.98
收到其他与经营活动有关的现金	125,672,920.58	494,416,980.41	268,409,336.18
经营活动现金流入小计	408,647,162.01	1,600,005,428.58	309,711,086.16
购买商品、接受劳务支付的现金	1,943,001,423.66	2,646,967,674.27	1,055,765,224.11
支付给职工以及为职工支付的现金	5,364,213.90	3,934,614.45	2,936,589.49
支付的各项税费	390,360.30	4,423,379.00	124,436.79
支付其他与经营活动有关的现金	150,774,581.20	192,505,245.97	231,924,715.51
经营活动现金流出小计	2,099,530,579.06	2,847,830,913.69	1,290,750,965.90
经营活动产生的现金流量净额	-1,690,883,417.05	-1,247,825,485.11	-981,039,879.74
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
取得投资收益收到的现金	2,100,000.00	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29,407.00	-	-
投资活动现金流入小计	2,129,407.00	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	51,985,401.33	50,624,804.00	36,501,901.00
投资支付的现金	91,587,185.00	17,500,000.00	120,000,000.00
投资活动现金流出小计	143,572,586.33	68,124,804.00	156,501,901.00
投资活动产生的现金流量净额	-141,443,179.33	-68,124,804.00	-156,501,901.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	2,450,000.00	766,000,000.00	857,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		150,000,000.00	-
取得借款收到的现金	5,557,000,000.00	2,500,200,000.00	2,484,530,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	118,000,000.00	23,881,051.77	105,000,000.00
筹资活动现金流入小计	5,677,450,000.00	3,290,081,051.77	3,446,530,000.00
偿还债务支付的现金	636,442,391.00	117,821,500.00	523,480,333.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	553,870,211.99	377,553,804.53	231,532,650.87
支付其他与筹资活动有关的现金	441,243,280.00	1,324,959,740.00	196,775,000.00
筹资活动现金流出小计	1,631,555,882.99	1,820,335,044.53	951,787,984.20
筹资活动产生的现金流量净额	4,045,894,117.01	1,469,746,007.24	2,494,742,015.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			

五、现金及现金等价物净增加额	2,213,567,520.63	153,795,718.13	1,357,200,235.06
加：期初现金及现金等价物余额	2,895,800,355.98	2,742,004,637.85	1,384,804,402.79
六、期末现金及现金等价物余额	5,109,367,876.61	2,895,800,355.98	2,742,004,637.85

附表五：担保人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表

(单位：人民币元)

资 产	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	2,798,447,384.25	4,613,850,150.33	1,246,575,487.90
委托贷款	3,375,320,194.97	2,878,340,000.00	1,177,340,000.00
其他应收款	269,719,073.53	262,605,190.60	293,827,886.97
其他流动资产	2,141.32	-	-
流动资产合计	6,443,488,794.07	7,754,795,340.93	2,717,743,374.87
非流动资产：			
可供出售金融资产	1,669,911,225.29	19,911,225.29	1,520,000,000.00
长期应收款	472,000,000.00	-	-
投资性房地产	97,113,648.22	103,183,251.22	-
固定资产	14,117,248.08	11,447,890.51	117,955,826.28
无形资产	2,426,166.65	2,452,999.98	2,732,999.98
递延所得税资产	25,187,996.50	100,392.00	-
其他非流动资产	19,950,000.00	24,470,000.00	-
非流动资产合计	2,300,706,284.74	161,565,759.00	1,640,688,826.26
资产总计	8,744,195,078.81	7,916,361,099.93	4,358,432,201.13
流动负债：	-	-	-
应付账款	-	-	230,000.00
预收款项	81,819,202.97	33,111,875.04	-
应付职工薪酬	7,800,644.10	7,625,611.30	6,598,094.78
应交税费	280,634,635.01	96,506,895.13	58,908,317.26
应付利息	137,051,091.23		
其他应付款	1,125,151,836.00	1,426,286,926.31	175,570,561.24
未到期责任准备金	127,029,869.21	106,583,972.22	92,799,375.32
担保赔偿准备金	227,025,904.43	186,280,000.00	203,622,479.00
一年内到期的非流动负债		-	6,250,000.00
流动负债合计	1,986,513,182.95	1,856,395,280.00	543,978,827.60
非流动负债：	-	-	-
长期借款	-	-	28,125,000.00
递延收益	-	-	6,620,000.00
非流动负债合计	-	0.00	34,745,000.00
负债合计	1,986,513,182.95	1,856,395,280.00	578,723,827.60
所有者权益：	-	-	-
实收资本	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	3,050,000,000.00
资本公积	450,407,458.35	450,111,114.38	461,811,114.38

盈余公积	100,502,963.01	19,703,803.84	8,815,339.52
一般风险准备	99,486,611.46	18,687,452.29	6,262,018.21
未分配利润	1,082,099,583.28	544,150,402.45	225,561,102.79
归属于母公司所有者权益合计	6,732,496,616.10	6,032,652,772.96	3,752,449,574.90
少数股东权益	25,185,279.76	27,313,046.97	27,258,798.63
所有者权益合计	6,757,681,895.86	6,059,965,819.93	3,779,708,373.53
负债和所有者权益总计	8,744,195,078.81	7,916,361,099.93	4,358,432,201.13

附表六：担保人 2015-2017 年经审计的合并利润表

(单位：人民币元)

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	1,321,543,871.84	484,597,139.54	394,578,065.49
其中：营业收入	1,341,989,768.83	498,381,736.44	415,842,147.83
减：提取未到期责任准备金	20,445,896.99	13,784,596.90	21,264,082.34
利息收入	-	-	-
已赚保费	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-
二、营业总成本	387,493,648.58	117,413,491.37	191,050,963.40
其中：营业成本	103,691,346.27	14,468,113.10	39,067,750.00
利息支出	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-
退保金	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-	-
保单红利支出	-	-	-
分保费用	-	-	-
税金及附加	10,099,841.91	14,446,355.95	23,095,412.86
销售费用		-	-
管理费用	76,350,948.98	48,509,313.99	47,198,996.46
财务费用	96,989,103.42	39,585,140.33	81,688,804.08
资产减值损失	100,362,418.00	404,568.00	
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	44,816,666.02	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	934,050,288.10	412,000,314.19	203,527,102.09
加：营业外收入	10,064.84	18,360,913.78	5,240,000.10
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	934,060,288.10	430,361,227.97	208,767,102.19
减：所得税费用	234,539,753.01	88,403,781.57	53,212,451.01
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	699,520,535.09	341,957,446.40	155,554,651.18
归属于母公司所有者的净利润	699,547,499.17	341,903,198.06	153,236,013.87

少数股东损益	-26,964.08	54,248.34	2,318,637.31
--------	------------	-----------	--------------

附表七：担保人 2015-2017 年经审计的合并现金流量表

(单位：人民币元)

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
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	1,079,541,175.27	473,800,329.53	414,942,147.83
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	762,444,268.58	1,574,674,248.44	2,021,275,590.83
经营活动现金流入小计	1,841,985,443.85	2,048,474,577.97	2,436,217,738.66
购买商品、接受劳务支付的现金	22,490,820.55	22,017,482.96	28,595,221.30
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
支付保单红利的现金	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	48,209,369.70	31,280,569.51	25,749,179.89
支付的各项税费	164,341,079.76	89,370,449.16	45,721,061.55
支付其他与经营活动有关的	1,989,761,866.14	1,870,443,113.59	653,608,268.65

现金			
经营活动现金流出小计	2,224,803,136.15	2,013,111,615.22	753,673,731.39
经营活动产生的现金流量净额	-382,817,692.30	35,362,962.75	1,682,544,007.27
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资收到的现金	20,589,936,600.23	3,400,219,084.98	0.00
取得投资收益收到的现金	-	201,325.69	2,977,060,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	20,589,936,600.23	3,400,420,410.67	2,977,060,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,501,582.41	5,142,251.29	1,802,863.00
投资支付的现金	21,868,800,000.00	1,853,503,744.65	4,706,340,000.00
质押贷款净增加额	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-10,296,477.95	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	21,864,005,104.46	1,858,645,995.94	4,708,142,863.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,274,068,504.23	1,541,774,414.73	-1,731,082,863.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	1,950,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	1,950,000,000.00	0.00
偿还债务支付的现金	-	34,375,000.00	6,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	280,857.52	36,425,606.18	79,543,784.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-

筹资活动现金流出小计	280,857.52	70,800,606.18	85,793,784.69
筹资活动产生的现金流量净额	-280,857.52	1,879,199,393.82	-85,793,784.69
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-1,657,167,054.05	3,456,336,771.30	-134,332,640.42
加：期初现金及现金等价物余额	4,261,151,320.18	804,814,548.88	1,380,908,128.32
六、期末现金及现金等价物余额	2,603,984,266.13	4,261,151,320.18	1,246,575,487.90