2015年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券
2021年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）作为2015年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等文件的要求，对潜江市城市建设投资开发有限公司（以下简称“发行人”）2021年度履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，并出具本报告。

国泰君安编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券2021年年度报告》（以下简称“2021年年报”）等相关公开披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。国泰君安证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不应将本报告作为投资行为依据。

一、本期债券基本情况

债券名称	2015年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券
债券简称	银行间：15潜江城投债；上交所：PR潜城债
债券代码	银行间：1580316.IB；上交所：127337.SH
债券存续期	2015年12月21日至2022年12月20日
到期兑付日	2022年12月21日
债券利率	本期债券为固定利率债券，票面年利率为5.19%，在债券存续期期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。
债券发行规模	人民币17亿元
债券还本付息方式	每年付息一次，同时设置提前偿付本金条款，在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别偿还债券本金的20%，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另

	计利息
债券信用等级	AA+
担保方式	本期债券由发行人持有的评估价值共计 35.74 亿元的土地使用权进行抵押担保
债券上市地点	银行间交易市场、上海证券交易所

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

本期债券发行期限为 7 年期，发行规模为 17 亿元，当前余额 6.80 亿元。本期债券于 2015 年 12 月 24 日在银行间市场上市交易。本期债券在银行间市场证券代码为 1580316.IB，简称为“15 潜江城投债”。本期债券于 2016 年 3 月 29 日在上海证券交易所上市交易。本期债券在上海证券交易所证券代码为 127337.SH，简称为“15 潜城投”。本期债券于 2018 年 12 月 21 日首次分期偿还本金后，在上海证券交易所证券简称改为“PR 潜城债”。

（二）募集资金使用情况

本次债券募集资金 17 亿元，已使用 17 亿元，其中 11.70 亿元用于潜江市 2014 年第一批棚户区改造项目，5.30 亿元用于潜江市 2015 年第一批棚户区改造项目，截至 2021 年末募集资金已全部使用，余额为 0 万元。

（三）发行人信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）等网站披露。2021 年度已披露的主要文件情况如下：

公告时间	公告地点	公告文件
2021-04-29	中国债券信息网	潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券 2020 年年度财务报告及附注（含担保人财务报告）
2021-04-29	中国债券信息网	潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券 2020 年年度报告
2021-04-29	中国债券信息网	潜江市城市建设投资开发有限公司关于公司董事,监事,高级管理人员变更的公告
2021-06-29	中国债券信息网	潜江市城市建设投资开发有限公司主体及相关债项 2021 年度跟踪评级报告
2021-06-30	中国债券信息网	2015 年潜江市城市建设投资经营有限公司公司债券 2020 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

公告时间	公告地点	公告文件
2021-08-31	中国债券信息网	潜江市城市建设投资开发有限公司 2021 年半年度财务报告及附注
2021-08-31	中国债券信息网	潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券 2021 年半年度报告
2021-12-09	中国债券信息网	2015 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券 2021 年付息及分期偿还本金兑付公告
2021-04-15	上海证券交易所	潜江市城市建设投资开发有限公司关于会计师事务所变更的公告
2021-04-29	上海证券交易所	潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券 2020 年年度财务报告及附注（含担保人财务报告）
2021-04-29	上海证券交易所	潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券 2020 年年度报告
2021-04-29	上海证券交易所	潜江市城市建设投资开发有限公司关于公司董事,监事,高级管理人员变更的公告
2021-06-29	上海证券交易所	潜江市城市建设投资开发有限公司主体及相关债项 2021 年度跟踪评级报告
2021-06-30	上海证券交易所	2015 年潜江市城市建设投资经营有限公司公司债券 2020 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告
2021-08-31	上海证券交易所	潜江市城市建设投资开发有限公司 2021 年半年度财务报告及附注
2021-08-31	上海证券交易所	潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券 2021 年半年度报告
2021-12-09	上海证券交易所	2015 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券 2021 年付息及分期偿还本金兑付公告

（四）发行人其他已发行尚未兑付债券发行情况

除本期债券外，发行人及子公司有以下已发行且尚未兑付债券：

债券名称	起息日	期限	利率	发行规模	债券品种
2019年第一期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券	2019.1.16	7年	5.67%	8亿元	企业债券
2019年第二期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券	2019.12.26	7年	4.78%	5亿元	企业债券
2020年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券	2020.12.15	5年	6.30%	2.5亿元	企业债券
潜江市城市建设投资开发有限公司2021年度第一期定向债务融资工具	2021.11.29	2+3年	7.00%	7.5亿	非公开定向债券融资工具

三、发行人偿债能力

以下所引用的财务数据均引自发行人经审计的 2021 年年度财务报表。

（一）偿债能力财务指标分析

单位：万元

项目	2021 年底/度	2020 年底/度
流动资产合计	3,374,116.62	2,738,874.76
其中：存货	2,748,392.28	2,160,269.12
资产总额	3,641,474.93	3,027,572.86
流动负债合计	465,026.63	393,239.12
负债总额	1,905,669.78	1,730,727.56
所有者权益合计	1,735,805.15	1,296,845.30
资产负债率[1]	52.33%	57.17%
流动比率[2]	7.26	6.96
速动比率[3]	1.35	1.47

1、 资产负债率=总负债/总资产

2、 流动比率=流动资产/流动负债

3、 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 3,641,474.93 万元，较 2020 年末增加 613,902.07 万元，增幅为 20.28%；所有者权益总额为 1,735,805.15 万元，较 2020 年末增加 438,959.85 万元，增幅为 33.85%。

1、短期偿债能力分析

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人流动比率和速动比率分别为 7.26 和 1.35，相较 2020 年末流动比率上升，速动比率有所下降，主要系发行人其他应付款和一年内到期的非流动负债存在一定幅度增长所致。

2、长期偿债能力分析

截至 2021 年 12 月 31 日，公司资产负债率为 52.33%，较 2020 年末下降 4.84%，较 2020 年末有所下降，公司资产负债率处于较为合理的水平。

（二）发行人盈利能力及现金流情况

单位：万元

项目	2021 年底/度	2020 年底/度
营业收入	206,861.59	184,001.38
营业成本	148,373.98	143,918.58
利润总额	31,370.21	14,889.96
净利润	22,394.21	9,001.98
归属于母公司所有者的净利润	24,265.66	13,349.65
经营活动产生的现金流量净额	-150,539.58	-92,799.48
投资活动产生的现金流量净额	-814.9	-8,559.44
筹资活动产生的现金流量净额	28,150.66	90,563.22
现金及现金等价物净增加额	-123,203.83	-10,795.71

2021 年，发行人实现营业收入 206,861.59 万元，较 2020 年增加 22,860.21 万元，增幅为 12.42%；2021 年，发行人营业成本 148,373.98 万元，较 2020 年增加 4,455.40 万元，增幅 3.10%；2021 年发行人净利润 22,394.21 万元，较 2020 年增加 13,392.23 万元，降幅为 148.77%，主要系其他收益增加所致。

2021 年度，发行人经营活动产生的现金流净额为-150,539.58 万元，较 2020 年减少-57,740.10 万元，降幅为 62.22%，主要系发行人购买商品、接受劳务支付的现金增加所致；2021 年度，发行人投资活动产生的现金流净额为-814.9 万元，较 2020 年增加 7,744.54 万元，增幅为 90.48%；2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流净额为 28,150.66 万元，较 2020 年减少-62,412.56 万元，降幅为 68.92%，主要系发行人偿还债务现金增加所致。

本期债券由发行人持有的评估价值共计 35.74 亿元的土地使用权进行抵押担保，报告期内担保情况无变化。

（三）发行人及子公司已发行尚未兑付的债券对其偿债能力的影响

目前，发行人及子公司有以下已发行且尚未兑付债券：

债券名称	起息日	期限	利率	发行规模	当前余额	债券品种	还本付息方式
2015年潜江市城市建设投资开发有限公司	2015.12.21	7年	5.19%	17亿元	3.40亿元	企业债券	每年付息一次，同时设置提前偿付本金条款，在本期债券存续期的第3至第7

公司债券							个计息年度末分别偿还债券本金的20%。
2019年第一期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券	2019.1.16	7年	5.67%	8亿元	6.4亿元	企业债券	每年付息一次，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。
2019年第二期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券	2019.12.16	7年	4.78%	5亿元	5亿元	企业债券	每年付息一次，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。
2020年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券	2020.12.15	5年	6.30%	2.5亿元	2.5亿元	企业债券	每年付息一次，设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第3、4、5年末逐年分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金。
潜江市城市建设投资开发有限公司2021年度第一期定向债务融资工具	2021.11.29	2+3年	7.00%	7.5亿	7.5亿元	非公开定向债券融资工具	每年付息一次，到期一次性还本

由上表可知，发行人从 2022 年起需偿还债券的本金利息分别约为： 2022 年 5.50 亿元，2023 年 4.59 亿元，2024 年 4.40 亿元，2025 年 4.47 亿元。其中 2022 年为债券兑付的高峰期，发行人存在一定还本付息压力，发行人将采取积极措施，提前安排还本付息资金。

综上所述，2021 年末发行人资产规模有所增长，资产负债率小幅度下降，流动比率和速动比率有所波动，发行人流动资产对短期变现能力仍有一定的支持。本期债券主承销商特别提请投资者关注 2021 年以来债券市场出现的较大波动，可能对发行人在资本市场的融资带来影响。

特此公告。

（以下无正文）

（以上无正文，为《2015 年潜江市城市建设投资开发有限公司债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页）

国泰君安证券股份有限公司

2022 年 6 月 29 日