

2020 年潜江市城市建设投资开发有限公司
公司债券募集说明书

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

二〇二〇 年十二月

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、发行人相关负责人声明

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

主承销商长江证券股份有限公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《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，对本期债券发行材料进行了核查，确认不存在虚假记载、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、律师事务所及律师勤勉尽职声明

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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《资金账户开立和监管协议》、《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》中对本期债券各项权利义务的约定。

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及其摘要中列明的各种风险。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及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。

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：2020年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“20潜江城投债”）。

(二) 发行总额：不超过人民币2.5亿元。

(三) 债券期限：本期债券为5年期债券。

(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。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(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：本期债券采用实名制记账式。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(七) 发行方式及对象：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

(八) 还本付息方式：每年付息一次，同时设本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5个计息年度末分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金，最后三个计息年度每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付。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。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。

（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：本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（十二）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。

目 录

第一条 债券发行依据.....	1
第二条 本期债券发行的有关机构.....	2
第三条 发行概要.....	7
第四条 认购与托管.....	10
第五条 债券发行网点.....	11
第六条 认购人承诺.....	12
第七条 债券本息兑付办法.....	14
第八条 发行人基本情况.....	15
第九条 发行人业务情况.....	38
第十条 发行人财务情况.....	56
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	87
第十二条 募集资金用途.....	89
第十三条 偿债保障措施.....	94
第十四条 投资者保护条款.....	103
第十五条 风险揭示.....	116
第十六条 信用评级.....	124
第十七条 法律意见.....	128
第十八条 其他应说明的事项.....	132
第十九条 备查文件.....	133

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/ 本公司/公司	指	潜江市城市建设投资开发有限公司。
潜江市国资委	指	潜江市人民政府国有资产监督管理委员会。
潜江市国资办	指	潜江市国有资产监督管理委员会办公室。
本期债券	指	总额为不超过人民币2.5亿元的2020年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。
主承销商/长江证券/ 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	粤开证券股份有限公司。
大信/审计机构	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）。
东方金诚/评级机构	指	东方金诚国际信用评估有限公司。

三峡担保/担保人	指	重庆三峡融资担保集团股份有限公司。
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《2020年湖北省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《2020年湖北省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（2019年修订）》。
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。
债权代理人/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	发行人与债权代理人签署的《2020年湖北省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	发行人与债权代理人签署的《2020年湖北

		省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。
监管机构/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。
报告期/近三年	指	2017年度、2018年度以及2019年度。

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

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〔2020〕304号”文件同意注册并公开发行。

二、2020年3月25日，发行人召开了股东会会议，同意本期债券申请公开发行。

三、2020年3月9日，发行人召开了董事会会议，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：湖北省武汉市新华路特8号

法定代表人：李新华

联系人：程利杰、李景辉、王有锋、高岩

联系地址：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：粤开证券股份有限公司

注册地址：惠州市江北东江三路55号广播电视新闻中心西面一层大堂和三、四层

法定代表人：严亦斌

联系人：孙君

联系地址：深圳市福田区彩田路中广核大厦北楼10层

联系电话：18610154291

传真：0755-83336652

邮政编码：518038

三、交易所发行场所：上海证券交易所

地址：上海市浦东新区浦东南路528号

法定代表人：黄红元

联系人：汤毅

联系地址：上海市迎春路555弄B栋6层

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200135

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：张志杰

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802

邮政编码：200120

五、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1504室

执行事务合伙人：胡咏华、吴卫星

联系人：乔冠芳、徐晓露

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

六、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市朝阳区朝外西街3号1幢南座11层1101、1102、1103
单元12层1201、1202、1203单元

法定代表人：崔磊

联系人：唐骊、彭筱桐

联系地址：北京市朝阳区朝外西街3号兆泰国际中心C座12层

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

邮政编码：100088

七、律师事务所：湖北今天律师事务所

住所：湖北省武汉市洪山路64号湖光大厦9楼

法定代表人：岳琴舫

联系人：杨科、张威

联系地址：湖北省武汉市洪山路64号湖光大厦9楼

联系电话：027-87896528

传真：027-87896508

邮政编码：430071

八、担保机构：重庆三峡融资担保集团股份有限公司

住所：重庆市渝北区青枫北路12号3幢

法定代表人：李卫东

联系人：李秋池

联系地址：湖北省武汉市武昌区公正路216号平安金融科技大厦
六楼

联系电话：027-87260538

传真：027-87268078

邮政编码：430060

九、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：潜江市江汉路36号

法定代表人：柯云霞

联系人：周小军

联系地址：潜江市江汉路36号

联系电话：0728-6232660

传真：0728-6232660

邮政编码：433100

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：**2020年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“20潜江城投债”）。

三、**发行总额：**不超过人民币2.5亿元。

四、**债券期限：**本期债券为5年期债券。

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。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

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：**本期债券采用实名制记账式。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

八、**发行方式及对象：**本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

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2020年12月11日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2020年12月14日。

十二、发行期限：本期债券发行期限为5个工作日，自发行首日起至2020年12月18日止。

十三、起息日：本期债券自2020年12月15日开始计息，本期债券存续期内每年的12月15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12月15日至2025年12月15日。

十五、还本付息方式：每年付息一次，同时设本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5个计息年度末分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金，最后三个计息年度每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付。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。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。

十六、付息日：本期债券的付息日为2021年至2025年每年的12月15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2023年至2025年每年的12月15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、承销方式：承销团余额包销。

十九、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

司，分销商为粤开证券股份有限公司。

二十、债券担保：本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十一、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

二十二、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。

二十三、信用安排：在本期债券存续期内，东方金诚国际信用评估有限公司将根据监管部门规定及东方金诚的跟踪评级制度，每年对发行人开展定期跟踪评级。

二十四、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。

二十五、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《2020年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站（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

本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点（具体发行网点见附表一）向境内机构投资者公开发售。

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、投资者认购本期债券即被视为接受《2020年湖北省潜江市
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》、
《2020年湖北省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《2020年湖北省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。

四、本期债券的债权人依有关法律、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。

五、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。

六、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）债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（五）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。

七、投资者已签署《风险告知书》，对于本期债券各项风险已充分知晓，并承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担与债券投资相关的风险。

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2021年至2025年每年的12月15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）本期债券的兑付日为2023年至2025年每年的12月15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）。

（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

统一社会信用代码：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2019年末，发行人经审计合并资产总额为282.31亿元，负债总额为152.38亿元，所有者权益为129.93亿元。2019年度，发行人实现营业收入18.07亿元，净利润2.00亿元。

二、历史沿革

发行人系根据2004年3月16日经潜江市人民政府专题会议研究决定，并于2004年4月15日以潜江市机构编制委员会《关于成立潜江市城市建设资金管理办公室和潜江市城市建设投资开发有限公司的通知》（潜机编[2004]15号）等文件成立的有限责任公司。发行人于2005年

6月28日由潜江市国有资产监督管理委员会办公室（以下简称“潜江市国资办”）和潜江市潜盛国有资产经营有限公司共同出资成立，初始注册资本4.32亿元。

2007年8月，根据发行人股东会决议，发行人增加注册资本1.73亿元，注册资本变更为6.05亿元。

2011年1月，根据发行人股东会决议，发行人增加注册资本4.00亿元，注册资本变更为10.05亿元。2011年3月，根据发行人股东会决议，发行人增加注册资本2.00亿元，注册资本变更为12.05亿元。

2016年4月6日，发行人增加注册资本5.97亿元，注册资本变更为18.02亿元，其中潜江市国有资产监督管理委员会办公室出资66.45%，潜江市潜盛国有资产经营有限公司出资0.42%，中国农发重点建设基金有限公司出资1.11%，国开发展基金有限公司出资32.02%。

2017年12月18日，发行人注册资本变更为48.26亿元，其中潜江市国有资产监督管理委员会办公室出资33.81亿元，占比70.05%；潜江市潜盛国有资产经营有限公司出资0.07亿元，占比0.16%；中国农发重点建设基金有限公司出资1.20亿元，占比2.48%，国开发展基金有限公司出资13.18亿元，占比27.31%。

2019年3月，湖北省委、省政府批复《潜江市机构改革方案》，潜江市财政局对外加挂潜江市人民政府国有资产监督管理委员会牌子，不再保留潜江市国有资产监督管理委员会办公室牌子。2019年4月28日，根据发行人股东会决议，发行人股东“潜江市国有资产监督管理委员会办公室”名称变更为“潜江市人民政府国有资产监督管

理委员会”。发行人尚未对该股东名称变更事项进行工商登记。

截至2019年末，发行人股东中国农发重点建设基金有限公司和国开发展基金有限公司的出资为“明股实债”。截至2019年末，发行人注册资本为482,600.00万元，其中潜江市人民政府国有资产监督管理委员会出资368,581.00万元，占比76.37%；潜江市潜盛国有资产经营有限公司出资749.00万元，占比0.16%；中国农发重点建设基金有限公司出资12,000.00万元，占比2.49%，国开发展基金有限公司出资101,270.00万元，占比20.98%。

三、股东情况

发行人控股股东及实际控制人为潜江市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“潜江市国资委”）。发行人股权结构及控制关系图如下：

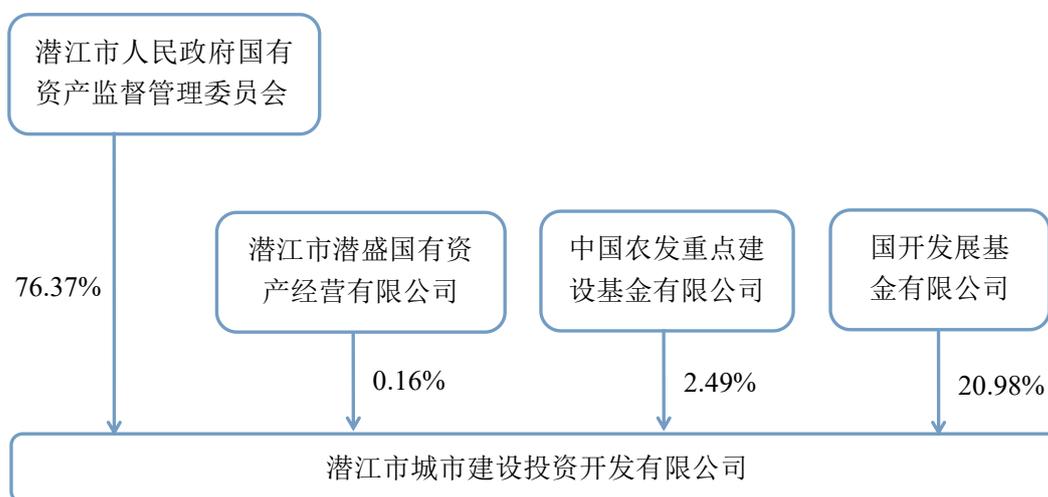


图 8-1：发行人股权结构

截至本募集说明书签署日，潜江市国资委持有的发行人股权不存在被质押的情况。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人成立以来，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。发行人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，是发行人的权力机构，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。

股东会的首次会议由出资最多的股东召集和主持。股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。

股东会会议分为定期会议和临时会议，并应当于会议召开15日以前通知全体股东。如遇特殊情况，可随时召开临时股东会。定期会议每年召开一次，代表1/10以上表决权的股东、1/3以上董事、监事提议召开临时会议的，应当召开临时股东会。股东也可书面委托他人参加股东会议，行使委托书中载明的权利。股东会议由董事会召集，董事长主持。董事长因特殊原因不能履行职务时，由董事长指定的其他董事主持。

股东会议应对所议事项作出决议，股东会的表决涉及下列重大事项时，应经全体股东所持表决权2/3以上通过，其他事项由全体股东所持表决权1/2以上决议通过：

- (1) 修改公司章程；
- (2) 增加或者减少注册资本；
- (3) 合并、分立、解散、清算或者变更公司形式；
- (4) 设立新的子公司或引入新的股东；
- (5) 对外举借或出借单独或合计超过公司最近一期经审计净资产40%的负债或资产；
- (6) 公司发行各类债券；
- (7) 在公司财产或资产上设定任何担保权益或对外提供保证担保，单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的20%；
- (8) 其他可能对国开发展基金有限公司、中国农发重点建设基金有限公司权利产生不利影响的重大事项。

股东会应对所议事项的决定作出会议记录，出席会议的股东应当

在会议记录上签名。

2、董事会

发行人设董事会，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。董事长对股东会负责。

董事会行使下列职权：

(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。

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，依次由董事长指定的其他董事召集和主持。1/3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2/3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2/3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。

3、监事会

发行人设监事会，成员3人，其中职工代表1人，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

发行人设总经理 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) 组织结构

发行人内设项目投资部、财务审计部、人力资源部、市场发展部、办公室、党群办公室、融资部，具体组织结构如下：

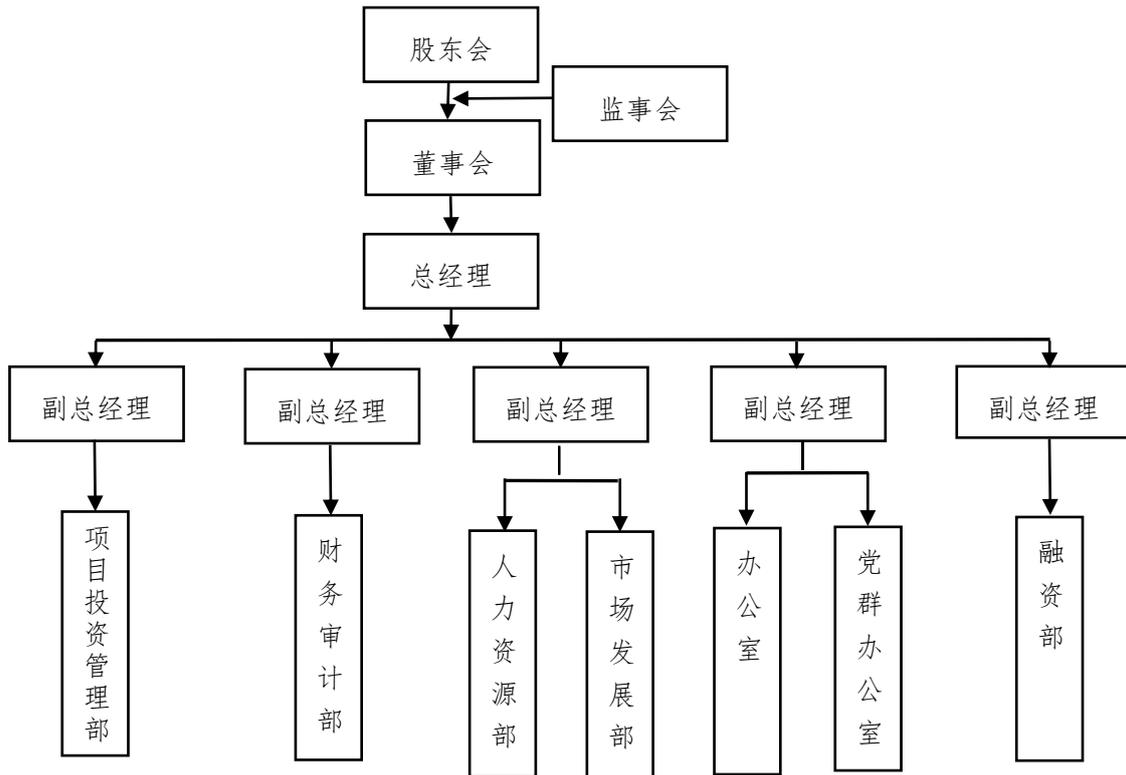


图 8-2：发行人组织结构

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有关矛盾及问题，规范工程档案管理，做好工程项目涉及的有关合同文本、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进行监督、检查，并按要求做好内部审计。

人力资源部：负责拟定公司人力资源规划及管理制定、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。

市场发展部：负责编制公司发展战略，根据发展战略协调或组织实施具体事项。做好公司重大投资、重大经营的前期调研或可行性分析研判，为公司提供决策建议，负责招商引资工作、公司法律事务处理、合同审查、日元贷款、得促贷款项目的后续工作等事宜。

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。

党群办公室：负责宣传贯彻党的路线、方针、政策，负责处理日常党务工作，负责承办党总支理论中心组学习，负责制定、完善党建工作制度，负责基层党组织建设，负责工会、共青团、妇委会等党群工作，负责组织开展党内创先争优及表彰工作等事宜。

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、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、发行人子公司情况

截至2019年末，发行人拥有11家子公司，基本情况如下：

表8-1：截至2019年末发行人子公司情况

序号	公司名称	经济性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	是否纳入合并报表	与本公司的关系
1	潜江市城投置业有限公司	国有	19,000.00	100.00%	是	一级子公司
2	潜江市潜绿园林绿化工程有限公司	国有	10,000.00	100.00%	是	一级子公司
3	潜江市潜锦建设投资有限公司	国有	30,000.00	100.00%	是	一级子公司
4	潜江市斯普润市政工程投资有限公司	国有	75,000.00	41.00%	是	一级子公司
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%	是	一级子公司
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%	是	一级子公司
7	潜江市荆汉建材有限公司	国有	1,000.00	51.00%	是	一级子公司
8	潜江市常隆市政工程投资有限公司	国有	40,000.00	49.00%	是	一级子公司
9	潜江市晟源资产经营管理有限公司	国有	5,000.00	100.00%	是	一级子公司
10	潜江市水乡园林投资有限公司	国有	50,000.00	100.00%	是	一级子公司
11	潜江市智行城市建设有限公司	国有	20,000.00	49.00%	是	一级子公司

各子公司简介如下：

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（以下简称“城投置业”）

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：19,000.00 万元

法定代表人：郑学军

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；园林绿化工程施工；建筑工程劳务分包；建筑装饰工程设计、施工；水利水电工程施工；建筑智能化工程施工；钢结构工程施工；城市建筑物、绿地喝街景照明工程的施工；砼结构

构件制造；建筑机电安装工程施工；房屋防水工程施工；防腐保温工程施工；消防设施工程施工；模板与脚手架安装服务；土石方工程服务；管道工程施工；土地整理服务；交通安全设施工程施工。

截至2019年末，该公司总资产为23,337.97万元，负债总额为3,569.23万元，净资产为19,768.74万元。2019年度，该公司实现营业收入4,744.94万元，净利润316.07万元。

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（以下简称“潜绿园林”）

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：10,000.00万元

法定代表人：郑学军

注册地址：潜江市泰丰办事处潜阳东路62号

营业执照号码：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。

截至2019年末，该公司总资产为3,534.42万元，负债总额为2,689.96万元，净资产为844.46万元。2019年度，该公司实现营业收入0.00万元，净利润-37.22万元。

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（以下简称“潜锦建投”）

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：30,000.00 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。

截至 2019 年末，该公司总资产为 190,539.76 万元，负债总额为 158,359.23 万元，净资产为 32,180.53 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 3.23 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（以下简称“斯普润市政”）

企业类型：其他有限责任公司

注册资本：75,000.00 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：91429005343510774B

成立日期：2015 年 4 月 1 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。

截至2019年末，该公司总资产为760,329.71万元，负债总额为533,244.07万元，净资产为227,085.64万元。2019年度，该公司实现营业收入30,000.00万元，净利润25,563.65万元。

发行人对该公司持股41%，潜江市国资办持股39%，中国农发重点建设基金有限公司持股20%。潜江市国资办委托发行人经营管理该公司，因此发行人将该公司作并表处理。

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（以下简称“盟润水利”）

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：30,000.00万元

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

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。

截至2019年末，该公司总资产为30,031.79万元，负债总额为0.00万元，净资产为30,031.79万元。2019年度，该公司实现营业收入0.00万元，净利润4.06万元。

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（以下简称“众鼎道路”）

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：30,000.00万元

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。

截至2019年末，该公司总资产为96,457.74万元，负债总额为66,350.00万元，净资产为30,107.74万元。2019年度，该公司实现营业收入0.00万元，净利润0.93万元。

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（以下简称“荆汉建材”）

企业类型：其他有限责任公司

注册资本：1,000.00 万元

法定代表人：袁生军

注册地址：潜江经济开发区章华北路 39 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；砼结构构件制造。

截至 2019 年末，该公司总资产为 1,181.22 万元，负债总额为 174.38 万元，净资产为 1,006.84 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 1,089.30 万元，净利润 237.70 万元。

8、潜江市常隆市政工程投资有限公司

公司名称：潜江市常隆市政工程投资有限公司（以下简称“常隆市政”）

企业类型：其他有限责任公司

注册资本：40,000.00 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 7 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。

截至2019年末，该公司总资产为58,268.19万元，负债总额为39,500.00万元，净资产为18,768.19万元。2019年度，该公司实现营业收入0.00万元，净利润60.99万元。

发行人对该公司持股49%，潜江市国资办持股51%，潜江市国资办委托发行人经营管理该公司，因此发行人将该公司作并表处理。

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（以下简称“晟源资产”）

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：5,000.00万元

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：91429005MA493YRN19

成立日期：2018年5月8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；建筑工程机械设备租赁。

截至2019年末，该公司总资产为58,533.38万元，负债总额为58,241.58万元，净资产为291.79万元。2019年度，该公司实现营业收入492.90万元，净利润193.14万元。

10、潜江市水乡园林投资有限公司

公司名称：潜江市水乡园林投资有限公司(以下简称“水乡园林”)

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：50,000.00万元

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：91429005MA49498U5A

成立日期：2018年5月28日

经营范围：城乡基础设施投资建设；生态环境治理；城乡土地整理；文化旅游产业资源的开发与经营；公共服务设施的投资与建设；农村危房改造。

截至2019年末，该公司总资产为137,457.41万元，负债总额为66,672.20万元，净资产为70,785.21万元。2019年度，该公司实现营业收入4,692.00万元，净利润4,784.20万元。

11、潜江市智行城市建设有限公司

公司名称：潜江市智行城市建设有限公司(以下简称“智行城建”)

企业类型：其他有限责任公司

注册资本：20,000.00 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：91429005MA497TGQ4K

成立日期：2019 年 1 月 30 日

经营范围：对城镇化建设项目、保障性住房项目的建设；市政道路工程建筑、隧道和桥梁工程建筑、水源及供电设施工程建筑、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；停车场服务；城市地下综合管廊项目建设、运营管理。

截至 2019 年末，该公司总资产为 9,000.84 万元，负债总额为 0.00 万元，净资产为 9,000.84 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.84 万元。

发行人对该公司持股 49%，潜江市国资办持股 51%，潜江市国资办委托发行人经营管理该公司，因此发行人将该公司作并表处理。

六、发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况

表8-2：截至2020年6月末发行人主要董事、监事及高级管理人员名单

序号	姓名	企业职务	年龄	是否在发行人领薪	是否公务员	是否在其他企业兼职	任职起始
1	章华	董事长	42	是	否	是	2018 年 3 月
2	刘德华	董事、总经理	46	是	否	否	2019 年 4 月
3	汪孝斌	董事、副总经理	53	是	否	是	2017 年 9 月

序号	姓名	企业职务	年龄	是否在发行人领薪	是否公务员	是否在其他企业兼职	任职起始
4	刘训金	董事	52	是	否	是	2017年9月
5	卢胜军	董事	46	是	否	是	2017年9月
6	何飞	董事	46	是	否	是	2017年9月
7	张劲	董事	48	是	否	否	2018年3月
8	何安然	监事会主席	50	否	是	是	2017年9月
9	郭亚林	监事	47	否	是	是	2017年9月
10	刘道兵	职工监事	49	是	否	否	2018年2月
11	朱俊	副总经理	53	是	否	是	2017年9月
12	赵珊	副总经理	39	是	否	是	2017年9月
13	金克诗	副总经理	42	是	否	否	2019年4月
14	关洪波	副总经理	35	是	否	是	2018年2月

注：“其他企业”指的是发行人合并报表范围外的企业。

（一）董事会成员

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

刘德华，男，总经理，1974年5月生，中共党员，本科学历。曾就职于潜江市财政局、挂职湖北省财政厅、潜江市财政局广华分局、潜江经济开发区财政局。现任潜江市城市建设投资开发有限公司董事兼总经理。

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。现任潜江市城市建设投资开发有限公司董事兼副总经理。

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、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、金融办，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。曾就职于潜江市熊口镇财政所、潜江市财政局、潜江市国资办。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。

刘道兵，男，监事，1971年6月生，本科学历。曾就职于潜江市财保公司、湖北南方集团有限公司。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

公司总经理刘德华先生，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。

朱俊，男，副总经理，1966年12月生，本科学历。历任潜江市杨市教育组教研员、潜江市杨市办事处书记。现任潜江市城市建设投资开发有限公司副总经理。

赵珊，男，副总经理，1981年2月生，本科学历。历任潜江市城市建设投资开发有限公司科员、副科长、办公室主任。现任潜江市城市建设投资开发有限公司副总经理。

金克诗，男，副总经理，1978年1月生，本科学历。历任潜江市规划设计研究院设计人员、潜江市城乡规划局规划编制科科长、潜江市城乡规划局规划管理科科长、潜江市城乡规划局党组成员村镇分局局长。现任潜江市城市建设投资开发有限公司副总经理。

关洪波，男，副总经理，1985年6月生，本科学历。历任潜江市城投置业有限公司员工、潜江市城市建设投资开发有限公司资产经营部员工、办公室员工、融资部经理。现任潜江市城市建设投资开发有限公司副总经理。

公司董事、监事、高级管理人员均经股东会决议或董事会决议，获得公司任职资格，其提名和任职程序符合《公司法》和公司章程的要求。

公司董事、监事以及高级管理人员中何安然、郭亚林为政府公务

人员，不在公司领取薪酬，符合《公务员法》以及中组部《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》等相关法律法规的要求。

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

根据发行人 2017-2019 年度审计报告，近三年发行人分别实现主营业务收入 101,970.32 万元、107,808.80 万元和 180,664.88 万元。2019 年度，公司实现工程建设收入 160,193.50 万元，土地整理收入 19,030.10 万元，其他收入 1,441.29 万元。2019 年度，发行人工程建设业务和土地整理业务合计收入占比达到 99.20%。

2018 年度，发行人工程建设收入较 2017 年度增加 21.08%；2019 年度，发行人工程建设收入较 2018 年度增加 111.58%，主要系发行人代建项目结转增加所致。2018 年度，发行人土地整理收入较 2017 年度减少 19.60%；2019 年度，发行人土地整理收入较 2018 年度减少 39.81%，主要系发行人受托整理开发的土地减少所致。

近三年，发行人主营业务收入、成本和利润情况如下：

表 9-1：近三年发行人主营业务情况

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	主营收入	成本	主营收入	成本	主营收入	成本
工程建设项目	160,193.50	139,316.19	75,713.72	65,838.02	62,161.84	54,053.77
土地整理	19,030.10	5,104.80	31,619.05	7,793.35	39,324.76	21,040.09
其他	1,441.29	1,391.38	476.03	511.89	483.72	425.77
合计	180,664.88	145,812.37	107,808.80	74,143.26	101,970.32	75,519.63

表 9-2：近三年发行人毛利润数据

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
工程建设项目	20,877.31	13.03%	9,875.70	13.04%	8,108.07	13.04%
土地整理	13,925.30	73.18%	23,825.70	75.35%	18,284.67	46.50%
其他	49.91	3.46%	-35.86	-7.53%	57.95	11.98%
合计	34,852.51	19.29%	33,665.54	31.23%	26,450.68	25.94%

二、发行人主营业务经营模式

（一）主营业务模式

发行人是潜江市最大的基础设施投资建设主体，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，发行人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）城市基础设施建设业务

发行人与潜江市政府通过签署一系列《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，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%确定。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。

发行人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。近三年，发行人工程建设收入分别为62,161.84万元、75,713.72万元和160,193.50万元，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

依据发行人与潜江市土地收购储备供应中心签订的《委托经营合同》，发行人作为土地整理开发业务的代建方，对土地项目进行整理开发，按照代建合同施工、验收和结算工程款。委托方和发行人每年末协商确定具体项目的回报收益（一般为项目总成本的一定比例）。项目总成本与项目收益之和为项目的收入。

近三年，发行人与土地整理相关的收入分别为39,324.76万元、31,619.05万元和19,030.10万元。

三、发行人所在行业情况

（一）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的项目实行贷款贴息、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3.26万亿元增长到2019年的56.09万亿元，年均增长16.15%。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2019年国民经济和社会发展统计公报》，2019年，我国常住人口城镇化率已达到60.60%，比上年末提高1.02个百分点。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、湖北省及潜江市基础设施建设行业现状和前景

根据《2019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。2019年，全省完成固定资产投资（不含农户）增长10.6%。按产业划分，全省一、二、三次产业投资分别增长18.6%、6.2%、13.2%。全省316个省级在建重点建设项目全年完成投资2,924.45亿元。全省亿元以上新开工项目3,952个，亿元以上项目完成投资增长10.6%。工业生产保持稳定增长。年末全省规模以上工业企业达到15,589家。规模以上工业增加值增长7.8%。。

根据《2020年潜江市政府工作报告》，2019年潜江市完成东荆新区、高铁片区控制性详细规划，紫月湖公园、市民之家、文化中心、奥特莱斯生态购物城加快建设，引进曹禺文化旅游城、潜江城市客厅、锦江都城五星酒店等重大现代服务业项目，极大提升了城市区域品位和区域价值。2019年潜江市全力争创全国文明城市，实施城市园林绿化、市政设施、立面改造、专业市场、综合管理、市民素质六大提升

工程，绿化覆盖率达到40.8%，新增停车位1,481个，启动15处口袋公园建设，南浦路、兴盛路东西延、秋月路、奥体路、汉江大桥、农村危桥改造、全域公交一体化等系列民生路、民生桥、民生公交的加快实施和竣工通车，全面推进河湖长制、厕所革命、农村人居环境整治、美丽乡村建设。

总体来看，湖北省及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。

（二）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、湖北省及潜江市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；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。总体上，湖北省土地整理业务得到了省政府的大力支持，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预计会迎来新的发展。

根据潜江市土地利用总体规划（2006-2020年），2006-2020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效率。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。

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。发行人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，发行人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。

（二）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。

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。根据《2019年潜江市国民经济和社会发展统计公报》，经初步统计，2019年度，潜江市GDP达到812.63亿元，按可比价格计算，比上年增长7.9%；地方一般公共预算收入达到27.5亿元，同比增长6.4%；固定资产投资增长12.4%。

潜江市具有显著的区域优势，区域经济保持平稳快速增长。发行人作为潜江市最重要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，整理土地出让后，按照一定收益加成方

式返还并确认为发行人土地整理收入，以增强发行人的资本实力，提升其经营能力。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发行人政策扶持，使得发行人竞争力进一步提升。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“竞进提质、升级增效”总要求，潜江市会积极推进国家“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。

发行人将紧跟核心政策，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

发行人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主要有：潜江市城市建设投资开发有限公司、潜江市高新技术产业投资开发有限公司、潜江市兴城投资开发有限公司、潜江市楚道交通投资有限公司，其中潜江市高新技术产业投资开发有限公司成立

于2016年5月25日，注册资本1亿元，主要负责潜江经济开发区相关基础设施建设工作，成立时间较短，尚需积累；潜江市兴城投资开发有限公司成立于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；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最重要的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、特色小镇的发展”，“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发行人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

发行人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。发行人自成立以来，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，发行人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，并为其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。

潜江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，潜江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。潜江内河航运四季畅通，依托流经域内的汉江，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 多亿立方米，岩盐近 8,000 亿吨（为我国“盐都”自贡市的 30 倍），另有卤水 136 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“七大农业基地”，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，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。潜江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。潜江已建成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，其“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。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”。

潜江正按照“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，并提出在“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 1,000 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 1,000 家，培训 2,000 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；全产业从业人员达到 10 万人；农民龙虾收入占 45%以上。

（二）潜江市 2019 年工作完成情况

2019年度，在全球经济下行的背景下，潜江市经济发展稳中有进，全年地区生产总值增长7.9%，达到812.63亿元，规上工业增加值增长8.8%，固定资产投资增长12.4%，社会消费品零售总额增长11.8%，主要经济指标增速均高于全省平均水平。

2019年度，在区域竞争日趋激烈的背景下，潜江市综合实力持续攀升，位列全国县域经济百强第90位、全国县域营商环境百强第82位、全国县域经济与县域综合发展第65位，分别提高5位、6位、13位。潜江市获评国家资源枯竭城市转型绩效考核优秀等次，成为全国3个乡村电气化示范市之一。潜江市成功举办国家农村产业融合发展示范园创建培训班、全国农垦扶贫产业示范交流活动，潜江经验在全国推广。

2019年度，在更大力度减税降费的背景下，潜江市“三大收入”持续增长，完成地方一般公共预算收入 27.5 亿元，增长 6.4%；全市城镇居民人均可支配收入达到 34,627 元，增长 9.67%；农村居民人均可支配收入达到 19,494 元，增长 9.54%。

（三）潜江市经济发展目标

2020年度，潜江市主要预期目标是：地区生产总值增长7.8%；规上工业增加值增长8%；地方一般公共预算收入增长8%；固定资产投资增长10.5%；社会消费品零售总额增长10.5%；货物贸易进出口

总额稳定增长；城乡居民收入增长与经济增长同步；全面完成省下达的节能减排任务。

围绕上述总体要求和预期目标，潜江市将着力抓好以下七个方面的工作：打赢三大攻坚战，做实底板支撑；加快动能转换，做实产业支撑；扩大有效投资，做实项目支撑；推进乡村振兴，做实农业支撑；提升城乡品质，做实新型城镇化支撑；深化改革创新，做实创新驱动支撑；增进民生福祉，做实民生支撑。

六、发行人业务发展规划

发行人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，在业务经营上取得新成果。

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，积极对接全市项目储备库，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

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。

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。

抓牢债务管理。妥善处理存量债务，配合财政做好债务纳入预算的管理工作。规范债务管理，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。

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，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，加快其资质升级和项目建设，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2017-2019年度财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大信审字[2018]第2-01353号、大信审字[2019]第2-01193号、大信审字[2020]第2-00829号）。未经特别说明，本募集说明书中发行人2017-2019年度财务数据均引自上述经审计的财务报告。

一、发行人主要财务数据

表 10-1：近三年（末）发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产合计	2,823,139.31	2,693,054.40	2,476,705.13
其中：流动资产	2,541,659.35	2,406,244.12	2,194,589.86
负债合计	1,523,795.98	1,401,888.04	1,201,353.34
其中：流动负债	267,232.73	273,429.46	155,664.29
所有者权益合计	1,299,343.32	1,291,166.37	1,275,351.79
项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	180,664.88	107,989.34	102,254.84
营业成本	145,812.37	74,143.27	75,519.63
营业利润	10,922.88	19,330.19	18,913.37
净利润	20,043.16	20,909.90	19,390.88
经营活动产生的现金流净额	-116,264.91	-221,951.04	-169,088.34
投资活动产生的现金流净额	-8,674.95	4,630.60	-14,144.32
筹资活动产生的现金流净额	50,458.85	119,646.39	404,589.41
现金及现金等价物净增加额	-74,481.02	-97,674.04	221,356.75

表 10-2：近三年（末）发行人主要财务指标

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率（倍）	9.51	8.80	14.10
速动比率（倍）	1.85	1.74	4.18

资产负债率	53.98%	52.06%	48.51%
项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业利润率	6.05%	17.90%	18.50%
总资产收益率	0.73%	0.81%	0.87%
净资产收益率	1.55%	1.63%	1.53%
应收账款周转率（次/年）	4.79	2.82	1.83
存货周转率（次/年）	0.07	0.04	0.05
总资产周转率（次/年）	0.07	0.04	0.05
EBITDA（万元）	44,280.75	42,860.28	37,162.71
EBITDA 利息倍数（倍）	0.60	0.58	0.69

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=营业成本/平均存货；
 9、总资产周转率=营业收入/平均总资产；
 10、EBITDA 利息倍数=EBITDA/利息支出，EBITDA=利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销。

二、发行人财务状况分析

发行人自成立以来，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2019年末，发行人资产总额为282.31亿元，负债总额为152.38亿元，所有者权益为129.93亿元；2019年度，发行人实现营业收入18.07亿元，利润总额2.82亿元，净利润2.00亿元。

通过自身的经营积累和潜江市政府的的大力支持，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

1、资产结构分析

表 10-3：近三年末发行人资产结构

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	347,681.73	12.32	428,162.74	15.90	539,836.79	21.80
应收账款	73,400.43	2.60	1,993.49	0.07	74,686.05	3.02
其他应收款	73,679.93	2.61	46,195.66	1.72	36,358.39	1.47
存货	2,046,896.23	72.50	1,929,809.16	71.66	1,543,708.63	62.33
其他流动资产	1.03	0.00	83.06	0.00	-	-
流动资产合计	2,541,659.35	90.03	2,406,244.12	89.35	2,194,589.86	88.61
可供出售金融资产	36,323.18	1.29	33,789.59	1.25	35,408.72	1.43
投资性房地产	10,297.87	0.36	10,645.04	0.40	-	-
固定资产	153,589.81	5.44	155,339.65	5.77	110,267.41	4.45
在建工程	-	-	-	-	37,146.02	1.50
长期待摊费用	77.82	0.00	71.25	0.00	-	-
递延所得税资产	1,359.26	0.05	993.80	0.04	827.94	0.03
其他非流动资产	79,832.02	2.83	85,970.96	3.19	98,465.17	3.98
非流动资产合计	281,479.95	9.97	286,810.29	10.65	282,115.27	11.39
资产总计	2,823,139.31	100.00	2,693,054.40	100.00	2,476,705.13	100.00

注：部分数据占比显示为 0% 系数据四舍五入的结果，下同。

近三年末，发行人资产总额分别为 2,476,705.13 万元、2,693,054.40 万元和 2,823,139.31 万元。从资产结构来看，发行人资产以流动资产为主。近三年末，发行人流动资产占总资产比重分别 88.61%、89.35% 和 90.03%，主要为货币资金和存货，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 11.39%、10.65% 和 9.97%，主要为固定资产和其他非流动资产。

（1）流动资产

表 10-4：近三年末发行人流动资产结构

单位：万元、%

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
----	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	347,681.73	13.68	428,162.74	17.79	539,836.79	24.60
应收账款	73,400.43	2.89	1,993.49	0.08	74,686.05	3.40
其他应收款	73,679.93	2.90	46,195.66	1.92	36,358.39	1.66
存货	2,046,896.23	80.53	1,929,809.16	80.20	1,543,708.63	70.34
其他流动资产	1.03	0.00	83.06	0.00	-	-
流动资产合计	2,541,659.35	100.00	2,406,244.12	100.00	2,194,589.86	100.00

近三年末，发行人流动资产分别为 2,194,589.86 万元、2,406,244.12 万元和 2,541,659.35 万元。从流动资产构成来看，发行人流动资产主要由货币资金和存货构成。

1) 货币资金

近三年末，发行人货币资金余额分别为 539,836.79 万元、428,162.74 万元和 347,681.73 万元，占各期末流动资产的比例分别为 24.60%、17.79%和 13.68%。发行人货币资金主要由银行存款构成，较符合发行人的行业特征。

2) 应收账款

近三年末，发行人应收账款项目净额分别为 74,686.05 万元、1,993.49 万元和 73,400.43 万元，占各期末流动资产的比例分别为 3.40%、0.08%和 2.89%。发行人应收账款主要系日常经营产生的代建收入款项。截至 2018 年末，发行人应收账款较 2017 年末减少 72,692.56 万元，降幅 97.33%，主要系代建款项回收增加所致；截至 2019 年末，发行人应收账款较 2018 年末大幅增加 71,406.95 万元，主要系代建项目结转增加所致。截至 2019 年末，发行人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。

表 10-5：截至 2019 年末发行人应收账款前五名单位情况

单位：万元

序号	公司名称	净额	占总净额的比例 (%)	坏账准备余额	款项性质
1	潜江市财政局	72,531.34	98.82	-	代建款
2	湖北恒畅路桥有限公司	869.09	1.18	17.74	销售款
	合计	73,400.43	100.00	17.74	-

3) 其他应收款

近三年末，发行人其他应收款净额分别为 36,358.39 万元、46,195.66 万元和 73,679.93 万元，占各期末流动资产的比例分别为 1.66%、1.92%和 2.90%。截至 2018 年末，发行人其他应收款较 2017 年末增加 9,837.27 万元，增幅 27.06%；截至 2019 年末，发行人其他应收款较 2018 年末增加 27,484.27 万元，增幅 59.50%，主要系新增往来借款所致。

①前五大其他应收款分析

截至 2019 年末，发行人前五大其他应收款净额合计为 54,850.46 万元，占其他应收款总净额的 74.44%，具体明细如下：

表 10-6：截至 2019 年末发行人前五大其他应收款情况

单位：万元

序号	公司名称	净额	占总净额的比例 (%)	账龄	坏账准备余额	是否关联方	款项性质	是否经营性
1	潜江市人民政府国有资产监督管理委员会	25,952.95	35.22	2 年以内	771.47	是	基金股本回购	是
2	湖北省国营总口农场	14,228.73	19.31	3 年以内	697.27	否	单位往来借款	否
3	金澳科技（湖北）化工有限公司	4,700.78	6.38	2 年以上	1,159.22	否	代收代付款	否
4	潜江市汇桥投资担保有限公司	4,480.00	6.08	3-5 年	1,120.00	否	担保保证金	是
5	潜江市楚道交投公共交通有限公司	5,488.00	7.45	1 年以内	112.00	否	单位往来借款	否

序号	公司名称	净额	占总净额的比例 (%)	账龄	坏账准备余额	是否关联方	款项性质	是否经营性
合计		54,850.46	74.44		3,859.96			

②其他应收款回款及未来还款计划

截至2019年末，发行人前五大其他应收款方的回款情况以及未来回款计划如下：

表 10-7：截至 2019 年末发行人前五大其他应收款回款情况及未来回款计划

单位：万元

序号	公司名称	净额	账龄	报告期内回款情况	未来回款计划
1	潜江市人民政府国有资产监督管理委员会	25,952.95	2 年以内	未回款	4 年内回款
2	湖北省国营总口农场	14,228.73	3 年以内	未回款	3 年内回款
3	金澳科技（湖北）化工有限公司	4,700.78	2 年以上	回款 1,400.00 万元	3 年内回款
4	潜江市汇桥投资担保有限公司	4,480.00	3-5 年	未回款	3 年内回款
5	潜江市楚道交投公共交通有限公司	5,488.00	1 年以内	未回款	3 年内回款
合计		54,850.46			

③其他应收款按性质分类

截至 2019 年末，发行人其他应收款按照性质分类情况如下：

表 10-8：截至 2019 年末发行人其他应收款分类明细

单位：万元、%

性质	基本情况	金额	占比
非经营性	往来款、代付款等	43,246.98	58.70
经营性	基金股本回购、保证金等	30,432.95	41.30
合计		73,679.93	100.00

④非经营性往来款的决策权限、决策程序、定价机制

发行人各部门根据自身实际情况向财务审计部提出对外拆借资金或进行其他非经营性资金往来活动的申请，财务审计部核实情况后根据公司资金状况提出书面意见，提交财务审计部负责人签批后按规

定报送董事会审批。

发行人与关联方之间发生的非经营性资金往来适用关联交易的相关决策程序。

发行人非经营性往来借款利率参考当期市场利率和借款方资质后确定。

⑤政府性应收款项

截至2019年末，发行人形成的应收政府部门款项共计98,484.29万元，占净资产的7.58%，具体明细如下：

表 10-9：截至 2019 年末发行人应收政府部门款项明细

单位：万元、%

序号	单位名称	入账科目	账面价值	款项性质	是否经营性	占净资产比例	坏账准备
1	潜江市财政局	应收账款	72,531.34	代建款	是	5.58	-
2	潜江市人民政府国有资产监督管理委员会	其他应收款	25,952.95	基金股本回购	是	2.00	771.47
合计			98,484.29			7.58	771.47

4) 存货

近三年末，发行人存货余额分别为 1,543,708.63 万元、1,929,809.16 万元和 2,046,896.23 万元，占各期末流动资产的比例分别为 70.34%、80.20%和 80.53%。发行人存货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。截至 2018 年末，发行人存货余额较 2017 末增加 386,100.53 万元，增幅 25.01%；截至 2019 年末，发行人存货余额较 2018 末增加 117,087.07 万元，增幅 6.07%，主要系发行人承担的潜江市基础设施建设规模扩大所致。

表 10-10：近三年末发行人存货构成

单位：万元

序号	项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
----	----	---------	---------	---------

序号	项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
1	工程施工-代建项目	959,385.75	903,692.35	630,700.77
2	开发成本-土地	1,022,351.12	958,442.59	821,341.26
3	土地整理支出	65,159.36	67,674.22	80,115.86
4	开发产品-商铺	-	-	11,550.74
	合计	2,046,896.23	1,929,809.16	1,543,708.63

表 10-11：截至 2019 年末发行人存货中主要土地资产构成明细

序号	取得方式	权属	座落	土地证编号	证载用途	证载使用权类型	面积 (m ²)	入账方式	账面价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否抵押	缴纳土地出让金金额 (万元)
1	政府注入	潜江城投	周矶办事处田关河以北	潜国用(2010)第 3030 号	住宅	出让	204,481.39	评估法	21,189.79	1,036.27	是	-
2	招拍挂	水乡园林	潜江市园林办事处马家台村	鄂(2019)潜江市不动产权第 0002550 号	零售批发	出让	100,062.39	成本法	22,824.84	2,281.06	否	20,085.00
3	政府注入	潜江城投	广泽大道以南	潜国用(2011)第 3015 号	商业	出让	326,317.16	评估法	62,204.51	1,906.26	是	-
4	政府注入	潜江城投	王场镇施场村	潜国用(2012)第 3013 号	住宅	出让	1,139,307.27	评估法	231,972.07	2,036.08	是	-
5	政府注入	潜江城投	潜江市王场镇	潜国用(2014)第 0110279 号	住宅	出让	150,115.94	评估法	103,638.58	375.75	是	4,458.42
6				潜国用(2014)第 0110280 号	住宅	出让	960,481.71	评估法			是	28,526.16
7				潜国用(2014)第 0110281 号	住宅	出让	1,647,616.20	评估法			是	48,933.96
8	政府注入	潜江城投	潜江市新城区 318 复线	潜国用(2014)第 0250295 号	住宅	出让	200,000.00	评估法	334,202.30	1,671.00	是	12,449.94
9				潜国用(2014)第 0250296 号	住宅	出让	200,000.00	评估法			否	12,449.94
10				潜国用(2014)	住宅	出让	266,617.22	评估法			否	16,596.84

序号	取得方式	权属	座落	土地证编号	证载用途	证载使用权类型	面积 (m ²)	入账方式	账面价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否抵押	缴纳土地出让金金额 (万元)
				第 0250297 号								
11				潜国用(2014)第 0250298 号	住宅	出让	133,333.33	评估法			否	8,299.96
12				潜国用(2014)第 0250299 号	住宅	出让	133,333.33	评估法			否	8,299.96
13				潜国用(2014)第 0250300 号	住宅	出让	200,000.00	评估法			是	12,449.94
14				潜国用(2014)第 0250301 号	住宅	出让	200,000.00	评估法			是	12,449.94
15				潜国用(2014)第 0250302 号	住宅	出让	266,729.88	评估法			是	16,603.85
16				潜国用(2014)第 0250303 号	住宅	出让	133,333.33	评估法			是	8,299.96
17				潜国用(2014)第 0250304 号	住宅	出让	266,666.67	评估法			否	16,599.92
18	政府注入	斯普润市政	潜江市泰丰办事处蔡湖村	潜国用(2015)第 0210306 号	住宅	出让	266,666.67	评估法	46,000.00	1,725.00	否	-
19	政府注入	潜锦建投	潜江市泰丰办事处蔡湖村	潜国用(2015)第 0210307 号	住宅	出让	133,333.33	评估法	22,040.00	1,653.00	否	-
20	招拍挂	潜江城投	潜江市园林办事处大桥村	鄂(2018)潜江市不动产权	批发零售	出让	69,221.02	成本法	9,720.75	1,404.31	是	9,065.00

序号	取得方式	权属	座落	土地证编号	证载用途	证载使用权类型	面积 (m ²)	入账方式	账面价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否抵押	缴纳土地出让金金额 (万元)
				第 0010430 号								
21	招拍挂	潜江城投	周矶办事处河东分场	鄂 (2018) 潜江市不动产权第 0010516 号	批发零售	出让	5,713.93	成本法	13,037.44	1,100.95	是	520.00
22				鄂 (2018) 潜江市不动产权第 0010518 号	批发零售	出让	112,706.17	成本法			是	10,000.00
23	招拍挂	水乡园林	潜江市泽口办事处信心村	鄂 (2018) 潜江市不动产权第 0011939 号	批发零售	出让	23,340.71	成本法	3,365.00	1,441.69	是	3,365.00
24	招拍挂	水乡园林	潜江市泰丰办事处青龙沟村、泰丰垸村	鄂 (2018) 潜江市不动产权第 0011940 号	批发零售	出让	77,544.28	成本法	15,290.00	1,971.78	是	15,290.00
25	招拍挂	水乡园林	周矶办事处范新场村	鄂 (2018) 潜江市不动产权第 0011938 号	批发零售	出让	137,998.96	成本法	12,245.00	887.33	是	12,245.00
26	招拍挂	潜江城投	潜江市泰丰办事处蔡湖村	鄂 (2018) 潜江市不动产权第 0010146 号	批发零售用地	出让	59,036.01	成本法	17,799.60	1,085.68	是	6,160.00
27				鄂 (2018) 潜江市不动产权	批发零售用地	出让	42,780.01	成本法			是	4,465.00

序号	取得方式	权属	座落	土地证编号	证载用途	证载使用权类型	面积 (m ²)	入账方式	账面价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否抵押	缴纳土地出让金金额 (万元)
				第 0010147 号								
28				鄂 (2018) 潜江市不动产权第 0010148 号	批发零售用地	出让	12,109.61	成本法			是	1,265.00
29				鄂 (2018) 潜江市不动产权第 0010149 号	批发零售用地	出让	37,547.15	成本法			是	3,920.00
30				鄂 (2018) 潜江市不动产权第 0010203 号	批发零售用地	出让	12,475.91	成本法			是	1,305.00
31	招拍挂	潜江城投	园林办事处马家台村、紫月村	鄂 (2018) 潜江市不动产权第 0010644 号	批发零售	出让	62,332.40	成本法	13,015.60	2,088.10	是	12,515.00
32	招拍挂	潜江城投	杨市办事处十号湖村	鄂 (2018) 潜江市不动产权第 0010645 号	批发零售	出让	64,980.24	成本法	12,111.47	1,002.62	是	6,315.00
33				鄂 (2018) 潜江市不动产权第 0010646 号	批发零售	出让	55,818.50	成本法			是	5,430.00
34	招拍挂	潜江城投	周矶办事处河东分场	鄂 (2018) 潜江市不动产权	批发零售	出让	170,057.73	成本法	16,175.42	951.17	是	15,080.00

序号	取得方式	权属	座落	土地证编号	证载用途	证载使用权类型	面积 (m ²)	入账方式	账面价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否抵押	缴纳土地出让金金额 (万元)
				第 0010513 号								
35	招拍挂	潜江城投	周矶办事处河东分场	鄂(2018)潜江市不动产权第 0010413 号	批发零售	出让	22,073.53	成本法	4,350.05	981.71	是	1,960.00
36				鄂(2018)潜江市不动产权第 0010428 号	批发零售	出让	22,237.45	成本法			是	1,980.00
37	招拍挂	晟源资产	潜江市园林办事处月波社区	鄂(2019)潜江市不动产权第 0014408 号	批发零售用地	出让	102,610.64	成本法	13,914.21	1,356.02	是	10,970.00
38	招拍挂	晟源资产	潜江市园林办事处深河社区	鄂(2019)潜江市不动产权第 0014417 号	批发零售用地	出让	66,310.26	成本法	14,435.41	2,176.95	是	13,870.00
39	招拍挂	晟源资产	潜江市竹根滩镇三江村	鄂(2019)潜江市不动产权第 0014909 号	城镇住宅用地	出让	7,001.56	成本法	1,331.90	1,902.29	是	1,280.00
40	招拍挂	晟源资产	潜江市竹根滩镇三江村	鄂(2019)潜江市不动产权第 0014910 号	城镇住宅用地	出让	29,737.13	成本法	5,566.97	1,872.06	是	5,350.00
41	招拍挂	晟源资产	潜江市园林办事处紫月路南	鄂(2019)潜江市不动产权	其他商服用地	出让	46,171.39	成本法	10,654.34	2,307.56	是	10,090.00

序号	取得方式	权属	座落	土地证编号	证载用途	证载使用权类型	面积 (m ²)	入账方式	账面价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否抵押	缴纳土地出让金金额 (万元)
			侧 (紫月社区)	第 0014911 号								
42	招拍挂	晟源资产	新城区兴隆大道以北	-	城镇住宅用地	出让	51,333.18	成本法	5,660.00	1,102.60	否	5,660.00
43	招拍挂	晟源资产	新城区兴隆大道以北、纵支六路以西	-	城镇住宅用地	出让	31,596.66	成本法	3,500.00	1,107.71	否	3,500.00
44	招拍挂	晟源资产	周矶办事处东荆村、范新场村	-	零售商业用地	出让	38,964.02	成本法	6,105.86	1,567.05	否	4,650.00
合计							8,290,094.27		1,022,351.12			

- 注：1、发行人以第 1、3、4 块地为抵押物为“14 潜江城投债”提供抵押增信；
2、发行人以第 5、6、7、8、16、17 块地为抵押物为“15 潜江城投债”提供抵押增信；
3、截至 2019 年末，发行人已足额缴纳土地出让金；
4、截至 2019 年末，发行人第 42、43、44 块地的产权证正在办理中。

近三年末，发行人工程施工-代建项目余额分别是 630,700.77 万元、903,692.35 万元和 959,385.75 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，较好地履行了自身职责。

表 10-12：截至 2019 年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	建设项目	项目类型	账面余额	是否为政府代建	是否签订协议	建设期限	协议签订日
1	2014 年第一批棚户区改造项目	保障房	220,664.39	是	是	3 年	2015 年 5 月
2	2016 年第二批棚户区改造项目	保障房	138,448.03	是	是	2 年	2017 年 10 月
3	潜江市老城区基础设施水毁工程升级改造项目	市政建设	96,228.78	是	是	3 年	2016 年 10 月
4	潜江市廉租房及公租房建设	保障房	95,035.92	是	是	3 年	2014 年 12 月
5	潜江市排水改造项目	市政建设	77,577.65	是	是	3 年	2016 年 3 月
6	2017 年第二批棚户区改造项目	保障房	49,131.75	是	是	3 年	2017 年 11 月
7	中城 1 号还建房项目	保障房	46,232.77	是	是	2 年	2015 年 12 月
8	潜江市兴隆河水域综合治理建设项目	市政建设	43,968.38	是	是	3 年	2015 年 11 月
9	潜江龙虾科普教育中心	市政建设	37,771.95	是	是	2 年	2016 年 11 月
10	潜江市县域城镇道路工程建设项目	公路工程	27,843.96	是	是	2 年	2016 年 11 月
合计			832,903.58				

(2) 非流动资产

表 10-13：近三年末发行人非流动资产结构

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	36,323.18	12.90	33,789.59	11.78	35,408.72	12.55
投资性房地产	10,297.87	3.66	10,645.04	3.71	-	-
固定资产	153,589.81	54.57	155,339.65	54.16	110,267.41	39.09
在建工程	-	-	-	-	37,146.02	13.17
长期待摊费用	77.82	0.03	71.25	0.02	-	-
递延所得税资产	1,359.26	0.48	993.80	0.35	827.94	0.29
其他非流动资产	79,832.02	28.36	85,970.96	29.97	98,465.17	34.90
非流动资产合计	281,479.95	100.00	286,810.29	100.00	282,115.27	100.00

近三年末，发行人非流动资产分别为 282,115.27 万元、286,810.29 万元和 281,479.95 万元。从非流动资产构成来看，发行人流动资产主要由可供出售金融资产、固定资产和其他非流动资产构成。

1) 可供出售金融资产

近三年末，发行人可供出售金融资产分别为 35,408.72 万元、33,789.59 万元和 36,323.18 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 12.55%、11.78%和 12.90%。发行人可供出售金融资产均为按成本计量的可供出售权益工具。

截至 2019 年末，发行人可供出售金融资产情况如下：

表 10-14：截至 2019 年末发行人可供出售金融资产明细

单位：万元

被投资单位	期末余额	减值准备
湖北江汉铁路有限责任公司	23,250.00	-
湖北返湾湖湿地公园开发有限公司	6,200.00	-
潜江市荆渝公共交通工程投资有限公司	3,000.00	-
中交二航局潜江环保有限公司	2,679.18	-
潜江市东荆基础设施建设有限公司	794.00	-
潜江市政文建设发展有限公司	400.00	-
合计	36,323.18	-

2) 投资性房地产

近三年末，发行人投资性房地产分别为 0.00 万元、10,645.04 万元和 10,297.87 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 0.00%、3.71%和 3.66%。发行人投资性房地产为城投置业持有的仿古商业街商铺，账面价值 10,297.87 万元，相关产权证正在办理中。

3) 固定资产

近三年末，发行人固定资产净额分别为 110,267.41 万元、

155,339.65万元和153,589.81万元，占各期末非流动资产的比例分别为39.09%、54.16%和54.57%。发行人固定资产主要由房屋及建筑物构成。截至2018年末，发行人固定资产净额较2017年末增加45,072.24万元，增幅40.88%，主要系在建工程转固所致。

表 10-15：截至 2019 年末发行人固定资产情况

单位：万元

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	171,939.57	21,874.00	-	150,065.57
机器设备	33.50	-	-	33.50
运输工具	224.63	131.57	-	93.05
电子设备	161.16	73.12	-	88.05
其他	6,301.95	2,992.32	-	3,309.64
合计	178,660.81	25,071.00	-	153,589.81

表 10-16：截至 2019 年末发行人主要房屋及建筑物情况

单位：万元

序号	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	房权证园林字第 058848号	廉租住房	5,300.00	51,540.69	6,664.50	44,876.19	否
2	房权证园林字第 058849号	廉租住房	3,840.00				否
3	房权证园林字第 058850号	廉租住房	3,900.00				否
4	房权证园林字第 058851号	廉租住房	13,200.00				否
5	房权证园林字第 058852号	廉租住房	5,000.00				否
6	房权证园林字第 058853号	廉租住房	21,000.00				否
7	房权证园林字第 058854号	廉租住房	61,000.00				否
8	房权证园林字第 058855号	廉租住房	10,000.00				否
9	房权证园林字第 058856号	廉租住房	42,214.00				否
10	鄂(2018)潜江市不动 产权第0004657号	曹禺大剧院	22,148.00	49,588.48	2,978.69	46,609.79	否

序号	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
11	-	污水处理厂	-	34,308.37	3,187.63	31,120.74	否
12	潜江市房权证园林字第058857号	湖北世博馆	2,000.00	10,329.89	1,443.98	8,885.91	否
13	潜江市房权证园林字第900598号	体育中心-游泳馆	11,016.00	3,400.00	888.25	2,511.75	否
14	潜江市房权证园林字第900599号	体育中心-体育馆	8,106.00	2,500.00	653.13	1,846.88	否
合计				151,667.43	15,816.17	135,851.26	

注：1、污水处理厂的权属证明尚在办理中；

2、曹禺大剧院、污水处理厂、湖北世博馆及体育中心系公益性资产。

4) 在建工程

近三年末，发行人在建工程分别为 37,146.02 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 13.17%、0.00%和 0.00%。随着曹禺大剧院和世博湖北馆项目陆续完工，截至 2019 年末，发行人在建工程为 0。

5) 其他非流动资产

近三年末，发行人其他非流动资产分别为 98,465.17 万元、85,970.96 万元和 79,832.02 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 34.90%、29.97%和 28.36%。发行人其他非流动资产主要为项目借款。截至 2019 年末，具体情况如下：

表 10-17：截至 2019 年末发行人主要项目借款明细

单位：万元

序号	借款人	借款人性质	项目	借款余额	利率	期限(年)	已回款(万元)
1	潜江市兴城投资开发有限公司	国企	基金项目	19,350.00	1.20%	20	1,650.00
2	潜江市楚道交通投资有限公司	国企	基金项目	13,200.00	1.20%	8、12	4,400.00
3	潜江市职业教育中心	事业单位	基金项目	9,040.00	1.20%	12、15、20	2,260.00
4	潜江市妇幼保健院	事业单位	基金项目	6,800.00	1.20%	12	1,300.00
5	湖北鑫园商贸股份有限公司	民企	基金项目	2,900.00	1.20%	8	2,100.00
6	潜江市荆渝公共交通工程投资有	民企	基金项目	2,680.00	1.20%	8	1,320.00

序号	借款人	借款人性质	项目	借款余额	利率	期限(年)	已回款(万元)
	限公司						
7	湖北莱克水产股份有限公司	民企	基金项目	2,500.00	1.20%	8	500.00
8	潜江汇信投资有限公司	民企	基金项目	2,400.00	1.20%	10	600.00
9	潜江市自来水公司	国企	基金项目	2,400.00	1.20%	15	400.00
10	潜江市鄂平农业有限公司	民企	基金项目	2,150.00	1.20%	10	350.00
合计				63,420.00	-	-	14,880.00

2、负债结构分析

表 10-18：近三年末发行人负债结构

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-	-	-
应付账款	40.79	0.00	-	-	-	-
预收款项	89.28	0.01	78.09	0.01	-	-
应付职工薪酬	113.52	0.01	-	-	125.85	0.01
应交税费	275.84	0.02	96.34	0.01	81.21	0.01
其他应付款	81,389.00	5.34	79,215.91	5.65	49,747.24	4.14
一年内到期的非流动负债	185,324.30	12.16	194,039.12	13.84	105,710.00	8.80
流动负债合计	267,232.73	17.54	273,429.46	19.50	155,664.29	12.96
长期借款	981,468.10	64.41	924,301.02	65.93	811,849.11	67.58
应付债券	222,598.85	14.61	161,075.94	11.49	224,489.94	18.69
长期应付款	52,496.31	3.45	43,081.62	3.07	9,350.00	0.78
非流动负债合计	1,256,563.26	82.46	1,128,458.58	80.50	1,045,689.05	87.04
负债总计	1,523,795.98	100.00	1,401,888.04	100.00	1,201,353.34	100.00

近三年末，发行人负债总额分别为 1,201,353.34 万元、1,401,888.04 万元和 1,523,795.98 万元。从负债结构来看，发行人负债以非流动负债为主。近三年末，发行人流动负债占负债总额比重分别为 12.96%、19.50%和 17.54%，主要为其他应付款和一年内到期的

非流动负债；发行人非流动负债占负债总额比重分别为 87.04%、80.50%和 82.46%，主要为长期借款和应付债券。

（1）流动负债

表 10-19：近三年末发行人流动负债结构

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-	-	-
应付账款	40.79	0.02	-	-	-	-
预收款项	89.28	0.03	78.09	0.03	-	-
应付职工薪酬	113.52	0.04	-	-	125.85	0.08
应交税费	275.84	0.10	96.34	0.04	81.21	0.05
其他应付款	81,389.00	30.46	79,215.91	28.97	49,747.24	31.96
一年内到期的非流动负债	185,324.30	69.35	194,039.12	70.96	105,710.00	67.91
流动负债合计	267,232.73	100.00	273,429.46	100.00	155,664.29	100.00

近三年末，发行人流动负债分别为 155,664.29 万元、273,429.46 万元和 267,232.73 万元。从流动负债构成来看，发行人流动负债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

近三年末，发行人其他应付款项目余额分别 49,747.24 万元、79,215.91 万元和 81,389.00 万元，占各期末流动负债的比例分别为 31.96%、28.97%和 30.46%。发行人其他应付款主要为往来借款、融资经费等。

2) 一年内到期的非流动负债

近三年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 105,710.00 万元、194,039.12 万元和 185,324.30 万元，占各期末流动负债的比例分

别为 67.91%、70.96%和 69.35%。

截至 2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债情况如下：

表 10-20：截至 2019 年末发行人一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	期末余额
一年内到期的长期借款	90,901.66
一年内到期的应付债券	64,000.00
一年内到期的长期应付款	30,422.65
合计	185,324.30

(2) 非流动负债

表 10-21：近三年末发行人非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	981,468.10	78.11	924,301.02	81.91	811,849.11	77.64
应付债券	222,598.85	17.71	161,075.94	14.27	224,489.94	21.47
长期应付款	52,496.31	4.18	43,081.62	3.82	9,350.00	0.89
非流动负债合计	1,256,563.26	100.00	1,128,458.58	100.00	1,045,689.05	100.00

近三年末，发行人非流动负债分别为 1,045,689.05 万元、1,128,458.58 万元和 1,256,563.26 万元。从非流动负债构成来看，发行人非流动负债主要为长期借款和应付债券。

1) 长期借款

近三年末，发行人长期借款余额分别为 811,849.11 万元、924,301.02 万元和 981,468.10 万元，占非流动负债的比例分别为 77.64%、81.91%和 78.11%。发行人的长期借款主要为向国家开发银行、农业发展银行等银行借入的长期贷款。截至 2019 年末，发行人长期借款分类明细如下：

表 10-22：截至 2019 年末发行人长期借款分类明细

单位：万元

借款类型	期末余额
质押借款	454,688.36
抵押借款	394,700.00
保证借款	-
信用借款	132,079.74
合计	981,468.10

2) 应付债券

近三年末，发行人应付债券余额分别为 224,489.94 万元、161,075.94 万元和 222,598.85 万元，占非流动负债的比例分别为 21.47%、14.27%和 17.71%。截至 2019 年末，发行人应付债券余额为 222,598.85 万元。

表 10-23：截至 2019 年末发行人应付债券情况

单位：万元

债券名称	起息日	期限（年）	发行利率	期末余额
14 潜江城投债	2014 年 4 月 22 日	7	8.38%	29,889.37
15 潜江城投债	2015 年 12 月 21 日	7	5.19%	67,604.34
19 潜江城投债 01	2019 年 1 月 16 日	7	5.67%	77,482.42
19 潜江城投债 02	2019 年 12 月 16 日	7	4.78%	47,622.72
合计				222,598.85

3) 长期应付款

近三年末，发行人长期应付款余额分别 9,350.00 万元、43,081.62 万元和 52,496.31 万元，占各期末非流动负债的比例分别 0.89%、3.82%和 4.18%。发行人长期应付款为融资租赁借款。

(3) 有息负债情况

截至 2019 年末，发行人有息负债为 1,489,348.64 万元，其中短期借款 0.00 万元、其他应付款（付息项）47,461.08 万元、一年内到

期的非流动负债 185,324.30 万元、长期借款 981,468.10 万元、应付债券 222,598.85 万元、长期应付款 52,496.31 万元，种类涵盖银行贷款、企业债券、融资租赁等。

截至 2019 年末，发行人有息负债前十名情况如下：

表 10-24：截至 2019 年末发行人有息负债前十名情况

单位：万元

序号	债务人	债权人	债务类型	债务余额	利率	期限	担保情况
1	斯普润市政	农发行潜江支行	贷款	126,700.00	4.145%	2016.08-2036.06	潜江城投保证+土地抵押+项目收益权质押
2	潜江城投	-	债券	101,604.34	5.19%	2015.12-2022.12	土地抵押
3	潜锦建投	农发行潜江支行	贷款	100,000.00	4.90%	2016.04-2036.03	潜江城投保证+土地抵押+项目收益权质押
4	斯普润市政	国开行湖北省分行	贷款	84,500.00	4.145%	2016.09-2041.09	项目收益权质押
5	斯普润市政	国开行湖北省分行	贷款	80,000.00	4.90%	2016.10-2031.10	项目收益权质押
6	城投交通	农业银行潜江支行	贷款	80,000.00	5.39%	2017.06-2035.05	潜江城投保证+项目收益权质押
7	潜江城投	-	债券	77,482.42	5.67%	2019.01-2026.01	湖北省担保增信+土地抵押（反担保）
8	众鼎道路	农发行潜江支行	贷款	66,350.00	5.145%	2017.03-2032.03	潜江城投保证+土地抵押+项目收益权质押
9	水乡园林	国开行湖北省分行	贷款	60,000.00	4.445%	2019.04-2039.04	土地抵押
10	潜江城投	-	债券	59,889.37	8.38%	2014.04-2021.04	土地抵押
合计				836,526.13			

（4）债务偿还压力测算

本期债券存续期为 5 年，存续期内，发行人的债务偿还压力的计算见下表：

表 10-25：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
有息负债当年	31.98	27.54	26.02	25.62	19.92	15.93

偿付规模						
其中：本金	23.28	19.95	19.42	20.00	15.18	11.87
其中：利息	8.70	7.59	6.60	5.62	4.74	4.06
本期债券偿付规模	-	0.15	0.15	0.90	0.86	1.06
其中：本金	-	-	-	0.75	0.75	1.00
其中：利息	-	0.15	0.15	0.15	0.11	0.06
合计	31.98	27.69	26.17	26.52	20.78	16.99

注：1、压力测试基于2019年末数据进行；

2、假设本期债券票面利率以6.00%测算。

3、净资产构成

近三年末，发行人净资产分别为1,275,351.79万元、1,291,166.37万元和1,299,343.32万元，呈稳步增长的趋势。

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大信专审字[2020]第2-00410号”《潜江市城市建设投资开发有限公司资产清单》，截至2019年末，发行人资产负债表的总资产为2,823,139.31万元，其中固定资产中的曹禺大剧院、污水处理厂、自来水管网、体育中心、湖北世博馆系公益性资产，账面价值94,828.57万元。

（二）营运能力分析

表 10-26：近三年（末）发行人主要营运能力指标

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收账款（万元）	73,400.43	1,993.49	74,686.05
存货（万元）	2,046,896.23	1,929,809.16	1,543,708.63
资产总额（万元）	2,823,139.31	2,693,054.40	2,476,705.13
项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入（万元）	180,664.88	107,989.34	102,254.84
营业成本（万元）	145,812.37	74,143.27	75,519.63
应收账款周转率（次/年）	4.79	2.82	1.83
存货周转率（次/年）	0.07	0.04	0.05

总资产周转率（次/年）	0.07	0.04	0.04
-------------	------	------	------

- 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=营业成本/存货平均余额；
3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额。

近三年末，发行人资产以存货为主，发行人营业收入保持增长。近三年，发行人营业收入与营业成本的比值为135.40%、145.65%和123.90%，整体波动不大，营业收入的增速高于营业成本的增速。整体来看应收账款周转率、存货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。

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 10-27：近三年发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	180,664.88	107,989.34	102,254.84
营业成本	145,812.37	74,143.27	75,519.63
营业利润	10,922.88	19,330.19	18,913.37
营业外收入	17,270.98	11,089.55	7,726.84
其中：政府补助	17,270.98	11,089.55	7,726.84
净利润	20,043.16	20,909.90	19,390.88
营业利润率	6.05%	17.90%	18.50%
总资产收益率	0.73%	0.81%	0.87%
净资产收益率	1.55%	1.63%	1.53%

- 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%。

近三年，发行人实现营业总收入分别为 102,254.84 万元、107,989.34 万元和 180,664.88 万元，营业利润分别为 18,913.37 万元、19,330.19 万元和 10,922.88 万元，政府补助分别为 7,726.84 万元、11,089.55 万元和 17,270.98 万元。近三年，发行人实现净利润分别为 19,390.88 万元、20,909.90 万元和 20,043.16 万元，主要来源于工程建设收入、土地整理收入和政府补助。近三年发行人营业收入呈上升趋势、营业利润总体有所下滑、净利润保持总体平稳。

近三年，发行人实现营业收入合计 390,909.06 万元，补贴收入合计 36,087.37 万元，发行人最近三年营业收入/最近三年补贴收入大于 7:3。

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点所致。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 10-28：近三年发行人主要偿债能力指标

项 目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动比率（倍）	9.51	8.80	14.10
速动比率（倍）	1.85	1.74	4.18
资产负债率	53.98%	52.06%	48.51%
EBITDA（万元）	44,280.75	42,860.28	37,162.71
EBITDA 利息倍数（倍）	0.60	0.58	0.69

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、EBITDA 利息倍数=EBITDA/利息支出，EBITDA=利润总额+利息费用+固定资

产折旧+摊销。

从短期偿债能力来看，近三年发行人流动比率、速动比率总体呈下降趋势，主要系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。近三年，发行人流动比率总体呈现较高水平，主要原因是存货占总资产的比例较大，而有息负债以长长期为主，流动负债占总负债的比例较小。发行人存货由工程施工-代建项目和开发成本-土地构成，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，近三年发行人资产负债率逐年增长，但在行业内仍处于正常水平，主要系负债规模逐年增加所致。近三年发行人 EBITDA 利息倍数略有下降，EBITDA 对利息支出的覆盖程度较弱。

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，短期偿债能力较强，长期偿债能力处于行业正常水平，考虑到本期债券拟全部用于偿还有息债务，其发行后对发行人债务水平产生的影响很小。

（五）现金流量分析

表 10-29：近三年发行人现金流量指标

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-116,264.91	-221,951.04	-169,088.34
现金流入小计	156,431.11	216,726.33	40,864.72
现金流出小计	272,696.03	438,677.37	209,953.06
投资活动产生的现金流量净额	-8,674.95	4,630.60	-14,144.32

现金流入小计	-	14,000.40	212.94
现金流出小计	8,674.95	9,369.79	14,357.26
筹资活动产生的现金流量净额	50,458.85	119,646.39	404,589.41
现金流入小计	380,264.74	377,209.75	567,745.00
现金流出小计	329,805.89	257,563.36	163,155.59
现金及现金等价物净增加额	-74,481.02	-97,674.04	221,356.75

近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-169,088.34万元、-221,951.04万元和-116,264.91万元，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。

近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-14,144.32万元、4,630.60万元和-8,674.95万元。2017年度、2019年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为负，主要系构建长期资产以及对外投资较多所致。

近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为404,589.41万元、119,646.39万元和50,458.85万元。2018年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较2017年下降较多，主要系受整体市场融资环境影响，该年度到账资金较少，偿还到期债务支出较多所致。2019年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较2018年持续减少，主要系前期债务较多导致偿还到期债务支出较多。

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2019年末，发行人对外担保余额为36,202.29万元，其中对潜江市自来水公司担保余额为29,202.29万元，对潜江市荆渝公共交通工程投资有限公司担保余额为7,000.00万元。

表 10-30：截至2019年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保余额	担保类型	担保方式	主债务到期日	反担保措施
1	潜江城投	潜江市自来水公司	33,000.00	29,202.29	贷款	保证	2029-03-26	无
2	潜江城投	潜江市荆渝公共交通工程投资有限公司	9,000.00	7,000.00	贷款	保证	2022-01-10	无
合计			42,000.00	36,202.29				

被担保单位潜江市荆渝公共交通工程投资有限公司（以下简称“荆渝公交”）存在多笔失信记录，均源于其控股股东的涉诉事项。2017年3月末农业银行潜江支行为荆渝公交的控股股东——湖北楚捷公共交通股份有限公司（以下简称“楚捷公交”）提供400万元的贷款，该笔贷款2018年1月末到期。该笔贷款由5位自然人、荆渝公交提供连带责任保证担保，湖北展东家具制造有限公司（楚捷公交子公司）提供土地抵押。由于楚捷公交实际控制人资金链紧张，未能

到期偿还农业银行潜江支行的本金约 393 万元，同时荆渝公交拒不履行担保责任，荆渝公交被法院列为失信被执行人。

荆渝公交系根据《关于合资成立潜江市荆渝公共交通工程投资有限公司的合作协议》成立的、采用 PPP 模式的，民营控股、国有参股的混合所有制公司，其中民营控股 70%，发行人持股 30%。荆渝公交成立初衷系为推动潜江市城乡客运公交化改造项目的建设，该项目已被纳入潜江市购买公共服务的范畴。在具体运作过程中，荆渝公交的融资由发行人主导，并全部用于城乡客运公交化改造项目，公司所有资金流出采用双签制，即董事长（民营委派）、副董事长（发行人委派）双签后，方能办理。发行人对荆渝公交的资金使用具有监督、控制和管理权。目前城乡客运公交化改造项目运转正常。由于该项目被纳入潜江市购买公共服务范畴，荆渝公交经营良好。

发行人对荆渝公交的担保事项未设置反担保措施，但基于荆渝公交的设立初衷、运作机制等因素，该笔对外担保的整体风险可控，逾期风险较小。发行人将从加强项目经营，争取加快项目回款，加强资金使用监督等角度防止荆渝公交的银行贷款产生逾期。截至 2020 年 6 月末，该笔担保余额为 6,000.00 万元。

（七）受限资产情况

截至 2019 年末，发行人所有权或使用权受到限制的资产合计 758,028.69 万元，其中受限的货币资金 8,900.00 万元，系贷款保证金；受限的土地资产 749,128.69 万元，均由发行企业债券和抵质押借款形成。

截至2019年末，发行人质押借款所对应的质押物为各代建工程的未来收益权。

（八）关联交易情况

截至2019年末，发行人的关联交易均为关联担保，具体情况如下：

表 10-31：发行人关联担保情况表

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
潜江城投	斯普润市政	125,880.00	2016-08-31	2036-06-16	否
潜江城投	常隆市政	39,500.00	2018-12-28	2033-12-24	否
潜江城投	城投交通	80,000.00	2017-06-01	2035-06-05	否
潜江城投	潜锦建投	100,000.00	2016-04-28	2036-03-21	否
潜江城投	潜锦建投	51,515.00	2018-03-29	2027-12-25	否
潜江城投	城投置业	129.74	2019-12-02	2021-12-01	否
潜江城投	众鼎道路	66,350.00	2017-06-19	2032-03-29	否
潜江城投	斯普润市政	13,125.00	2015-12-18	2020-12-14	否
潜江城投	斯普润市政	24,166.68	2017-03-23	2026-12-28	否
潜江城投	斯普润市政	58,333.34	2017-07-17	2027-03-01	否
潜江城投	斯普润市政	38,620.00	2017-02-06	2026-02-02	否
潜江城投	斯普润市政	16,000.00	2017-03-27	2027-03-26	否
潜江城投	斯普润市政	126,700.00	2016-08-31	2036-06-16	否
潜江城投	斯普润市政	23,500.00	2017-02-06	2026-06-12	否
潜江城投	斯普润市政	16,000.00	2019-04-12	2022-04-12	否
合计		779,819.76			

（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。

三、发行人2017-2019年经审计的财务报告数据、2020年半年度未经审计的财务报表数据（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 2019 年末，发行人已发行且尚处于存续期的债券共五期，其中企业债券四期，具体债券明细如下：

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)	存续规模 (亿元)
企业债	14 潜江城投债	2014 年 4 月 22 日	7	8.38%	15.00	6.00
企业债	15 潜江城投债	2015 年 12 月 21 日	7	5.19%	17.00	10.20
企业债	19 潜江城投债 01	2019 年 1 月 16 日	7	5.67%	8.00	8.00
债权融资 计划	2019 年度第一期 债权融资计划	2019 年 2 月 15 日	5	8.12%	3.00	3.00
企业债	19 潜江城投债 02	2019 年 12 月 16 日	7	4.78%	5.00	5.00

其中，“14 潜江城投债”募集资金用途为：12.50 亿元用于潜江市保障性住房建设项目，2.50 亿元用于潜江市水环境综合性治理建设项目；“15 潜江城投债”募集资金用途为：全部用于潜江市 2014 年第一批棚户区改造项目和潜江市 2015 年第一批棚户区改造项目。“19 潜江城投债 01”募集资金用途为：1.00 亿元用于潜江市公共交通设施建设项目，3.80 亿元用于潜江市公共停车场建设项目，3.20 亿元用于补充营运资金；“19 潜江城投债 02”募集资金用途为：1.00 亿元用于潜江市公共交通设施建设项目，3.20 亿元用于潜江市公共停车场建设项目，0.80 亿元用于补充营运资金。

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 24 日、2018 年 4 月 23 日和 2019 年 4 月 22 日按期支付了本息，截至 2019 年末存续额度为 6.00 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、2018 年 12 月 21 日和 2019 年 12 月 23 日按期支付了本息，截至 2019 年末存续额度为 10.20 亿元。发行人均能按期兑付债券本息。

截至 2019 年末，“19 潜江城投债 01”、“19 潜江城投债 02”尚未到付息日。

截至 2019 年末，发行人为潜江市区域内唯一一家已发债城投类企业。

截至 2019 年末，除上述四期企业债券及一期债权融资计划外，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，也不存在违规代建回购、售后回租等融资行为。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金投向概况

本期债券募集资金不超过 2.50 亿元，全部用于偿还发行人 2020 年内到期的企业债券本金及利息，具体安排如下：

表 12-1：募集资金的使用安排

单位：万元

待偿还企业债券	债券余额(截至 2019 年末)	利率	主体/债项 评级	2020 年兑付 /付息日	2020 年兑付 本金规模	2020 年偿还 利息规模	募集资金使用 额度
15 潜江城投债	102,000.00	5.19%	AA/AA+	2020-12-21	34,000.00	5,293.80	25,000.00
19 潜江城投债 02	50,000.00	4.78%	AA/AAA	2020-12-16	0.00	2,390.00	

二、拟置换企业债券情况

(一) 基本情况

“15 潜江城投债”于 2015 年 12 月 21 日发行，发行规模 17.00 亿元，债券发行利率 5.19%，债券期限为 7 年，在债券存续期内固定不变，每年付息一次。在债券存续期的第 3 年至第 7 年末逐年分别按照债券发行总额的 20%偿还债券本金。截至 2019 年末，“15 潜江城投债”债券余额 102,000.00 万元。

“19 潜江城投债 02”于 2019 年 12 月 16 日发行，发行规模 5.00 亿元，债券发行利率 4.78%，债券期限为 7 年，在债券存续期内固定不变，每年付息一次。在债券存续期的第 3 年至第 7 年末逐年分别按照债券发行总额的 20%偿还债券本金。截至 2019 年末，“19 潜江城投债 02”债券余额 50,000.00 万元。

(二) 募集资金使用情况

截至 2020 年 6 月末，“15 潜江城投债”募集资金已使用完毕，

具体情况如下：

表 12-2：“15 潜江城投债”募投项目资金投入情况

单位：万元

项目名称	计划总投资	拟使用募集资金	已使用募集资金
潜江市 2014 年第一批棚户区改造项目	169,800.00	117,000.00	117,000.00
潜江市 2015 年第一批棚户区改造项目	79,400.00	53,000.00	53,000.00
合计	249,200.00	170,000.00	170,000.00

截至 2020 年 6 月末，“19 潜江城投债 02”募集资金部分已使用，具体情况如下：

表 12-3：“19 潜江城投债 02”募投项目资金投入情况

单位：万元

项目名称	计划总投资	拟使用募集资金	已使用募集资金
潜江市公共交通设施建设项目	29,871.00	10,000.00	5,000.00
潜江市公共停车场建设项目	104,704.00	32,000.00	15,300.00
合计	134,575.00	42,000.00	20,300.00

截至 2020 年 6 月末，拟置换企业债券募集资金已按照募集说明书约定用于募投项目建设。相关募投项目符合国家宏观调控政策和产业政策。

（三）募投项目效益情况

“15 潜江城投债”、“19 潜江城投债 02”的募投项目主要集中在保障性住房建设、环境治理、公共交通建设等城市基础设施建设方面，其经济和社会效益较好，促进了公司的发展，并在提高人民居住环境、改善人民出行、保障民生方面发挥了积极作用。

“15 潜江城投债”募投项目收益主要来源于住宅、商铺和车位的销售收入等。“19 潜江城投债 02”募投项目收益主要来源于公交站及客运站租金收入、商业配套租金收入、广告收入等。

截至2020年6月末，“15潜江城投债”的募投项目已全部建成并投入运营，当前运营情况良好；“19潜江城投债02”的募投项目尚处于建设期。

三、关于适用发改办财金〔2020〕111号文的说明

（一）发行人资产质量优良

发行人自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在潜江市具有良好的经营优势，市场相对稳定，持续经营能力较强。截至2019年末，发行人资产总额2,823,139.31万元，其中存货2,046,896.23万元，主要系待处置的土地使用权和待完工结转的开发成本。根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的“大信专审字[2020]第2-00410号”《潜江市城市建设投资开发有限公司资产清单》，截至2019年末发行人合并报表范围内存在公益性资产94,828.57万元，发行人扣除公益性资产后的有效资产规模较大。

（二）募投项目运营良好

截至2020年6月末，发行人累计发行了四期企业债券，分别为“14潜江城投债”、“15潜江城投债”、“19潜江城投债01”和“19潜江城投债02”，其中“14潜江城投债”、“15潜江城投债”的募投项目已全部建成并投入运营，当前运营情况良好；“19潜江城投债01”、“19潜江城投债02”的募投项目尚处于建设期。

（三）发行人受疫情影响严重

潜江市离武汉市约160公里，属于受疫情影响较为严重的区域，截至2020年6月30日24时，潜江市累计报告新型冠状病毒肺炎确

诊病例 198 例。目前，潜江市虽然已实现复工复产，但由于疫情防控需要，前期停工停产时间较长，2020 年一季度经济同比明显下滑，财政收入同比明显下降，发行人基础设施开发建设、土地整理等业务预计不能按计划推进和实现回款，对发行人经营造成了显著的不利影响。

综上所述，本次债券符合发改办财金〔2020〕111 号文件的相关规定。

四、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 2.50 亿元人民币，发行人将严格按照国家发展改革委注册的本期债券募集资金的用途对资金进行支配。

（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。同时发行人将依据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》以及国家其他法律、法规，结合自身管理模式特点，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用途使用，实行专款专用，专户存储。发行人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《2020 年湖北省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，确保资金投向符合发行人和债券投资者的利

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，同时发行人的投融资部门将对募集资金使用情况进行日常监查。

五、发行人相关承诺

发行人将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划等。如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。

发行人承诺被置换企业债券的募投项目收益，未来除按照约定用于偿还对应的企业债券本息外，剩余收益将优先用于本次债券借新还旧部分的还本付息。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

第十三条 偿债保障措施

发行人偿还本期债券的资金主要来源于日常经营收益。发行人在分析自身实际财务情况、公司业务经营状况和中长期发展战略的基础上，针对本期债券的本息支付建立了完善的保障措施，并制定了相应的偿债计划。发行人将严格遵循担保措施的约定和偿债计划的安排，保障本期债券的本息按照约定如期兑付。

一、本期债券的担保情况

本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司（以下简称“三峡担保”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

公司名称：重庆三峡融资担保集团股份有限公司

成立日期：2006年4月30日

注册资本：465,000.00万元

法定代表人：李卫东

统一社会信用代码：91500000787481580Ldan

公司类型：股份有限公司

注册地址：重庆市渝北区青枫北路12号3幢

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、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保（按许可证核定期限从事经营）。诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务相关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投

资。（以上经营范围法律、行政法规禁止的不得经营，法律、行政法规限制的取得许可或审批后方可从事经营）

重庆三峡融资担保集团股份有限公司（原重庆市三峡担保集团有限公司）于2006年4月30日成立，截至2019年末，三峡担保注册资本为465,000.00万元，是全国注册资本规模最大的政策性担保机构之一。三峡担保股东为重庆渝富资产经营管理集团有限公司、中国长江三峡集团有限公司和国开金融有限责任公司，是全国唯一具备省级地方政府、大型央企和国家级政策性银行股东背景的全资国有大型综合性担保集团。

三峡担保控股股东为重庆渝富资产经营管理集团有限公司，实际控制人为重庆市国有资产监督管理委员会。

（二）担保人资信情况

截至2019年末，三峡担保注册资本为46.50亿元，资产总额为127.87亿元，所有者权益合计69.34亿元。担保人经营状况良好，资产流动性较好。

根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的东方金诚主跟踪评字[2020]028号评级报告，三峡担保长期主体信用等级AAA，评级展望为稳定，显示担保人代偿能力极强，违约风险极低。

（三）担保人相关指标合法合规性

截至2019年末，三峡担保扣除对其他担保公司和再担保的股权投资的非合并财务报表口径净资产为54.03亿元，融资担保责任余额为294.29亿元，融资担保放大倍数为5.45，符合《融资担保公司监督管

理条例》、《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》、《融资担保公司监督管理补充规定》等相关制度的规定。

截至2019年末，加上本期债券，三峡担保为发行人债券发行提供的担保余额为2.50亿元，融资担保责任余额占三峡担保当期净资产（净资产计算仅以母公司报表为依据，扣除对其他融资担保公司及再担保公司股权投资后）54.03亿元的2.78%，符合《融资担保公司监督管理条例》、《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》、《融资担保公司监督管理补充规定》等相关制度对单一客户及关联方集中度的要求。

（四）担保人财务数据

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 13-1：担保人近两年主要财务数据

项目	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总额（亿元）	127.87	117.00
负债总额（亿元）	58.53	48.35
所有者权益（亿元）	69.34	68.65
营业收入（亿元）	11.11	11.39
利润总额（亿元）	3.20	3.49
净利润（亿元）	2.85	3.01
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	-22.94	2.07
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	34.07	-1.78
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	4.71	-1.74
现金及现金等价物净增加额（亿元）	15.84	-1.44

（五）担保人发行债券情况

截至2020年6月末，担保人的发行债券余额为8.00亿元，详细

情况如下：

表 13-2：截至 2020 年 6 月末担保人发行债券情况

债券简称	起息日期	债券余额（亿）	债券期限（年）	票面利率（%）	主体评级	债项评级
18 三峡 01	2018-03-21	1.00	3+2	5.78	AAA	AAA
18 三峡 Y1	2018-11-22	2.00	3+N	6.50	AAA	AAA
19 三峡 01	2019-04-04	5.00	3+2	4.60	AAA	AAA
合计		8.00				

（六）担保函主要内容

1、被担保的债券种类、数额

被担保的债券为 5 年期企业债，发行面额总计为不超过人民币 60,000 万元（大写：陆亿元整）（国家发展和改革委员会最后注册期限和金额为准）。

2、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。

3、保证范围

担保人保证的范围包括债券本金及利息，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。

4、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，或债券持有人在保证期间主张债权后未在保证债务诉讼时效期限届满之前向担保人追偿或发生其他法定担保人免责情形的，担保人免除保证责任。

（七）担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

在担保函下债券到期时，如发行人不能全部兑付本期债券本息，担保人应按照不能全部兑付债券本息承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债券相抵销。

（八）担保人 2018-2019 年经审计的财务报告数据（见附表五、附表六、附表七）

二、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 2.50 亿元，每年付息一次，同时设本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5 个计息年度末分别按照债券发行总额 30%、30%、40%的比例偿还债券本金，最后三个计息年度每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付。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。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。

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、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

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征，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

发行人将于国家发改委注册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利息支付、本金兑付以及银行费用结算，发行人将安排必要的还本资金，并保证在兑付日前的第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金。

2、监管银行职责

发行人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，则于当日向发行人报告。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，监管银行应不迟于T-9日通知发行人要求补足。

3、偿债资金来源

偿债资金将来源于发行人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，发行人将通过充分调动自有资金、资产变现以及银行融资等手段提供补充偿债资金。

三、本期债券的偿债保障措施

（一）担保人为本期债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保

本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

如果由于发行人自身因素而导致本期债券不能按期兑付，且发行人积极采取各种补救措施后仍然无法履行本期债券按期兑付义务的，担保人将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本期债券登记托管机构指定的账户，用于保障债券投资者相关合法权益。

（二）发行人良好财务状况是本期债券本息按期偿付的坚实基础

截至2019年末，发行人经审计合并资产总额为2,823,139.31万元，负债总额为1,523,795.98万元，所有者权益为1,299,343.32万元。近三年，发行人实现营业收入分别为102,254.84万元、107,989.34万元和180,664.88万元；净利润分别为19,390.88万元、20,909.90万元和20,043.16万元，近三年平均净利润20,114.65万元，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。

(三)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。为进一步支持公司业务发展，近三年潜江市政府分别给予发行人 7,726.84 万元、11,089.55 万元和 17,270.98 万元的政府补助。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。

(四)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。

(五)发行人承诺主营业务收入、可变现资产优先用以偿还本期债券本息

为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付，发行人承诺，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，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

第十四条 投资者保护条款

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《2020年湖北省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《2020年湖北省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》。

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、《债权代理协议》

（一）发行人的权利、职责和义务

1、发行人依据法律、行政法规和募集说明书的规定享有各项权利、承担各项义务，按期支付本期公司债券的利息和本金。

2、发行人应当履行本期债券《债券持有人会议规则》项下发行人应当履行的各项职责和义务。

3、在本期债券存续期限内，根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发改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）、交易场所的相关上市规则及其他相关法律、行政法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。

4、在债券持有人会议选聘新任债权代理人的情况下，发行人应该配合

债权代理人及新债权代理人完成债权代理的工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行《债权代理协议》项下应当向债权代理人履行的各项义务。

5、发行人应该指定专人负责与本期债券相关的事务。

6、发行人在持有人会议公告明确的债权登记日之下一个交易日，负责从证券登记结算机构取得该债权登记日交易、结束时持有本次公司债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债权代理人，并承担相应费用。

7、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拟变更债权人代理人；
- (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。

8、发行人应按期向债权人代理人支付债权代理报酬。

9、发行人应积极支持与配合债权人代理人制作债券债权代理事务报告，并向债权人代理人提供制作债券债权代理事务报告所需的相关资料及数据。

(二) 债权人代理人的权利、职责和义务

1、债权人代理人应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，根据本期债券《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

2、代表债券持有人监督发行人本期债券募集资金的使用，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

3、债权人代理人应在本期债券存续期间的每一付息日、兑付日、回售日、到期日五日前督促发行人按时履行本期债券募集说明书规定的付息和/或还本的义务。

4、债权人代理人应作为本次公司债券全体债券持有人的代理人，为全体债券持有人的利益，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务，具体内容以债券持有人会议决议为准。

5、监督发行人偿债措施的实施。

6、发行人不能偿还到期债务时，债权人代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

7、债权人代理人应按照《债权代理协议》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，并履行本期债券《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

8、债权代理人应当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。

9、债权代理人对获取的信息负有保密义务，除法律、法规有规定或有关行政主管部门依法要求之外，不得向任何第三方泄漏。

10、在债券持有人会议作出变更债权代理人的决议之日起15个工作日内，债权代理人应该向新债权人移交工作及有关文件档案。

11、债权代理人不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务委托给第三方履行。

12、债权代理人应负责对发行人涉及债券持有人权益的行为进行监督。

13、债权代理人应遵守《债权代理协议》、募集说明书规定的债权人应当履行的其他义务。

（三）债权代理事务报告

1、债权代理事务报告包括年度报告和临时报告。

2、债权代理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，年度报告应包括下列内容：

（1）发行人的经营状况、资产状况；

（2）发行人募集资金使用情况；

（3）债券持有人会议召开的情况；

- (4) 本期债券本息偿付情况；
- (5) 本期债券跟踪评级情况；
- (6) 发行人负责债券信息披露及兑付事项专人的变动情况；
- (7) 债权代理人认为需要向债券持有人通告的其他情况。

3、以下情况发生，债权代理人应当以公告方式向全体债券持有人出具债权代理事务临时报告：

(1) 发行人未按募集说明书的规定及发行人与登记托管机构的约定将到期的本期债券利息和/或本金划入登记托管机构指定的账户时，债权代理人应在该情形出现之日起的两个工作日内如实报告债券持有人；

(2) 发行人出现本期债券《债券持有人会议规则》规定的需召开债券持有人会议情形时，债权代理人应当及时书面提示发行人，报告债券持有人，并依法召集债券持有人会议；

(3) 出现对债券持有人权益有重大实质影响的其他情形。

(四) 变更债券债权代理人的条件和程序

1、下列情况发生时变更债权代理人：

(1) 债权代理人不能按《债权代理协议》的约定履行债券债权代理义务；

(2) 债权代理人解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其资产；

(3) 债权代理人不再具备任职资格；

(4) 债券持有人会议通过决议变更债权代理人。

2、新任债权代理人必须符合下列条件：

(1) 新任债权代理人具备行使相关权利和承担相关责任的能力；

(2) 新任债权人已经披露与债券发行人的利害关系；

(3) 新任债权人与债券持有人不存在利益冲突。

3、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要求变更债权代理人的，债权人应召集债券持有人会议审议解除其债权人职责并聘请新的债权人，变更债权代理人的决议须经持有本期未偿付债券二分之一以上面值的债券持有人或代理人同意方能形成有效决议。发行人和债权人应当根据债券持有人会议的决议和本协议的规定完成与变更债权人有关的全部工作。

4、自债券持有人会议作出变更债权人决议之日起，原债权人在本协议中的权利和义务终止，本协议约定的债权代理人的权利和义务由新任债权人享有和承担，但新任债权人对原任债权人的违约行为不承担任何责任。

二、《债券持有人会议规则》

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均有同等约束力。

（一）债券持有人会议的权限范围

1、享有本期债券募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行本期债券募集说明书约定的义务。

2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件。

- 3、根据法律法规的规定、本规则的约定监督债权人代理人。
- 4、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议。
- 5、审议发行人提出的变更本期债券募集说明书的申请并作出决议。
- 6、决定变更或解聘债权人代理人。
- 7、修改本期债券持有人会议规则。
- 8、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权人保障措施作出决议。
- 9、授权和决定债权人代理人办理与本期债券有关的事宜。
- 10、享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

(二) 债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债权人代理人负责召集。当出现下列情形之一时，债权人代理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) 发行人向债权人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人代理人等明确议案；

(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。

2、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，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

3、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。

4、债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- (1) 会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；
- (2) 提交会议审议的事项；
- (3) 以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；
- (4) 有权出席债券持有人会议的债权登记日；
- (5) 投票代理委托书的送达时间和地点；
- (6) 会务常设联系人姓名及电话号码。

5、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前10日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前3日。于债权登记日在中央国债登记公司、中国证券登记公司上海分公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

6、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

（三）议案、委托及授权事项

1、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。

2、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。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证

明和债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托代理出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- (1) 代理人的姓名；
- (2) 是否具有表决权；
- (3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- (4) 投票代理委托书签发日期和有效期限；
- (5) 委托人签字或盖章。

6、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开24小时之前送交债权代理人。

（四）债券持有人会议的召开

- 1、债券持有人会议采取现场方式召开。
- 2、债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议

主席并主持会议。

3、会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议债券持有人代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券本金总额或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、债券持有人及债券持有人代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

（五）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其代理投票表决。每一张债券（面值为人民币100元）拥有一票表决权。

2、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。

3、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。

4、会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应

当即时点票。

5、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。

6、债券持有人会议决议自作出之日起生效，适用于全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人），对全体债券持有人具有同等法律约束效力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、债券持有人会议对会议通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在会议通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决。

8、债权代理人应在债券持有人会议作出决议之日后二个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

9、债券持有人会议应制作会议记录。会议记录记载以下内容：

(1) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期未偿还债券本金总额，占发行人本期未偿还债券本金总额的比例；

(2) 召开会议的日期、具体时间、地点；

(3) 会议主席姓名、会议议程；

(4) 各发言人对每个审议事项的发言要点；

(5) 每一表决事项的表决结果；

(6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(7) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

10、债券持有人会议记录由会议主席及出席会议的担任监票人的债券

持有人或债券持有人代理人、发行人代表、债权代理人代表和记录员签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

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与对策

（一）利率风险与对策

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）债券偿付风险与对策

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。另外，为减少债券到期一次还本所带来的财务压力，降低本金偿付风险，发行人将在本期债券存续期的第3、4、5个计息年度末分别按本期债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还本金。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，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）流动性风险与对策

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与对策

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現瑕疵或违规的风险。

对策：债券发行后，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）担保风险与对策

重庆三峡融资担保集团股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。本期债券存续期内，若担保人的经营状况、资产状况及支付能力发生负面变化，甚至丧失履行为本期债券承担的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保的能力，则会使本期债券面临一定的担保人无法承担担保责任的风险。

对策：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评估，担保人重庆三峡融资担保集团股份有限公司的主体评级为 AAA，评级展望为“稳定”。重庆三峡融资担保集团股份有限公司是西部首家获得 6 家主流资信评级机构给予 AAA 主体信用评级、综合实力位于全国担保行业第一梯队的国有大型综合性融资担保集团。本期债券存续期内，若担保人的经营状况、资产状况及支付能力发生重大不利变化导致其丧失担保能力，发行人将考虑追加担保等途径保障债券持有人的合法权益。

（六）与偿债保障措施相关的风险与对策

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、与行业相关的风险与对策

（一）产业政策风险与对策

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）经济周期风险与对策

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，可能对发行人的现金流和盈利能力产生不利影响。此外，发行人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。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，受经济周期波动的影响相对较小，未来发行人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，从而实现公司可持续发展。

三、与发行人相关的风险与对策

（一）潜江市城市发展风险与对策

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）财务风险与对策

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，使之与投资项目的资金使用相匹配，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）经营管理风险与对策

发行人作为国有企业，承担着潜江市城市开发建设任务，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2019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）持续投融资风险与对策

发行人所从事的基础设施建设和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：发行人与农发行、国开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，随着经营能力的持续增强，发行人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，以降低财务及融资风险。

（五）其他应收款回收风险与对策

截至2019年末，发行人其他应收款净额73,679.93万元，占2019年末总资产的比例为2.61%，存在一定的回收风险。

对策：发行人未来将做好应收款项管理工作，配置相应的人员和部门，与其他应收款方做好日常的协调、沟通工作，定期与客户核对往来账目，并评价客户信用状况，定期对其他应收款进行分析与通报。同时发行人将规范非经营性往来借款或资金拆借的决策权限、决策程序、交易定价。对于已超过约定收回期限的其他应收款，对于久拖未还的客户，发行人将考虑采取法律途径加大处理清欠工作的力度。

（六）对外担保风险与对策

发行人的担保对象潜江市荆渝公共交通工程投资有限公司存在多笔失信记录，已被法院列为失信被执行人。由于该公司控股股东涉诉较多，同时发行人对该公司的担保未设置反担保措施，存在一定的代偿风险。

对策：发行人将密切关注该公司的日常经营状况、财务状况，督促其及时消除自身的失信记录。若发现该公司有相关资产可供反担保，发行人将及时做好反担保措施。同时，发行人今后将要求经营管理人员严格落实公司对外担保制度。对于担保代偿风险较大的申请担保企业，发行人将坚决不予担保；对于担保申请通过的企业，发行人也将通过设置反担保措施等途径保障公司利益。

第十六条 信用评级

根据东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）对本期债券发行主体及债项进行综合评估，发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA。

一、评级报告内容概要

（一）评级观点

东方金诚认为，湖北省直管的潜江市经济实力较强；公司主营业务区域专营性较强，得到股东及相关各方给予的支持；重庆三峡融资担保集团股份有限公司为本期债券提供的增信作用很强。同时，东方金诚关注到，公司面临一定的资本支出压力，资产流动性较弱，资金来源对筹资活动依赖较大；区域专营地位和可获得的外部支持相对有限。综合考虑，东方金诚认为公司的偿债能力很强，本期债券到期不能偿还的风险极低。

（二）优势

- 1、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；
- 2、公司主要从事潜江市基础设施建设和土地开发整理，业务具有较强的区域专营性；
- 3、作为潜江市重要的基础设施建设主体，公司在增资、资产注入和财政补贴等方面得到股东及相关方的支持；
- 4、三峡担保集团为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任

任保证担保具有很强的增信作用。

（三）关注

1、公司在建和拟建项目投资规模较大，面临一定的资本支出压力；

2、公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高，且受限资产占比较大，资产流动性较弱；

3、公司经营性现金流持续净流出，资金来源对筹资活动依赖较大；

4、潜江市内存在多家基础设施建设主体，公司区域专营地位和可获得的外部支持相对有限。

（四）跟踪信用评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“2020年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券”的存续期内密切关注潜江市城市建设投资开发有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

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

跟踪评级期间，东方金诚将向潜江市城市建设投资开发有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，潜江市城市建设投资开发有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如潜江市城市建设投资开发有限公司未能提供相关资

料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

二、发行人历史信用评级情况

报告期内，发行人历史主体信用评级情况如下：

表16-1：发行人报告期历史主体信用评级情况表

评级日期	信用等级	评级展望	变动方向	评级机构
2019-11-27	AA	稳定	维持	东方金诚
2019-06-27	AA-	稳定	维持	中证鹏元
2019-06-25	AA	稳定	维持	东方金诚
2018-12-07	AA	稳定	维持	东方金诚
2018-06-26	AA-	稳定	维持	中证鹏元
2018-06-25	AA	稳定	维持	东方金诚
2017-11-30	AA	稳定	维持	东方金诚
2017-06-21	AA-	稳定	维持	中证鹏元
2017-06-21	AA	稳定	维持	东方金诚
2016-08-29	AA-	稳定	维持	中证鹏元
2016-08-29	AA	稳定	维持	东方金诚

三、发行人授信情况

截至2020年6月末，发行人在银行的授信总额度为217.23亿元，已使用额度145.23亿元，未使用额度71.99亿元。发行人主要银行授信情况如下：

表16-2：截至2020年6月末发行人银行授信情况

单位：亿元

序号	授信机构	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	国家开发银行	116.38	53.77	62.61
2	中国农业发展银行	31.90	30.80	1.10
3	中国农业银行	11.00	11.00	0.00

序号	授信机构	授信额度	已使用额度	未使用额度
4	中国工商银行	15.00	12.90	2.10
5	中国银行	16.00	13.68	2.32
6	中国建设银行	14.83	11.71	3.12
7	光大银行	8.67	8.67	0.00
8	浦发银行	2.00	2.00	0.00
9	潜江农商行	1.45	0.70	0.75
	合计	217.23	145.23	71.99

四、发行人信用记录

根据2020年7月31日中国人民银行征信中心出具的《企业信用报告》，发行人已结清及未结清信贷均无违约记录。发行人资信状况良好，近三年贷款偿还率和利息偿付率均为100%。发行人能够按约定偿付贷款本息，不存在债务延期偿付的状况。

通过查询包括但不限于中国执行信息公开网、全国企业信用信息公示系统、“信用中国”网站、证券期货市场失信记录查询平台，发行人及其控股子公司所在地生态环境、安全生产等主管部门官方网站所公布的信息，发行人及其控股子公司信用记录良好，不属于失信联合惩戒的对象。

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：

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、股东会会议系按照《公司章程》规定的程序进行，所作出的决议内容合法有效。

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债券发行实质条件。

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）均具有出资人资格。

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》、《公务员法》、《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》等相关法律、法规及规范性文件的规定。

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、发行人尚未履行完毕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；应收款项、应付款项合法有效，符合财政预算管理的相关规定，不存在地方政府隐性债务情况。

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；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、发行人募集资金全部用于偿还发行人2020年内到期的企业债券本金及利息，符合发改办财金〔2020〕111号文的要求。

十四、发行人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展和改革委员会等政府主管部门的要求。

十六、重庆三峡融资担保集团股份有限公司具有为发行债券提供担保的资质，其出具的《担保函》符合《担保法》的规定，合法有效。本期债券的担保符合《证券法》、《担保法》、《企业债券管理条例》、《融资担保公司监督管理条例》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定。

十七、经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA，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》及其他相关法律、法规和规范性文件的规定。

十九、发行人与湖北潜江农村商业银行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，具备从事企业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。

综上所述，律师认为，本次发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法规以及规范性文件的规定，发行人具备发行本期债券的主体资格和实质性条件。

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注册文件；
- (二) 本期债券募集说明书；
- (三) 发行人 2017-2019 年审计报告；
- (四) 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；
- (五) 湖北今天律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 本期债券账户监管协议；
- (七) 本期债券债权代理协议；
- (八) 本期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网站和中国债券信息网，投资者可以通过以下网站查询：

国家发展改革委网站：www.ndrc.gov.cn

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：程利杰、李景辉、王有锋、高岩

联系地址：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：

2020年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	资本市场部	武汉市新华路特8号 长江证券大厦	程利杰、 李景辉	027-65799545
粤开证券股份有限公司	分销商	资本市场部	深圳市福田区彩田 路中广核大厦北楼 10层	孙君	18610154291

附表二：

发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产：				
货币资金	477,546.34	347,681.73	428,162.74	539,836.79
应收账款	73,184.37	73,400.43	1,993.49	74,686.05
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	74,267.19	73,679.93	46,195.66	36,358.39
存货	2,121,781.30	2,046,896.23	1,929,809.16	1,543,708.63
其他流动资产	-	1.03	83.06	-
流动资产合计	2,746,779.20	2,541,659.35	2,406,244.12	2,194,589.86
非流动资产：				
可供出售金融资产	36,563.18	36,323.18	33,789.59	35,408.72
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	10,124.29	10,297.87	10,645.04	-
固定资产	150,530.85	153,589.81	155,339.65	110,267.41
在建工程	-	-	-	37,146.02
无形资产	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	68.55	77.82	71.25	-
递延所得税资产	1,359.26	1,359.26	993.80	827.94
其他非流动资产	79,832.02	79,832.02	85,970.96	98,465.17
非流动资产合计	278,478.14	281,479.95	286,810.29	282,115.27
资产总计	3,025,257.34	2,823,139.31	2,693,054.40	2,476,705.13
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	-	40.79	-	-
预收款项	10,019.18	89.28	78.09	-
应付职工薪酬	109.96	113.52	-	125.85
应交税费	254.81	275.84	96.34	81.21
其他应付款	148,192.62	81,389.00	79,215.91	49,747.24
一年内到期的非流动负债	288,506.53	185,324.30	194,039.12	105,710.00
流动负债合计	447,083.11	267,232.73	273,429.46	155,664.29

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
非流动负债：				
长期借款	1,016,563.77	981,468.10	924,301.02	811,849.11
应付债券	192,709.48	222,598.85	161,075.94	224,489.94
长期应付款	67,922.70	52,496.31	43,081.62	9,350.00
非流动负债合计	1,277,195.94	1,256,563.26	1,128,458.58	1,045,689.05
负债合计	1,724,279.05	1,523,795.98	1,401,888.04	1,201,353.34
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本	482,600.00	482,600.00	482,600.00	482,600.00
资本公积	674,282.93	674,282.93	674,282.93	674,282.93
盈余公积	26,360.67	26,360.67	24,006.05	21,154.72
未分配利润	62,965.44	61,281.67	55,109.37	39,148.96
归属于母公司所有者权益合计	1,246,209.04	1,244,525.27	1,235,998.35	1,217,186.60
少数股东权益	54,769.25	54,818.05	55,168.02	58,165.19
所有者权益合计	1,300,978.29	1,299,343.32	1,291,166.37	1,275,351.79
负债和所有者权益合计	3,025,257.34	2,823,139.31	2,693,054.40	2,476,705.13

附表三：

发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项 目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	5,894.99	180,664.88	107,989.34	102,254.84
减：营业成本	2,550.95	145,812.37	74,143.27	75,519.63
税金及附加	443.52	974.81	574.36	486.70
销售费用	54.49	21.30	3.67	3.94
管理费用	3,848.67	7,408.28	8,057.15	4,384.72
研发费用	-	-	-	-
财务费用	14,369.21	13,910.56	5,151.58	2,711.40
加：其他收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	210.00
公允价值变动收益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-1,614.68	-729.15	-445.13
资产处置收益	-	-	0.03	0.07
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-15,371.84	10,922.88	19,330.19	18,913.37
加：营业外收入	17,045.44	17,270.98	11,089.55	7,726.84
减：营业外支出	10.00	0.00	-	3.26
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,663.60	28,193.86	30,419.73	26,636.94
减：所得税费用	28.63	8,150.70	9,509.83	7,246.06
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,634.96	20,043.16	20,909.90	19,390.88
其中：归属于母公司所有者的净利润	1,684.18	20,393.13	24,005.07	21,077.86
少数股东损益	-49.21	-349.97	-3,095.17	-1,686.98
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	1,634.96	20,043.16	20,909.90	19,390.88
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	1,684.18	20,393.13	24,005.07	21,077.86
归属于少数股东的综合收益总额	-49.21	-349.97	-3,095.17	-1,686.98

注：根据财政部2019年4月发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），“资产减值损失”项目不再隶属于“营业总成本”项目，2019年中报之后“资产减值损失”项目的损失以“-”列示。对于历史报告期（2017、2018年度），本募集说明书沿用新版财务报表格式，原审计报告“资产减值损失”项目的数据进行相应调整变化。

附表四：

发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项 目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017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	16,660.79	99,039.91	200,701.38	28,297.42
收到其他与经营活动有关的现金	17,045.44	57,391.20	16,024.95	12,567.29
经营活动现金流入小计	33,706.23	156,431.11	216,726.33	40,864.72
购买商品、接受劳务支付的现金	74,885.07	262,753.34	419,636.30	194,300.14
支付给职工以及为职工支付的现金	496.90	841.19	690.71	536.42
支付的各项税费	698.33	374.23	285.38	39.04
支付其他与经营活动有关的现金	717.18	8,727.27	18,064.98	15,077.46
经营活动现金流出小计	76,797.48	272,696.03	438,677.37	209,953.06
经营活动产生的现金流量净额	-43,091.25	-116,264.91	-221,951.04	-169,088.34
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	-	-	-	210.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.40	2.94
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	14,000.00	-
投资活动现金流入小计	-	-	14,000.40	212.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34.46	6,141.36	9,369.79	5,198.54
投资支付的现金	-	2,533.59	0.00	9,158.72
投资活动现金流出小计	34.46	8,674.95	9,369.79	14,357.26
投资活动产生的现金流量净额	-34.46	-8,674.95	4,630.60	-14,144.32
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	98.00	245.00
取得借款收到的现金	202,000.00	380,264.74	316,617.00	555,700.00
收到其他与筹资活动有关的现金	81,490.00	-	60,494.75	11,800.00
筹资活动现金流入小计	283,490.00	380,264.74	377,209.75	567,745.00
偿还债务支付的现金	56,501.33	230,524.68	164,345.01	63,644.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,378.45	74,386.47	72,949.07	55,387.02
支付其他与筹资活动有关的现金	22,619.90	24,894.75	20,269.28	44,124.33

项 目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
筹资活动现金流出小计	110,499.68	329,805.89	257,563.36	163,155.59
筹资活动产生的现金流量净额	172,990.32	50,458.85	119,646.39	404,589.41
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	129,864.61	-74,481.02	-97,674.04	221,356.75
加：期初现金及现金等价物余额	338,781.73	413,262.74	510,936.79	289,580.04
六、期末现金及现金等价物余额	468,646.34	338,781.73	413,262.74	510,936.79

附表五：

担保人近两年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2019年末	2018年末
资产：		
货币资金	273,184.17	140,777.48
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	200.31
应收利息	3,199.03	3,212.07
应收保费	1,784.00	735.13
应收代偿款	63,848.71	65,332.91
委托贷款	52,379.82	302,389.72
发放贷款	49,237.97	60,131.02
应收分保未到期责任准备金	9,373.07	6,897.20
存出保证金	236,063.17	46,522.90
可供出售金融资产	194,260.61	247,400.31
长期股权投资	8,731.71	9,064.12
投资性房地产	3,772.27	3,916.21
固定资产	17,209.22	18,827.17
在建工程	0.85	0.85
无形资产	759.53	709.72
递延所得税资产	62,618.31	53,604.16
其他资产	302,272.72	210,326.90
资产总计	1,278,695.17	1,170,048.19
负债：		
短期借款	-	-
应付利息	2,592.08	581.75
预收保费	976.12	1,407.80
应付职工薪酬	9,872.33	9,687.81
应交税费	5,730.89	12,100.35
未到期责任准备金	134,126.18	126,691.37
担保合同准备金	93,485.40	93,328.03
存入保证金	40,656.12	37,693.77

项目	2019年末	2018年末
长期借款	1,300.00	1,900.00
应付债券	59,925.07	9,987.09
其他负债	236,648.60	190,166.54
负债合计	585,312.78	483,544.51
所有者权益：		
实收资本	465,000.00	465,000.00
其它权益工具	20,057.47	20,057.47
资本公积	-	-
其它综合收益	730.17	-231.53
盈余公积	24,885.18	21,960.63
一般风险准备	45,519.47	42,546.23
未分配利润	64,838.05	62,711.75
归属于母公司所有者权益合计	621,030.33	612,044.55
少数股东权益	72,352.06	74,459.12
所有者权益合计	693,382.39	686,503.67
负债和所有者权益总计	1,278,695.17	1,170,048.19

附表六：

担保人近两年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2019年度	2018年度
一、营业收入	111,050.16	113,903.27
其中：已赚担保费	64,060.86	59,693.62
利息净收入	26,640.28	20,520.16
投资收益（损失以“-”号填列）	14,440.34	26,896.30
其他收益	241.77	3,285.39
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-0.31	0.31
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
其他业务收入	4,512.98	3,503.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,154.24	4.10
二、营业支出	79,236.14	78,846.07
其中：提取担保赔偿准备金	20,951.46	19,521.00
税金及附加	932.84	648.37
手续费及佣金支出	1,330.95	947.20
业务及管理费	22,570.85	24,681.02
其他业务成本	623.53	250.05
资产减值损失	32,826.52	32,798.43
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	31,814.02	35,057.19
加：营业外收入	378.75	133.05
减：营业外支出	219.67	255.27
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	31,973.10	34,934.97
减：所得税费用	3,496.32	4,863.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	28,476.79	30,071.92
其中：归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	27,324.09	27,094.61
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,152.70	2,977.31
六、其他综合收益的税后净额	843.29	-99.98
七、综合收益总额	29,320.08	29,971.93
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	28,285.79	26,825.68
归属于少数股东的综合收益总额	1,034.29	3,146.26

附表七：

担保人近两年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		
收到担保业务收费取得的现金	80,187.03	89,882.37
收到担保代偿款项现金	50,051.33	55,137.13
收到贷款及垫款净增加额	4,072.94	-
收到贷款利息取得的现金	4,301.01	4,664.75
收到其他与经营活动有关的现金	64,971.54	107,749.14
经营活动现金流入小计	203,583.84	257,433.39
支付担保代偿款项的现金	127,855.56	126,182.38
发放贷款及垫款净增加额	-	85.37
支付再保业务的现金	10,132.48	6,324.18
支付手续费及佣金的现金	1,330.95	949.05
支付给职工以及为职工支付的现金	15,259.38	15,069.76
支付的各项税费	25,808.11	15,681.83
支付其他与经营活动有关的现金	252,629.89	72,394.00
经营活动现金流出小计	433,016.36	236,686.57
经营活动产生的现金流量净额	-229,432.52	20,746.81
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	838,018.13	935,053.62
取得投资收益收到的现金	14,869.76	42,879.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,219.08	8.12
投资活动现金流入小计	859,106.97	977,941.69
投资支付的现金	517,755.74	995,350.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	639.29	380.72
投资活动现金流出小计	518,395.02	995,730.89
投资活动产生的现金流量净额	340,711.94	-17,789.20
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	150.00	20,065.00
取得借款收到的现金	-	4,000.00

项目	2019年度	2018年度
发行债券收到的现金	49,925.00	9,985.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	20,269.36
筹资活动现金流入小计	50,075.00	54,319.36
偿还债务支付的现金	600.00	100.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,327.75	23,571.52
支付其他与筹资活动有关的现金	-	48,000.00
筹资活动现金流出小计	2,927.75	71,671.52
筹资活动产生的现金流量净额	47,147.25	-17,352.16
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	158,426.67	-14,394.54
加：期初现金及现金等价物余额	76,024.68	90,419.22
六、期末现金及现金等价物余额	234,451.35	76,024.68