

# 2014 年天门市城市建设投资有限公司公司债券 2014 年度债权代理事务报告并企业履约情况及偿债能力分析报告

2014 年天门市城市建设投资有限公司公司债券全体持有人：

鉴于：

1、天门市城市建设投资有限公司（简称“发行人”）已与天风证券股份有限公司（简称“我公司”、“本公司”）签署本期债券《债权代理协议》，且该协议已生效。

2、根据《2014年天门市城市建设投资有限公司债券募集说明书》（简称“募集说明书”）的规定，2014年天门市城市建设投资有限公司债券（简称“本期债券”）已于2014年8月28日发行完毕，本期债券全体持有人已同意委托本公司作为债权人，代理有关本期债券的相关债权事务。

我公司依据募集说明书、《债权代理协议》的约定履行债权代理人的职责。

为出具本报告，自本期债券发行完毕之日起，本公司与发行人进行接洽，对于出具本报告有关的债权代理事务进行了必要的调查。

本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人或相关政府部门出具的证明文件进行判断，对本公司履行债权人职责期间所了解的信息进行披露，并出具结论意见。因本公司不具备对相关专业事项发表评论意见的资格和能力，在本报告中对有关审计报告、评估报告等专业数据及事项的引述不表明本公司对这些报告、数据的真实性和准

确性作出任何明示或默示的保证。

本公司未对本期债券的投资价值做出任何评价，也未对本期债券的投资风险做出任何判断。本期债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

现将截至本报告出具之日的债权代理事项报告如下：

### 一、发行人的基本情况

名称：天门市城市建设投资有限公司

法定代表人：陈晓明

注册资本：200,000 万元整

住所：天门市竟陵陆羽大道中 3 号

公司经营范围：对外投资及资本运营，城市基础设施建设投资经营，开发区建设投资经营，土地整理开发，中小企业项目及建设项目的投资、咨询、评估和中小企业贷款项目统借统还，委托放款；房地产开发；城市供水及污水处理设施的建设、经营及维护（涉及许可的凭许可证经营）。

股权结构：发行人系天门市人民政府批准并出资设立的国有独资公司，由天门市人民政府授权天门市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责，天门市国资委持有发行人 100% 股权。

最新信用评级：根据鹏元资信评估有限公司 2014 年 7 月 14 日出具的《2014 天门市城市建设投资有限公司公司债券信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AA-，本期债券信用等级为 AA，评级展望为稳定。

## 二、发行人履约情况

### （一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于 2014 年 9 月 12 日在银行间市场上市流通，简称“14 天门债”，证券代码为 1480483；2014 年 9 月 30 日在上交所上市，简称“14 天门债”，证券代码为 124936。

### （二）付息情况

本期债券的付息日为 2015 年至 2021 年每年的 8 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第一个工作日）。

### （三）募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，本期债券募集资金共 10 亿元，全部用于天门市棚户区改造项目、天门市北湖区域改造工程项目、天门市城区水环境综合治理项目、天门河水环境综合治理项目。根据发行人提供数据截至 2014 年 12 月 31 日，各项目投资情况如下：天门市棚户区改造项目已使用募集资金 3.70 亿元；天门市北湖区域改造工程项目暂未使用募集资金；天门市城区水环境综合治理项目暂未使用募集资金；天门河水环境综合治理项目暂未使用募集资金。相关募集资金均已按照《2014 年天门市城市建设投资有限公司债券募集说明书》的要求使用。

### （四）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](http://www.chinabond.com.cn) ) 披露。已披露的相关文件及时间如下:

1、2014 年天门市城市建设投资有限公司公司债券发行文件( 2014 年 08 月 20 日 );

2、2014 年天门市城市建设投资有限公司公司债券簿记建档发行文件 ( 2014 年 08 月 26 日 );

3、2014 年天门市城市建设投资有限公司公司债券簿记建档发行结果 ( 2014 年 08 月 28 日 );

4、2014 年天门市城市建设投资有限公司公司债券交易流通信息 ( 2014 年 09 月 11 日 );

5、2014 年天门市城市建设投资有限公司公司债券抵押资产登记公告 ( 2014 年 10 月 23 日 );

6、天门市城市建设投资有限公司关于延迟披露 2014 年年度报告的公告 ( 2015 年 04 月 16 日 );

7、天门市城市建设投资有限公司 2014 年年度审计报告 ( 2015 年 05 月 22 日 );

发行人与本期债券相关的信息在上海证券交易所 ( [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) ) 披露的相关文件及时间如下:

1、2014 年天门市城市建设投资有限公司债券上市公告书 ( 2014 年 09 月 29 日 );

2、2014 年天门市城市建设投资有限公司债券抵押资产登记公告 ( 2014 年 10 月 28 日 );

3、天门市城市建设投资有限公司关于延期披露 2014 年度报告的

公告（2015 年 04 月 16 日）；

4、天门市城市建设投资有限公司 2014 年年度报告（2015 年 05 月 22 日）。

### 三、发行人偿债能力

众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了标准无保留意见的《审计报告》（众环审字（2015）011227 号）以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息，应当参照发行人 2014 年经审计的财务报告及附注。

#### 1、发行人偿债能力情况

| 项目        | 2014 年  | 2013 年  |
|-----------|---------|---------|
| 负债合计（亿元）  | 27.00   | 15.15   |
| 流动负债（亿元）  | 6.78    | 6.35    |
| 资产总额（亿元）  | 73.04   | 60.26   |
| 所有者权益（亿元） | 46.04   | 45.11   |
| 流动比率（%）   | 965.34% | 831.97% |
| 速动比率（%）   | 519.76% | 337.80% |
| 资产负债率（%）  | 36.97%  | 25.14%  |

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=（负债总额÷资产总额）×100%

截至 2014 年底，发行人负债合计 27.00 亿元，其中流动负债占 25.11%，非流动负债占 74.89%。发行人的负债规模有所增大，负债率也有 2013 年末的 25.14% 上升至 2014 年末的 36.97%。

短期偿债指标方面，发行人 2014 年末流动比率和速动比率分别为 965.34% 和 519.76%，仍处于较高水平，保持稳定状态，说明发行人流动资产对流动负债覆盖良好，短期债务保障能力较强。

长期偿债能力看，由于公司资产负债率处于较低水平。公司每年在财政补贴等方面得到了地方政府的大力支持，长期偿债能力较强。

综合来看，发行人整体负债水平不高，财务结构较稳健，短期、长期债务偿付能力均较强，具有较强的抗风险能力。

## 2、发行人盈利能力情况

| 项目             | 2014 年 | 2013 年 |
|----------------|--------|--------|
| 营业收入（单位：亿元）    | 5.32   | 4.00   |
| 利润总额（单位：亿元）    | 1.22   | 1.32   |
| 净利润（单位：亿元）     | 1.22   | 1.32   |
| 经营性净现金流（单位：亿元） | -3.17  | -2.31  |
| 净资产收益率（%）      | 2.68%  | 3.90%  |
| 营业利润率（%）       | 16.17% | 20.25% |

注：①净资产收益率=净利润÷净资产平均余额×100%

②营业利润率=（营业收入-营业成本-营业税金及附加）/营业收入×100%

公司营业收入主要来源于基础设施建设、拆迁安置房、土地转让及整理、污水处理等。2012~2014 年公司营业收入分别为 6.09 亿元、4.00 亿元和 5.32 亿元。

2012 年~2014 年公司利润总额分别为 2.29 亿元、1.32 亿元和 1.22 亿元，其中补贴收入分别为 1.41 亿元、0.74 亿元和 0.95 亿元。

从主要盈利指标看，公司净资产收益率和总资产收益率呈现下降趋势，2014 年分别为 2.68%和 16.17%。，分别较上年下降 1.22%和 4.08%，公司整体盈利能力偏弱。

## 3、发行人现金流情况

| 项目            | 2014 年（单位：亿元） | 2013 年（单位：亿元） |
|---------------|---------------|---------------|
| 经营活动现金流入小计    | 9.35          | 1.94          |
| 经营活动现金流出小计    | 12.53         | 4.26          |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -3.17         | -2.31         |
| 投资活动现金流入小计    | 0.00          | 0.00          |
| 投资活动现金流出小计    | -5.22         | -0.02         |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -5.22         | -0.02         |
| 筹资活动现金流入小计    | 14.02         | 4.03          |
| 筹资活动现金流出小计    | 1.53          | 1.77          |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 12.49         | 2.26          |

|              |      |      |
|--------------|------|------|
| 期末现金及现金等价物余额 | 4.88 | 0.78 |
|--------------|------|------|

2014 年公司经营活动现金流实现流入量和净流量分别为 9.35 亿元和-3.17 亿元。

2014 年公司投资活动产生现金净流量为-5.22 亿元。公司外部融资成为现阶段公司资金需求主要来源。公司融资活动现金流入主要以取得借款收到的现金及发行债券收到现金为主。2014 年公司筹资活动现金流净额为 12.49 亿元。

总体来看，公司经营活动现金流入量及经营金现金流规模稳步增长，但随着公司投资活动规模的增长，公司对外部融资存在较大程度的依赖。

#### 四、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人仅发行了 14 天门债。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《2014年天门市城市建设投资有限公司公司债券  
2014年度债权代理事务报告并企业履约情况及偿债能力分析报告》  
之盖章页)

