

天门市城市建设投资有限公司公司债券
2016 年半年度报告

2016 年 8 月

重要提示

本公司董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司 2016 年上半年财务报表未经审计。

重大风险提示

投资者在评价及购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第十四条风险与对策”章节没有重大变化。

目录

释义	5
第一节 发行人及相关中介机构简介	6
一、发行人基本情况	6
二、相关中介机构简介	6
第二节 公司债券事项	8
一、已发行公司债券基本情况	8
二、公司债券募集资金使用情况	9
三、公司债券资信评级机构情况	9
四、已发行债券变动情况	9
五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况	9
六、公司债券持有人会议召开情况	10
七、公司债券受托管理人履职情况	10
八、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况	10
第三节 公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况（除在证券交易所、全国中小企业股份转让系统上市或转让外的所有债券。如仅在银行间市场挂牌的企业债、债务融资工具）	11
第四节 公司财务和资产情况	12
一、主要财务和资产情况	12
二、主要资产及负债变动情况	13
三、逾期未偿还负债情况	15
四、其他受限资产情况	15
五、对外担保情况	15
六、当前银行授信情况	15
第五节 公司业务和公司治理情况	16
一、报告期内公司从事的主要业务	16
二、报告期内的主要经营情况	17
三、公司未来发展规划与可能面临的风险	18
四、公司与主要客户往来违约情况	19

五、公司经营独立性说明	19
六、非经营往来占款或资金拆借、违规关联方担保情形	20
七、公司治理及内部控制运行情况说明	20
第六节 公司重大事项	21
一、公司涉及的重大诉讼事项	21
二、破产重组事项	21
三、募集说明书中约定的其他重大事项	21
第七节 公司 2016 年半年度财务报告	22

释义

在本半年度报告中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

一、常用名词释义	
发行人/公司/天门城投	指天门市城市建设投资有限公司
报告期	指 2016 年 1 月~6 月
本报告/半年度报告	指天门市城市建设投资有限公司公司债券 2016 年半年度报告
募集说明书	指发行人根据有关法律、法规为债券发行而制作的债券募集说明书
天门市政府	指天门市人民政府
天门市国资办	指天门市国有资产监督管理委员会办公室
上交所	指上海证券交易所
会计师事务所	指中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》
主承销商	指中国银河证券股份有限公司与天风证券股份有限公司
评级机构	指鹏元资信评估有限公司（14 天门债）
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
《管理条例》	指《企业债券管理条例》
中国、我国、国内	指中华人民共和国
工作日	指中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
法定节假日、休息日	指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（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）
元	指人民币元（有特殊说明情况的除外）

本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能存在差异，该等差异系因四舍五入所致。

第一节 发行人及相关中介机构简介

一、发行人基本情况

(一) 公司名称: 天门市城市建设投资有限公司 (简称“天门城投”)

(二) 公司法定代表人: 陈晓明

(三) 公司信息披露事务负责人: 贺祎

联系地址: 天门市竟陵陆羽大道中 3 号城投大厦

电话: 0728-5225100

传真: 0728-5244028

(四) 公司注册地址: 天门市竟陵陆羽大道中 3 号

公司办公地址: 天门市竟陵陆羽大道中 3 号

邮政编码: 431700

(五) 公司登载半年度报告的交易场所网站的网址: <http://www.sse.com.cn/>

半年度报告备置地: 湖北省天门市

(六) 报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况:

报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员无变化。

二、相关中介机构简介

天门市城市建设投资有限公司公司债券相关中介机构情况如下所示:

(一) 会计师事务所

会计师事务所名称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

联系人: 李建树

联系地址: 武汉市武昌区东湖路 169 号众环海华大厦 2-9 层

联系电话: 027-86770549

(二) 债权代理人

债权代理人名称: 天风证券股份有限公司

联系人: 仇明月、廖伟瀚

联系地址: 湖北省武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼

联系电话: 027-87618889、027-87618863

(三) 资信评级机构 (跟踪评级机构)

资信评级机构名称: 鹏元资信评估有限公司

联系人: 董斌、李洋

联系地址: 深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

联系电话: 0755-82872104、0755-82872643

(四) 监管银行

监管银行名称: 中国民生银行股份有限公司武汉分行

联系人: 熊华

联系地址: 武汉市新华路取水楼 396 号民生大厦 17 楼机构金融三部

联系电话: 027-85619620

第二节 公司债券事项

截止本半年度报告披露日，公司已发行尚未兑付的债券相关情况如下：

一、已发行公司债券基本情况

- 1、债券名称：2014 年天门市城市建设投资有限公司公司债券
- 2、债券简称：14 天门债
- 3、证券代码：银行间市场上市代码 1480483
上海交易所上市代码 124936
- 4、发行首日：2014 年 9 月 30 日
- 5、上市时间和地点：本期债券分别于 2014 年 9 月 12 日和 2014 年 9 月 30 日在银行间债券市场和上海证券交易所上市交易
- 6、主承销商：中国银河证券股份有限公司
- 7、债券发行总额：10 亿元
- 8、债券期限：本期债券期限为七年，同时设置分期偿还本金条款。从第三个计息年度开始至第七个计息年度分别逐年偿还本期债券发行总额的 20%。
- 9、债券利率：采用固定利率，票面年利率为 8.20%
- 10、债券还本付息方式：每年付息一次，从第三个计息年度开始至第七个计息年度分别逐年偿还本期债券发行总额的 20%，当期利息随本金一起支付。
- 11、债券担保：发行人以自有的国有土地使用权进行抵押担保。发行人提供的抵押资产为 15 宗国有土地使用权，土地总面积为 3,517.41 亩（2,344,948.88 平方米），经湖北众联土地估价有限公司评估，上述国有土地使用权的评估价值为 308,109.69 万元。
- 12、信用级别：本报告披露日前，经鹏元资信评估有限公司综合评定，上调发行人主体信用级别为 AA，上调本期债券的信用级别为 AA+。
- 13、本息兑付情况：本债券按时偿付利息，未出现延迟支付情况。2015 年 8 月 28 日及 2016 年 8 月 28 日已分别足额兑付上一年度利息。

二、公司债券募集资金使用情况

根据本期公司债券募集说明书约定，募集资金用于天门市棚户区改造项目，天门市北湖区域改造工程建设项目，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，天门市棚户区改造项目使用 75,000 万元天门市北湖区域改造工程建设项目使用 8000 万元天门市城区水环境综合治理项目使用 5000 万元天门河水环境综合治理项目使用 12000 万元。公司已按照本期债券募集说明书的要求对募集资金进行了使用。

三、公司债券资信评级机构情况

在本期债券有效存续期间，鹏元资信评估有限公司将对本公司进行定期跟踪评级。2016 年 07 月 19 日鹏元资信评估有限公司出具了“天门市城市建设投资有限公司 2014 年公司债券 2016 年跟踪信用评级报告”。经鹏元资信评估有限公司综合评定，公司主体信用等级上调为 AA 评级，“14 天门债”信用等级上调为 AA+评级，评级展望维持稳定。

鹏元资信评估有限公司将持续关注外部经营环境的变化、影响本公司经营或财务状况的重大事件、本公司履行债务的情况等因素，并将对公司及公司债券作出最新跟踪评级，并在鹏元资信评估有限公司网（www.pyrating.cn）公告，提醒投资者关注。

四、已发行债券变动情况

报告期内本期债券未发生债券变动情况。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

（一）增信机制

本期债券未安排增信机制。

（二）偿债计划

1、利息的支付

本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券的付息日为 2015 年至 2021 年当年的 8 月 28 日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日），当期利息随本金一起支付。

本期债券利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由本公司在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

2、本金的兑付

本期债券采用分期偿还本金的方式。从第三个计息年度开始至第七个计息年度分别逐年偿还本期债券发行总额的 20%。本期债券的兑付日为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

本期债券本金的兑付通过证券登记机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由本公司在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

六、公司债券持有人会议召开情况

报告期内，公司债券无债券持有人会议召开事项。

七、公司债券受托管理人履职情况

本期债券的债权代理人是天风证券股份有限公司，报告期内债权代理人已严格按照《债权代理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

八、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内本公司已履行了本期债券募集说明书中相关约定。

第三节 公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况
(除在证券交易所、全国中小企业股份转让系统上市或转让外的所有债券。如仅在银行间市场挂牌的企业债、债务融资工具)
报告期内,发行人仅发行了14 天门债,未发行其他债券和债务融资工具。

第四节 公司财务和资产情况

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）财务和资产情况。

一、主要财务和资产情况

公司主要会计数据以及财务指标列示如下：

公司主要会计数据

单位：元

项目	2016 年 6 月末	2015 年度末	较年初变动
总资产	12,729,214,632.09	11,911,355,527.84	6.87%
归属于母公司股东的净资产	8,498,702,789.22	8,425,245,404.84	0.87%

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年 1-6 月	同比变动
营业收入	98,042,667.61	405,664,968.59	-75.83%
归属于母公司股东的净利润	73,457,384.38	49,660,433.84	47.92%
经营活动产生的现金流量净额	-330,435,941.51	-220,033,811.25	50.18%
期末现金及现金等价物余额	1,421,165,828.54	788,275,393.53	80.29%

公司主要财务指标

单位：元

项目	2016 年 6 月末	2015 年度末	较年初变动
流动比率	17.29	14.03	23.24%
速动比率	7.10	5.37	32.22%
资产负债率	32.62%	28.61%	14.02%
贷款偿还率	100%	100%	0.00%
利息偿付率	100%	100%	0.00%

注：1、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额。

2、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

二、主要资产及负债变动情况

资产明细表

单位：元

项目	2016 年 6 月末	2015 年度末	较年初变动
一、流动资产			
货币资金	1,421,165,828.54	1,163,056,070.05	22.19%
应收账款	2,290,411,282.13	2,065,579,760.27	10.88%
预付款项	70,370,968.41	49,674,587.31	41.66%
其他应收款	584,615,399.85	558,793,092.77	4.62%
存货	6,894,838,768.56	6,889,480,508.16	0.08%
其他流动资产	431,237,943.14	430,430,663.14	0.19%
流动资产合计	11,692,640,190.63	11,157,014,681.70	4.80%
二、非流动资产			
可供出售金融资产	14,900,000.00	14,900,000.00	0.00%
长期应收款	285,000,000.00	-	-
长期股权投资	20,085,003.86	20,085,003.86	0.00%
固定资产	217,727,837.60	220,494,242.28	-1.25%
其他非流动资产	498,861,600.00	498,861,600.00	0.00%
非流动资产合计	1,036,574,441.46	754,340,846.14	37.41%
资产总计	12,729,214,632.09	11,911,355,527.84	6.87%

上表中变动率超过 30% 的项目为预付款项、长期应收款。其中金额较大的重要变动具体分析如下：

（一）预付款项

2016 年 6 月末余额较 2015 年末余额增长 41.66%，主要系预付工程款。

（二）长期应收款

2016 年 6 月末余额较 2015 年末余额增加 285,000,000.00 元，系对其他企业往来款增加。

负债明细表

单位：元

项目	2016 年 6 月末	2015 年度末	较年初变动
一、流动负债			
短期借款	-	-	-
应付账款	51,644,769.62	123,693,496.79	-58.25%
预收款项	45,000,000.00	45,000,000.00	0.00%
应付职工薪酬	572,746.56	1,174,782.00	-51.25%
应交税费	134,464.52	174,789.92	-23.07%
应付利息	82,000,000.00	82,000,000.00	0.00%
其他应付款	488,796,230.36	346,843,422.48	40.93%
一年内到期的非流动负债	8,000,000.00	196,380,000.00	-95.93%
流动负债合计	676,148,211.06	795,266,491.19	-14.98%
二、非流动负债			
长期借款	1,982,240,000.00	1,370,660,000.00	44.62%
应付债券	993,891,755.50	993,891,755.50	0.00%
长期应付款	500,356,166.67	247,356,166.67	102.28%
专项应付款		1,060,000.00	-100.00%
非流动负债合计	3,476,487,922.17	2,612,967,922.17	33.05%
负债总计	4,152,636,133.23	3,408,234,413.36	21.84%

上表中变动率超过 30% 的科目为应付账款、应付职工薪酬、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、长期应付款、专项应付款。

（一）应付账款

2016 年 6 月末余额较 2015 年末余额减少 58.25%，主要系支付了部分工程款。

（二）应付职工薪酬

2016 年 6 月末余额较 2015 年末余额减少 51.25%，系支付了职工工资。

（三）其他应付款

2016 年 6 月末余额较 2015 年末余额增加 40.93%，系政府债务替换后形成的对天门财政局其他应付款。

（四）一年内到期的非流动负债

2016 年 6 月末余额较 2015 年末余额减少 95.93%，主要系部分到期债务已被

偿还。

（五）长期借款

2016 年 6 月末余额较 2015 年末余额增加 44.62%，系新增银行借款。

（六）长期应付款

2016 年 6 月末余额较 2015 年末余额增加 102.28%，系国开发展基金有限公司对本公司新增投资。

（七）专项应付款

2016 年 6 月末余额较 2015 年末余额减少 100.00%，系相关款项得以支付。

三、逾期未偿还负债情况

截至本报告期末，公司不存在逾期未偿还负债的情况。

四、其他受限资产情况

截至本报告期末，公司受限资产的情况如下。

项目	2016 年 6 月末	2015 年度末	受限原因
存货	3,149,055,299.37	2,786,114,728.85	城投债抵押 抵押借款
其他流动资产	10,518,900.00	10,518,900.00	抵押借款
应收账款	1,441,737,114.88	1,441,737,114.88	质押借款
合计	4,601,311,314.25	4,238,370,743.73	

五、对外担保情况

截至本报告出具之日，公司不存在对外担保的情况。

六、当前银行授信情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人获得的银行综合授信额度为 22.67 亿元，其中未使用授信额度为 6.48 亿元。

第五节 公司业务和公司治理情况

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司主营业务

发行人是天门市人民政府批准成立的国有企业，主要负责天门市经营性国有资产的经营管理和保值增值、城市基础设施项目的投融资、土地整理开发与保障性住房投资建设等。发行人是天门市从事城市基础设施建设的唯一主体，发行人各项业务发展态势良好。公司主要经营：对外投资及资本营运，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、管理、维护。（涉及许可证的凭许可证经营）。

（二）公司所处行业情况介绍

1、城市基础设施建设

城市化水平是衡量一个国家现代化发展程度的指标，也是反映一个国家经济社会发展水平的标志。提高城市化水平是构建和谐社会、推进经济发展的必然选择。在推进城市化进程中基础设施建设是一项重要内容，基础设施的逐步配套和完善，对于促进国民经济和地区经济快速发展、改善投资环境、提高经济效率、发挥城市经济核心区的辐射功能、完善城市综合服务体系具有积极作用。

我国的城市化进程处于快速发展阶段。但当前我国城市基础设施水平还比较低，主要表现在居民居住条件差、城市交通拥挤、水资源短缺、污水、废物处理设施缺乏等方面，在一定程度上制约了城市经济水平和文明程度的提高。因此，加快城市基础设施建设将会是我国未来经济和社会发展的重点任务，城市基础设施建设行业面临着良好的发展机遇。

2、土地开发与经营

土地是人类赖以生存和发展的基础，是地方可持续发展的重要资源和最大存量资产，对经济社会发展具有重要的战略意义。城市土地整理是在既定的城市空间范围内，按照城市发展规划和土地利用总体规划的要求，调整城市土地利用结构，改善城市用地环境，提高城市土地的利用率 and 经济产出率，提高城市的现代化水平，以实现经济、社会、生态的可持续发展。城市土地整理具有多重目标，

为城市扩张发展用地空间是其重要任务之一。

据国土资源部统计，截至 2012 年，我国全年批准建设用地 61.52 万公顷，土地出让 32.28 万公顷。在我国严格实行经营性土地必须实行市场出让的制度后，城市土地收购储备逐渐成为城市用地的主要来源。2014 年两会提出推进“以人为核心的新型城镇化”，将提高城镇化质量作为未来几年我国经济工作的重点。受此影响，二、三线城市城镇化建设和发展将进一步加快，对土地整理开发行业也将产生积极的带动作用。总体上来看，在国家宏观经济政策指引和市场供需的作用下，土地整理开发能保持持续稳定的发展。

二、报告期内的主要经营情况

（一）主要经营业务

1、营业收入与营业成本

单位：万元

项目	2016年1-6月		2015年1-6月		同比增减	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	9,804.27	8,351.93	40,566.50	38,604.14	-75.83%	-78.37%
其他业务	-	-	-	-		
合计	9,804.27	8,351.93	40,566.50	38,604.14	-75.83%	-78.37%

公司 2016 年 1-6 月营业收入分别为 9,804.27 万元，较上年同期下降 75.83%。

2016 年 1-6 月营业成本 8,351.93 万元，较上年同期下降 78.37%。

根据未经审计的 2016 年上半年合并财务报表、2015 年上半年合并财务报表，公司营业利润、净利润及变动比率如下表：

公司近两年净利润及变动比率

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年1-6月	变动率
营业利润	385.29	-53.26	-
净利润	7,345.74	4,966.04	47.92%

公司 2015 年 1-6 月、2016 年 1-6 月营业利润分别为-53.26 万元和 385.29 万元，公司 2016 年 1-6 月营业利润较 2015 年 1-6 月增加 438.55 万元。

公司 2015 年 1-6 月、2016 年 1-6 月净利润分别为 4,966.04 万元和 7,345.74 万元,公司 2016 年 1-6 月净利润较 2015 年 1-6 月增加 47.92%。公司净利润 2016 年 1-6 月较上年同期有较大幅度的提高,主要原因是公司补贴收入的增加。

2、主营业务收入（按行业、产品或地区类别列示）

单位：万元

类别	2016 年 1-6 月		2015 年 1-6 月	
	主营营业收入	主营营业成本	主营营业收入	主营营业成本
基础设施建设项目	94,055,518.20	79,710,755.37	292,546,015.07	273,580,767.45
拆迁安置房项目	487,149.41	418,337.30	110,618,953.52	110,202,714.85
土地转让	-	-	-	-
土地整理项目	-	-	-	-
污水处理	3,500,000.00	3,390,228.72	2,500,000.00	2,257,946.59
合计	98,042,667.61	83,519,321.39	405,664,968.59	386,041,428.89

（二）非主营业务分析

单位:万元

项目	金额	占利润总额比例
投资收益	5.85	0.08%
资产减值损失	-	-
营业外收入	7,000.01	95.29%
营业外支出	39.56	0.54%
利润总额	7,345.74	100.00%

三、公司未来发展规划与可能面临的风险

（一）发展规划

天门市“十三五”提出了以主城区作为加速新型城镇化的核心,按照“大规划、大格局、大投入、大建设,大管理、大服务”的思路,建优建美主城区,增强核心带动力,促进全市城镇化发展。按照“东拓西控南延北扩”发展思路,进一步拓展优化主城区空间结构。主城区发展总体向南发展,推进天门高新园向天

仙一级公路以南拓展,加深向小板方向的开发边界融通融合。大力实施天门高新园城中村拆迁改造,进一步推进人居集中、产业集中,促进职住平衡,提升土地空间集约高效开发水平。加快产城融合,加大以产促城、依城兴产步伐,完善综合服务功能。竟陵城区以天门河城区段改造、南湖片区改造、北湖新区建设为重点,加大棚户区改造、城中村改造力度,注重老城区职能疏解、功能提升、环境改善并重,推进主城区“提质扩容”。向东向北以城市外环为拓展线,适度开发新型居住和创业空间,打造新型居住社区和产业新城。到2020年,中心城区建成区达到50平方公里。

“十三五”公司将勇挑国企重担,发挥城市建设投融资主力军作用,围绕天门市“十三五”城市发展规划,依托政府项目资源,加大城市基础设施开发资源整合力度,不断做大做强做实;承担全市城市基础设施投资开发职责,利用棚户区改造、水利等项目政策性贷款利率低、期限长、额度大的优势,加大棚户区改造、水环境治理力度,为天门市经济社会发展创造良好的外部环境;积极参与基础设施建设管理,通过并购等方式完善代建资质,利用业务双向延伸互动实行市场竞争力和项目管理能力同步提升;利用市场化运作方式参与对城市道路、大型公共建筑、供水、排水、园林绿化等基础设施投资和银行、证券、保险、信托、租赁和基金等产业投资的尝试;积极探索养老、医疗、文化旅游业务拓展,提升公司盈利能力和经营管理水平;创新投融资模式,加强风险管控,积极探索租赁融资、中期票据融资、公司债券融资等方式,参与PPP项目竞争,保障公司健康持续发展。通过“十三五”的发展,力争将公司打造成为“产权清晰、权责明确、管理科学”的现代集团企业。

（二）可能面临的风险

截至2016年6月30日,公司面临的风险因素与募集说明书中“第十四条风险与对策”章节没有重大变化。

四、公司与主要客户往来违约情况

报告期内,公司未发生与主要客户往来违约情况。

五、公司经营独立性说明

公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的

要求规范运作，建立健全公司法人治理结构，报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

六、非经营往来占款或资金拆借、违规关联方担保情形

报告期内，公司不存在非经营往来占款或资金拆借情形，不存在资金被控股股东、实际控制人违规占用，或违规为控股股东、实际控制人提供担保的情形。

七、公司治理及内部控制运行情况说明

公司在报告期内在公司治理、内部控制等方面不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况，同时公司严格执行募集说明书相关约定或承诺的情况，确保投资者利益得以实现。

第六节 公司重大事项

一、公司涉及的重大诉讼事项

报告期内，公司不存在涉及重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

二、破产重组事项

报告期内，公司未发生破产重组相关事项。

三、募集说明书中约定的其他重大事项

报告期内，公司不存在募集说明书中未曾披露的会对公司经营情况和偿债能力产生重大影响的事项。

第七节 公司 2016 年半年度财务报告

公司 2016 年半年度未经审计的财务报表及重要项目附注请参见附件。

(以下无正文，为天门市城市建设投资有限公司关于《天门市城市建设投资有限公司公司债券2016年半年度报告》的盖章页)





合并资产负债表

单位名称：天门市城市建设投资有限公司

2016-06-30

单位：元

	期末余额	年初余额	负债和所有者权益（或股东权益）	期末余额	年初余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	1,421,165,828.54	1,163,056,070.05	短期借款		
交易性金融资产			交易性金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款	2,290,411,282.13	2,065,579,760.27	应付账款	51,644,769.62	123,693,496.79
预付款项	70,370,968.41	49,674,587.31	预收款项	45,000,000.00	45,000,000.00
应收利息			应付职工薪酬	572,746.56	1,174,782.00
应收股利			应交税费	134,464.52	174,789.92
其他应收款	584,615,399.85	558,793,092.77	应付利息	82,000,000.00	82,000,000.00
存货	6,894,838,768.56	6,889,480,508.16	应付股利		
一年内到期的非流动资产			其他应付款	488,796,230.36	346,843,422.48
其他流动资产	431,237,943.14	430,430,663.14	一年内到期的非流动负债	8,000,000.00	196,380,000.00
流动资产合计	11,692,640,190.63	11,157,014,681.70	其他流动负债		
非流动资产：			流动负债合计	676,148,211.06	795,266,491.19
可供出售金融资产	14,900,000.00	14,900,000.00	非流动负债：		
持有至到期投资			长期借款	1,982,240,000.00	1,370,660,000.00
长期应收款	285,000,000.00		应付债券	993,891,755.50	993,891,755.50
长期股权投资	20,085,003.86	20,085,003.86	长期应付款	500,356,166.67	247,356,166.67
投资性房地产			专项应付款		1,060,000.00
固定资产	217,727,837.60	220,494,242.28	预计负债		
在建工程			递延所得税负债		
工程物资			其他非流动负债		
固定资产清理			非流动负债合计	3,476,487,922.17	2,612,967,922.17
生产性生物资产			负债合计	4,152,636,133.23	3,408,234,413.36
油气资产			所有者权益（或股东权益）：		
无形资产	498,861,600.00	498,861,600.00	实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
开发支出			资本公积	5,332,515,410.74	5,332,515,410.74
商誉			减：库存股		
长期待摊费用			盈余公积	109,829,542.85	109,829,542.85
递延所得税资产			未分配利润	1,056,357,835.63	982,900,451.25
其他非流动资产			少数股东权益	77,875,709.64	77,875,709.64
非流动资产合计	1,036,574,441.46	754,340,846.14	所有者权益（或股东权益）合计	8,576,578,498.86	8,503,121,114.48
资产总计	12,729,214,632.09	11,911,355,527.84	负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,729,214,632.09	11,911,355,527.84

法定代表人：罗美秀

主管会计工作的负责人：

填表人：罗美秀



合并损益表

单位名称：天门市城市建设投资有限公司 2016年06月30日 单位：元

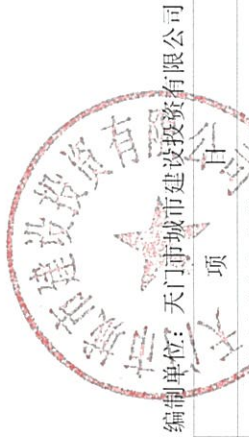
项 目	本 月 数	本 年 累 计 数
一、主营业务收入	11,306,625.31	98,042,667.61
减：主营业务成本	9,967,313.09	83,519,321.39
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	1,003,857.25	5,219,260.64
财务费用	4,236,910.37	6,216,643.29
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
其他业务利润（损失以“-”号填列）	33,080.00	706,997.60
投资收益（损失以“-”号填列）	58,483.70	58,483.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-3,809,891.70	3,852,923.59
加：营业外收入		70,000,059.79
补贴收入		
减：营业外支出	12,635.00	395,599.00
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-3,822,526.70	73,457,384.38
减：所得税费用		
调整以前年度损益		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,822,526.70	73,457,384.38
加：年初未分配利润		
五、可供分配的利润		
减：提取法定盈余公积		
上缴上年利润		
六、未分配利润		

填表人：罗美君

夏之

主管会计工作的负责人：

法定代表人：陈锐



合并现金流量表

编制单位：天门市城市建设投资有限公司

2016年6月

金额单位：元

项 目	行次	金 额	项 目	行次	金 额	项 目	行次	金 额
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	投资活动产生的现金流量净额	24	-136,140,000.00	预提费用增加（减：减少）	47	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	398,519,925.52	三、筹资活动产生的现金流量：	25		处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	48	
收到的税费返还	3		吸收投资所收到的现金	26		固定资产报废损失	49	
收到的其他与经营活动有关的现金	4	129,880,432.97	借款所收到的现金	27	615,000,000.00	财务费用	50	
现金流入小计	5	528,400,358.49	收到的其他与筹资活动有关的现金	28	253,000,000.00	投资损失（减：收益）	51	
购买商品、接受劳务支付的现金	6	573,680,000.00	现金流入小计	29	868,000,000.00	递延税款贷项（减：借项）	52	
支付给职工以及为职工支付的现金	7			30	8,000,000.00	存货的减少（减：增加）	53	
支付的各项税费	8		分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31	43,314,300.00	经营性应收项目的减少（减：增加）	54	
支付的其他与经营活动有关的现金	9	285,156,300.00	支付的其他与筹资活动有关的现金	32	92,000,000.00	经营性应付项目的增加（减：减少）	55	
现金流出小计	10	858,836,300.00	现金流出小计	33	143,314,300.00	其他	56	
经营活动产生的现金流量净额	11	-330,435,941.51	筹资活动产生的现金流量净额	34	724,685,700.00	经营活动产生的现金流量净额	57	
二、投资活动产生的现金流量：	12		四、汇率变动对现金的影响	35		二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：	58	
收回投资所收到的现金	13		五、现金及现金等价物净增加额	36	258,109,758.49	债务转为资本	59	
其中：出售子公司所收到的现金	14		补充资料：	37		一年内到期的可转换公司债券	60	
取得投资收益所收到的现金	15	60,000.00	一、将净利润调节为经营活动现金流量：	38		融资租入固定资产	61	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	16		净利润	39		其他	62	
收到的其他与投资活动有关的现金	17	579,800,000.00	加：*少数股东损益	40		三、现金及现金等价物净增加情况：	63	
现金流入小计	18	579,860,000.00	减：*未确认的投资损失	41		现金的期末余额	64	1,421,165,828.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19		加：计提的资产减值准备	42		减：现金的期初余额	65	1,163,056,070.05
投资所支付的现金	20		固定资产折旧	43	-	加：现金等价物的期末余额	66	
其中：购买子公司所支付的现金	21		无形资产摊销	44		减：现金等价物的期初余额	67	
支付的其他与投资活动有关的现金	22	716,000,000.00	长期待摊费用摊销	45		现金及现金等价物净增加额	68	258,109,758.49
现金流出小计	23	716,000,000.00	待摊费用减少（减：增加）	46	0.00		69	

法定代表人：

陈世华

主管会计工作的负责人：

夏

填表人：

罗美秀



资产负债表

单位名称: 天门市城市建设投资有限公司 2016-06-30 单位: 元

	期末余额	年初余额	负债和所有者权益 (或股东权益)	期末余额	年初余额
流动资产:			流动负债:		
货币资金	1,111,761,978.80	1,052,380,788.55	短期借款		
交易性金融资产			交易性金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款	2,266,947,038.24	2,065,579,760.27	应付账款	41,707,051.52	105,467,076.79
预付款项	70,355,968.41	49,674,587.31	预收款项	45,000,000.00	45,000,000.00
应收利息			应付职工薪酬	572,746.56	1,079,282.00
应收股利			应交税费	131,589.90	174,789.90
其他应收款	1,060,712,374.05	857,063,190.86	应付利息	82,000,000.00	82,000,000.00
存货	6,608,719,447.28	6,604,934,258.54	应付股利		
一年内到期的非流动资产			其他应付款	880,409,511.73	413,253,333.85
其他流动资产	431,237,943.14	430,430,663.14	一年内到期的非流动负债	8,000,000.00	196,380,000.00
流动资产合计	11,549,734,749.92	11,060,063,248.67	其他流动负债		
非流动资产:			流动负债合计	1,057,820,899.71	843,354,482.54
可供出售金融资产	14,900,000.00	14,900,000.00	非流动负债:		
持有至到期投资			长期借款	1,702,240,000.00	1,370,660,000.00
长期应收款	285,000,000.00		应付债券	993,891,755.50	993,891,755.50
长期股权投资	187,085,003.86	87,085,003.86	长期应付款	500,356,166.67	247,356,166.67
投资性房地产			专项应付款		1,060,000.00
固定资产	215,567,642.38	218,267,430.26	预计负债		
在建工程			递延所得税负债		
工程物资			其他非流动负债		
固定资产清理			非流动负债合计	3,196,487,922.17	2,612,967,922.17
生产性生物资产			负债合计	4,254,308,821.88	3,456,322,404.71
油气资产			所有者权益 (或股东权益):		
无形资产	498,861,600.00	498,861,600.00	实收资本 (或股本)	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
开发支出			资本公积	5,320,595,410.74	5,320,595,410.74
商誉			减: 库存股		
长期待摊费用			盈余公积	109,829,542.85	109,829,542.85
递延所得税资产			未分配利润	1,066,415,220.69	992,429,924.49
其他非流动资产			少数股东权益		
非流动资产合计	1,201,414,246.24	819,114,034.12	所有者权益 (或股东权益) 合计	8,496,840,174.28	8,422,854,878.08
资产总计	12,751,148,996.16	11,879,177,282.79	负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	12,751,148,996.16	11,879,177,282.79

法定代表人: 罗美芳 主管会计工作的负责人: 夏之

填表人: 罗美芳

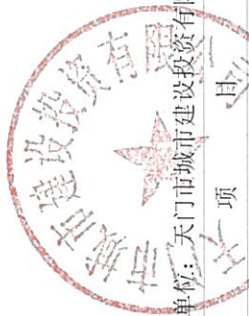


损益表

单位名称: 天门市城市建设投资有限公司 2016年06月30日 单位: 元

项 目	本 月 数	本 年 累 计 数
一、主营业务收入	9,769,753.97	71,078,423.72
减: 主营业务成本	8,223,158.28	60,244,140.22
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	349,963.58	2,343,192.02
财务费用	2,550,440.63	4,956,013.47
资产减值损失		
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)		
其他业务利润 (损失以“-”号填列)	33,080.00	706,997.60
投资收益 (损失以“-”号填列)	58,483.70	58,483.70
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	-1,262,244.82	4,300,559.31
加: 营业外收入		70,000,059.79
补贴收入		
减: 营业外支出	12,635.00	315,322.90
其中: 非流动资产处置损失		
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	-1,274,879.82	73,985,296.20
减: 所得税费用		
调整以前年度损益		
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	-1,274,879.82	73,985,296.20
加: 年初未分配利润		
五、可供分配的利润		
减: 提取法定盈余公积		
上缴上年利润		
六、未分配利润		

法定代表人: 陈世华 主管会计工作的负责人: 夏红 填表人: 罗美秀



现金流量表

编制单位：天门市城市建设投资有限公司

2016年6月

金额单位：元

项 目	行次	金 额	项 目	行次	金 额	项 目	行次	金 额
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	投资活动产生的现金流量净额	24	-236,140,000.00	预提费用增加（减：减少）	47	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	395,720,000.00	三、筹资活动产生的现金流量：	25		处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	48	
收到的税费返还	3		吸收投资所收到的现金	26		固定资产报废损失	49	
收到的其他与经营活动有关的现金	4	25,923,412.45	借款所收到的现金	27	335,000,000.00	财务费用	50	
现金流入小计	5	421,643,412.45	收到的其他与筹资活动有关的现金	28	254,700,000.00	投资损失（减：收益）	51	
购买商品、接受劳务支付的现金	6	573,680,000.00	现金流入小计	29	589,700,000.00	递延税款贷项（减：借项）	52	
支付给职工以及为职工支付的现金	7		偿还债务所支付的现金	30		存货的减少（减：增加）	53	
支付的各项税费	8		分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31	42,622,222.20	经营性应收项目的减少（减：增加）	54	
支付的其他与经营活动有关的现金	9	99,520,000.00	支付的其他与筹资活动有关的现金	32		经营性应付项目的增加（减：减少）	55	
现金流出小计	10	673,200,000.00	现金流出小计	33	42,622,222.20	其他	56	
经营活动产生的现金流量净额	11	-251,556,587.55	筹资活动产生的现金流量净额	34	547,077,777.80	经营活动产生的现金流量净额	57	
二、投资活动产生的现金流量：	12		四、汇率变动对现金的影响	35		二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：	58	
收回投资所收到的现金	13		五、现金及现金等价物净增加额	36	59,381,190.25	债务转为资本	59	
其中：出售子公司所收到的现金	14		补充资料：	37		一年内到期的可转换公司债券	60	
取得投资收益所收到的现金	15	60,000.00	一、将净利润调节为经营活动现金流量：	38		融资租入固定资产	61	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	16		净利润	39		其他	62	
收到的其他与投资活动有关的现金	17	479,800,000.00	加：*少数股东损益	40		三、现金及现金等价物净增加情况：	63	
现金流入小计	18	479,860,000.00	减：*未确认的投资损失	41		现金的期末余额	64	1,111,761,978.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19		加：计提的资产减值准备	42		减：现金的期初余额	65	1,052,380,788.55
投资所支付的现金	20		固定资产折旧	43	-	加：现金等价物的期末余额	66	
其中：购买子公司所支付的现金	21		无形资产摊销	44		减：现金等价物的期初余额	67	
支付的其他与投资活动有关的现金	22	716,000,000.00	长期待摊费用摊销	45		现金及现金等价物净增加额	68	59,381,190.25
现金流出小计	23	716,000,000.00	待摊费用减少（减：增加）	46	0.00		69	

法定代表人：陈利

主管会计工作的负责人：

夏

填表人：罗美芳

天门市城市建设投资有限公司财务报表（合并）

主要会计科目附注

1、应收帐款科目

2016 年 6 月末科目余额为 22.90 亿元，主要为应收市政府工程回购款项数额；

2、预付款项科目

2016 年 6 月末科目余额为 0.70 亿元，主要为工程预付款和棚户区改造项目工程预付款项；

3、其他应收款科目

2016 年 6 月末科目余额为 5.84 亿元，主要为应收天门市交通重点工程项目建设管理处（武荆项目）1.65 亿元、应收天门市人民政府 1.3 亿元、应收天门市教育局 1.10 亿元、应收国有资产监督管理委员会办公室 0.5 亿元等；

4、存货科目

2016 年 6 月末科目余额为 68.94 亿元，与上年末持平，主要为土地资产、开发成本等；

5、长期应收款科目

2016 年 6 月末科目余额为 2.85 亿元，为本年增加的对其他企业的往来款。

6、应付利息科目

2016 年 6 月末科目余额为 0.82 亿元，为应付企业债券利息；

7、其他应付款科目

2016 年 6 月末科目余额为 4.88 亿元，比上年末增加 1.42 亿元，主要

为天门市财政局进行地方政府债务置换形成的应付款；

8、长期借款科目、一年内到期的非流动负债科目

2016 年 6 月末两科目余额为 19.90 亿元，比上年末增加 4.24 亿元，主要为新增的国开行、农发行及农行的银行借款。

9、长期应付款科目

2016 年 6 月末科目余额为 5 亿元，比上年末增加 2.53 亿，为国开行基金公司增加的对我的投资。

天门市城市建设投资有限公司

2016 年 8 月 29 日

