

潜江市城市建设投资开发有限公司

2014 年度年报报告

重要提示

本公司确信本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、发行人概况

公司名称：潜江市城市建设投资开发有限公司

公司注册地址：潜江市园林办事处潜阳东路 62 号

公司注册资本：人民币 12.05 亿元

公司法定代表人：陈尚文

联系人：关洪波

联系电话：0728-6491336

邮政编码：433100

经营范围：城市基础设施、公用事业、基础产业的建设及营运，土地收购储备及房地产开发经营，政府公共资源的特许经营，本市城内企(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。

二、发行人经审计的 2014 年度财务会计状况

本公司 2014 年年度财务报表见附件。

三、已发行债券兑付本息是否存在违约以及未来是否存在按期偿付风险的情况说明

(一) 已发行债券基本情况

债券名称：2014 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券

(1) 债券简称：14 潜江城投债（银行间）、14 潜城投（上交所）

(2) 债券代码：1480235（银行间）、124688（上交所）

(3) 发行总额：15 亿元人民币

(4) 债券期限及利率：债券期限 7 年，从第 3 个计息年度开始偿还本金，第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度分别偿还本金 3 亿元、3 亿元、3 亿元、3 亿元和 3 亿元。本期利率采用固定利率形式，债券票面利率为 8.38%，在债券存续期内固定不变。该利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差 3.38% 确定。采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

(5) 发行首日：2014 年 4 月 22 日。

(6) 还本付息方式：每年付息一次，分次还本。从第三个计息年度开始偿还本金，第三、第四、第五、第六、第七个计息年度分别偿还本金 3 亿元（占本期债券发行额的 20%）、3 亿元（占本期债券发行额的 20%）、3 亿元（占本期债券发行额的 20%）、3 亿元（占本期债券发行额的 20%）、和 3 亿元（占本期债券发行额的 20%）。

(7) 担保情况：以发行人拥有的 3 宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，3 宗土地总面积 1,670,105.82 平方米，土地用途为住宅、商业用地，土地使用权类型为出让，经北京北方亚事资产评估有限责任公司评估，3 宗土地使用权价值合计 33.18 亿元。

(8) 信用等级: 经鹏元资信评估有限公司综合评定, 本期债券信用等级为 AA, 发行人主体长期信用等级为 AA-。

(二) 已发行债券兑付本息情况

公司于 2014 年 4 月 22 日发行了总额为 15 亿元的 2014 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券 (14 潜城投债), 债券期限 7 年, 从第 3 个计息年度开始偿还本金, 第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度分别偿还本金 3 亿元、3 亿元、3 亿元、3 亿元、3 亿元; 截止目前, 公司“14 潜城投债”已于 2015 年 4 月 22 日支付 12,570.00 万元利息。

四、债券跟踪评级情况说明

鹏元资信评估有限公司于 2014 年 6 月 30 日出具《潜江市城市建设投资开发有限公司 2014 年 15 亿元公司债券 2014 年跟踪信用评级报告》, 公司主体评级 AA-, “14 潜江城投债”债券评级结果 AA, 评级展望为稳定。

五、涉及和可能涉及影响债券按期偿付的重大诉讼事项

截止 2014 年 12 月 31 日, 本公司没有正在进行的或未决的涉及或可能涉及影响已发行债券还本付息的重大诉讼、仲裁或行政程序, 并且尽公司所知, 亦不存在任何潜在的或可能产生重大不利影响的重大诉讼、仲裁或行政程序。

六、已公开发行业务总额

本公司已公开发行业务“14 潜江城投债”, 余额共计 15 亿元。

七、其他事项

截止 2015 年 8 月 27 日, 本公司无银行贷款本息逾期偿付情况; 本公司已按规定对应披露的信息及时进行了披露。

附件：潜江市城市建设投资开发有限公司 2012-2014 年度审计合并财务报表

潜江市城市建设投资开发有限公司

2015 年 8 月 27 日



潜江市城市建设投资开发有限公司

审 计 报 告

大信审字[2015]第 2-00724 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants,LLP
15/F,Xueyuan International Tower
1 Zhichun Road,Haidian Dist
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

审 计 报 告

大信审字[2015]第 2-00724 号

潜江市城市建设投资开发有限公司全体股东：

我们审计了后附的潜江市城市建设投资开发有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2014 年度、2013 年度、2012 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
1 Zhichun Road,Haidian Dist
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2014年12月31日、2013年12月31日、2012年12月31日的财务状况以及2014年度、2013年度、2012年度的经营成果和现金流量。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一五年八月二十日



合并资产负债表

编制单位：潜江市城市建设投资开发有限公司

2014年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				
货币资金	五（一）	1,384,804,402.79	91,908,631.45	203,197,142.47
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	五（二）	1,048,854,488.43	1,306,477,525.05	800,824,360.65
预付款项				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	五（三）	125,386,708.31	126,199,754.63	138,736,094.84
存货	五（四）	9,700,539,593.94	5,285,607,265.24	5,295,048,232.63
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计		12,259,585,193.47	6,810,193,176.37	6,437,805,830.59
非流动资产：				
可供出售金融资产	五（五）	125,000,000.00	-	-
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	五（六）	848,835,575.09	193,992,508.54	200,697,015.83
在建工程	五（七）	133,246,356.64	-	
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	五（八）	4,743,106.23	3,243,092.63	4,623,001.32
其他非流动资产				
非流动资产合计		1,111,825,037.96	197,235,601.17	205,320,017.15
资产总计		13,371,410,231.43	7,007,428,777.54	6,643,125,847.74

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并资产负债表(续)

编制单位: 潜江市城市建设投资开发有限公司

2014年12月31日

单位: 人民币元

项 目	附注	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债:				
短期借款	五(九)	200,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款				
预收款项	五(十)	41,594.00	13,164,360.00	13,213,440.00
应付职工薪酬				
应交税费	五(十二)		53,501,005.10	11,569,591.93
应付利息	五(十三)	87,473,424.66	0.00	
应付股利				
其他应付款	五(十四)	411,993,403.65	303,842,881.32	252,660,962.86
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	五(十五)	213,230,000.00	0.00	20,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计		912,738,422.31	400,508,246.42	327,443,994.79
非流动负债:				
长期借款	五(十六)	1,341,411,833.33	1,362,516,666.66	1,270,683,333.33
应付债券	五(十七)	1,486,233,447.21		
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		2,827,645,280.54	1,362,516,666.66	1,270,683,333.33
负债合计		3,740,383,702.85	1,763,024,913.08	1,598,127,328.12
所有者权益:				
实收资本	五(十八)	1,205,000,000.00	1,205,000,000.00	1,205,000,000.00
其他权益工具				
资本公积	五(十九)	7,420,429,256.27	3,283,663,748.33	3,283,663,748.33
减: 库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	五(二十)	122,511,634.80	97,275,390.40	77,337,585.95
未分配利润	五(二十一)	883,085,637.51	658,464,725.73	478,997,185.34
归属于母公司所有者权益合计		9,631,026,528.58	5,244,403,864.46	5,044,998,519.62
少数股东权益				
所有者权益合计		9,631,026,528.58	5,244,403,864.46	5,044,998,519.62
负债和所有者权益总计		13,371,410,231.43	7,007,428,777.54	6,643,125,847.74

法定代表人:

文陈
印尚
4290058000088

主管会计工作负责人:

印雷
俊
4290051000888

会计机构负责人:

军王
印为
4290050023475





母 公 司 资 产 负 债 表

编制单位：潜江市城市建设投资开发有限公司

2014年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				
货币资金		1,381,373,288.48	91,686,512.77	202,696,248.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	十一（一）	1,046,820,068.43	1,306,325,525.05	800,824,360.65
预付款项				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	十一（二）	525,705,809.42	430,427,338.13	291,762,838.25
存货		9,112,379,639.02	4,701,091,207.60	4,736,163,388.15
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计		12,066,278,805.35	6,529,530,583.55	6,031,446,835.23
非流动资产：				
可供出售金融资产		125,000,000.00		
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	十一（三）	190,000,000.00	190,000,000.00	295,500,000.00
投资性房地产				
固定资产		848,748,237.83	193,960,868.14	200,680,882.23
在建工程		133,246,356.64		
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产		4,727,986.23	3,239,828.50	4,623,001.32
其他非流动资产				
非流动资产合计		1,301,722,580.70	387,200,696.64	500,803,883.55
资产总计		13,368,001,386.05	6,916,731,280.19	6,532,250,718.78

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司资产负债表(续)

编制单位: 潜江市城市建设投资开发有限公司 2014年12月31日

单位: 人民币元

项 目	附注	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债:				
短期借款		200,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款				
预收款项				
应付职工薪酬				
应交税费			41,931,413.17	
应付利息		87,473,424.66		
应付股利				
其他应付款		483,764,459.43	345,522,930.92	294,185,160.46
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债		186,230,000.00		
其他流动负债				
流动负债合计		957,467,884.09	417,454,344.09	324,185,160.46
非流动负债:				
长期借款		1,341,411,833.33	1,305,516,666.66	1,213,683,333.33
应付债券		1,486,233,447.21		
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		2,827,645,280.54	1,305,516,666.66	1,213,683,333.33
负债合计		3,785,113,164.63	1,722,971,010.75	1,537,868,493.79
所有者权益:				
实收资本		1,205,000,000.00	1,205,000,000.00	1,205,000,000.00
其他权益工具				
资本公积		7,420,429,256.27	3,283,663,748.33	3,283,663,748.33
减: 库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积		122,511,634.80	97,275,390.40	77,337,585.95
未分配利润		834,947,330.35	607,821,130.71	428,380,890.71
所有者权益合计		9,582,888,221.42	5,193,760,269.44	4,994,382,224.99
负债和所有者权益总计		13,368,001,386.05	6,916,731,280.19	6,532,250,718.78

法定代表人:

文陈印尚
4290058000088

主管会计工作负责人:

雷俊印
4290051000888

会计机构负责人:

军王印为
4290050023475





合并利润表

编制单位：潜江市城市建设投资开发有限公司

2014年度

单位：人民币元

项 目	附注	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	五（二十二）	838,133,493.08	768,996,690.60	758,713,747.15
减：营业成本	五（二十二）	696,912,096.51	543,325,058.74	459,438,619.38
营业税金及附加	五（二十三）	9,524,621.62	16,998,515.64	15,872,388.81
销售费用	五（二十四）	104,400.00	336,100.00	457,877.00
管理费用	五（二十五）	8,315,099.59	8,299,160.42	8,479,131.38
财务费用	五（二十六）	35,540,202.15	40,212,385.78	15,769,903.89
资产减值损失	五（二十七）	6,000,054.38	-5,519,634.76	5,260,213.37
加：公允价值变动收益				
投资收益				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润		81,737,018.83	165,345,104.78	253,435,613.32
加：营业外收入	五（二十八）	251,190,592.43	75,392,675.51	100,974,372.38
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出				
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额		332,927,611.26	240,737,780.29	354,409,985.70
减：所得税费用	五（二十九）	83,070,455.08	41,332,435.45	87,561,957.05
四、净利润		249,857,156.18	199,405,344.84	266,848,028.65
其中：归属于母公司所有者的净利润		249,857,156.18	199,405,344.84	266,848,028.65
少数股东损益				
五、其他综合收益的税后净额		-		-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-		-
1.以后不能重分类进损益的其他综合收益		-		-
2.以后将重分类进损益的其他综合收益		-		-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额		249,857,156.18	199,405,344.84	266,848,028.65
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		249,857,156.18	199,405,344.84	266,848,028.65
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-		-
七、每股收益				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母 公 司 利 润 表

编制单位：潜江市城市建设投资开发有限公司 2014年度

单位：人民币元

项 目	附注	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	十一（四）	818,603,057.08	768,634,527.60	751,576,727.15
减：营业成本	十一（四）	677,480,707.33	543,024,267.57	452,576,110.65
营业税金及附加		7,969,265.78	16,986,129.67	15,105,505.39
销售费用		104,400.00	336,100.00	457,877.00
管理费用		8,235,566.05	8,292,068.62	8,471,689.08
财务费用		35,552,031.04	40,214,827.76	15,775,643.11
资产减值损失		5,952,630.90	-5,532,691.28	5,260,213.37
加：公允价值变动收益				
投资收益				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润		83,308,455.98	165,313,825.26	253,929,688.55
加：营业外收入		251,190,592.43	75,392,675.51	100,972,372.38
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出				
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额		334,499,048.41	240,706,500.77	354,902,060.93
减：所得税费用		82,136,604.37	41,328,456.32	87,410,461.89
四、净利润		252,362,444.04	199,378,044.45	267,491,599.04
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-
1.以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
2.以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
六、综合收益总额		252,362,444.04	199,378,044.45	267,491,599.04
七、每股收益				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

法定代表人：文陈



主管会计工作负责人：雷俊



会计机构负责人：王军





合并现金流量表

编制单位：潜江市城市建设投资开发有限公司

2014年度

单位：人民币元

项 目	附注	2014年度	2013年度	2012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		153,236,682.94	263,495,526.20	505,253,135.00
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	五（三十）	664,999,381.31	232,489,803.52	157,348,036.04
经营活动现金流入小计		818,236,064.25	495,985,329.72	662,601,171.04
购买商品、接受劳务支付的现金		728,881,227.81	216,032,883.50	326,008,470.75
支付给职工以及为职工支付的现金		1,512,657.40	1,507,375.53	1,648,461.43
支付的各项税费		2,575,557.32		
支付其他与经营活动有关的现金	五（三十）	126,239,635.24	160,642,597.67	39,806,486.31
经营活动现金流出小计		859,209,077.77	378,182,856.70	367,463,418.49
经营活动产生的现金流量净额		-40,973,013.52	117,802,473.02	295,137,752.55
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		-		-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,948.00	4,201,822.75	8,498.00
投资支付的现金		125,000,000.00		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	五（三十）		213,075,603.53	149,898,204.46
投资活动现金流出小计		125,025,948.00	217,277,426.28	149,906,702.46
投资活动产生的现金流量净额		-125,025,948.00	-217,277,426.28	-149,906,702.46
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金		2,115,750,000.00	330,000,000.00	470,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		2,115,750,000.00	330,000,000.00	470,000,000.00
偿还债务支付的现金		267,874,833.33	258,206,666.67	344,416,666.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		110,581,986.60	83,606,891.09	55,123,898.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	五（三十）	278,398,447.21		77,298,275.84
筹资活动现金流出小计		656,855,267.14	341,813,557.76	476,838,840.95
筹资活动产生的现金流量净额		1,458,894,732.86	-11,813,557.76	-6,838,840.95
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		1,292,895,771.34	-111,288,511.02	138,392,209.14
加：年初现金及现金等价物余额		91,908,631.45	203,197,142.47	64,804,933.33
六、期末现金及现金等价物余额		1,384,804,402.79	91,908,631.45	203,197,142.47

法定代表人：



主管会计工作负责人：



审计机构负责人：



母 公 司 现 金 流 量 表

编制单位: 潜江市城市建设投资开发有限公司

2014年度

单位: 人民币元

项 目	附注	2014年度	2013年度	2012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		141,461,327.15	263,133,363.20	499,215,275.00
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		663,966,842.42	208,045,747.78	128,652,520.11
经营活动现金流入小计		805,428,169.57	471,179,110.98	627,867,795.11
购买商品、接受劳务支付的现金		720,555,286.68	215,712,354.50	307,637,809.52
支付给职工以及为职工支付的现金		1,500,829.40	1,507,375.53	1,648,461.43
支付的各项税费				
支付其他与经营活动有关的现金		160,314,080.08	160,055,276.07	39,447,022.21
经营活动现金流出小计		882,370,196.16	377,275,006.10	348,733,293.16
经营活动产生的现金流量净额		-76,942,026.59	93,904,104.88	279,134,501.95
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,948.00	64,679.00	8,498.00
投资支付的现金		125,000,000.00		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金			213,075,603.53	149,898,204.46
投资活动现金流出小计		125,025,948.00	213,140,282.53	149,906,702.46
投资活动产生的现金流量净额		-125,025,948.00	-213,140,282.53	-149,906,702.46
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金		2,115,750,000.00	330,000,000.00	470,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		2,115,750,000.00	330,000,000.00	470,000,000.00
偿还债务支付的现金		237,874,833.33	238,166,666.67	324,416,666.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		107,821,969.16	83,606,891.09	55,123,898.44
支付其他与筹资活动有关的现金		278,398,447.21		77,298,275.84
筹资活动现金流出小计		624,095,249.70	321,773,557.76	456,838,840.95
筹资活动产生的现金流量净额		1,491,654,750.30	8,226,442.24	13,161,159.05
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		1,289,686,775.71	-111,009,735.41	142,388,958.54
加: 年初现金及现金等价物余额		91,686,512.77	202,696,248.18	60,307,289.64
六、期末现金及现金等价物余额		1,381,373,288.48	91,686,512.77	202,696,248.18

法定代表人:



主管会计工作负责人:



审计机构负责人:





合并所有者权益变动表

2014年度

单位：人民币元

	2014年度										所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	
一、上年年末余额	1,205,000,000.00	-	3,283,653,748.33	-	-	-	97,275,390.40	658,464,725.73	5,244,403,864.46	-	5,244,403,864.46
加：会计政策变更											
前期差错更正											
二、本年年初余额	1,205,000,000.00	-	3,283,653,748.33	-	-	-	97,275,390.40	658,464,725.73	5,244,403,864.46	-	5,244,403,864.46
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	4,136,765,507.94	-	-	-	25,236,244.40	224,620,911.78	4,386,622,664.12	-	4,386,622,664.12
（一）综合收益总额								249,857,156.18	249,857,156.18	-	249,857,156.18
（二）所有者投入和减少资本	-	-	4,136,765,507.94	-	-	-	-	-	4,136,765,507.94	-	4,136,765,507.94
1.所有者投入资本											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配	-	-	4,136,765,507.94	-	-	-	-	-	4,136,765,507.94	-	4,136,765,507.94
1.提取盈余公积							25,236,244.40	-25,236,244.40	-	-	-
2.对所有者（或股东）的分配							25,236,244.40	-25,236,244.40	-	-	-
3.其他											
（四）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取											
2.本期使用											
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本											
2.盈余公积转增股本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动											
5.其他											
四、本期末余额	1,205,000,000.00	-	7,420,429,256.27	-	-	-	122,511,634.80	883,085,637.51	9,631,035,538.58	-	9,631,035,538.58

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

文陈印尚
42900560000088

雷俊印
42900510000888

军王为
4290050023439





合并所有者权益变动表

2014年度

单位：人民币元

项 目	2013年度									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益
一、上年年末余额	1,205,000,000.00	-	3,283,663,748.33	-	-	-	77,337,585.95	478,997,185.34	5,044,998,519.62	-
加：会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年期初余额	1,205,000,000.00	-	3,283,663,748.33	-	-	-	77,337,585.95	478,997,185.34	5,044,998,519.62	-
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	19,937,804.45	179,467,540.39	199,405,344.84	-
（一）综合收益总额								199,405,344.84	199,405,344.84	-
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	19,937,804.45	-19,937,804.45	-	-
1.提取盈余公积							19,937,804.45	-19,937,804.45	-	-
2.对所有者（或股东）的分配										
3.其他										
（四）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取										
2.本期使用										
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本										
2.盈余公积转增股本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动										
5.其他										
四、本期期末余额	1,205,000,000.00	-	3,283,663,748.33	-	-	-	97,275,390.40	658,464,725.73	5,244,403,864.46	-

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

文陈印尚
4290058000058

雷俊印
4290058

军王为印
429005002345

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2012年度										所有者 权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	
一、上年年末余额	1,205,000,000.00	-	963,943,048.33	-	-	-	50,588,426.05	238,898,316.59	2,458,429,790.97	-	2,458,429,790.97
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年末余额	1,205,000,000.00	-	963,943,048.33	-	-	-	50,588,426.05	238,898,316.59	2,458,429,790.97	-	2,458,429,790.97
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	2,319,720,700.00	-	-	-	26,749,159.90	240,098,888.75	2,586,568,728.65	-	2,586,568,728.65
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	266,848,028.65	266,848,028.65	-	266,848,028.65
（二）所有者投入和减少资本	-	-	2,319,720,700.00	-	-	-	-	-	2,319,720,700.00	-	2,319,720,700.00
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	2,319,720,700.00	-	-	-	-	-	2,319,720,700.00	-	2,319,720,700.00
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-26,749,159.90	-26,749,159.90	-	-
2.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-26,749,159.90	-26,749,159.90	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,205,000,000.00	-	3,283,663,748.33	-	-	-	77,337,585.95	478,997,185.34	5,044,958,519.62	-	5,044,958,519.62

法定代表人：

主管会计工作负责人：

雷俊
4290051000088

文陈尚
4290058000088

王军
429005002475



母公司所有者权益变动表

2014年度

单位：人民币元

编制单位：江门市城市建设投资开发有限公司

项 目	2014年度						
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积
一、上年年末余额	1,205,000,000.00	-	3,283,663,748.33	-	-	-	507,821,130.71
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年期初余额	1,205,000,000.00	-	3,283,663,748.33	-	-	-	507,821,130.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	4,136,765,507.94	-	-	-	97,275,390.40
（一）综合收益总额							227,126,199.64
（二）所有者投入和减少资本							252,362,444.04
1.所有者投入资本			4,136,765,507.94				-
2.其他权益工具持有者投入资本							-
3.股份支付计入所有者权益的金额							-
4.其他			4,136,765,507.94				-
（三）利润分配							-
1.提取盈余公积							-25,236,244.40
2.对所有者（或股东）的分配							-25,236,244.40
3.其他							-
（四）专项储备							-
1.本期提取							-
2.本期使用							-
（五）所有者权益内部结转							-
1.资本公积转增股本							-
2.盈余公积转增股本							-
3.盈余公积弥补亏损							-
4.结转重新计量设定受益计划变动额结转留存资产所产生的变动							-
5.其他							-
四、本期期末余额	1,205,000,000.00	-	7,420,429,256.27	-	-	-	834,947,530.35

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

文陈尚
42900580000088

雷俊
42900510000888

王军
42900500020475

母公司所有者权益变动表 (续)

2014年度

单位: 人民币元

项 目	2013年度						
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积
一、上年年末余额	1,205,000,000.00	-	3,283,663,748.33	-	-	-	428,380,890.71
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年年末余额	1,205,000,000.00	-	3,283,663,748.33	-	-	-	428,380,890.71
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	179,440,240.00
(一) 综合收益总额							
(二) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者 (或股东) 的分配							
3. 其他							
(四) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(五) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本							
2. 盈余公积转增资本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 结转重新计量设定受益计划净资产或净资产所产生的变动							
5. 其他							
四、本期期末余额	1,205,000,000.00	-	3,283,663,748.33	-	-	-	607,821,130.71
							97,275,390.40
							5,193,760,269.44

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





母公司所有者权益变动表（续）

编制单位：湛江市城市建设投资开发有限公司

2014年度

单位：人民币元

项 目	2012年度							
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	1,205,000,000.00		963,943,048.33				50,588,426.05	187,638,451.57
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年期初余额	1,205,000,000.00	-	963,943,048.33	-	-	-	50,588,426.05	187,638,451.57
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	2,319,720,700.00	-	-	-	26,749,159.90	240,742,439.14
（一）综合收益总额					-			267,491,599.04
（二）所有者投入和减少资本	-	-	2,319,720,700.00	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本								
2.其他权益工具持有者投入资本								
3.股份支付计入所有者权益的金额								
4.其他								
（三）利润分配			2,319,720,700.00					
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	26,749,159.90	-26,749,159.90
2.对所有者（或股东）的分配							26,749,159.90	-26,749,159.90
3.其他								
（四）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取								
2.本期使用								
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本								
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动								
5.其他								
四、本期期末余额	1,205,000,000.00	-	3,283,663,748.33	-	-	-	77,337,585.95	428,380,890.71
所有者权益合计								2,407,169,925.95

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



潜江市城市建设投资开发有限公司

财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址。

潜江市城市建设投资开发有限公司(以下简称“公司”或“本公司”), 公司成立于 2005 年 6 月 28 日, 现注册资本为人民币 120,500 万元, 公司股东为潜江市国有资产监督管理委员会办公室和潜江市潜盛国有资产经营有限公司, 企业法人营业执照注册号为 429005000006177。公司住所: 潜江市园林办事处潜阳东路 62 号; 法定代表人: 陈尚文; 企业类型: 有限公司; 经营范围: 城市基础设施、公用事业、基础产业的建设及营运, 土地收购储备及房地产开发经营, 政府公共资源的特许经营, 本市域内企(事)业、产业及项目的融资、投资、委托贷款、咨询与评估服务; 水利建设项目的投资。

公司的财务报告经董事会批准于 2015 年 8 月 20 日报出。

本期纳入合并报表范围的, 为公司投资设立的三个全资子公司, 包括潜江市城投置业有限公司、潜江市城投交通建设投资开发有限公司、潜江楚韵广告有限公司。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础: 本公司财务报表以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定(以下合称“企业会计准则”), 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2、持续经营: 公司自报告期末起 12 个月内不存在导致持续经营能力产生重大疑虑的影响因素。

三、重要会计政策和会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求, 真实、完整地反映了本公司 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日的财务状况、2014 年度、2013 年度、2012 年度的经营成果和现金流量等相关信息。



(二) 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 企业合并

1、同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2、非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2、统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。



3、合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

4、合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实时控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 金融工具

1、金融工具的分类及确认

金融工具划分为金融资产或金融负债。本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产；应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产；可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

2、金融工具的计量

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊



余成本计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

3、本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

4、金融资产负债转移的确认依据和计量方法

金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。金融资产满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

5、金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产发生减值时，以公允价值或预计可收回金额与账面价值的差额，计提减值准备。发生的减值损失，一经确认，不再转回。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：



公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为投资成本。
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具,以活跃市场中的报价确定其公允价值;如不存在活跃市场的金融工具,采用估值技术确定其公允价值。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%,反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

(九) 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的,本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。本公司与政府及其相关单位、部门之间和关联方之间发生的应收款项,不计提坏账准备。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额在 100.00 万以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

2、按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	款项性质及风险特征
组合 1	单项金额重大但不用单项计提坏账准备的款项
组合 2	与政府及其相关单位、部门之间和关联方之间发生的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法
组合 2	不计提坏账准备

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备情况:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内(含 1 年)	2	2
1 至 2 年	5	5
2 至 3 年	10	10
3 年以上	20	20

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	账龄 3 年以上的应收款项且有客观证据表明其发生了减值
坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

(十) 存货



1、存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括代建工程建设项目、开发成本（土地）、土地整理支出和开发产品（库存商品）等。

2、发出存货的计价方法

存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

3、存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

（十一）长期股权投资

1、初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本根据准则相关规定确定。

2、后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都应当按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据



对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

（十二）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-30	3-5	3.17-4.85
机器设备	5-10	3-5	9.50-19.40
电子设备	3-5	0-5	19.00-33.33
运输设备	5-8	3-5	11.88-19.40
其他设备	5-10	3-5	9.50-19.40

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

（十三）在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定



可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

（十四）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

（十五）无形资产

1、无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相



应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

2、使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

（十六） 资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（十七） 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期



损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

3、辞退福利

企业向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4、其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(十八) 收入

本公司的收入主要为代建工程回购收入、土地整理收入、商铺销售收入。

代建工程回购收入以政府有关部门确认的时间作为收入确认的时点，以确认的回购金额作为回购收入；土地整理收入以土地成交确认的时间作为收入确认时点，以土地成交确认书上的成交价格作为土地整理收入；商铺销售收入以销售合同约定的风险报酬转移的时间为收入确认时点，以合同约定的销售金额作为商铺销售收入。

(十九) 政府补助

1、与资产相关的政府补助会计处理

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助，与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

2、与收益相关的政府补助会计处理



除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。分别下列情况处理：用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

(二十) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2、递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

3、对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

(二十一) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

财政部于 2014 年修订和新颁布了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》等八项企业会计准则，除《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》从 2014 年度及以后期间实施外，其他准则从 2014 年 7 月 1 日起在执行企业会计准则的企业实施。本公司根据准则规定重新厘定了相关会计政策，本次会计政策变更未对以前年度比较财务报表产生影响。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
----	------	----



税种	计税依据	税率
营业税	代建工程收入以代建费用为计税依据，土地整理及商铺销售以应税收入为计税依据	5%或 3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

类 别	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
现金	4,365.25	16,230.20	58,980.70
银行存款	1,384,800,037.54	91,892,401.25	203,138,161.77
合计	1,384,804,402.79	91,908,631.45	203,197,142.47

(二) 应收账款

1、 应收账款分类

类 别	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	1,051,883,068.43	100.00	3,028,580.00	0.29
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	1,051,883,068.43	100.00	3,028,580.00	0.29

类 别	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	1,307,717,525.05	100.00	1,240,000.00	0.09
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	1,307,717,525.05	100.00	1,240,000.00	0.09

类 别	2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	809,406,360.65	100.00	8,582,000.00	1.06



类 别	2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	809,406,360.65	100.00	8,582,000.00	1.06

(1) 按组合计提坏账准备的应收账款

①采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备
1 年以内	29,629,000.00	2	592,580.00	61,600,000.00	2	1,232,000.00	64,100,000.00	2	1,282,000.00
1 至 2 年	48,400,000.00	5	2,420,000.00	160,000.00	5	8,000.00			
2 至 3 年	160,000.00	10	16,000.00				73,000,000.00	10	7,300,000.00
合计	78,189,000.00	3.87	3,028,580.00	61,760,000.00	2.01	1,240,000.00	137,100,000.00	6.26	8,582,000.00

②不计提坏账准备的应收账款

组合名称	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备
潜江市财政局	973,694,068.43			1,245,957,525.05			672,306,360.65		
合计	973,694,068.43			1,245,957,525.05			672,306,360.65		

2、截止 2014 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
潜江市财政局	973,694,068.43	92.57	
武汉中润房地产开发有限公司	48,400,000.00	4.60	2,420,000.00
潜江中南房地产发展有限公司	27,700,000.00	2.63	554,000.00
姚国君	1,600,000.00	0.15	32,000.00
关成刚	329,000.00	0.03	6,580.00
合计	1,051,723,068.43	99.98	3,012,580.00

(三)其他应收款

1、其他应收款

类 别	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)



类 别	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	141,330,553.23	100.00	15,943,844.92	11.28
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	141,330,553.23	100.00	15,943,844.92	11.28

类 别	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	137,932,125.17	100.00	11,732,370.54	8.51
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	137,932,125.17	100.00	11,732,370.54	8.51

类 别	2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	148,646,100.14	100.00	9,910,005.30	6.67
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	148,646,100.14	100.00	9,910,005.30	6.67

(1) 按组合计提坏账准备的其他应收款

①采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备
1 年以内	16,974,750.18	2	339,495.00	9,177,820.51	2	183,556.41	8,429,929.98	2	168,598.60
1 至 2 年	8,884,007.75	5	444,200.39	89,337,482.51	5	4,466,874.13	102,073,314.54	5	5,103,665.73
2 至 3 年	79,342,095.30	10	7,934,209.53	1,450,000.00	10	145,000.00	29,599,994.78	10	2,959,999.48
3 至 4 年	1,450,000.00	20	290,000.00	28,041,250.00	20	5,608,250.00	4,983,707.44	20	996,741.49
4 至 5 年	28,041,250.00	20	5,608,250.00	3,238,450.00	20	647,690.00	3,405,000.00	20	681,000.00
5 年以上	6,638,450.00	20	1,327,690.00	3,405,000.00	20	681,000.00			
合计	141,330,553.23	11.28	15,943,844.92	134,650,003.02	8.71	11,732,370.54	148,491,946.74		9,910,005.30



②不计提坏账准备的其他应收款情况

组合名称	2014年12月31日			2013年12月31日			2012年12月31日		
	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备
潜江市土储中心				3,282,122.15			154,153.40		
合计				3,282,122.15			154,153.40		

2、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
代收代付款	87,600,000.00	91,600,000.00	95,600,000.00
单位往来借款	53,707,553.23	46,246,508.17	52,937,100.14
备用金	23,000.00	76,817.00	109,000.00
合计	141,330,553.23	137,932,125.17	148,646,100.14

3、截止2014年12月31日，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
金澳科技化工(湖北)有限公司	代收代付款	87,600,000.00	1-3年	61.98	8,163,143.15
湖北省国营总口农场	往来款	20,000,000.00	3年以上	14.15	4,000,000.00
潜江市兴城投资开发有限公司	往来款	10,000,000.00	1年以内	7.08	200,000.00
潜江市粮油购销公司	往来款	7,389,235.28	1-5年	5.23	796,211.76
潜江市龙湾镇	往来款	2,200,000.00	5年以上	1.56	440,000.00
合计		127,189,235.28		89.99	13,599,354.91

(四)存货

1、存货的分类

存货项目	2014年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
工程施工-代建项目	1,758,625,482.58		1,758,625,482.58
开发成本-土地	7,530,872,158.81		7,530,872,158.81
土地整理支出	295,534,543.40		295,534,543.40
库存商品-商铺	115,507,409.15		115,507,409.15
合计	9,700,539,593.94		9,700,539,593.94



存货项目	2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
工程施工-代建项目	1,243,851,337.56		1,243,851,337.56
开发成本-土地	3,679,663,748.33		3,679,663,748.33
土地整理支出	203,523,605.28		203,523,605.28
库存商品-商铺	158,568,574.07		158,568,574.07
合计	5,285,607,265.24		5,285,607,265.24

存货项目	2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
工程施工-代建项目	1,357,393,916.98		1,357,393,916.98
开发成本-土地	3,643,663,748.33		3,643,663,748.33
土地整理支出	135,421,993.25		135,421,993.25
库存商品-商铺	158,568,574.07		158,568,574.07
合计	5,295,048,232.63		5,295,048,232.63

2、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

注 1、存货明细项工程施工-代建项目的期末余额含有借款费用资本化金额，截止 2014 年 12 月 31 日的资本化金额为 154,343,627.40 元，为工程项目专门借款和应付债券的利息。

注 2、2014 年增加的土地为政府无偿划转的资产，金额计 3,342,022,992.96 元，已由中京民信（北京）资产评估有限公司出具京信评报字（2014）第 167 号评估报告。

（五）可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

项目	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
可供出售权益工具	125,000,000.00		125,000,000.00						
按成本计量的	125,000,000.00		125,000,000.00						
合计	125,000,000.00		125,000,000.00						

2、 期末以成本计量的重要权益工具投资明细

项 目	账面余额	跌价准备	账面价值	在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
2014 年 12 月 31 日					
对湖北江汉铁路有限责任公司投资	125,000,000.00		125,000,000.00	10	
合计	125,000,000.00		125,000,000.00	10	



(六) 固定资产

1、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	其他	合计
一、账面原值					
1. 2013 年 1 月 1 日	209,697,629.00	1,861,777.88	219,744.00		211,779,150.88
2. 本期增加金额			84,609.00		84,609.00
(1) 购置			84,609.00		84,609.00
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 2013 年 12 月 31 日	209,697,629.00	1,861,777.88	304,353.00		211,863,759.88
二、累计折旧					
1. 2013 年 1 月 1 日	9,445,105.98	1,476,107.10	160,921.97		11,082,135.05
2. 本期增加金额	6,640,424.92	127,517.88	21,173.49		6,789,116.29
(1) 计提	6,640,424.92	127,517.88	21,173.49		6,789,116.29
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 2013 年 12 月 31 日	16,085,530.90	1,603,624.98	182,095.46		17,871,251.34
三、减值准备					
1. 2013 年 1 月 1 日					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 2013 年 12 月 31 日					
四、2013 年 12 月 31 日账面价值	193,612,098.10	258,152.90	122,257.54		193,992,508.54

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	其他	合计
一、账面原值					
1. 2014 年 1 月 1 日	209,697,629.00	1,861,777.88	304,353.00		211,863,759.88
2. 本期增加金额	598,538,959.74		102,784.00	62,957,198.60	661,598,942.34
(1) 购置			102,784.00		102,784.00
(2) 政府注入	598,538,959.74			62,957,198.60	661,496,158.34
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 2014 年 12 月 31 日	808,236,588.74	1,861,777.88	407,137.00	62,957,198.60	873,462,702.22
二、累计折旧					
1. 2014 年 1 月 1 日	16,085,530.90	1,603,624.98	182,095.46		17,871,251.34
2. 本期增加金额	6,640,424.92	72,806.34	42,644.53		6,755,875.79
(1) 计提	6,640,424.92	72,806.34	42,644.53		6,755,875.79



项目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	其他	合计
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 2014 年 12 月 31 日	22,725,955.82	1,676,431.32	224,739.99		24,627,127.13
三、减值准备					
1. 2014 年 1 月 1 日					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 2014 年 12 月 31 日					
四、2014 年 12 月 31 日账面价值	785,510,632.92	185,346.56	182,397.01	62,957,198.60	848,835,575.09

注：本期增加的房屋建筑物和其他设备-自来水管网为政府无偿划转的资产，金额为 661,496,158.34 元，已由中京民信（北京）资产评估有限公司出具京信评报字（2014）第 167 号评估报告。

（七）在建工程

1、在建工程基本情况

项目	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
曹禺大剧院	133,246,356.64		133,246,356.64						
合计	133,246,356.64		133,246,356.64						



2、重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	2014年1月1日	本期增加	转入固定资产	其他减少	2014年12月31日	工程投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
曹禺大剧院	2.95 亿		133,246,356.64			133,246,356.64						
合计	2.95 亿		133,246,356.64			133,246,356.64						其他

注：本期增加的在建工程为政府无偿划转的资产，金额为 133,246,356.64 元，已由中京民信（北京）资产评估有限公司出具京信评报字（2014）第 167 号评估报告。



(八) 递延所得税资产、递延所得税负债

1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额

项 目	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	递延所得 税资产/负 债	可抵扣/应 纳税暂时性 差异	递延所得 税资产/负 债	可抵扣/应 纳税暂时性 差异	递延所得 税资产/负 债	可抵扣/应 纳税暂时性 差异
递延所得税资产：						
资产减值准备	4,743,106.23	18,972,424.92	3,243,092.63	12,972,370.54	4,623,001.32	18,492,005.30
小 计	4,743,106.23	18,972,424.92	3,243,092.63	12,972,370.54	4,623,001.32	18,492,005.3

(九) 短期借款

1、 短期借款分类

借款条件	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款	200,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
合计	200,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00

注：2014 年增加的短期借款以土地证号为土地使用权潜国用（2012）第 3003 号的土地作抵押。

(十) 预收款项

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）		20,920.00	13,213,440.00
1 年以上	41,594.00	13,143,440.00	
合计	41,594.00	13,164,360.00	13,213,440.00

截止 2014 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的大额预收账款：

债权单位名称	所欠金额	账龄	未结转原因
客户预交的购商铺款	41,594.00	1-3 年	未结算
合计	41,594.00		

(十一) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬分类列示

项目	2013 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2013 年 12 月 31 日
一、短期薪酬		1,379,635.52	1,379,635.52	
二、离职后福利-设定提存计划		127,740.01	127,740.01	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计		1,507,375.53	1,507,375.53	



项目	2014 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2014 年 12 月 31 日
一、短期薪酬		1,368,157.64	1,368,157.64	
二、离职后福利-设定提存计划		144,499.76	144,499.76	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计		1,512,657.40	1,512,657.40	

2、短期职工薪酬情况

项目	2013 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2013 年 12 月 31 日
1. 工资、奖金、津贴和补贴		1,130,942.30	1,130,942.30	
2. 职工福利费		158,331.92	158,331.92	
3. 社会保险费		50,778.32	50,778.32	
其中：医疗保险费		50,778.32	50,778.32	
4. 住房公积金				
5. 工会经费和职工教育经费		39,582.98	39,582.98	
6. 短期带薪缺勤				
7. 短期利润分享计划				
合计		1,379,635.52	1,379,635.52	

项目	2014 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2014 年 12 月 31 日
1. 工资、奖金、津贴和补贴		1,275,116.00	1,275,116.00	
2. 职工福利费				
3. 社会保险费		67,775.88	67,775.88	
其中：医疗保险费		62,609.40	62,609.40	
工伤保险费		2,818.08	2,818.08	
生育保险费		2,348.40	2,348.40	
4. 住房公积金				
5. 工会经费和职工教育经费		25,265.76	25,265.76	
6. 短期带薪缺勤				
7. 短期利润分享计划				
合计		1,368,157.64	1,368,157.64	

3、设定提存计划情况

项目	2013 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2013 年 12 月 31 日
1. 基本养老保险		127,740.01	127,740.01	
2. 失业保险费				
3. 企业年金缴费				
合计		127,740.01	127,740.01	



项目	2014 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2014 年 12 月 31 日
1. 基本养老保险		137,454.56	137,454.56	
2. 失业保险费		7,045.20	7,045.20	
3. 企业年金缴费				
合计		144,499.76	144,499.76	

(十二) 应交税费

税种	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
营业税		1,860,530.43	54,958.00
企业所得税		51,454,421.63	11,509,138.13
城市维护建设税		93,026.52	2,747.90
教育费附加		55,815.91	1,648.74
其他税费		37,210.61	1,099.16
合计		53,501,005.10	11,569,591.93

(十三) 应付利息

类 别	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
企业债券利息	87,473,424.66		

(十四) 其他应付款

款项性质	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
政府部门借入款-土储中心	231,296,765.68		
其他企业借款	133,454,803.40	288,923,627.30	236,902,356.88
融资经费和土储经费	43,311,235.47	16,460,235.08	13,185,951.42
保证金及零星往来款	3,930,599.10	3,559,381.40	2,572,654.56
合计	411,993,403.65	303,842,881.32	252,660,962.86

截止 2014 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因
湖北桐盛建设工程有限公司	81,000,000.00	未结算
潜江中南房地产发展有限公司	30,600,000.00	未结算
潜江市园林民营科技园	4,000,000.00	未结算
合计	115,600,000.00	—



(十五) 一年内到期的非流动负债

项 目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
长期借款-信用借款	4,000,000.00		
长期借款-抵押借款	153,500,000.00		20,000,000.00
长期借款-质押借款	55,730,000.00		
合计	213,230,000.00		20,000,000.00

(十六) 长期借款

借款条件	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	期末余额	利率区间	期末余额	利率区间	期末余额	利率区间
质押借款	271,978,500.00		374,750,000.00		398,950,000.00	
抵押借款	378,833,333.33		896,166,666.66		819,333,333.33	
保证借款						
信用借款	690,600,000.00		91,600,000.00		52,400,000.00	
合计	1,341,411,833.33		1,362,516,666.66		1,270,683,333.33	

注：信用借款全部为委托贷款，实际出借人为湖北省投资公司；质押借款的质押物为公司的期末应收账款；抵押借款的抵押物为土地证号为土地使用权潜国用（2012）第 3003 号至第 3009 号的土地作抵押。

(十七) 应付债券

项 目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
14 潜江城投债	1,486,233,447.21		
合计	1,486,233,447.21		

注：应付债券的抵押物为存货-开发成本中价值为 3,153,663,748.33 元的土地。

1、 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2012 年 12 月 31 日余额	2013 年 12 月 31 日余额	2014 年 12 月 31 日余额
14 潜江城投债	1,500,000,000.00	2014/4/22	7 年	1,500,000,000.00			1,486,233,447.21
合计	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00			1,486,233,447.21

(十八) 股本

投资者名称	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
潜江市国有资产监督管理办公室	1,197,510,000.00	1,197,510,000.00	1,197,510,000.00
潜江市潜盛国有资产经营有限公司	7,490,000.00	7,490,000.00	7,490,000.00



(十九) 资本公积

类 别	2012 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 12 月 31 日
一、资本溢价				
二、其他资本公积	963,943,048.33	2,319,720,700.00		3,283,663,748.33
其中：政府划转资产	963,943,048.33	2,319,720,700.00		3,283,663,748.33
三、原制度资本公积转入				
合计	963,943,048.33	2,319,720,700.00		3,283,663,748.33

类 别	2013 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2013 年 12 月 31 日
一、资本溢价				
二、其他资本公积	3,283,663,748.33			3,283,663,748.33
其中：政府划转资产	3,283,663,748.33			3,283,663,748.33
三、原制度资本公积转入				
合计	3,283,663,748.33			3,283,663,748.33

类 别	2014 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2014 年 12 月 31 日
一、资本溢价				
二、其他资本公积	3,283,663,748.33	4,136,765,507.94		7,420,429,256.27
其中：政府划转资产	3,283,663,748.33	4,136,765,507.94		7,420,429,256.27
三、原制度资本公积转入				
合计	3,283,663,748.33	4,136,765,507.94		7,420,429,256.27

注：1、2012 年增加的资本公积为政府划入的土地形成；
2、2014 年增加的资本公积为政府划转土地等资产而形成。

(二十) 盈余公积

类 别	2012 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 12 月 31 日
法定盈余公积	50,588,426.05	26,749,159.90		77,337,585.95
合计	50,588,426.05	26,749,159.90		77,337,585.95

类 别	2013 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2013 年 12 月 31 日
法定盈余公积	77,337,585.95	19,937,804.45		97,275,390.40
合计	77,337,585.95	19,937,804.45		97,275,390.40

类 别	2014 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2014 年 12 月 31 日
-----	----------------	-------	-------	------------------



类 别	2014 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2014 年 12 月 31 日
法定盈余公积	97,275,390.40	25,236,244.40		122,511,634.80
合计	97,275,390.40	25,236,244.40		122,511,634.80

(二十一) 未分配利润

项目	2014 年 12 月 31 日	
	金额	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	658,464,725.73	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	658,464,725.73	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	249,857,156.18	—
减：提取法定盈余公积	25,236,244.40	10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	883,085,637.51	

项目	2013 年 12 月 31 日	
	金额	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	478,997,185.34	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	478,997,185.34	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	199,405,344.84	—
减：提取法定盈余公积	19,937,804.45	10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	658,464,725.73	

项目	2012 年 12 月 31 日	
	金额	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	238,898,316.59	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	238,898,316.59	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	266,848,028.65	—



项目	2012 年 12 月 31 日	
	金额	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	238,898,316.59	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	238,898,316.59	
减：提取法定盈余公积	26,749,159.90	10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	478,997,185.34	

(二十二) 营业收入和营业成本

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	837,048,576.08	696,912,096.51	767,771,186.60	543,325,058.74	756,878,337.15	459,438,619.38
工程建设项目	734,718,140.08	619,152,610.96	494,236,023.60	434,050,276.07	473,461,452.15	417,162,317.43
土地整理	82,800,000.00	58,328,096.37	273,173,000.00	108,973,991.50	276,279,865.00	35,413,793.22
商铺销售	19,530,436.00	19,431,389.18	362,163.00	300,791.17	7,137,020.00	6,862,508.73
二、其他业务小计	1,084,917.00		1,225,504.00		1,835,410.00	
报亭租金等	1,084,917.00		1,225,504.00		1,835,410.00	
合计	838,133,493.08	696,912,096.51	768,996,690.60	543,325,058.74	758,713,747.15	459,438,619.38

(二十三) 营业税金及附加

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业税	7,994,364.27	15,452,800.96	14,089,128.63
城市维护建设税	560,704.66	1,045,584.61	710,494.29
教育费附加	239,830.94	317,404.56	422,673.86
其他	729,721.75	182,725.51	650,092.03
合计	9,524,621.62	16,998,515.64	15,872,388.81

(二十四) 销售费用

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
----	---------	---------	---------



项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
职工工资及福利费	104,400.00	336,100.00	457,877.00
合计	104,400.00	336,100.00	457,877.00

(二十五) 管理费用

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
职工工资及福利费	1,275,116.00	1,289,274.22	1,208,376.74
工会经费	25,265.76	22,618.85	21,199.59
职工教育经费		16,964.13	15,899.69
社会保险费	212,275.64	178,518.33	124,165.84
住房公积金			99,585.00
固定资产折旧	6,755,875.79	6,789,116.29	6,882,534.11
其他管理费用	46,566.40	2,668.60	127,370.41
合计	8,315,099.59	8,299,160.42	8,479,131.38

(二十六) 财务费用

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利息支出	47,129,154.57	37,254,721.30	11,301,914.73
减：利息收入	18,988,148.30	752,287.90	394,162.73
手续费等	7,399,195.88	3,709,952.38	4,862,151.89
合计	35,540,202.15	40,212,385.78	15,769,903.89

(二十七) 资产减值损失

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、坏账损失	6,000,054.38	-5,519,634.76	5,260,213.37
合计	6,000,054.38	-5,519,634.76	5,260,213.37

(二十八) 营业外收入

1、营业外收入分项列示

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	251,190,592.43	251,190,592.43	75,392,675.51	75,392,675.51	100,974,372.38	100,974,372.38
合计	251,190,592.43	251,190,592.43	75,392,675.51	75,392,675.51	100,974,372.38	100,974,372.38



2、计入当期损益的政府补助

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	发生额	与资产相关/与收益相关	发生额	与资产相关/与收益相关	发生额	与资产相关/与收益相关
财政局拨付补贴收入	251,190,592.43	与收益相关	75,392,675.51	与收益相关	100,974,372.38	与收益相关
合计	251,190,592.43		75,392,675.51		100,974,372.38	

注：历年收到的政府补贴为财政局拨付的市政基础设施建设补贴。

(二十九) 所得税费用

1、所得税费用明细

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	84,570,468.68	39,952,526.76	88,877,010.39
递延所得税费用	-1,500,013.60	1,379,908.69	-1,315,053.34
合计	83,070,455.08	41,332,435.45	87,561,957.05

(三十) 现金流量表

1、收到或支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
收到其他与经营活动有关的现金	664,999,381.31	232,489,803.52	157,348,036.04
其中：			
利息收入	18,988,148.30	752,387.90	394,262.73
政府补贴收入	251,190,592.43	75,392,675.51	100,972,372.38
潜江市华山水产食品有限公司	15,356,012.00		
土地储备中心借入款	231,296,765.68		
代收专项经费	147,147,862.90	131,903,601.35	27,294,064.72
代收指挥部款项		24,040,000.00	17,288,066.21
代收建委经费		107,200.00	10,907,270.00
其他	1,020,000.00	293,938.76	492,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	124,491,023.34	160,641,037.67	39,806,486.31
其中：			
银行手续费	19,195.88	20,052.38	62,251.89
土地储备业务费	1,570,811.01	1,230,367.55	2,270,623.43
融资业务费	230,149.70	1,108,768.79	
代收经费专款支出	122,627,454.59	157,696,562.35	17,649,457.59



项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
建委经费支出		400,000.00	19,570,000.00
其他	43,412.16	185,286.60	254,153.40

2、收到或支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
支付其他与投资活动有关的现金		213,075,603.53	149,898,204.46
其中：			
湖北桐盛建设工程有限公司工程款		54,857,463.79	
园林北路步行街改造工程保证金		60,000,000.00	
318 国道复线及污水处理工程项目资金等		98,218,139.74	149,898,204.46

3、收到或支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	278,398,447.21		77,298,275.84
其中：			
银行融资费用	21,630,000.00		4,800,000.00
债券发行费用	1,868,447.21		2,498,275.84
还湖北省投资公司款	60,000,000.00		
还湖北祺润投资发展有限公司款	30,000,000.00		
还湖北长江路桥股份有限公司款	2,000,000.00		
还湖北省国营周矶农场款	4,000,000.00		
还湖南省第三工程有限公司荆州分公司款	4,200,000.00		
还潜江市兴城投资开发有限公司款	10,000,000.00		
还潜江中南房地产发展有限公司款	100,000,000.00		70,000,000.00
还何贞荣款	10,000,000.00		
还湖北楚义市政工程有限公司款	20,000,000.00		
还武汉市西亚市政工程有限公司款	2,500,000.00		
还潜江中珠实业有限公司款	8,000,000.00		
还湖北瑞斯嘉投资股份有限公司款	4,200,000.00		

(三十一) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	249,857,156.18	199,405,344.84	266,848,028.65
加：资产减值准备	6,000,054.38	13,056.52	5,260,213.37



项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,755,875.79	6,789,116.28	6,882,534.11
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）			
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			
财务费用（收益以“-”号填列）	47,129,154.57	37,254,721.30	11,301,914.73
投资损失（收益以“-”号填列）			
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,500,013.60	1,379,908.69	-1,315,053.34
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）			
存货的减少（增加以“-”号填列）	-750,963,900.78	156,509,353.57	-63,923,117.43
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	678,399,716.39	-422,720,605.98	-161,632,117.28
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-276,651,056.45	139,171,577.80	231,715,349.74
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-40,973,013.52	117,802,473.02	295,137,752.55
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3. 现金及现金等价物净变动情况			
现金的期末余额	1,384,804,402.79	91,908,631.45	203,197,142.47
减：现金的期初余额	91,908,631.45	203,197,142.47	64,804,933.33
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	1,292,895,771.34	-111,288,511.02	138,392,209.14

2、现金及现金等价物

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、现金	1,384,804,402.79	91,908,631.45	203,197,142.47
其中：库存现金	4,365.25	16,230.20	58,980.70
可随时用于支付的银行存款	1,384,800,037.54	91,892,401.25	203,138,161.77
可随时用于支付的其他货币资金			
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	1,384,804,402.79	91,908,631.45	203,197,142.47
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物			



(三十二) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2014 年 12 月 31 日	
	账面价值	受限原因
应收账款	1,048,854,488.43	借款质押
存货	3,153,663,748.33	债券抵押
合计	4,202,518,236.76	

六、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
潜江市城投置业有限公司	潜江市潜阳东路 62 号	潜江市潜阳东路 62 号	房地产开发等	100%	投资设立
潜江市城投交通建设投资开发有限公司	潜江市潜阳东路 62 号	潜江市潜阳东路 62 号	公路投资等	100%	投资设立
潜江楚韵广告有限公司	潜江市潜阳东路 62 号	潜江市潜阳东路 62 号	广告经营	100%	投资设立

注：本公司 2013 年底将对子公司潜江市城投交通建设投资开发有限公司和潜江楚韵广告有限公司的股权全部转给子公司潜江市城投置业有限公司。

七、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司

实际控制人名称	注册地	业务性质	注册资本	实际控制人对本公司的持股比例 (%)	实际控制人对本公司的表决权比例 (%)
潜江市国有资产监督办公室	潜江市	国有资产管理		99.38%	100.00%

(二) 本公司子公司的情况

详见附注“六、在其他主体中的权益”。

八、承诺及或有事项

(一) 或有事项

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司对外实际担保余额为 8,100.00 万元，被担保单位为湖北桐盛建设工程有限公司。



九、资产负债表日后事项

本公司本期无资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

本公司本期无其他重要事项需要披露。

十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款分类

类 别	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	1,049,794,068.43	100.00	2,974,000.00	0.28
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	1,049,794,068.43	100.00	2,974,000.00	0.28

类 别	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	1,307,557,525.05	100.00	1,232,000.00	0.09
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	1,307,557,525.05	100.00	1,232,000.00	0.09

类 别	2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	809,406,360.65	100.00	8,582,000.00	1.06
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	809,406,360.65	100.00	8,582,000.00	1.06

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款



类 别	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	442,154,652.15	100.00	11,727,314.02	2.65
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	442,154,652.15	100.00	11,727,314.02	2.65

类 别	2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	301,672,843.55	100.00	9,910,005.30	3.29
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	301,672,843.55	100.00	9,910,005.30	3.29

(1) 按组合计提坏账准备的其他应收款

①采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备
1 年以内	16,954,750.18	2	339,095.00	8,924,994.51	2	178,499.89	8,429,929.98	2	168,598.60
1 至 2 年	8,774,007.75	5	438,700.39	89,337,482.51	5	4,466,874.13	102,073,314.54	5	5,103,665.73
2 至 3 年	79,342,095.30	10	7,934,209.53	1,450,000.00	10	145,000.00	29,599,994.78	10	2,959,999.48
3 至 4 年	1,450,000.00	20	290,000.00	28,041,250.00	20	5,608,250.00	4,983,707.44	20	996,741.49
4 至 5 年	28,041,250.00	20	5,608,250.00	3,238,450.00	20	647,690.00	3,405,000.00	20	681,000.00
5 年以上	6,638,450.00	20	1,327,690.00	3,405,000.00	20	681,000.00			
合计	141,200,553.23	11.29	15,937,944.92	134,397,177.02	8.73	11,727,314.02	148,491,946.74	6.67	9,910,005.30

②不计提坏账准备的其他应收款情况

组合名称	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备
关联方及政府部门往来-子公司应收款项等	400,443,201.11			307,757,475.13			153,180,896.81		
合计	400,443,201.11			307,757,475.13			153,180,896.81		

2、其他应收款按款项性质分类情况



款项性质	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
子公司及政府部门应收款项	400,443,201.11	307,757,475.13	153,180,896.81
代收代付款	87,600,000.00	91,600,000.00	95,600,000.00
单位往来借款	53,577,553.23	42,720,560.02	52,782,946.74
备用金	23,000.00	76,617.00	109,000.00
合计	541,643,754.34	442,154,652.15	301,672,843.55

3、截止2014年12月31日，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
潜江市城投交通建设投资有限公司	关联方往来	294,943,201.11	1-4年	54.45	
潜江市城投置业有限公司	关联方往来	105,500,000.00	1-2年	19.48	
县域经济基础建设(金澳科技化工(湖北)有限公司)	代收代付	87,600,000.00	1-3年	16.17	8,163,143.15
湖北省国营总口农场	单位往来款	20,000,000.00	4-5年	3.69	4,000,000.00
潜江市兴城投资开发有限公司	单位往来款	10,000,000.00	1年以内	1.85	200,000.00
合计		518,043,201.11		95.64	12,363,143.15

(三)长期股权投资

项目	2014年12月31日			2013年12月31日			2012年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	190,000,000.00		190,000,000.00	190,000,000.00		190,000,000.00	295,500,000.00		295,500,000.00
合计	190,000,000.00		190,000,000.00	190,000,000.00		190,000,000.00	295,500,000.00		295,500,000.00

1、对子公司投资

被投资单位	2013年1月1日	本期增加	本期减少	2013年12月31日	本期计提减值准备	减值准备期末余额
潜江市城投置业有限公司	190,000,000.00			190,000,000.00		
潜江市城投交通建设投资有限公司	100,500,000.00		100,500,000.00			
潜江楚韵广告有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00			
合计	295,500,000.00		105,500,000.00	190,000,000.00		



被投资单位	2014年1月1日	本期增加	本期减少	2014年12月31日	本期计提减值准备	减值准备期末余额
潜江市城投置业有限公司	190,000,000.00			190,000,000.00		
合计	190,000,000.00			190,000,000.00		

(四) 营业收入和营业成本

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	817,518,140.08	677,480,707.33	767,409,023.60	543,024,267.57	749,741,317.15	452,576,110.65
工程建设项目	734,718,140.08	619,152,610.96	494,236,023.60	434,050,276.07	473,461,452.15	417,162,317.43
土地整理	82,800,000.00	58,328,096.37	273,173,000.00	108,973,991.50	276,279,865.00	35,413,793.22
二、其他业务小计	1,084,917.00		1,225,504.00		1,835,410.00	
报亭租金等	1,084,917.00		1,225,504.00		1,835,410.00	
合计	818,603,057.08	677,480,707.33	768,634,527.60	543,024,267.57	751,576,727.15	452,576,110.65



潜江市城市建设投资开发有限公司

二〇一五年八月二十日



第 1 页至第 36 页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人



签名: _____

日期: _____

主管会计工作负责人



签名: _____

日期: _____

会计机构负责人



签名: _____

日期: _____





营业执照

(副本) (6-3)

注册号 110108014689085

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 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

成立日期 2012年03月06日

合伙期限 2012年03月06日至 2112年03月05日

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律法规规定的其他业务。
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2015 年 08 月 10 日



会计师事务所 执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：吴卫星

办公场所：北京市海淀区知春路一号学院国际大厦15层

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：11010141

注册资本(出资额)：2920万元

批准设立文号：京财会许可[2011]0073号

批准设立日期：2011-09-09

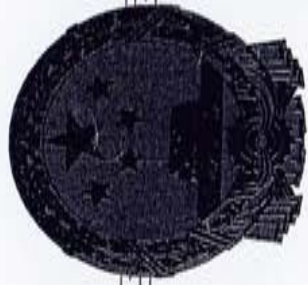
证书序号：NO.006855

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



证书序号: 000162

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
大信会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 吴卫星



证书号: 52

发证时间:

证书有效期至: 二〇二六年九月十二日





姓名 乔冠芳

姓 Full name

性 别 女

Sex

出生日期 1971-03-30

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码 420102197103302422

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号：
No. of Certificate

420003204744

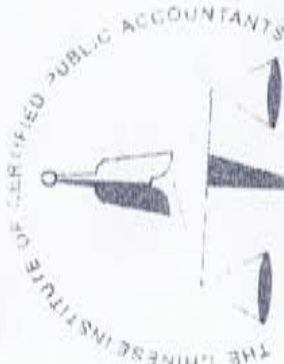
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

湖北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2002 年 10 月 24 日

2014 年 04 月 30 日



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

广州市永正有限责任会计师事务所
Guangzhou Yongzheng Limited Liability Firm of CPAs

2012 10 22

2012 10 22

2012 10 22

1. 信湖北分所

2012 12 6

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2014 04 30

姓名: 刘大
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1970-01-01
Date of birth
工作单位: 湖北分所
Working unit
身份证号码: 420106197001010000
Identity card No



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年
This certificate is valid for another year after this renewal



2014 年 04 月 30 日



①采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2014年12月31日			2013年12月31日			2012年12月31日		
	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备
1年以内	27,700,000.00	2	554,000.00	61,600,000.00	2	1,232,000.00	64,100,000.00	2	1,282,000.00
1至2年	48,400,000.00	5	2,420,000.00						
2-3年							73,000,000.00	10	7,300,000.00
合计	76,100,000.00	3.91	2,974,000.00	61,600,000.00	2	1,232,000.00	137,100,000.00	6.26	8,582,000.00

②不计提坏账准备的应收账款

组合名称	2014年12月31日			2013年12月31日			2012年12月31日		
	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备
潜江市财政局	973,694,068.43			1,245,957,525.05			672,306,360.65		
合计	973,694,068.43			1,245,957,525.05			672,306,360.65		

2、截止2014年12月31日，按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
潜江市财政局	973,694,068.43	92.75	
武汉中润房地产开发有限公司	48,400,000.00	4.61	2,420,000.00
潜江中南房地产发展有限公司	27,700,000.00	2.64	554,000.00
合计	1,049,794,068.43	100.00	2,974,000.00

(二)其他应收款

1、其他应收款

类别	2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	541,643,754.34	100.00	15,937,944.92	2.94
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	541,643,754.34	100.00	15,937,944.92	2.94

类别	2013年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)

