

潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券
2016 年年度报告

2017 年 4 月

重要提示

1、公司董事、监事、高级管理人员保证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。

2、本公司 2016 年年度报告经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

1、主营业务收入下降较多的风险

2016 年度，公司主营业务收入 79,301.46 万元，较 2015 年末减少-36,111.27 万元，减少-31.29%，主要系工程建设项目及土地整理业务板块收入减少，未来若公司主营业务持续走低，有可能对公司盈利能力造成一定的影响。

2、筹资活动现金流量净额下降较多的风险

2016 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额 146,974.60 万元，较 2015 年末下降-41.09%，筹资活动的下降主要系 2016 年度公司偿还债务支付的现金较多，未来若公司筹资活动产生的现金流量持续下降，可能对公司的偿债能力造成一定的影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
目录.....	4
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介	6
第二节 公司债券事项	9
第三节 财产和资产情况	14
第四节 公司业务和公司治理情况	18
第五节 公司重大事项	27
第六节 公司经审计的财务报告	28
第七节 备查文件目录	29

释义

发行人/公司/本公司/潜江城投	指	潜江市城市建设投资开发有限公司
我国/中国	指	中华人民共和国
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期公司债券的投资者
会计师事务所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期/上年度	指	2016 年度
《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
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 41 项具体准则，及此后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
公司章程	指	潜江市城市建设投资开发有限公司章程

第一节 公司及相关中介机构简介

一、 公司简介

（一）公司名称

公司中文名称：潜江市城市建设投资开发有限公司

公司中文简称：潜江城投

公司外文名称：无

公司外文缩写：无

（二）公司法定代表人：陈尚文

（三）公司信息披露事务负责人

姓名：关洪波

联系地址：潜江市潜阳东路 62 号

电话：0728-6491336

传真：0728-6491336

电子信箱：32716949@qq.com

（四）公司其他信息

公司注册地址：潜江市泰丰办事处潜阳东路 62 号

公司办公地址：潜江市泰丰办事处潜阳东路 62 号

邮政编码：433100

公司网址：<http://www.hbjct.com/>

电子信箱：10757651@qq.com

（五）年度报告查询地址

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

年度报告备置地：潜江市泰丰办事处潜阳东路62号

（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，公司控股股东是潜江市国有资产监督管理委员会办公室，实际控制人为潜江市国有资产监督管理委员会办公室，未发生变更。董事、监事、高级管理人员变更如下：

表 董事、监事及高级管理人员情况

序号	姓名	性别	企业职务	年龄	领薪情况	是否公务员
1	陈尚文	男	董事长总经理	51	是	否
2	汪孝斌	男	董事、副总经理	49	是	否
3	郑大勇	男	董事	46	否	否
4	刘训金	男	董事	47	否	否
5	卢胜军*	男	董事	42	是	否
6	何安然	男	监事会主席	46	否	是
7	郭亚林*	男	监事	44	否	否
8	宋文武	男	监事	47	是	否
9	朱俊*	男	副总经理	49	是	否
10	罗大广*	男	副总经理	47	是	否
11	赵珊*	男	副总经理	36	是	否

*标注为新增董事、监事及高级管理人员

二、相关中介机构简介

（一）债券一：2014年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券

会计师事务所	名称	中兴华富华会计师事务所有限公司
	办公地址	北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层
	签字会计师	赵海珊、胡海萌
债权代理人	名称	天风证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区复兴门外大街 A2 号中化大厦 108 室
	联系人	杨羽云、王军、李佳佳
	联系电话	010-65534964
募集资金监管银行	名称	中国农业银行股份有限公司潜江市支行
	办公地址	潜江市章华中路 39 号

	联系人	胡波
	联系电话	0728-6299309

截至 2016 年末，公司会计师事务所为大信会计师事务所有限公司，其他中介机构无变化。

（二）债券二：2015年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券

会计师事务所	名称	大信会计师事务所有限公司
	办公地址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室
	签字会计师	涂冬梅、乔冠芳
债券受托管理人	名称	湖北潜江农村商业银行股份有限公司
	办公地址	潜江市江汉路 36 号
	联系人	张立峰
	联系电话	0728-6232660
募集资金监管银行	名称	湖北潜江农村商业银行股份有限公司
	办公地址	潜江市江汉路 36 号
	联系人	张立峰
	联系电话	0728-6232660

（三）中介机构变动情况

报告期内，上述债券均未发生中介机构变动情况。

第二节 公司债券事项

一、 已发行公司债券基本情况

(一) 债券一：2014 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：PR 潜城投(上交所)、14 潜江城投债(银行间)
- 2、债券代码：124688.SH(上交所)、1480235.IB(银行间)
- 3、发行日：2014 年 4 月 22 日
- 4、到期日：2021 年 4 月 22 日
- 5、债券余额：15.00 亿元
- 6、利率：8.38%
- 7、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后 5 年各偿还本金的 20%。
- 8、上市/转让交易场所：上海证券交易所、银行间
- 9、投资者适当性安排：合格投资者

(二) 债券二：2015 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：15 潜城投、15 潜江城投债
- 2、债券代码：127337.SH(上交所),1580316.IB(银行间)
- 3、发行日：2015 年 12 月 21 日
- 4、到期日：2022 年 12 月 21 日
- 5、债券余额：17.00 亿元
- 6、利率：5.19%
- 7、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后 5 年各偿还本金的

20%。

8、上市/转让交易场所：上海证券交易所、银行间

9、投资者适当性安排：合格投资者。

二、公司债券兑付兑息情况

（一）债券一：2014 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券

截至本年度末，2014 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券已按时付息。

（二）债券二：2015 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券

截至本年度末，2015 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券已按时付息。

三、公司债券募集资金使用情况

（一）债券一：2014 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券

本公司与中国农业银行股份有限公司潜江市支行签署了《潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券资金账户监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。本次债券募集资金 15 亿元，已使用 15 亿元，履行了规定的程序，募集资金用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

（二）债券二：2015 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券

本公司与湖北潜江农村商业银行股份有限公司签署了《潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券资金账户监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。本次债券募集资金 17 亿元，已使用 17 亿元，履行了规定的程序，募集资金用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

四、公司债券资信评级机构情况

（一）债券一：2014 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券

最新跟踪评级报告预计在 2017 年 6 月 30 日前完成，将在募集说明书约定的网站等媒体披露，请投资者关注。

2016年8月29日鹏元资信评估有限责任公司出具了《潜江市城市建设投资开发有限公司2014年公司债券2016年跟踪评级报告》，鹏元资信评估有限责任公司对公司主体信用等级维持AA-评级，评级展望为稳定。该评级结论反映了潜江城投偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险较低。对14潜江城投债信用等级维持AA评级。

（二）债券二：2015年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券

最新跟踪评级报告预计在2017年6月30日前完成，将在募集说明书约定的网站等媒体披露，请投资者关注。

2016年8月29日东方金诚国际信用评估出具了《潜江市城市建设投资开发有限公司主体及“15潜江城投债/15潜城投”2016年度跟踪评级报告》，东方金诚对公司主体信用等级维持AA评级，评级展望为稳定。该评级结论反映了潜江城投偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险较低。对15潜城债券信用等级维持AA+评级。

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）债券一：2014年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券

1、增信机制

公司发行的2014年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券由公司的土地资产作为抵押担保为其债券进行担保增信。本期债券以3宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，总面积1,670,105.82平方米，土地使用权价值合计33.18亿元。报告期内担保物未发生变化。

2、偿债计划

本次债券发行后，公司根据债务结构情况加强了公司资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付。

3、其他相关情况

本期债券的其他有关增信机制、偿债计划及其他保障措施的情况详见募集说

说明书相关内容，报告期内，其他相关情况未发生重大变化，未出现对债券偿付有重大影响的情况。

（二）债券二：2015 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券

1、增信机制

公司发行的 2015 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券由公司的土地资产作为抵押担保为其债券进行担保增信。本期债券以 6 块土地资产，合计 335.82 万平方米土地做为抵押担保物，土地价值合计 35.49 亿元。报告期内担保物未发生变化。

2、偿债计划

本次债券发行后，公司根据债务结构情况加强了公司资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付。

3、其他相关情况

本期债券的其他有关增信机制、偿债计划及其他保障措施的情况详见募集说明书相关内容，报告期内，其他相关情况未发生重大变化，未出现对债券偿付有重大影响的情况。

六、公司债券持有人会议召开情况

报告期内，公司未发生需召开债券持有人会议情形。

七、公司债券受托管理人履职情况

（一）债券一：2014 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券

本期债券债权代理人为天风证券股份有限公司。在债券存续期内，债权代理人负责监管本期债券的募集和偿债资金，较好的履行了债权代理人的职责，为保护本期债券投资者的利益发挥积极作用。报告期内债权代理人在履行职责时不存在利益冲突情形。

（二）债券二：2015 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券

本期债券债权代理人为湖北潜江农村商业银行股份有限公司。在债券存续期

内，债权代理人负责监管本期债券的募集和偿债资金，较好的履行了债权代理人的职责，为保护本期债券投资者的利益发挥积极作用。报告期内债权代理人在履行职责时不存在利益冲突情形。

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

（一）债券一：2014 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券

报告期内，本公司均按照本期债券募集说明书的相关约定使用本期债券募集资金。报告期内，本公司均按照本期债券募集说明书相关约定或承诺执行有关事项。

（二）债券二：2015 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券

报告期内，本公司均按照本期债券募集说明书的相关约定使用本期债券募集资金。报告期内，本公司均按照本期债券募集说明书相关约定或承诺执行有关事项。

第三节 财产和资产情况

一、主要会计数据和财务指标

单位:万元 币种:人民币

项目	2016 年	2015 年	变动情况	变动原因
总资产	1,993,567.23	1,694,161.47	17.67%	
归属于母公司股东的净资产	1,197,991.09	1,084,630.46	10.45%	
营业收入	79,301.46	115,412.73	-31.29%	主要系公司工程建设项目和土地整理业务收入减少所致
归属于母公司股东的净利润	30,772.09	35,827.81	-14.11%	
息税折旧摊销前净利润（EBITDA）	47,343.11	54,989.47	-13.91%	
经营活动产生的现金流量净额	-124,782.55	-98,103.99	27.19%	
投资活动产生的现金流量净额	-6,812.48	-15,650.19	-56.47%	主要系公司 2016 年投资活动减少
筹资活动产生的现金流量净额	146,974.60	249,474.20	-41.09%	主要系公司 2016 年融资减少
期末现金及现金等价物余额	289,580.04	274,200.46	5.61%	
流动比率	16.93	20.57	-17.70%	
速动比率	3.6	5.9	-38.98%	主要系公司 2016 年应收账款大幅减少，存货上升所致
资产负债率	36.92%	33.27%	10.97%	
EBITDA 全部债务比（EBITDA/全部债务）	0.06	0.10	-34.07%	主要系公司债务增加和收入减少所致
利息保障倍数[息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）]	1.34	2.18	-38.46%	主要系公司工程建设项目和土地整理业务收入减少，导致利润减少所致
现金利息保障倍数[(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出]	-1.80	-2.62	-31.30%	主要系公司现金利息支出增大
EBITDA 利息保障倍数[EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）]	1.44	2.31	-37.68%	主要系公司工程建设项目和土地整理业务收入减少，导致利润减少所致
贷款偿还率（实际贷款偿还额/应偿还贷款额）	100.00%	100.00%	0%	
利息偿付率（实际支付利息/应付利息）	100.00%	100.00%	0%	

二、会计师事务所是否对财务报告出具非标准无保留意见

大信会计师事务所对本公司 2016 年度财务报告进行了审计，并出具了标准

无保留意见的审计报告。

三、资产负债分析

(一) 主要资产情况

表 主要资产构成及变动分析

单位：万元

项 目	2016 年末	2015 年末	同比变动	变动超过 30%原因
货币资金	303,580.04	274,200.46	10.71%	
应收账款	37,076.98	148,292.32	-75.00%	应收潜江市财政局往来款收回
其他应收款	27,865.25	20,047.49	39.00%	与湖北桐盛建设工程有限公司、湖北润泽投资开发有限公司往来款增加
存货	1,364,977.75	1,101,479.06	23.92%	
流动资产合计	1,733,500.02	1,544,019.33	12.27%	
可供出售金融资产	26,250.00	24,500.00	7.14%	
固定资产	111,149.69	81,722.70	36.01%	房屋及建筑物增加，部分由在建工程转入，部分系购置。
在建工程	32,233.03	43,298.41	-25.56%	
递延所得税资产	716.71	621.02	15.41%	
其他非流动资产	89,717.77	-	-	新增项目借款计入其他非流动资产
非流动资产合计	260,067.21	150,142.14	73.21%	主要系固定资产及其他非流动资产增加
资产总计	1,993,567.23	1,694,161.47	17.67%	

(二) 主要负债情况

表 主要负债构成及变动分析

单位：万元

项 目	2016 年末	2015 年末	同比变化	变动超过 30%原因
应付职工薪酬	66.00	-	-	
应交税费	31.95	-	-	
应付利息	9,013.24	9,013.24	0.00%	
其他应付款	49,335.70	63,990.98	-22.90%	
一年内到期的非流动负债	43,923.00	2,052.00	2,040.50%	主要系一年内到期的应付债券增加

流动负债合计	102,369.88	75,056.22	36.39%	主要系一年内到期的非流动负债增加
长期借款	345,630.35	171,194.15	101.89%	主要为公司新增的质押及抵押贷款
应付债券	287,968.73	317,376.54	-9.27%	
非流动负债合计	633,599.08	488,570.69	29.68%	
负债合计	735,968.97	563,626.91	30.58%	主要系公司长期借款增加

四、其他受限资产情况

截至本报告期末，本公司所有权受限制的资产明细如下：

单位:万元 币种:人民币

项目	数额	用途	受限形式
货币资金	14,000.00	质押借款	质押
存货	630,555.48	企业债券和质押借款	质押
合计	644,555.48		

除此以外，公司不存在其他任何具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

五、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

公司无在证券交易所、全国中小企业股份转让系统上市或转让外的其他债券和债务融资工具。

六、对外担保情况

截止 2016 年 12 月 31 日，公司对外担保金额为 16,284.47 万元，被担保单位为潜江市土地储备中心，公司累计对外担保未超过 2015 年末净资产 30%。

七、银行授信情况

单位:万元 币种:人民币

序号	授信银行	授信额度	已使用授信额度	尚未使用授信额度
2	中国建设银行潜江市支行	29,800.00	29,800.00	-
3		48,500.00	48,500.00	-
5	中国农业发展银行潜江市支行	100,000.00	40,000.00	60,000.00
6		150,000.00	50,000.00	100,000.00
8	中国工商银行潜江市支行	30,000.00	-	30,000.00
9		80,000.00	-	80,000.00

10	农业银行潜江市支行	30,000.00	30,000.00	-
15	国开行湖北省分行	109,000.00	-	109,000.00
16		100,000.00	5,000.00	95,000.00
17	光大银行	16,000.00	16,000.00	-
18		17,000.00	17,000.00	-
19	浦发银行	20,000.00	15,000.00	5,000.00
20	合计	730,300.00	251,300.00	479,000.00

八、偿还贷款情况

报告期内，公司均按时偿还贷款本息，不存在逾期、违约等情况。

第四节 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简介

（一）公司主要业务介绍

公司是潜江市唯一的基础设施投资建设主体，经市人民政府批准，负责对城区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，公司已经逐步形成了以城市基础设施建设为基础、土地经营为支撑、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，实现公司多元化发展。

1、城市基础设施投资建设

作为潜江市重要的城市基础设施建设主体，公司秉承“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。2008年8月公司与潜江市财政局（以下简称“市财政局”）签订《委托代建与项目回购协议书》，约定公司将根据潜江市政府规划，承担市内基建项目的委托代建。建设期间的费用部分由潜江市财政局拨付公司项目工程款，其余部分由公司自筹。待工程竣工决算后，确定项目的实际投入成本，并以实际投入成本的15%作为公司建设服务费，市财政局支付公司的委托代建费用由公司实际投入成本和建设服务费两部分构成。

2、土地整理与开发

依据潜政发〔2005〕9号文件，土地出让收入在扣除国家规定的基金费用后，潜江市财政局将以符合国家土地出让金用途的形式返还公司。一般返还额度能够达到70%-80%，足以覆盖公司土地整理成本以及所需的城市基础设施建设资金。公司通过对潜江市土地的整理、开发和经营，以实现盘活城市土地资产、积累城市建设资金、推进城市经营发展的目标。

（二）公司所处行业及竞争优势分析

1、湖北省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 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（2,000.00 万亩）；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。根据湖北省财政厅颁布的《2014 年湖北省土地整理专项资金竞争性分配实施方案》，2014 年湖北省土地整理专项资金 30 亿元，全部为新增建设用地有偿使用费，用于新建土地整理项目。因此，总体上，土地整理业务得到湖北省政府的大力支持，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将迎来新的发展。

2、潜江市土地整理行业现状和前景

潜江位于湖北省中部江汉平原，是湖北江汉地区三个直管市之一。潜江市委、市政府历来重视土地整治工作，近年来取得了显著成效。根据潜江市土地利

用现状详查，全市土地总面积 199,314.40 公顷，其中农用地 123,481.08 公顷，占全市土地总面积的 61.95%；园地面积 820.03 公顷，占土地总面积的 210.41%；林地面积 6,379.93 公顷，占土地总面积的 3.20%；建设用地 19,510.36 公顷，占全市土地总面积的 9.79%；交通运输用地面积 6,426.45 公顷，占土地总面积的 3.22%；水域及水利设施用地面积 42,458.58 公顷，占土地总面积的 21.30%；草地面积 62.49 公顷，占土地总面积的 0.03%；未利用地总面积 175.44 公顷，占全市土地总面积的 0.10%。

根据潜江市土地利用总体规划（2006-2020 年），2006 至 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。

3、湖北省基础设施建设行业现状和前景

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。2014 年，固定资产投资达到 24,303.05 亿元，保持较快增长。鄂北地区水资源配置工程开工，武西客专汉十段前期工作顺利推进，长江中游“645”深水航道整治工程模型试验研究有序推进，天河机场三期工程加快建设；荆江大堤综合治理、荆南四河堤防加固工程等一批重大基础设施项目顺利推进。全省电力总装机达到 6,213.50 万千瓦，较上年增加 317.30 万千瓦。高速公路通车里程达到 5,106.00 公里，铁路营运里程达到 4,060.00 公里。

2015 年湖北省计划固定资产投资增长 18%以上，努力扩大有效投资。计划加快实施 20 个省级重大专项，着力抓好省级重点项目建设，加快推进鄂北地区水资源配置、武西客专汉十段、郑万客运专线、蒙西至华中地区铁路煤运通道、国电汉川电厂三期 6 号机组等一批重大工程开工建设。扎实做好长江中游“645”22 深水航道整治、三峡翻坝综合运输体系等一批重大项目的深度研究和前期工作。加快健全和完善 PPP 模式和政府购买服务方式等管理办法，为民间投资进入基础设施和公共事业领域开辟规范通畅、稳定可预期的渠道。

4、潜江市基础设施建设行业现状和前景

潜江市充分发挥城投公司融资平台的优势，发行 15 亿元城投债，筹集资金支持城市发展，加快基础设施建设，完成多个重大基础设施项目。引江济汉工程通水通航，东荆河倒虹管完工通水。汉宜高速潜江互通改造竣工通车，潜江服务区改扩建完工。潜江火车站加入“空铁通”联运。货运铁路支线、潜石高速公路、泽口港区综合码头、火车站房扩建等工程加快推进。潜枣高速公路建设进展顺利，汉江大桥建设方案获批。加快信息基础设施建设，数字化城管系统建成投运，4G 网络实现城区全覆盖。后湖输变电工程投入运行，潜北输变电工程主体完工。灌区续建配套、中小河流治理、土地整理等农田水利工程建设取得新成效。投资 8 亿元以上，完成老城区章华南路升级改造、东环大道南延、318 国道复线配套、红梅路西扩、园林绿化、城市亮化、市政维修等工程建设。完成投资 2.20 亿元，新城区规划展示馆、行政服务中心进入装饰装修施工，路、水、渠及绿化等基础设施建设协调推进，医院、学校等招商项目取得积极进展。完成投资 5.8 亿元，工业园区拆迁 544 户，建设还建房 1,848 套，积极推进袁光大道南延、王周线等主干道建设。完成投资 3,200.00 万元，推进安远大道、广王路东延工程建设。

潜江市政府工作报告明确提出了坚持“稳中求进、竞进提质、升级增效”总要求，继续推动基础设施建设。重点推动工业园区建设，夯实园区平台。投资 4 亿元以上，完成袁光大道南延、王周线、刘杨路西延等道路建设，推进广泽大道东延和泽口大道桥梁工程，完成拆迁 800 户，建设还建房 1500 套，把高新技术产业园、食品产业园、华中家具产业园连成一体，拓展潜江经济开发区、江汉盐化工业园、张金工业园发展空间。加快推进机械产业园建设。推动医药产业园建

设。支持各地建设特色工业园。同时大力推进提升城市品质的重点工程，老城区大力推进园林城区水系连通、高铁站房扩建和站场改造，抓好东环大道南延续建、湖滨路续建、南浦路北延、兴盛路东延、紫月路西延、保驾路续建、潜阳路改造等道路建设，打通“断头路”，完善城区路网。积极推进棚户区、城中村 23 改造，加快推进主干道临街立面、背街小巷、老旧小区改造，完善道路、排水、亮化设施。新城区积极推进综合行政服务中心、规划展示馆和农民公寓建设，抓好兴隆大道、范新路、友谊河等路、水、渠及景观建设。积极推进医院、党校、中小学校、人防指挥中心等项目建设。围绕打造石油新城，加快推进安远大道、广王路东延等工程建设，推动东西城区道路连接。

总体来看，潜江市基础设施建设仍然保持较高投入，行业发展前景可期。

（三）公司在行业中的竞争优势

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，潜江市的区位交通优势将进一步显现，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，同时，南水北调兴隆水利枢纽工程、引江济汉补偿工程、汉江流域综合开发、汉宜铁路、潜江货运铁路、新城区、中石化无机化工产业基地等一批重大工程，在“十二五”期间竣工和加速建设，有力提升潜江市城市基础设施建设水平，提供产业加速发展的支撑条件，夯实经济社会发展基础。

综上所述，潜江市具有显著的区域优势，区域经济保持平稳快速增长。城投公司作为潜江市唯一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促进的作用。

2、政府支持

城投公司是潜江市唯一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进行全市土地整理开发的垄断经营权，并将土地出

让收益按照一定比例返还给公司，以增强公司的资本实力，提升公司的经营能力。目前城投公司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公司政策扶持，使得公司竞争力进一步提升。借助强有力的政府背景，城投公司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，“十二五”时期，“两型”社会建设的深入推进和城市圈一体化进程的不断加快，必将为潜江市产业结构调整、承接更多产业转移以及在更大范围内参与产业分工协作赢得更大的发展机遇。随着武汉城市圈资源节约型和环境友好型社会建设综合改革配套实验区的建立，潜江市经济发展增速加快，综合实力明显增强。

公司将抓住这一难得的发展机遇，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

城投公司在其所在行业中具备较强的区域垄断优势，是潜江市进行城市基础设施建设和保障性住房开发建设的主要投融资及建设运营主体。此外，根据国家“十二五”纲要提出关于“优化城市化布局和形态，加强城镇化管理，不断提高城镇化的质量和水平”和“健全住房供应体系，加大保障性住房供给”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城投公司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

公司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。公司自成立以来，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，公司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，并为公司开展资本市场融资提供了有效的保证。

6、良好的财务状况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司经审计合并资产总额为 199.35 亿元，合并负债总额为 73.60 亿元，合并所有者权益为 125.76 亿元。2016 年度，公司实现营业总收入为 7.93 亿元，利润总额为 4.00 亿元，实现净利润 2.95 亿元。公司资产规模、净资产规模近三年来呈现出连年上涨的良好势头，公司自身的经营足以覆盖本期发行的债券的利息。随着公司业务的进一步拓展，在以后年度，未来公司的资产规模和净利润水平将进一步提升。

二、报告期内的主要经营情况

1、分业务板块的营业收入、成本构成情况

2016 年度，本公司营业收入合计 79,301.46 万元，较 2015 年度减少 36,111.27 万元，减少 31.29%；本公司营业成本合计 78,592.24 万元，较 2015 年度减少 17,997.48 万元，减少 22.90%；本公司主营业务利润合计 25,871.35 万元，较 2015 年度减少 14,398.57 万元，降低 55.65%。

表 主营业务板块情况

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度	
	收入	占比	收入	占比
工程建设项目	45,170.97	57.00%	61,243.26	53.08%
土地整理	34,034.64	42.95%	54,144.49	46.92%
零星项目	39.99	0.05%	-	0.00%
合计	79,245.60	100.00%	115,387.76	100.00%
项目	成本	占比	成本	占比
工程建设项目	39,279.11	64.82%	53,251.34	67.76%
土地整理	21,281.17	35.12%	25,336.90	32.24%
零星项目	34.49	0.06%	-	0.00%
合计	60,594.76	100.00%	78,592.24	100.00%

从主营业务收入的结构来看，工程建设项目业务和土地整理业务为公司的主要收入来源，2015 年度上述业务板块分别占主营业务收入的比例为 53.08%、46.92%；2016 年度上述业务板块分别占主营业务的比例为 57.00%、42.95%；2016 年较 2015 年分别减少-26.24%、-37.14%。2016 年度，工程建设项目营收的减少，主要系本年实际发生的回购项目的代建工程支出减少；土地整理业务营收的减

少，主要系本年潜江市土地拍卖减少。

从主营业务成本的结构来看，工程建设项目业务和土地整理业务为公司的主要成本支出，2015 年度分别占主营业务成本的比例为 67.76%、32.24%；2016 年度分别占主营业务的比例为 64.82%、35.12%；2016 年较 2015 年分别减少 -26.24%、-16.01%。

2、利润分析

表 利润及现金流情况

单位：万元

项 目	2016 年度	2015 年度	同比变动	变动超过 30%原因
一、营业收入	79,301.46	115,412.73	-31.29%	主要系工程项目建设及土地整理业务收入减少
减：营业成本	60,594.76	78,592.24	-22.90%	
税金及附加	812.50	3,307.17	-75.43%	主要系营业税减少
销售费用	6.96	4.05	71.87%	
管理费用	3,913.72	3,316.55	18.01%	
财务费用	2,117.99	3,734.52	-43.29%	主要系利息收入增加
资产减值损失	382.75	586.85	-34.78%	主要系坏账损失减少
二、营业利润（亏损以“一”号填列）	11,472.78	25,871.35	-55.65%	主要系营业收入减少，与营业收入同步减少
加：营业外收入	28,501.43	21,631.62	31.76%	主要系政府补助增加
三、利润总额（亏损总额以“一”号填列）	39,972.31	47,502.97	-15.85%	
减：所得税费用	10,497.14	11,771.06	-10.82%	
四、净利润（净亏损以“一”号填列）	29,475.17	35,731.91	-17.51%	
其中：归属于母公司所有者的净利润	30,772.09	35,827.81	-14.11%	
经营活动产生的现金流量净额	-124,782.55	-98,103.99	27.19%	
投资活动产生的现金流量净额	-6,812.48	-15,650.19	-56.47%	主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加
筹资活动产生的现金流量净额	146,974.60	249,474.20	-41.09%	主要系偿还其他单位往来款较多导致

3、投资状况

2016 年 7 月 27 日对潜江市荆渝公共交通工程投资有限公司现金注资 1,750.00 元，累计投资 3,000.00 元，增资完成后占潜江市荆渝公共交通工程投资有限公司注册资本 30%，公司仅参与分红，对被投资单位经营决策不施加影响。

2016 年度，公司未发生新增投资超过 2015 年末净资产的 20%的情况。

三、公司发展战略目标

城投公司未来的主要发展规划为：突破项目融资筹资难点，提高投融资平台运作水平，保障棚户区改造等重点项目的有效落实。

四、严重违约事项

报告期内本公司与主要客户发生业务往来时，未发生严重违约事项。

五、独立性情况

报告期内本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、非经营性往来占款

报告期内本公司不存在非经营性往来占款或资金拆借的情形，或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

七、违法违规情况

报告期内本公司在公司治理、内部控制等方面不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况。

第五节 公司重大事项

一、公司涉及的重大诉讼事项

报告期内，本公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

二、报告期内公司破产重整事项

报告期内，公司不存在破产重整事项。

三、公司债券是否存在面临暂停上市或者终止上市的风险

截至本报告出具日，公司经营情况正常，不存在对公司按时偿付公司债券产生重大影响的情形，不存在公司债券面临暂停上市或终止上市的风险。

四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情形，公司董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情形。

五、其他重大事项

除上述事项外，公司未发生相关法规规定需披露及募集说明书约定需披露的其他重大事项情况。

第六节 公司经审计的财务报告

本公司 2016 年审计报告详见附件。

第七节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

五、其他备查文件。

（以下无正文，为潜江市城市建设投资开发有限公司关于《潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券 2016 年年度报告》的盖章页）

潜江市城市建设投资开发有限公司



2017 年 4 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[2017]第 2-00658 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
No.1Zhichun 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[2017]第 2-00658 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 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 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
No.1Zhichun 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 2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 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：



二〇一七年四月八日

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

2016年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五（一）	3,035,800,355.98	2,742,004,637.85
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）	370,769,791.96	1,482,923,215.24
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五（三）	278,652,531.56	200,474,878.75
存货	五（四）	13,649,777,514.42	11,014,790,600.59
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		17,335,000,193.92	15,440,193,332.43
非流动资产：			
可供出售金融资产	五（五）	262,500,000.00	245,000,000.00
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）	1,111,496,947.05	817,227,035.37
在建工程	五（七）	322,330,298.99	432,984,104.94
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）	7,167,104.22	6,210,230.05
其他非流动资产	五（九）	897,177,740.00	
非流动资产合计		2,600,672,090.26	1,501,421,370.36
资产总计		19,935,672,284.18	16,941,614,702.79

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

2016年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
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	五（十）	659,966.00	
应交税费	五（十一）	319,464.01	
应付利息	五（十二）	90,132,410.96	90,132,410.96
应付股利			
其他应付款	五（十三）	493,357,004.10	639,909,811.61
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	五（十四）	439,230,000.00	20,520,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,023,698,845.07	750,562,222.57
非流动负债：			
长期借款	五（十五）	3,456,303,527.04	1,711,941,500.00
应付债券	五（十六）	2,879,687,312.30	3,173,765,355.04
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		6,335,990,839.34	4,885,706,855.04
负债合计		7,359,689,684.41	5,636,269,077.61
所有者权益：			
实收资本	五（十七）	2,678,000,000.00	2,062,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	五（十八）	7,640,829,256.27	7,420,429,256.27
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五（十九）	189,841,090.13	158,397,188.52
未分配利润	五（二十）	1,471,240,520.51	1,205,478,156.77
归属于母公司所有者权益合计		11,979,910,866.91	10,846,304,601.56
少数股东权益		596,071,732.86	459,041,023.62
所有者权益合计		12,575,982,599.77	11,305,345,625.18
负债和所有者权益总计		19,935,672,284.18	16,941,614,702.79

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

编制单位：江门市城市建设投资开发有限公司

2016年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,516,551,052.06	2,541,958,582.39
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	十二（一）	370,641,791.96	1,481,940,215.24
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十二（二）	1,301,433,372.02	664,679,238.04
存货		11,168,120,263.39	9,722,498,175.47
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		14,356,746,479.43	14,411,076,211.14
非流动资产：			
可供出售金融资产		262,500,000.00	245,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二（三）	2,084,377,021.67	1,163,977,021.67
投资性房地产			
固定资产		303,322,267.11	261,054,727.54
在建工程		322,330,298.99	169,474,047.64
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		7,153,604.22	6,188,157.02
其他非流动资产		897,177,740.00	
非流动资产合计		3,876,860,931.99	1,845,693,953.87
资产总计		18,233,607,411.42	16,256,770,165.01

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：湛江市城市建设投资开发有限公司

2016年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
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		659,966.00	
应交税费		215,714.55	
应付利息		90,132,410.96	90,132,410.96
应付股利			
其他应付款		1,658,510,389.15	711,667,140.39
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		340,230,000.00	20,520,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,089,748,480.66	822,319,551.35
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		1,325,103,527.04	1,461,941,500.00
长期应付款		2,879,687,312.30	3,173,765,355.04
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		4,204,790,839.34	4,635,706,855.04
负债合计		6,294,539,320.00	5,458,026,406.39
所有者权益：			
实收资本			
其他权益工具		2,678,000,000.00	2,062,000,000.00
资本公积			
减：库存股		7,640,829,256.27	7,420,429,256.27
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		189,841,090.13	158,397,188.52
未分配利润		1,430,397,745.02	1,157,917,313.83
所有者权益合计		11,939,068,091.42	10,798,743,758.62
负债和所有者权益总计		18,233,607,411.42	16,256,770,165.01

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

编制单位: 潜江市城市建设投资开发有限公司

2016年度

单位: 人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	五(二十一)	793,014,568.63	1,154,127,252.94
减: 营业成本	五(二十一)	605,947,632.56	785,922,404.24
营业税金及附加	五(二十二)	8,124,967.54	33,071,733.58
销售费用	五(二十三)	69,607.30	40,500.00
管理费用	五(二十四)	39,137,173.06	33,165,461.98
财务费用	五(二十五)	21,179,881.76	37,345,173.27
资产减值损失	五(二十六)	3,827,496.65	5,868,495.28
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(亏损以“-”号填列)		114,727,809.76	258,713,484.59
加: 营业外收入	五(二十七)	285,014,347.88	216,316,226.20
其中: 非流动资产处置利得			
减: 营业外支出	五(二十八)	19,051.77	
其中: 非流动资产处置损失		19,051.77	
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		399,723,105.87	475,029,710.79
减: 所得税费用	五(二十九)	104,971,447.97	117,710,614.19
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		294,751,657.90	357,319,096.60
其中: 归属于母公司所有者的净利润		307,720,948.66	358,278,072.98
少数股东损益		-12,969,290.76	-958,976.38
五、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
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		294,751,657.90	357,319,096.60
归属于母公司所有者的综合收益总额		307,720,948.66	358,278,072.98
归属于少数股东的综合收益总额		-12,969,290.76	-958,976.38
七、每股收益			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:

上期被合并方实现的净利润为:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

(Signature)

(Signature)

(Signature)





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 2016年度

单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十二（四）	792,614,708.14	1,151,751,799.94
减：营业成本	十二（四）	605,602,773.99	783,921,362.43
营业税金及附加		8,111,412.32	32,993,245.99
销售费用		69,607.30	40,500.00
管理费用		14,247,763.47	31,256,477.76
财务费用		26,426,514.01	37,488,601.59
资产减值损失		3,861,788.78	5,840,683.15
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		134,294,848.27	260,210,929.02
加：营业外收入		285,014,347.88	216,316,226.20
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		19,051.77	
其中：非流动资产处置损失		19,051.77	
三、利润总额		419,290,144.38	476,527,155.22
减：所得税费用		104,851,128.27	117,671,618.02
四、净利润		314,439,016.11	358,855,537.20
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		314,439,016.11	358,855,537.20
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

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

2016年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
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		1,105,588,448.17	41,301,749.98
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五（三十）	494,416,980.41	268,409,336.18
经营活动现金流入小计		1,600,005,428.58	309,711,086.16
购买商品、接受劳务支付的现金		2,646,967,674.27	1,055,765,224.11
支付给职工以及为职工支付的现金		3,934,614.45	2,936,589.49
支付的各项税费		4,423,379.00	124,436.79
支付其他与经营活动有关的现金	五（三十）	192,505,245.97	231,924,715.51
经营活动现金流出小计		2,847,830,913.69	1,290,750,965.90
经营活动产生的现金流量净额		-1,247,825,485.11	-981,039,879.74
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		50,624,804.00	36,501,901.00
投资支付的现金		17,500,000.00	120,000,000.00
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			
投资活动现金流出小计		68,124,804.00	156,501,901.00
投资活动产生的现金流量净额		-68,124,804.00	-156,501,901.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		766,000,000.00	857,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		150,000,000.00	
取得借款收到的现金		2,500,200,000.00	2,484,530,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五（三十）	23,881,051.77	105,000,000.00
筹资活动现金流入小计		3,290,081,051.77	3,446,530,000.00
偿还债务支付的现金		117,821,500.00	523,480,333.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		377,553,804.53	231,532,650.87
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）	1,324,959,740.00	196,775,000.00
筹资活动现金流出小计		1,820,335,044.53	951,787,984.20
筹资活动产生的现金流量净额		1,469,746,007.24	2,494,742,015.80
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		153,795,718.13	1,357,200,235.06
加：期初现金及现金等价物余额		2,742,004,637.85	1,384,804,402.79
六、期末现金及现金等价物余额		2,895,800,355.98	2,742,004,637.85

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司现金流量表

编制单位：江门市城市建设投资开发有限公司

2016年度

单位：人民币元

目	附注	本期发生额	上期发生额
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		1,104,289,295.55	37,894,912.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,136,492,996.31	268,243,215.36
经营活动现金流入小计		4,240,782,291.86	306,138,127.36
购买商品、接受劳务支付的现金		1,769,201,780.47	827,593,820.45
支付给职工以及为职工支付的现金		3,907,614.45	2,920,192.75
支付的各项税费		4,399,547.31	
支付其他与经营活动有关的现金		2,262,020,978.82	250,529,045.05
经营活动现金流出小计		4,039,529,921.05	1,081,043,058.25
经营活动产生的现金流量净额		201,252,370.81	-774,904,930.89
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		38,347,789.00	36,251,791.00
投资支付的现金		17,500,000.00	273,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		700,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		755,847,789.00	309,251,791.00
投资活动产生的现金流量净额		-755,847,789.00	-309,251,791.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		616,000,000.00	857,000,000.00
取得借款收到的现金		520,000,000.00	2,234,530,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		23,881,051.77	105,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,159,881,051.77	3,196,530,000.00
偿还债务支付的现金		117,821,500.00	523,480,333.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		327,911,923.91	231,532,650.87
支付其他与筹资活动有关的现金		1,184,959,740.00	196,775,000.00
筹资活动现金流出小计		1,630,693,163.91	951,787,984.20
筹资活动产生的现金流量净额		-470,812,112.14	2,244,742,015.80
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		-1,025,407,530.33	1,160,585,293.91
加：期初现金及现金等价物余额		2,541,958,582.39	1,381,373,288.48
六、期末现金及现金等价物余额		1,516,551,052.06	2,541,958,582.39

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2016年度

单位：人民币元

编制单位：浙江省城市建设开发有限公司

项 目	本 期							
	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、上年期末余额	2,062,000,000.00		7,420,429,256.27				158,397,188.52	1,205,478,156.77
加：会计政策变更								
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
其他								
二、本年期初余额	2,062,000,000.00		7,420,429,256.27				158,397,188.52	1,205,478,156.77
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	616,000,000.00		220,400,000.00				31,443,901.61	265,762,363.74
（一）综合收益总额								
（二）所有者投入和减少资本	616,000,000.00		220,400,000.00					307,720,948.66
1.所有者投入的资本	616,000,000.00							
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			220,400,000.00					
（三）利润分配								
1.提取盈余公积							31,443,901.61	-41,958,584.92
2.对股东的分配							31,443,901.61	-31,443,901.61
3.其他								-10,514,683.31
（四）股东权益内部结转								
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.其他								
（五）专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
（六）其他								
四、本期末余额	2,678,000,000.00		7,640,829,256.27				189,841,090.13	1,471,240,520.51

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2016年度

单位：人民币元

项 目	上 期									
	归属母公司股东权益									
	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、上年期末余额	1,205,000,000.00		7,420,429,256.27				122,511,634.80	883,085,637.51	9,631,026,528.58	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	1,205,000,000.00		7,420,429,256.27				122,511,634.80	883,085,637.51	9,631,026,528.58	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	857,000,000.00						35,885,553.72	322,392,519.26	1,215,278,072.98	459,041,023.62
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本	857,000,000.00									
1.所有者投入的资本	857,000,000.00									
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							35,885,553.72	-35,885,553.72		
2.对股东的分配							35,885,553.72	-35,885,553.72		
3.其他										
（四）股东权益内部结转										
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.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	2,062,000,000.00		7,420,429,256.27				158,397,188.52	1,205,478,156.77	10,846,304,601.56	459,041,023.62

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

2016年度

单位：人民币元

编制单位：湛江中城建设投资有限公司

	本 期						
	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、上年期末余额	2,062,000,000.00		7,420,429,256.27				158,397,188.52
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	2,062,000,000.00		7,420,429,256.27				158,397,188.52
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	616,000,000.00		220,400,000.00				31,443,901.61
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本	616,000,000.00		220,400,000.00				314,439,016.11
1.所有者投入的资本	616,000,000.00						836,400,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本							616,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额							
4.其他			220,400,000.00				
（三）利润分配							
1.提取盈余公积							220,400,000.00
2.对股东的分配							-41,958,584.92
3.其他							31,443,901.61
（四）股东权益内部结转							
1.资本公积转增资本							-10,514,683.31
2.盈余公积转增资本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
（五）专项储备							
1.本期提取							
2.本期使用							
（六）其他							
四、本期期末余额	2,678,000,000.00		7,640,829,256.27				189,841,090.13

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

2016年度

单位：人民币元

编制单位：江门市城市建设投资发展有限公司

项 目	上 期						
	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、上年期末余额	1,205,000,000.00		7,420,429,256.27				122,511,634.80
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	1,205,000,000.00		7,420,429,256.27				122,511,634.80
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	857,000,000.00						35,885,553.72
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本	857,000,000.00						
1.所有者投入的资本	857,000,000.00						
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.对股东的分配							
3.其他							
（四）股东权益内部结转							
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.其他							
（五）专项储备							
1.本期提取							
2.本期使用							
（六）其他							
四、本期末余额	2,062,000,000.00		7,420,429,256.27				158,397,188.52

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, 现实收资本为人民币267,800万元, 公司股东为潜江市国有资产监督管理委员会办公室、潜江市潜盛国有资产经营有限公司、国开发展基金有限公司和中国农发重点建设基金有限公司。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02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2017年4月8日报出。

本期纳入合并报表范围的, 为公司投资设立的五个二级全资子公司和一个控股子公司, 全资子公司包括潜江市城投置业有限公司、潜江市潜绿园林绿化工程有限公司、潜江市潜锦建设投资有限公司、潜江市盟润水利工程建设投资有限公司、潜江市众鼎道路工程建设投资有限公司; 控股子公司为潜江市斯普润市政工程投资有限公司。

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 2016 年 12 月 31 日的财务状况、2016 年度月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。子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”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和权益工具。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，或权益工具。

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基于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交易性



金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；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

本公司金融工具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、本公司对金融工具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。

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

确定组合的依据	款项性质及风险特征
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，采取先进先出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) 长期资产减值

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。

(十六) 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

本公司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：本公司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；本公司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，应当按照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。

(十七) 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。

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或协议转让完成时间作为收入确认时点，以土地成交确认书上的成交价格或协议价格作为土地整理收入。

(十八) 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。

(十九) 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) 租赁

1、经营租赁的会计处理方法：经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2、融资租赁的会计处理方法：以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

(二十一) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

公司本期无会计政策变更、会计估计变更事项。



四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	代建工程收入以代建收入为计税依据，土地整理收入以应税收入为计税依据，均实行简易计税	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	期末余额	期初余额
现金	9,853.36	41,370.69
银行存款	3,035,790,502.62	2,741,963,267.16
合 计	3,035,800,355.98	2,742,004,637.85

注：银行存款中有定期存单 1.4 亿元用于银行借款质押。

(二) 应收账款

1、应收账款分类

类 别	期末数			
	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	371,178,181.96	100.00	408,390.00	0.11
其中：账龄分析法计提坏账准备的组合	15,667,800.00	4.22	408,390.00	2.61
不计提坏账准备的组合	355,510,381.96	95.78		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	371,178,181.96	100.00	408,390.00	0.11

类 别	期初数			
	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				



类 别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款	1,483,103,215.24	100.00	180,000.00	0.01
其中：账龄分析法计提坏账准备的组合	6,210,000.00	0.42	180,000.00	2.90
不计提坏账准备的组合	1,476,893,215.24	99.58		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	1,483,103,215.24	100.00	180,000.00	0.01

(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	期末数			期初数		
	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	13,300,000.00	2.00	266,000.00	5,150,000.00	2.00	103,000.00
1 至 2 年	2,207,800.00	5.00	110,390.00	900,000.00	5.00	45,000.00
3 年以上	160,000.00	20.00	32,000.00	160,000.00	20.00	32,000.00
合 计	15,667,800.00	2.61	408,390.00	6,210,000.00	2.90	180,000.00

注：该组合为相同账龄具有类似信用风险特征的应收款项。

②采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款情况（不计提坏账准备的组合）

组合名称	期末数			期初数		
	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	355,510,381.96			1,476,893,215.24		
合 计	355,510,381.96			1,476,893,215.24		

注：该组合为信用风险很小的应收款项。主要为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。

2、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	355,510,381.96	95.78	
湖北盛远房地产开发有限公司	8,000,000.00	2.16	160,000.00
湖北蓉杰置业有限公司	5,300,000.00	1.43	106,000.00
湖北晋潜置业有限公司	2,207,800.00	0.59	110,390.00
罗来君	160,000.00	0.04	32,000.00
合 计	371,178,181.96	100.00	408,390.00



(三) 其他应收款

1、其他应收款

类 别	期末数			
	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	306,912,558.41	100.00	28,260,026.85	9.21
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	306,912,558.41	100.00	28,260,026.85	9.21

类 别	期初数			
	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	225,135,798.95	100.00	24,660,920.20	10.95
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	225,135,798.95	100.00	24,660,920.20	10.95

(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	期末数			期初数		
	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	120,330,672.11	2.00	2,406,613.44	99,103,774.47	2.00	1,982,075.49
1 至 2 年	68,654,034.23	5.00	3,432,701.71	11,648,587.21	5.00	582,429.36
2 至 3 年	11,648,587.21	10.00	1,164,858.72	7,802,721.07	10.00	780,272.11
3 至 4 年	7,799,799.77	20.00	1,559,959.95	70,484,016.20	20.00	14,096,803.24
4 至 5 年	62,385,765.09	20.00	12,477,153.03	1,450,000.00	20.00	290,000.00
5 年以上	36,093,700.00	20.00	7,218,740.00	34,646,700.00	20.00	6,929,340.00
合 计	306,912,558.41	9.21	28,260,026.85	225,135,798.95	10.95	24,660,920.20

注：该组合为相同账龄具有类似信用风险特征的应收款项。

2、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
代收代付款	79,600,000.00	83,600,000.00
单位往来借款	171,093,358.41	67,467,610.65



款项性质	期末余额	期初余额
备用金	219,200.00	68,188.30
担保保证金	56,000,000.00	74,000,000.00
合 计	306,912,558.41	225,135,798.95

3、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	79,600,000.00	1-5年	25.94	13,854,474.16
潜江市汇桥投资担保有限公司	担保保证金	56,000,000.00	1-2年	18.25	2,440,000.00
湖北桐盛建设工程有限公司	单位往来借款	39,232,421.00	1年以内	12.78	784,648.42
湖北润泽投资开发有限公司	单位往来借款	35,000,000.00	1年以内	11.40	700,000.00
湖北省国营总口农场	单位往来借款	25,717,044.00	1-5年	8.38	4,114,340.88
合 计		235,549,465.00		76.75	21,893,463.46

(四) 存货

1、存货的分类

存货类别	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
工程施工-代建项目	4,740,893,372.67		4,740,893,372.67	2,472,238,636.47		2,472,238,636.47
开发成本-土地	8,211,272,158.81		8,211,272,158.81	7,990,872,158.81		7,990,872,158.81
土地整理支出	582,104,573.79		582,104,573.79	436,172,396.16		436,172,396.16
库存商品-商铺	115,507,409.15		115,507,409.15	115,507,409.15		115,507,409.15
合 计	13,649,777,514.42		13,649,777,514.42	11,014,790,600.59		11,014,790,600.59

2、存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

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2016年12月31日的资本化金额为672,807,193.75元，为工程项目专门借款和应付债券的利息。

(五) 可供出售金融资产

1、可供出售金融资产情况



项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	262,500,000.00		262,500,000.00	245,000,000.00		245,000,000.00
其中：按成本计量的	262,500,000.00		262,500,000.00	245,000,000.00		245,000,000.00
合 计	262,500,000.00		262,500,000.00	245,000,000.00		245,000,000.00

2、期末以成本计量的重要权益工具投资明细

被投资单位	账面余额				跌价准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
湖北江汉铁路有限责任公司投资	232,500,000.00			232,500,000.00					10	
潜江市荆渝公共交通工程投资有限公司	12,500,000.00	17,500,000.00		30,000,000.00					30	
合 计	245,000,000.00	17,500,000.00		262,500,000.00						

注：公司对潜江市荆渝公共交通工程投资有限公司的投资为 3,000.00 万元，占被投资单位股权比例为 30%，在被投资单位未派董事也不参与公司经营，对其不具有重大影响。

(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.期初余额	808,236,588.74	1,861,777.88	435,587.00	62,999,458.60	873,533,412.22
2.本期增加金额	327,328,203.30		202,311.00		327,530,514.30
(1) 购置	51,542,981.00		202,311.00		51,745,292.00
(2) 在建工程转入	275,785,222.30				275,785,222.30
3.本期减少金额		275,553.90	112,665.00		388,218.90
(1) 处置		275,553.90	112,665.00		388,218.90
4.期末余额	1,135,564,792.04	1,586,223.98	525,233.00	62,999,458.60	1,200,675,707.62
二、累计折旧					
1.期初余额	48,320,114.52	1,731,785.92	272,874.83	5,981,601.58	56,306,376.85
2.本期增加金额	27,150,590.97	36,903.06	63,808.54	5,988,963.27	33,240,265.84
(1) 计提	27,150,590.97	36,903.06	63,808.54	5,988,963.27	33,240,265.84
3.本期减少金额		261,776.20	106,105.92		367,882.12



2016年1月1日—2016年12月31日

项 目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	其他	合计
(1) 处置		261,776.20	106,105.92		367,882.12
4.期末余额	75,470,705.49	1,506,912.78	230,577.45	11,970,564.85	89,178,760.57
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	1,060,094,086.55	79,311.20	294,655.55	51,028,893.75	1,111,496,947.05
2.期初账面价值	759,916,474.22	129,991.96	162,712.17	57,017,857.02	817,227,035.37

注：期末未办妥产权证书的固定资产账面价值为 51,376,203.22 元，目前正在办理中。

(七) 在建工程

1、在建工程基本情况

项 目	期末余额			期初余额		
	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	302,163,489.32		302,163,489.32	163,528,446.64		163,528,446.64
世博湖北馆复建工程	20,166,809.67		20,166,809.67	5,945,601.00		5,945,601.00
城北污水处理项目				100,095,793.17		100,095,793.17
潜江市污水处理厂续建工程				51,894,465.98		51,894,465.98
污水处理项目				111,316,298.15		111,316,298.15
绿化管理用房				203,500.00		203,500.00
合 计	322,330,298.99		322,330,298.99	432,984,104.94		432,984,104.94





潜江市城市建设投资开发有限公司
财务报表附注
2016年1月1日—2016年12月31日

2、重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数	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	3.50 亿	163,528,446.64	138,835,042.68			302,163,489.32	86.33		11,188,741.68	11,188,741.68	5.39	借款
世博湖北馆复建工程		5,945,601.00	14,221,208.67			20,166,809.67			1,055,541.67	1,055,541.67	5.39	借款及其他
城北污水处理项目		100,085,793.17	10,189,720.00	110,285,513.17								其他
潜江市污水处理厂续建工程		51,894,465.98	388,192.00	52,282,657.98								其他
污水处理项目		111,316,298.15	1,420,000.00	112,736,298.15								其他
合 计		432,780,604.94	164,854,163.35	275,304,469.30		322,330,298.99			12,244,283.35	12,244,283.35		

(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列示

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
递延所得税资产：				
资产减值准备	7,167,104.22	28,668,416.85	0,210,230.05	24,840,920.20
小 计	7,167,104.22	28,668,416.85	0,210,230.05	24,840,920.20

(九) 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
项目借款	897,177,740.00	
合 计	897,177,740.00	

(十) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬分类列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、短期薪酬		4,256,888.31	3,596,922.31	659,966.00
二、离职后福利-设定提存计划		310,692.14	310,692.14	
合 计		4,567,580.45	3,907,614.45	659,966.00

2、短期职工薪酬情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 工资、奖金、津贴和补贴		3,511,746.00	2,851,780.00	659,966.00
2. 社会保险费		213,732.31	213,732.31	
其中：医疗保险费		146,832.40	146,832.40	
工伤保险费		39,426.80	39,426.80	
生育保险费		27,473.11	27,473.11	
3. 住房公积金		531,410.00	531,410.00	
合 计		4,256,888.31	3,596,922.31	659,966.00

3、设定提存计划情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险		288,228.56	288,228.56	
2. 失业保险费		22,463.58	22,463.58	
合 计		310,692.14	310,692.14	

(十一) 应交税费

税 种	期末余额	期初余额
增值税	188,237.80	
企业所得税	103,749.46	
个人所得税	6,433.55	
其他税费	21,043.20	
合 计	319,464.01	

(十二) 应付利息

类 别	期末余额	期初余额
企业债券利息	90,132,410.96	90,132,410.96
合 计	90,132,410.96	90,132,410.96

(十三) 其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
政府部门借入款-土储中心	384,253,453.88	565,953,645.05
其他企业借款	6,196,833.06	20,480,199.54
融资经费和土储经费	79,145,394.85	47,263,188.48
保证金及零星往来款	23,761,322.31	6,212,778.54
合 计	493,357,004.10	639,909,811.61

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
政府部门借入款-土储中心	384,253,453.88	未结算
融资经费和土储经费	44,483,394.85	未结算
合 计	428,736,848.73	—

(十四) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的应付债券	300,000,000.00	
一年内到期的长期借款	139,230,000.00	20,520,000.00
合 计	439,230,000.00	20,520,000.00



(十五) 长期借款

借款条件	期末余额	期初余额	利率区间
质押借款	972,210,000.00	319,941,500.00	
抵押借款	1,201,000,000.00	435,000,000.00	
信用借款	1,283,093,527.04	957,000,000.00	
合 计	3,456,303,527.04	1,711,941,500.00	

注：信用借款中的 995,000,000.00 元为委托贷款，实际出借人为湖北省投资公司；质押借款的质押物为公司各项目的全部权益和收益权及对应的水费收入和子公司潜江市斯普润市政工程投资有限公司 1.4 亿的定期存单、污水处理费收入收益权；抵押借款的抵押物为土地证号为潜国用（2014）第 0250304 号、潜国用（2014）第 0250300 号的土地、潜国用（2015）第 0210301 号土地、潜国用（2015）年第 0210373 号、潜国用（2015）第 02100310 号、潜国用（2015）第 0210311 号、潜国用（2015）第 0210313、潜国用（2015）年第 0210374 号、潜国用（2015）第 0030920 至 0030927 号土地使用权。

(十六) 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
14 潜江城投债	1,192,257,290.72	1,489,150,647.91
15 潜江城投债	1,687,430,021.58	1,684,614,707.13
合 计	2,879,687,312.30	3,173,765,355.04

注：1、14 潜江城投债的抵押物为存货-开发成本中价值为 3,153,663,748.33 元的土地；2、15 潜江城投债的抵押物为存货-开发成本中价值为 2,037,785,417.52 元的土地。





潜江市城市建设投资开发有限公司
财务报表附注

2016年1月1日—2016年12月31日

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	期初余额	计提利息和摊销	本期偿还和支付利息	其他减少(重分类)	期末余额
14 潜江城投债	1,500,000,000.00	2014/4/22	7 年	1,500,000,000.00	1,489,150,647.91	128,806,642.81	125,700,000.00	300,000,000.00	1,192,257,290.72
15 潜江城投债	1,700,000,000.00	2015/12/21	7 年	1,700,000,000.00	1,684,614,707.13	91,045,314.45	88,230,000.00		1,687,430,021.58
合 计	3,200,000,000.00			3,200,000,000.00	3,173,765,355.04	219,851,957.26	213,930,000.00	300,000,000.00	2,879,687,312.30

(十七) 实收资本

项 目	期初余额	本次变动增减(+、-)				期末余额
		增资	公积金 转增	其他	小计	
潜江市国有资产监督管理办公室	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
国开发展基金有限公司	837,000,000.00	516,000,000.00			516,000,000.00	1,353,000,000.00
中国农发重点建设基金有限公司	20,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	120,000,000.00
合 计	2,062,000,000.00	616,000,000.00			616,000,000.00	2,678,000,000.00

注：本年增加的资本为国开发展基金有限公司和中国农发重点建设基金有限公司投入的资本。

(十八) 资本公积

类 别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、其他资本公积	7,420,429,256.27	220,400,000.00		7,640,829,256.27
其中：政府划转资产	7,420,429,256.27	220,400,000.00		7,640,829,256.27
合 计	7,420,429,256.27	220,400,000.00		7,640,829,256.27

注：本年增加资本公积为国资委无偿划入的蔡湖村土地。

(十九) 盈余公积

类 别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	158,397,188.52	31,443,901.61		189,841,090.13
合 计	158,397,188.52	31,443,901.61		189,841,090.13

(二十) 未分配利润

项 目	期末余额	
	金 额	提取或分配比例
调整前上期未分配利润	1,205,478,156.77	
调整前上期分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,205,478,156.77	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	307,720,948.66	
减：提取法定盈余公积	31,443,901.61	10%

项 目	期末余额	
	金 额	提取或分配比例
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	10,514,683.31	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,471,240,520.51	

(二十一) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	792,455,961.87	605,947,632.56	1,153,877,558.94	785,882,404.24
工程建设项目	451,709,720.43	392,791,061.24	612,432,646.94	532,513,384.37
土地整理	340,346,380.95	212,811,712.75	541,444,912.00	253,369,019.87
零星项目	399,860.49	344,858.57		
二、其他业务小计	558,606.76		249,694.00	40,000.00
报亭租金及托管土地租金等	558,606.76		249,694.00	40,000.00
合 计	793,014,568.63	605,947,632.56	1,154,127,252.94	785,922,404.24

(二十二) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	11,995.82	29,527,179.14
房产税	285,978.26	
土地使用税	1,829,286.74	
印花税	2,225,342.90	
城市维护建设税	2,153,819.10	2,066,902.54
教育费附加	1,618,544.72	1,477,651.90
合 计	8,124,967.54	33,071,733.58

注：公司根据财政部2016年12月3日发布的《增值税会计处理规定》财会[2016]22号文的规定，对2016年5月1日之后在管理费用核算的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费调整至“税金及附加”科目列报。

(二十三) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工工资及福利费	25,100.00	18,900.00
其他费用	44,507.30	21,600.00
合 计	69,607.30	40,500.00



(二十四) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工工资及福利费	2,853,680.00	1,057,275.00
工会经费	110,683.36	21,093.26
住房公积金	531,410.00	
社会保险费	524,424.45	383,575.58
固定资产折旧	33,240,265.85	31,655,658.63
聘请中介机构费	899,000.00	
咨询费	159,000.00	
水电费	600,000.00	
其他管理费用	218,709.40	47,859.51
合 计	39,137,173.06	33,165,461.98

(二十五) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	40,467,686.20	43,185,753.28
减：利息收入	22,106,633.00	8,941,763.88
手续费等	2,818,828.56	3,101,183.87
合 计	21,179,881.76	37,345,173.27

(二十六) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	3,827,496.65	5,868,495.28
合 计	3,827,496.65	5,868,495.28

(二十七) 营业外收入

1、 营业外收入分项列示

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	285,014,347.88	216,316,226.20	285,014,347.88
合 计	285,014,347.88	216,316,226.20	285,014,347.88

2、 计入当期损益的政府补助



项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
市政基础设施建设补贴	285,014,347.88	216,316,226.20	与收益相关
合 计	285,014,347.88	216,316,226.20	

注：收到的政府补贴为财政局拨付的市政基础设施建设补贴。

(二十八) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	19,051.77		19,051.77
其中：固定资产处置损失	19,051.77		19,051.77
合 计	19,051.77		19,051.77

(二十九) 所得税费用

1、所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	105,928,322.14	119,177,738.01
递延所得税费用	-956,874.17	-1,467,123.82
合 计	104,971,447.97	117,710,614.19

(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	本期发生额	上期发生额
收到其他与经营活动有关的现金	494,416,980.41	268,409,336.18
其中：		
利息收入	16,280,828.84	8,941,763.88
政府补贴收入	285,014,347.88	216,316,226.20
代收专项经费	158,889,267.29	34,256,000.00
保证金	34,149,471.97	
其他	83,064.43	20,000.00
金澳科技化工（湖北）有限公司		8,875,346.10
支付其他与经营活动有关的现金	192,505,245.97	231,924,715.51
其中：		
银行手续费	36,828.56	26,183.87
土地储备业务费		2,684,646.27



项 目	本期发生额	上期发生额
融资业务费	2,000,000.00	1,884,653.28
代付经费专款支出	158,889,267.29	187,080,573.03
办公费用及其他费用	1,943,216.70	75,256.96
金澳科技化工(湖北)有限公司		4,875,346.10
潜江市华山水产食品有限公司		15,356,012.00
保证金	21,407,149.20	
其他往来	8,228,784.22	19,942,044.00

2、收到或支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到其他与筹资活动有关的现金	23,881,051.77	105,000,000.00
其中:		
湖北省投资公司		105,000,000.00
项目借款利息收入	5,881,051.77	
潜江市汇桥投资担保有限公司	18,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	1,324,959,740.00	196,775,000.00
其中:		
银行融资费用	2,782,000.00	3,075,000.00
还湖北省投资公司款		105,000,000.00
潜江市楚道交投公司等项目借款	897,177,740.00	
湖北华盛铝电有限责任公司借款	10,000,000.00	
潜江市住房保障和房产管理局借款	25,000,000.00	
湖北润泽投资开发有限公司借款	35,000,000.00	
土地储备中心借款	215,000,000.00	
还潜江中南房地产发展有限公司款		14,700,000.00
定期存单质押款	140,000,000.00	
潜江市汇桥投资担保有限公司		74,000,000.00

(三十一)现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	294,751,657.90	357,319,096.60
加: 资产减值准备	3,827,496.65	5,868,495.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,240,265.85	31,679,249.72



项 目	本期发生额	上期发生额
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）	37,368,634.43	43,185,753.28
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）	-956,874.17	-1,467,123.82
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）	-2,634,986,913.83	-854,500,766.65
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-384,739,085.34	-573,057,496.73
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,403,669,333.40	9,932,912.58
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,247,825,485.11	-981,039,879.74
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	2,895,800,355.98	2,742,004,637.85
减：现金的期初余额	2,742,004,637.85	1,384,804,402.79
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	153,795,718.13	1,357,200,235.06

2、现金及现金等价物

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	2,895,800,355.98	2,742,004,637.85
其中：库存现金	9,853.36	41,370.69
可随时用于支付的银行存款	2,895,790,502.62	2,741,963,267.16
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	2,895,800,355.98	2,742,004,637.85
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	期末账面价值	受限原因
货币资金	40,000,000.00	银行承兑汇票借款
存货	6,305,554.795.39	企业债券和质押借款
合计	6,445,554.795.39	

六、合并范围的变更

(一) 合并范围发生变化的其他原因

本年新增加了二个二级子公司，分别为投资设立的两个全资子公司潜江市盟润水利工程建设投资有限公司、潜江市众鼎道路工程建设投资有限公司。

七、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
潜江市潜绿园林绿化工程有限公司	潜江市潜阳东路62号	潜江市潜阳东路62号	园林绿化等	100.00%	投资设立
潜江市潜锦建设投资有限公司	潜江市潜阳东路62号	潜江市潜阳东路62号	工程建设等	100.00%	投资设立
潜江市斯普润市政工程投资有限公司	潜江市潜阳东路62号	潜江市潜阳东路62号	市政建设、污水处理等	41.00%	投资设立
潜江市盟润水利工程建设投资有限公司	潜江市潜阳东路62号	潜江市潜阳东路62号	水利工程建设	100.00%	投资设立
潜江市众鼎道路工程建设投资有限公司	潜江市潜阳东路62号	潜江市潜阳东路62号	道路建设	100.00%	投资设立

注：将本公司持股比例为41.00%的潜江市斯普润市政工程投资有限公司纳入合并报表范围的原因是该子公司的另一持股比例为39.00%的潜江市国有资产监督管理委员会办公室委托本公司对该子公司经营管理负责。

2、 重要的非全资子公司情况

序号	公司名称	少数股东持股比例	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东宣告分派的股利	期末累计少数股东权益
1	潜江市斯普润市政工程投资有限公司	59.00%	-12,969,290.76		596,071,732.86





潜江市城市建设投资开发有限公司
财务报表附注
2016年1月1日—2016年12月31日

3、重要的非全资子公司主要财务信息

子公司名称	期末余额				期初余额			
	流动资产	非流动资产	资产合计	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	负债合计
潜江市斯普润市政 工程投资有限公司	2,579,817,052.22	807,611,272.61	3,387,428,324.83	99,036,417.00	1,731,200,000.00	1,830,236,417.00	812,555,247.61	819,368,598.96
							2,760,000.00	250,000,000.00
								262,750,000.00

子公司名称	本期发生额			上期发生额		
	营业收入	净利润	综合收益总额	营业收入	净利润	综合收益总额
潜江市斯普润市政 工程投资有限公司		-21,981,848.74	-21,981,848.74		-1,803,265.10	-1,803,265.10
			-1,041,220,959.13			
						-207,898,608.56

八、关联方关系及其交易

(一) 本公司的实际控制人

实际控制人名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	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		44.72	44.72

(二) 本公司子公司的情况

详见附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 关联交易情况

1、 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
潜江市城市建设投资开发有限公司	潜江市斯普润市政工程投资有限公司	150,000.00	2016/8/8	2036/6/16	否
潜江市城市建设投资开发有限公司	潜江市潜锦建设投资有限公司	100,000.00	2016/3/22	2036/3/21	否
潜江市城市建设投资开发有限公司	潜江市斯普润市政工程投资有限公司	40,000.00	2015/12/18	2020/12/14	否
潜江市城市建设投资开发有限公司	潜江市斯普润市政工程投资有限公司	25,000.00	2016/1/8	2022/12/25	否

九、承诺及或有事项

(一) 或有事项

截止2016年12月31日,本公司对外担保金额为16,284.47万元,被担保单位为潜江市土地储备中心。

十、资产负债表日后事项

本公司无资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

无。

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款分类披露

类 别	期末数			
	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	371,018,181.96	100.00	376,390.00	0.10
其中：账龄分析法计提坏账准备的组合	15,507,800.00	4.18	376,390.00	2.43
不计提坏账准备的组合	355,510,381.96	95.82		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	371,018,181.96	100.00	376,390.00	0.10

类 别	期初数			
	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	1,482,043,215.24	100.00	103,000.00	0.01
其中：账龄分析法计提坏账准备的组合	5,150,000.00	0.35	103,000.00	2.00
不计提坏账准备的组合	1,476,893,215.24	99.65		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	1,482,043,215.24	100.00	103,000.00	0.01

(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	期末数			期初数		
	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	13,300,000.00	2.00	266,000.00	5,150,000.00	2.00	103,000.00
1 至 2 年	2,207,800.00	5.00	110,390.00			
合 计	15,507,800.00	2.43	376,390.00	5,150,000.00	2.00	103,000.00

注：该组合为相同账龄具有类似信用风险特征的应收款项。



②采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款情况（不计提坏账准备）

组合名称	期末数			期初数		
	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	355,510,381.96			1,476,893,215.24		
合 计	355,510,381.96			1,476,893,215.24		

注：该组合为信用风险很小的应收款项。主要为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。

2、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	355,510,381.96	95.82	
湖北盛远房地产开发有限公司	8,000,000.00	2.15	160,000.00
湖北蓉杰置业有限公司	5,300,000.00	1.43	106,000.00
湖北晋港置业有限公司	2,207,800.00	0.60	110,390.00
合 计	371,018,181.96	100.00	376,390.00

(二)其他应收款

1、其他应收款

类 别	期末数			
	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	1,329,671,398.87	100.00	28,238,026.85	2.12
其中：账龄分析法计提坏账准备的组合	306,792,558.41	23.07	28,238,026.85	9.20
不计提坏账准备的组合	1,022,878,840.46	76.93		
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	1,329,671,398.87	100.00	28,238,026.85	2.12

类 别	期初数			
	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	689,328,866.11	100.00	24,649,628.07	3.58
其中：账龄分析法计提坏账准备的组合	225,012,877.65	32.64	24,649,628.07	10.95



类 别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
不计提坏账准备的组合	464,315,988.46	67.36		
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	689,328,866.11	100.00	24,649,628.07	3.58

(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	期末数			期初数		
	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	120,330,672.11	2.00	2,406,613.44	99,103,774.47	2.00	1,982,075.49
1至2年	68,654,034.23	5.00	3,432,701.71	11,628,587.21	5.00	581,429.36
2至3年	11,628,587.21	10.00	1,162,858.72	7,699,799.77	10.00	769,979.98
3至4年	7,699,799.77	20.00	1,539,959.95	70,484,016.20	20.00	14,096,803.24
4至5年	62,385,765.09	20.00	12,477,153.03	1,450,000.00	20.00	290,000.00
5年以上	36,093,700.00	20.00	7,218,740.00	34,646,700.00	20.00	6,929,340.00
合 计	306,792,558.41	9.20	28,238,026.85	225,012,877.65	10.95	24,649,628.07

注：该组合为相同账龄具有类似信用风险特征的应收款项。

②采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款情况（不计提坏账准备）

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备
子公司及政府部门应收款项	1,022,878,840.46			464,315,988.46		
合 计	1,022,878,840.46			464,315,988.46		

注：该组合为信用风险很小的应收款项。主要为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。

2、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
子公司及政府部门应收款项	1,022,878,840.46	464,315,988.46
代收代付款	79,600,000.00	83,600,000.00
单位往来借款	170,973,358.41	67,367,610.65
备用金	219,200.00	45,267.00
担保保证金	56,000,000.00	74,000,000.00
合 计	1,329,671,398.87	689,328,866.11



3、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
潜江市城投置业有限公司	子公司及政府部门应收款项	579,793,238.83	1年以内	43.60	
潜江市城投交通建设投资有限公司	子公司及政府部门应收款项	415,519,695.43	1-3年	31.25	
金澳科技化工(湖北)有限公司	代收代付款	79,600,000.00	1-5年	5.99	13,854,474.16
潜江市汇桥投资担保有限公司	担保保证金	56,000,000.00	1-2年	4.21	2,440,000.00
湖北桐盛建设工程有限公司	单位往来借款	39,232,421.00	1年以内	2.95	784,648.42
合 计		1,170,145,355.26		88.00	17,079,122.58

(三) 长期股权投资

项 目	期末余额			期初余额		
	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	2,084,377,021.67		2,084,377,021.67	1,163,977,021.67		1,163,977,021.67
合 计	2,084,377,021.67		2,084,377,021.67	1,163,977,021.67		1,163,977,021.67

1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	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		
潜江市潜绿园林绿化工程有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
潜江市潜锦建设投资有限公司	50,000,000.00	270,400,000.00		320,400,000.00		
潜江市斯普润市政工程投资有限公司	920,977,021.67	50,000,000.00		970,977,021.67		
潜江市众鼎道路工程建设投资有限公司		300,000,000.00		300,000,000.00		
潜江市盟润水利工程建设投资有限公司		300,000,000.00		300,000,000.00		
合 计	1,163,977,021.67	920,400,000.00		2,084,377,021.67		



(四) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	792,056,101.38	605,602,773.99	1,151,580,105.94	783,921,362.43
工程建设项目	451,709,720.43	392,791,061.24	610,135,193.94	530,552,342.56
土地整理	340,346,380.95	212,811,712.75	541,444,912.00	253,369,019.87
二、其他业务小计	558,606.76		171,694.00	
报亭租金等	558,606.76		171,694.00	
合 计	792,614,708.14	605,602,773.99	1,151,751,799.94	783,921,362.43

潜江市城市建设投资开发有限公司

二〇一七年四月八日



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)⁶⁻⁶

统一社会信用代码 91110108590611484C

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。
(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



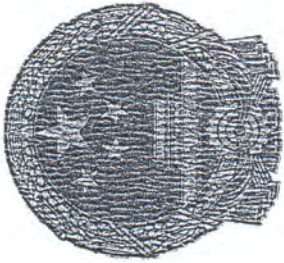
在线扫码获取详细信息

登 记 机 关



2016 年 11 月 28 日

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。



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: 胡咏华

办公场所: 北京市海淀区知春路---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): 3310万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0073号

批准设立日期: 2011-09-09



再次复印无效

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



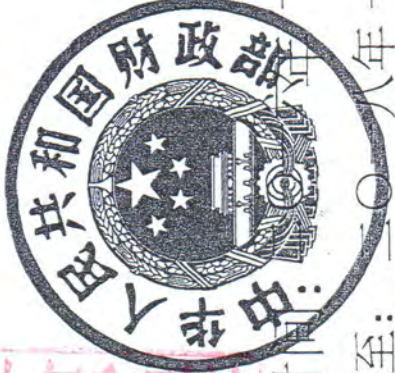
证书序号: 000418

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: 胡咏华



证书号: 08

发证时间:

证书有效期至: 二〇一八年一月二十五日



姓名 乔冠芳

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

Identity card No.

420102197103302422

湖北大信会计师事务所有限公司

湖北大信会计师事务所有限公司



再次复印无效

年度检验登记

Annual Renewal Registration

乔冠芳 420003204744

2016年已通过

湖北注册会计师协会



证书编号：
No. of Certificate

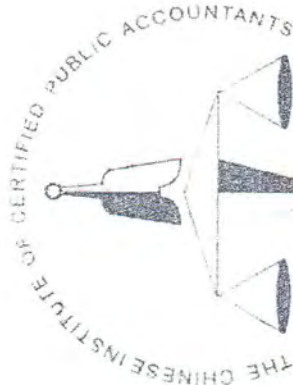
420003204744

批准注册协会：湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2002 年 10 月 24 日
Date of Issuance



验证证书真实有效



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

原单位
From the former transferred from

广州市永正有限责任会计师事务所
CPA

注册会计师协会
Stamp of the member-institute of CPAs
2012 10 22

原单位
Formerly holder to be transferred to

立信湖北分所
CPA

注册会计师协会
Stamp of the member-institute of CPAs
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

姓名
Full name
涂冬梅
性别
Sex
女
出生日期
Date of birth
1969
工作单位
Working unit
广州市永正有限责任会计师事务所(特别普通合伙)湖北分所
身份证号码
Identity card No.
42900419691213022X



再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

涂冬梅420003230009

2016年已通过

湖北注册会计师协会



验证证书真实有效