

常德市城市建设投资集团
有限公司
审 计 报 告

大信审字[2018]第 27-00033 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.12 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[2018]第 27-00033 号

常德市城市建设投资集团有限公司：

一、 审计意见

我们审计了常德市城市建设投资集团有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度的合并及母公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的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 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

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。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。



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

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，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。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允



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

反映相关交易和事项。

(六) 就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据, 以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

大信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一八年四月二十五日



合并资产负债表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

2017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	六（一）	8,949,319,597.63	7,448,329,130.04
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	六（二）	21,840,206.27	821,863,890.16
预付款项	六（三）	3,024,095,850.72	2,238,562,792.93
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六（四）	6,586,231,839.17	6,509,402,902.51
存货	六（五）	47,369,440,971.65	43,249,804,378.40
持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六（六）	844,781,971.44	106,029,296.58
流动资产合计		66,795,710,436.88	60,373,992,390.62
非流动资产：			
可供出售金融资产	六（七）	347,784,540.00	390,542,290.00
持有至到期投资	六（八）	580,000,000.00	
长期应收款			
长期股权投资	六（九）	921,360,292.55	62,817,816.97
投资性房地产			
固定资产	六（十）	114,836,177.84	121,772,201.80
在建工程			
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	六（十一）	3,200,323,574.42	3,294,670,335.52
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产	六（十二）	4,107,444,453.00	4,107,444,453.00
非流动资产合计		9,271,749,037.81	7,977,247,097.29
资产总计		76,067,459,474.69	68,351,239,487.91

法定代表人：方际三

主管会计工作负责人：易先云

会计机构负责人：吕永新



合并资产负债表(续)

编制单位: 常德市城市建设投资集团有限公司

2017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	六(十四)	10,000,000.00	28,000,000.00
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	六(十五)	100,000,000.00	-
应付账款	六(十六)	66,491,717.17	94,874,598.56
预收款项	六(十七)	789,857,717.29	209,372,779.15
应付职工薪酬	六(十八)	460,538.87	104,374.43
应交税费	六(十九)	6,616,887.27	2,897,544.85
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	六(二十)	3,321,647,489.53	6,701,690,862.70
持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债	六(二十一)	5,153,922,623.77	4,365,548,175.95
其他流动负债		-	-
流动负债合计		9,448,996,973.90	11,402,488,335.64
非流动负债:			
长期借款	六(二十二)	15,906,352,000.00	15,551,202,000.00
应付债券	六(二十三)	8,797,050,000.00	3,998,800,000.00
长期应付款	六(二十四)	3,529,463,839.40	3,522,221,213.45
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	六(二十五)	295,953,309.82	304,653,730.65
非流动负债合计		28,528,819,149.22	23,376,876,944.10
负债合计		37,977,816,123.12	34,779,365,279.74
所有者权益:			
实收资本	六(二十六)	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	六(二十七)	31,754,444,091.21	29,620,627,274.89
减: 库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	六(二十八)	250,000,000.00	250,000,000.00
未分配利润	六(二十九)	3,277,278,989.93	2,924,652,216.81
归属于母公司所有者权益合计		35,781,723,081.14	33,295,279,491.70
少数股东权益		2,307,920,270.43	276,594,716.47
所有者权益合计		38,089,643,351.57	33,571,874,208.17
负债和所有者权益总计		76,067,459,474.69	68,351,239,487.91

法定代表人: 方际三

主管会计工作负责人: 易先云

会计机构负责人: 吕永新



母 公 司 资 产 负 债 表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

2017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		2,336,416,937.51	4,408,979,280.83
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	十三（一）	14,394,252.54	813,594,252.54
预付款项		2,953.94	2,953.94
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十三（二）	14,545,541,909.69	12,986,112,419.03
存货		21,956,933,279.97	21,956,933,279.97
持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		638,495,177.72	
流动资产合计		39,491,784,511.37	40,165,622,186.31
非流动资产：			
可供出售金融资产		271,461,540.00	371,461,540.00
持有至到期投资		580,000,000.00	
长期应收款			
长期股权投资	十三（三）	13,874,118,734.95	10,652,480,125.14
投资性房地产			
固定资产		109,342,033.90	115,457,338.13
在建工程			
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		3,200,291,997.66	3,294,660,948.80
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		4,107,444,453.00	4,107,444,453.00
非流动资产合计		22,142,658,759.51	18,541,504,405.07
资产总计		61,634,443,270.88	58,707,126,591.38

法定代表人：方际三

主管会计工作负责人：易先云

会计机构负责人：吕永新

母公司资产负债表(续)

编制单位:常德市城市建设投资集团有限公司

2017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		10,000,000.00	28,000,000.00
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		491,937.50	491,937.50
预收款项		423,018.90	125,775.00
应付职工薪酬		82,174.85	
应交税费		352,671.03	91,348.63
应付利息			
应付股利			
其他应付款		5,834,315,117.44	6,946,227,598.06
持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		2,796,507,517.88	2,765,555,300.00
其他流动负债			
流动负债合计		8,642,172,437.60	9,740,491,959.19
非流动负债:			
长期借款		6,267,960,000.00	8,646,010,000.00
应付债券		8,797,050,000.00	3,998,800,000.00
长期应付款		2,145,537,752.14	3,026,545,140.49
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		17,210,547,752.14	15,671,355,140.49
负债合计		25,852,720,189.74	25,411,847,099.68
所有者权益:			
实收资本		500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积		31,754,444,091.21	29,620,627,274.89
减:库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		250,000,000.00	250,000,000.00
未分配利润		3,277,278,989.93	2,924,652,216.81
所有者权益合计		35,781,723,081.14	33,295,279,491.70
负债和所有者权益总计		61,634,443,270.88	58,707,126,591.38

法定代表人:方际三

主管会计工作负责人:易先云

会计机构负责人:吕永新

合并利润表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

2017年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	六（三十）	1,544,288,169.38	1,886,864,189.35
减：营业成本	六（三十）	1,235,437,411.05	1,579,024,612.52
税金及附加	六（三十一）	9,471,575.63	31,581,684.18
销售费用	六（三十二）	31,693,884.23	14,299,873.89
管理费用	六（三十三）	149,723,701.64	138,015,801.10
财务费用	六（三十四）	-6,698,224.02	-2,801,525.75
资产减值损失	六（三十五）	-723,918.97	1,076,492.67
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	六（三十六）	6,620,009.39	22,664,978.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-9,833,724.42	-231,839.85
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六（三十七）	-388.75	-1,155,490.00
其他收益			
二、营业利润		132,003,360.46	147,176,738.79
加：营业外收入	六（三十八）	227,119,374.43	252,955,329.76
减：营业外支出	六（三十九）	1,072,766.96	397,952.25
三、利润总额		358,049,967.93	399,734,116.30
减：所得税费用	六（四十）	528,904.58	1,018,554.30
四、净利润	六（四十一）	357,521,063.35	398,715,562.00
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”填列）		358,406,773.12	398,844,377.05
少数股东损益（净亏损以“-”填列）		-885,709.77	-128,815.05
持续经营净利润（净亏损以“-”填列）		357,521,063.35	398,715,562.00
终止经营净利润（净亏损以“-”填列）			
六、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		-	-
（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		357,521,063.35	398,715,562.00
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		358,406,773.12	398,844,377.05
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-885,709.77	-128,815.05
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：方际三

主管会计工作负责人：易先云

会计机构负责人：吕永新



母 公 司 利 润 表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司 2017年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十三（四）	184,830,750.78	184,885,388.45
减：营业成本	十三（四）	138,758.40	11,566.00
税金及附加		1,419,610.62	1,070,629.20
销售费用		-	-
管理费用		112,689,871.69	110,057,667.87
财务费用		-235,214.98	-43,432.88
资产减值损失		-1,089,419.35	426,212.45
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	十三（五）	86,939,628.72	123,709,363.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-10,817,146.37	-231,839.85
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
二、营业利润		158,846,773.12	197,072,109.78
加：营业外收入		200,000,000.00	202,133,067.27
减：营业外支出		440,000.00	360,800.00
三、利润总额		358,406,773.12	398,844,377.05
减：所得税费用		-	-
四、净利润		358,406,773.12	398,844,377.05
持续经营净利润（净亏损以“-”填列）		358,406,773.12	398,844,377.05
终止经营净利润（净亏损以“-”填列）			
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		358,406,773.12	398,844,377.05
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：方际三

主管会计工作负责人：易先云

会计机构负责人：吕永新

合并现金流量表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

2017年度

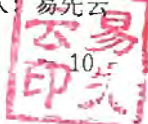
单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
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		2,924,796,791.41	2,207,025,523.34
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金	六（四十一）	1,976,766,651.06	1,797,139,894.18
经营活动现金流入小计		4,901,563,442.47	4,004,165,417.52
购买商品、接受劳务支付的现金		2,574,251,195.44	1,911,485,286.22
支付给职工以及为职工支付的现金		34,949,426.83	27,618,401.50
支付的各项税费		39,340,365.05	31,581,684.18
支付其他与经营活动有关的现金	六（四十一）	2,074,306,365.72	1,938,406,797.21
经营活动现金流出小计		4,722,847,353.04	3,909,092,169.11
经营活动产生的现金流量净额		178,716,089.43	95,073,248.41
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		495,000.00	
取得投资收益收到的现金		16,453,733.81	22,686,577.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,531,321.20
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		16,948,733.81	24,217,899.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,044,546,820.62	2,404,847,174.26
投资支付的现金		2,134,537,400.44	162,020,166.96
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		4,179,084,221.06	2,566,867,341.22
投资活动产生的现金流量净额		-4,162,135,487.25	-2,542,649,442.04
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		6,548,904,000.00	6,078,500,000.00
发行债券收到的现金		2,842,640,395.80	2,198,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六（四十一）	4,813,514,153.08	2,899,422,817.51
筹资活动现金流入小计		14,205,058,548.88	11,176,722,817.51
偿还债务支付的现金		4,046,572,358.33	5,193,351,908.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,062,982,141.66	1,893,961,942.59
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	六（四十一）	2,611,094,183.48	1,391,751,722.75
筹资活动现金流出小计		8,720,648,683.47	8,479,065,574.03
筹资活动产生的现金流量净额		5,484,409,865.41	2,697,657,243.48
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		1,500,990,467.59	250,081,049.85
加：年初现金及现金等价物余额		7,448,329,130.04	7,198,248,080.19
六、期末现金及现金等价物余额		8,949,319,597.63	7,448,329,130.04

法定代表人：方际三

主管会计工作负责人：易先云

会计机构负责人：吕永新





母公司现金流量表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

2017年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
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		2,156,952,616.21	1,802,264,433.13
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,269,434,608.26	525,472,300.28
经营活动现金流入小计		3,426,387,224.47	2,327,736,733.41
购买商品、接受劳务支付的现金		138,758.40	11,566.00
支付给职工以及为职工支付的现金		9,118,682.82	6,603,958.29
支付的各项税费		10,157,594.82	1,939,435.09
支付其他与经营活动有关的现金		3,327,740,754.38	2,195,242,088.31
经营活动现金流出小计		3,347,155,790.42	2,203,797,047.69
经营活动产生的现金流量净额		79,231,434.05	123,939,685.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		495,000.00	
取得投资收益收到的现金		16,122,835.23	20,769,327.01
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		16,617,835.23	20,769,327.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		86,215.00	1,200,047,284.00
投资支付的现金		1,962,995,177.72	43,170,000.00
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		1,963,081,392.72	1,243,217,284.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,946,463,557.49	-1,222,447,956.99
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		2,020,000,000.00	5,178,000,000.00
发行债券收到的现金		2,842,640,395.80	2,198,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		58,000,000.00	2,599,493,897.32
筹资活动现金流入小计		4,920,640,395.80	9,976,293,897.32
偿还债务支付的现金		2,127,106,396.65	5,118,140,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,260,892,376.15	1,259,561,176.69
支付其他与筹资活动有关的现金		1,737,971,842.88	1,851,719,700.76
筹资活动现金流出小计		5,125,970,615.68	8,229,420,877.45
筹资活动产生的现金流量净额		-205,330,219.88	1,746,873,019.87
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		-2,072,562,343.32	648,364,748.60
加：年初现金及现金等价物余额		4,408,979,280.83	3,760,614,532.23
六、期末现金及现金等价物余额		2,336,416,937.51	4,408,979,280.83

法定代表人：方际三

主管会计工作负责人：易先云

会计机构负责人：吕永新



合并所有者权益变动表

2017年度

单位：人民币元

	本期金额										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	500,000,000.00		29,620,627,274.89				250,000,000.00	2,924,652,216.81	33,295,279,491.70	276,594,716.47	33,571,874,208.17
加：会计政策变更											
前期差错更正											
二、本年年初余额	500,000,000.00		29,620,627,274.89				250,000,000.00	2,924,652,216.81	33,295,279,491.70		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			2,133,816,816.32					352,635,773.12	2,486,443,589.44	276,594,716.47	43,571,874,208.17
（一）综合收益总额								352,635,773.12	2,486,443,589.44	2,031,325,553.96	4,517,769,143.40
（二）所有者投入和减少资本			2,133,816,816.32					358,406,773.12	358,406,773.12	-885,709.77	357,521,063.35
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			2,133,816,816.32						2,133,816,816.32	2,032,211,263.73	4,166,028,080.05
1.提取盈余公积											
2.对所有者（或股东）的分配								-5,780,000.00	-5,780,000.00		-5,780,000.00
3.其他											
（四）专项储备								-5,780,000.00	-5,780,000.00		-5,780,000.00
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资产变动净资产所产生的变动											
5.其他											
四、本期期末余额	500,000,000.00		31,754,444,091.21				250,000,000.00	3,277,287,989.93	35,781,723,081.14	2,307,320,276.43	38,089,043,357.57

法定代表人：方怀三

主管会计工作负责人：易先云

会计机构负责人：吕永新



母公司所有者权益变动表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

2017年度

单位：人民币元

项 目		本期金额							所有者权益合计	
一、上年年末余额	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	所有者权益合计	
加：会计政策变更	500,000,000.00		29,620,627,274.89				250,000,000.00	2,921,652,216.81	33,295,279,491.70	
前期差错更正										
二、本年初余额	500,000,000.00		29,620,627,274.89				250,000,000.00	2,921,652,216.81	33,295,279,491.70	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			2,133,816,816.32					352,626,773.12	2,486,443,589.44	
（一）综合收益总额								352,626,773.12	352,626,773.12	
（二）所有者投入和减少资本			2,133,816,816.32						2,133,816,816.32	
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			2,133,816,816.32						2,133,816,816.32	
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、本期末余额	500,000,000.00		31,754,444,091.21				250,000,000.00	3,277,278,989.93	35,781,723,081.14	

法定代表人：万际三

主管会计工作负责人：房先云

会计机构负责人：吕永新

新昌印

易安印

母公司所有者权益变动表（续）

2017年度

单位：人民币元

2017年度										
单位：人民币元										
上期金额										
	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	所有者权益合计	
一、上年年末余额	500,000,000.00		24,354,675,050.84				250,000,000.00	2,528,967,839.76	27,633,642,890.60	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年期初余额	500,000,000.00									
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			24,354,675,050.84							
（一）综合收益总额			5,265,952,224.05							
（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			5,265,952,224.05							
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配			5,265,952,224.05							
1.提取盈余公积										
2.对所有者（或股东）的分配								-3,160,000.00		
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（净资产）所产生的变动										
5.其他										
四、本期期末余额	500,000,000.00		29,620,627,274.89				250,000,000.00	2,924,652,216.81	33,295,279,191.70	

法定代表人：方际三

主管会计工作负责人：晏伟云

法定代表人：方祚三

主管会计工作负责人：易先云

会计机构负责人：吕永新



常德市城市建设投资集团有限公司 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

常德市城市建设投资集团有限公司系国有控股有限责任公司（国有独资公司），由常德市人民政府于 1998 年 8 月 24 日出资组建，注册资本人民币 50,000.00 万元。统一社会信用代码：91430700446435586N；法定代表人：方际三；注册地址：常德市武陵区城西街道办事处胜桥社区洞庭大道 1388 号。

（二）企业的业务性质和主要经营活动

本公司从事城建项目及城市基础设施、城市郊区基础设施、农村路网的投资开发、建设，城区棚户区改造、片区土地开发经营和城市水务、制药产业的投资经营，委托承办城市公用资产与特许的公用事业项目的经营与管理，房屋租赁，户外广告设计、制作、发布，城建项目的咨询服务

（三）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告由公司董事会批准于 2018 年 4 月 25 日报出。

二、重要会计政策和会计估计

（一）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。

（二）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 2017 年 12 月 31 日的财务状况、2017 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

（三）会计期间及营业周期

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。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。

(五) 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。

(六) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1、合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

2、共同经营的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按其份额确认共同持有的资产或负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3、合营企业的会计处理

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理，不享有共同控制的参与方应当根据其对该合营企业的影响程度进行会计处理。

(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) 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日折合本位币入账。资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

(九) 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，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。

(十) 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 500 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	单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益；单独测试未发生减值的单项金额重大的应收款项，以账龄为信用风险组合计提坏账准备。

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	集团合并范围内往来款项
组合 2	其他往来款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	不计提
组合 2	按余额的 1%计提

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

(十一) 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。主要包括原材料、自制半成品及在产品、周转材料（包装物、低值易耗品）、库存商品、工程施工等。

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。

存货可变现净值的确定：库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。需要经过加工的材料存货，以所生产的产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。

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。

(十二) 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

对子公司以及对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期

股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

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。

(十三) 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	5	4.75
机器设备	10	5	9.50
电子设备	5	5	19.00

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	8	5	11.875
其他设备	5	5	19.00

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。

(十四) 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。

所建造固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计价值确定其成本，并计提折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十五) 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。

(十六) 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。

(十七) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、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。

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。

(十八) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十九) 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。

(二十) 预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十一) 收入

(1) 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入公司；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

(2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司根据实际成本占预计总成本的比例确定完工进度，在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

为常德市政府代建项目的收入，按照委托代建协议约定的时间及方法计算确定。

(3) 让渡资产使用权

本公司在让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

(4) 房地产收入

已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠

地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋竣工并在相关主管部门备案，签订了销售合同，取得了买房付款凭证，办理商品房移交手续时，确认收入的实现。

(二十二) 政府补助

1、政府补助类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两类型。

2、政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。其中与本公司日常活动相关的，计入其他收益，与本公司日常活动无关的，计入营业外收入。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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。计入当期损益时，与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

3、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

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，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。

4、政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相關条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

5、政策性优惠贷款贴息的会计处理

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十三) 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。

三、主要会计政策变更、会计估计变更以及差错更正的说明

1、主要会计政策变更的说明

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，并自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2017 年度及以后期间的财务报表。

本公司执行上述两项准则和财会〔2017〕30 号的主要影响如下： 单位：元

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额	上期重述金额	上期列报在营业外收入的金 额	上期列报在营业外支出的金 额
1.资产处置损益列报调整	资产处置收益	-388.75	-1,155,490.00	—	1,155,490.00

2、会计估计变更的说明

本公司本年度无会计估计变更

3、会计差错更正的说明

本公司本年度无会计差错更正

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入额	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%

税种	计税依据	税率
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 重要税收优惠及批文

根据《常德市人民政府关于市城市建设投资集团有限公司及其所属子公司有关税收优惠政策的通知》规定，本公司及所属子公司受市政府委托与市政府签订的相关协议所取得收入、土地开发与整理收入免征增值税、城建税、教育费附加和土地增值税；对本公司及所属子公司收到的自 2006 年后的市、区财政补贴收入、工程建设项目及结算所取得收入、土地开发与整理收入予以免征企业所得税。

五、企业合并及合并报表

(一) 子公司情况

1、通过投资或设立等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	业务性质	注册地	注册资本 (万元)	业务性质
常德天健置业有限公司	境内非金融子公司	工程建设	常德市	5,000.00	房地产开发、市政基础设施项目开发
常德市西城新区投资建设开发有限公司	境内非金融子公司	工程建设	常德市	10,000.00	城市建设项目、桥梁、道路、园林绿化、市政工程投资、建设、管理等
常德市城投龙马建设项目管理有限公司	境内非金融子公司	工程建设	常德市	10,000.00	城市基础设施投资开发
常德市天源住房建设有限公司	境内非金融子公司	工程建设	常德市	10,000.00	房地产开发经营；政策保障性住房的开发经营；建筑材料、装饰材料的销售
常德市天润土地开发经营有限公司	境内非金融子公司	工程建设	常德市	40,000.00	从事土地综合开发、整理；城市基础设施的投资、建设；征地拆迁及城市房屋拆迁；房地产开发、经营及营销策划；物业服务；园林绿化工程设计、施工；经营建筑材料；广告的设计、制作、发布
常德市智慧谷投资发展有限公司	境内非金融子公司	工程建设	常德市	10,000.00	实业投资；投资项目的开发建设、经营与管理；房地产开发；土地综合开发、经营与整理；物业管理；建筑材料的销售广告的设计、制

子公司全称	子公司类型	业务性质	注册地	注册资本 (万元)	业务性质
					作、发布
常德市中瀚水务有限公司	境内非金融 子企业	水污染治理	常德市	5,000.00	水污染治理; 城镇水务项目 建设与经营管理
常德市中沅市政建设有限公司	境内非金融 子企业	建筑施工	常德市	1,200.00	市政工程施工、城市及道路 照明工程; 混凝土路面施工
常德市天润园林绿化有限公司	境内非金融 公司	园林绿化	常德市	300.00	园林绿化工程的设计、施 工; 城市草坪维护管理; 城 市鲜花管理; 城市树木管 理; 建材销售; 广告设计、 制作、发布
常德中天物业服务有限 公司	境内非金融 公司	租赁服务	常德市	50.00	物业管理、自有房屋租赁
常德市瀚房海绵城市建 设有限公司	境内非金融 企业	工程建设	常德市	3,000.00	水污染治理; 城镇水务项目 建设与经营管理; 海绵城市 项目建设; 建材(不含砂砾) 的销售; 园林苗木经营及绿 化养管服务; 环保技术咨询 与服务。

续表

子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并 报表	统一社会信用代码
常德天健置业有限公司	100.00	100.00	是	914307007170425156
常德市西城新区投资建设开发有限公司	100.00	100.00	是	914307006828283302
常德市城投龙马建设项目管理有限公司	100.00	100.00	是	91430700668585117C
常德市天源住房建设有限公司	100.00	100.00	是	914307005676936100
常德市天润土地开发经营有限公司	100.00	100.00	是	91430700567696053E
常德市智慧谷投资发展有限公司	100.00	100.00	是	91430700320534343L
常德市中瀚水务有限公司	50.01	50.01	是	91430700338408388Y
常德市中沅市政建设有限公司	50.00	50.00	是	91430700565906395F
常德市天润园林绿化有限公司	100.00	100.00	是	91430700051660930K
常德中天物业服务有限 公司	100.00	100.00	是	91430700523396077Y
常德市瀚房海绵城市建 设有限公司	60.00	60.00	是	91430700MA4LQP3M2B

(二) 合并范围发生变更的说明

与前期相比报告期新增合并单位 1 家, 原因:

本集团子公司常德市中瀚水务有限公司投资设立常德市瀚房海绵城市建设有限公司, 占股 60%。

(三) 报告期新纳入合并范围的主体

名称	期末净资产	本期净利润
常德市瀚房海绵城市建设有限公司	30,153,126.36	153,126.36

六、合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

1、货币资金分类列示

项目	期末余额	期初余额
现金	48,524.87	24,042.05
银行存款	8,899,271,072.76	5,118,305,087.99
其他货币资金	50,000,000.00	2,330,000,000.00
合计	8,949,319,597.63	7,448,329,130.04

2、其他货币资金情况

项目	期末余额	期初余额
短期定期存款	50,000,000.00	2,330,000,000.00
合计	50,000,000.00	2,330,000,000.00

(二) 应收账款

种类	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	21,862,068.34	100.00	21,862.07	0.1
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	21,862,068.34	100.00	21,862.07	0.1

(续)

种类	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	822,686,576.74	100.00	822,686.58	0.1
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	822,686,576.74	100.00	822,686.58	0.1

1、按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

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
非合并单位	21,862,068.34	0.1	21,862.07	822,686,576.74	0.1	822,686.58
合计	21,862,068.34		21,862.07	822,686,576.74		822,686.58

(2) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
常德市财政局	政府部门	14,408,661.20	1年以内	65.91
湖南浩宇建设有限公司	非关联方	2,200,000.00	1-2年	10.06
湖南创高建设有限公司	非关联方	1,980,000.00	1-2年	9.06
甘大辉	非关联方	880,000.00	3-4年	4.03
湖南中天建设集团有限公司常德分公司	非关联方	566,376.67	2-3年	2.59
合计	—	20,035,037.87	—	91.64

(三) 预付款项

1、预付款项账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,044,228,265.70	34.53	1,480,630,686.52	66.14
1至2年	1,370,771,559.77	45.33	360,468,087.38	16.10
2至3年	304,915,052.59	10.08	107,670,526.40	4.81
3年以上	304,180,972.66	10.06	289,793,492.63	12.95
合计	3,024,095,850.72	100.00	2,238,562,792.93	100.00

2、账龄超过1年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	未结算原因
常德市天源住房建设有限公司	常德市棚改办	914,287,796.10	项目未完工
常德市城投龙马建设项目管理有限公司	武陵区公寓楼安置办	477,064,325.13	项目未完工
常德市天源住房建设有限公司	常德市中房建筑工程公司	233,389,792.61	项目未完工
常德市天健置业有限公司	常德市国土资源局武陵区分局	22,500,000.00	项目未完工
常德市城投龙马建设项目管理有限公司	常德市国土资源储备中心	17,316,875.00	项目未完工
合计	—	1,664,558,788.84	—

3、预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预付款项总额的比例(%)
常德市棚改办	政府部门	1,835,541,579.70	1年以内, 1-2年	60.70
武陵区公寓楼安置办	政府部门	491,075,235.10	1年以内; 1-2年; 2-3年	16.24
常德市中房建筑工程公司	非关联方	233,389,792.61	1年以内; 1-2年	7.72
常德市国土资源局武陵区分局	政府部门	22,500,000.00	3年以上	0.74

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预付款项总额的比例(%)
湖南德力电力建设集团有限公司	非关联方	21,516,122.80	1年以内；1-2年	0.71
合计	—	2,059,225,875.27	—	68.09

(四) 其他应收款

种类	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	6,592,824,663.83	100.00	6,592,824.66	0.1
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	6,592,824,663.83	100.00	6,592,824.66	0.1

(续)

种类	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	6,515,918,821.33	100.00	6,515,918.82	0.1
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	6,515,918,821.33	100.00	6,515,918.82	0.1

(1) 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款情况

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
非合并单位	6,592,824,663.83	0.1	6,592,824.66	6,515,918,821.33	0.1	6,515,918.82
合计	6,592,824,663.83	0.1	6,592,824.66	6,515,918,821.33	0.1	6,515,918.82

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年之内	4,523,337,001.85	68.61	3,980,965,670.68	61.10
1至2年	1,097,046,024.06	16.64	1,511,585,209.08	23.20
2至3年	711,365,781.23	10.79	812,245,921.90	12.47
3年以上	261,075,856.69	3.96	211,122,019.67	3.24
合计	6,592,824,663.83	100.00	6,515,918,821.33	100.00

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
常德市江南城市发展有限公司	关联方	2,726,916,309.22	1年以内、1-2年	41.36

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
常德市财政局	政府部门	858,778,608.86	1年以内	13.02
常德市中房拆迁安置事务所	非关联方	300,000,000.00	1年之内	4.55
常德市鼎城区公寓楼安置工作领导小组	非关联方	285,859,000.00	1年以内	4.34
湖南常德市德源投资开发有限公司	非关联方	200,147,431.97	1年之内	3.04
合计	—	4,371,701,350.05	—	66.30

(4) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
常德市人民政府国有资产监督管理委员会	控制方	100,000,000.00	1.52
常德市江南城市发展有限公司	联营企业	2,726,916,309.22	41.36
合计		2,826,916,309.22	42.88

(五) 存货

存货项目	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
开发成本	14,587,533,557.83		14,587,533,557.83	10,579,015,008.52		10,579,015,008.52
开发产品	15,692,415.23		15,692,415.23	15,692,415.23		15,692,415.23
工程施工	1,562,848,994.95		1,562,848,994.95	1,451,853,174.01		1,451,853,174.01
林木	523,122,700.00		523,122,700.00	523,122,700.00		523,122,700.00
经营用土地	30,678,533,142.00		30,678,533,142.00	30,678,533,142.00		30,678,533,142.00
原材料	1,710,161.64		1,710,161.64	1,587,938.64		1,587,938.64
合计	47,369,440,971.65		47,369,440,971.65	43,249,804,378.40		43,249,804,378.40

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预交税金	191,286,793.72	86,029,296.58
理财产品	635,395,177.72	20,000,000.00
委托贷款	18,100,000.00	
合计	844,781,971.44	106,029,296.58

(七) 可供出售金融资产

1、可供出售金融资产分项列示

项目	期末余额	期初余额
1、以成本计量的可供出售金融资产		
权益工具投资	347,784,540.00	390,542,290.00
合计	347,784,540.00	390,542,290.00

2、以成本计量的权益工具投资明细

项目（被投资单位）	期初余额	增减变动	期末余额	持股比例（%）	减值准备
常德双鑫小额贷款股份有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00	10.00	
常德武陵农村商业银行	51,000,000.00		51,000,000.00	10.00	
国开精诚(北京)投资基金	200,000,000.00		200,000,000.00	2.92	
湖南华南光电科技股份有限公司	461,540.00		461,540.00	1.04	
常德财鑫金融控股有限责任公司	100,000,000.00	-100,000,000.00			
常德市沅江隧道有限公司	19,080,750.00	57,242,250.00	76,323,000.00	10.00	
合计	390,542,290.00	-42,757,750.00	347,784,540.00	—	

注：常德财鑫金融控股有限责任公司于2017年6月进行增资扩股，常德市城市建设投资集团有限公司追加投资700,000,000.00元，累计投资800,000,000.00元，占股20%。按照会计准则要求调整至长期股权投资核算。

（八）持有至到期投资

项目	期末余额	期初余额
湖南信托-天源住建单一资金信托计划	580,000,000.00	
合计	580,000,000.00	

（九）长期股权投资

1、长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
对联营企业投资	62,817,816.97	869,466,728.29	10,924,252.71	921,360,292.55
合计	62,817,816.97	869,466,728.29	10,924,252.71	921,360,292.55

2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动	
			新增投资	权益法下确认的投资损益
湖南中正工程建设咨询有限公司	400,000.00	400,000.00		107,106.34
常德市江南城市发展有限公司	39,000,000.00	19,500,000.00	19,500,000.00	
常德远大建筑工业有限公司	43,170,000.00	42,917,816.97		-9,846,234.51
常德财鑫金融控股集团有限责任公司	800,000,000.00		800,000,000.00	-1,078,018.20
常德市天汇小额贷款有限公司	24,000,000.00		24,000,000.00	
湖南天铭混凝土有限公司	24,876,200.00		24,876,200.00	983,421.95
合计		62,817,816.97	868,376,200.00	-9,833,724.42

续表

被投资单位	年末余额	在被投资单位的持股比例（%）	在被投资单位的表决权比例（%）	减值准备
-------	------	----------------	-----------------	------

被投资单位	年末余额	在被投资单位的持股比例(%)	在被投资单位的表决权比例(%)	减值准备
湖南中正工程建设咨询有限公司	507,106.34	20.00	20.00	
常德市江南城市发展有限公司	39,000,000.00	39.00	39.00	
常德远大建筑工业有限公司	33,071,582.46	35.00	35.00	
常德财鑫金融控股集团有限责任公司	798,921,981.80	20.00	20.00	
常德市天汇小额贷款有限公司	24,000,000.00	40.00	40.00	
湖南天铭混凝土有限公司	25,859,621.95	20.00	20.00	
合计	921,360,292.55			

(十) 固定资产

1、固定资产分类列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	142,603,956.28	962,891.90	7,775.00	143,559,073.18
其中：房屋及建筑物	128,613,084.86			128,613,084.86
机器设备	3,857,571.00			3,857,571.00
运输工具	5,837,653.18	384,992.00		6,222,645.18
电子设备	1,535,016.86	314,136.40		1,849,153.26
办公设备	2,760,630.38	263,763.50	7,775.00	3,016,618.88
二、累计折旧合计	20,831,754.48	7,896,868.47	5,727.61	28,722,895.34
其中：房屋及建筑物	13,700,449.11	6,043,587.24		19,744,036.35
机器设备	76,261.67	567,772.56		644,034.23
运输工具	4,023,519.29	685,253.61	5,727.61	4,703,045.29
电子设备	962,063.55	287,590.94		1,249,654.49
办公设备	2,069,460.86	312,664.12		2,382,124.98
三、固定资产账面净值合计	121,772,201.80			114,836,177.84
其中：房屋及建筑物	114,912,635.75	-		108,869,048.51
机器设备	3,781,309.33			3,213,536.77
运输工具	1,814,133.89	-		1,519,599.89
电子设备	572,953.31			599,498.77
办公设备	691,169.52			634,493.90
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
五、固定资产账面价值合计	121,772,201.80			114,836,177.84
其中：房屋及建筑物	114,912,635.75	-		108,869,048.51
机器设备	3,781,309.33			3,213,536.77
运输工具	1,814,133.89	-		1,519,599.89
电子设备	572,953.31			599,498.77
办公设备	691,169.52			634,493.90

(十一) 无形资产

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	4,058,000,443.00	33,000.00		4,058,033,443.00
其中：土地使用权	876,743.00			876,743.00
林权	4,057,110,900.00			4,057,110,900.00
财务软件	12,800.00	33,000.00		45,800.00
二、累计摊销额合计	763,330,107.48	94,379,761.10		857,709,868.58
其中：土地使用权	653,285.94	17,534.86		670,820.80
林权	762,673,408.26	94,351,416.28		857,024,824.54
财务软件	3,413.28	10,809.96		14,223.24
三、无形资产减值准备合计				
其中：土地使用权				
林权				
财务软件				
四、无形资产账面价值合计	3,294,670,335.52			3,200,323,574.42
其中：土地使用权	223,457.06			205,922.20
林权	3,294,437,491.74			3,200,086,075.46
财务软件	9,386.72			31,576.76

(十二) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
体育中心等房产	483,975,400.00	483,975,400.00
供水公司管网	166,088,700.00	166,088,700.00
常德污水排水站	99,312,300.00	99,312,300.00
市污水处理中心管网资产	115,872,600.00	115,872,600.00
市管网办	473,820,000.00	473,820,000.00
市自来水公司管网资产	280,480,000.00	280,480,000.00
四阁等房产	696,415,453.00	696,415,453.00
江北城污水厂等城市水务资产	670,200,000.00	670,200,000.00
德山污水处理中心水务资产	352,850,000.00	352,850,000.00
市自来水公司第四水厂水务资产	428,250,000.00	428,250,000.00

项目	期末余额	期初余额
市自来水公司第二水厂水务资产	340,180,000.00	340,180,000.00
合计	4,107,444,453.00	4,107,444,453.00

(十三) 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
存货	12,779,066,200.00	银行借款以及融资租赁抵押
无形资产	2,158,118,900.00	银行借款以及融资租赁抵押
其他非流动资产	514,120,300.00	融资租赁抵押
合计	15,451,305,400.00	--

(十四) 短期借款

1、短期借款分类

借款条件	期末余额	期初余额
保证借款		28,000,000.00
信用借款	10,000,000.00	
合计	10,000,000.00	28,000,000.00

(十五) 应付票据

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	100,000,000.00	
合计	100,000,000.00	

(十六) 应付账款

1、按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	17,856,662.37	27,964,487.42
1至2年(含2年)	19,679,882.82	12,130,171.53
2至3年(含3年)	4,970,524.76	223,129.73
3年以上	23,984,647.22	54,556,809.88
合计	66,491,717.17	94,874,598.56

2、账龄超过一年的大额应付账款情况

债权人单位名称	所欠金额	未偿还原因
常德市中房建筑工程公司	27,970,186.38	结算预留款
常德市武陵区征地拆迁安置指挥部	20,819,923.00	结算预留款
湖南天鹰建设有限公司	1,667,917.00	结算预留款
合计	50,458,026.38	

(十七) 预收款项

1、按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	653,432,379.57	181,161,074.02
1年以上	136,425,337.72	28,211,705.13
合计	789,857,717.29	209,372,779.15

（十八）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	104,374.43	32,369,755.32	32,013,590.88	460,538.87
二、离职后福利-设定提存计划		2,935,835.95	2,935,835.95	
合计	104,374.43	35,305,591.27	34,949,426.83	460,538.87

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	15,133.38	26,736,005.52	26,654,505.52	96,633.38
2、职工福利费		2,183,557.37	2,183,157.37	400.00
3、社会保险费		891,299.88	891,299.88	
其中：医疗保险费		691,892.26	691,892.26	
工伤保险费		173,514.44	173,514.44	
生育保险费		25,893.18	25,893.18	
4、住房公积金		1,921,706.67	1,921,706.67	
5、工会经费和职工教育经费	89,241.05	637,185.88	362,921.44	363,505.49
合计	104,374.43	32,369,755.32	32,013,590.88	460,538.87

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		2,343,573.15	2,343,573.15	
2、失业保险费		76,727.66	76,727.66	
3、企业年金缴费		515,535.14	515,535.14	
合计		2,935,835.95	2,935,835.95	

（十九）应交税费

税种	期末余额	期初余额
增值税	3,308,531.85	266,445.71
营业税		111,433.75
城建税	666,003.68	152,128.41
企业所得税	1,053,752.45	1,157,904.54
个人所得税	124,030.86	7,855.32

税种	期末余额	期初余额
房产税	116,623.35	42,187.15
教育费附加	433,263.94	106,618.32
地方教育费附加	42,457.30	3,109.74
其他	872,223.84	1,049,861.91
合计	6,616,887.27	2,897,544.85

(二十) 其他应付款

项目	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	1,156,179,752.54	34.80	4,799,174,735.45	71.61
1至2年(含2年)	1,065,619,780.65	32.08	1,256,851,115.13	18.75
2至3年(含3年)	606,703,060.48	18.27	433,000,629.66	6.46
3年以上	493,144,895.86	14.85	212,664,382.46	3.18
合计	3,321,647,489.53	100.00	6,701,690,862.70	100.00

1、账龄超过1年的大额其他应付款情况

单位名称	金额	其他应付款性质或内容
常德市城市公用资产经营管理有限公司	421,105,013.60	未到偿还期
常德市教育局	256,422,203.50	未到偿还期
常德市自来水公司	53,279,456.93	未到偿还期
合计	730,806,674.03	—

2、金额较大的其他应付款

单位名称	金额	其他应付款性质或内容
常德市土地出让收入结算中心	1,189,069,604.00	往来款
常德市城市公用资产经营管理有限公司	620,847,689.42	往来款
常德市财政局	388,996,353.52	往来款
常德市国土储备中心	345,728,910.00	往来款
常德市教育局	256,422,203.50	往来款
合计	2,801,064,760.44	—

(二十一) 一年内到期的非流动负债

1、一年内到期的非流动负债按分类列示

类别	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	3,041,750,000.00	2,202,804,000.00
一年内到期的应付债券	600,000,000.00	600,000,000.00
一年内到期的长期应付款	1,512,172,623.77	1,562,744,175.95

类别	期末余额	期初余额
合计	5,153,922,623.77	4,365,548,175.95

2、金额前5名的一年到期的长期借款

贷款单位	借款期限	借款条件	利率(%)	期末余额
平安信托有限责任公司	2015.02-2018.02	保证	7.90	492,000,000.00
北京银行	2013.03-2021.03	抵押	7.86	200,000,000.00
国家开发银行	2012.12-2027.12	抵押	6.55	160,000,000.00
北京银行	2015.08-2018.04	抵押	8.65	150,000,000.00
中国农业发展银行	2014.12-2019.12	抵押	6.30	150,000,000.00
合计				1,152,000,000.00

3、一年内到期的应付债券

债券名称	发行金额	发行日期	期限	利率(%)	期末余额
2010年城投债	1,500,000,000.00	2010.09.01	10年	5.63	300,000,000.00
2013年城投债	1,500,000,000.00	2013.02.25	7年	6.50	300,000,000.00
合计	3,000,000,000.00				600,000,000.00

4、金额前5名的一年内到期的长期应付款

贷款单位	类别	借款期限	利率(%)	期末金额
中信金融租赁有限公司	融资租赁	2017.07-2021.07	5.23	250,000,000.00
北银租赁有限公司	融资租赁	2014.02-2020.02	4.99	120,000,000.00
浦银金融租赁股份有限公司	融资租赁	2015.05-2021.05	4.75	116,939,100.00
兴业金融租赁有限公司	融资租赁	2014.07-2020.07	6.30	100,000,000.00
华融金融租赁股份有限公司	融资租赁	2015.05-2021.05	5.40	100,000,000.00
合计				686,939,100.00

(二十二) 长期借款

1、长期借款按借款条件列示

借款条件	期末余额	期初余额
质押借款	6,174,000,000.00	3,254,000,000.00
抵押借款	4,332,642,000.00	6,304,942,000.00
保证借款	4,800,750,000.00	3,352,000,000.00
信用借款	598,960,000.00	2,640,260,000.00
合计	15,906,352,000.00	15,551,202,000.00

2、金额前5名的长期借款

贷款单位	借款期限	借款条件	利率(%)	期末余额
国家开发银行股份有限公司	2015.09-2040.09	质押	4.25	2,369,000,000.00
北京银行股份有限公司	2013.09-2026.09	保证	5.39	940,000,000.00

贷款单位	借款期限	借款条件	利率(%)	期末余额
北京银行股份有限公司	2015.04-2018.04	抵押	8.65	850,000,000.00
北京银行股份有限公司	2015.09-2023.09	保证	5.88	730,000,000.00
国家开发银行股份有限公司	2016.10-2041.10	质押	4.15	665,000,000.00
合计				5,554,000,000.00

(二十三) 应付债券

债券名称	发行金额	债券期限	利率(%)	期末余额	期初余额
2010 城投债	1,500,000,000.00	10 年	5.63	600,000,000.00	900,000,000.00
2013 城投债	1,500,000,000.00	7 年	6.50	600,000,000.00	900,000,000.00
2016 城投债	1,900,000,000.00	7 年	3.59	1,900,000,000.00	1,900,000,000.00
2016 湘常德城建 ZR001	300,000,000.00	5 年	4.70	300,000,000.00	298,800,000.00
2017 年私募债	650,000,000.00	5 年	5.95	650,000,000.00	
美元债	1,697,050,000.00	3 年	3.70	1,697,050,000.00	
天源保障房信托收益权 资产支持专项计划	550,000,000.00	4 年	5.52	550,000,000.00	
国家开发银行中期票据	2,500,000,000.00	5 年	3.21	2,500,000,000.00	
合计	10,597,050,000.00			8,797,050,000.00	3,998,800,000.00

(二十四) 长期应付款

1、分类列示

项目	期末余额	期初余额
融资租赁	3,529,446,108.05	3,522,211,098.10
代管基金	10,115.35	10,115.35
合计	3,529,463,839.40	3,522,221,213.45

2、金额前 5 名的长期应付款

贷款单位	类别	借款期限	利率	期末金额
中信金融租赁有限公司	融资租赁	2017.07-2021.07	5.23	750,000,000.00
平安国际融资租赁有限公司	融资租赁	2015.05-2024.05	5.51	392,734,606.93
浦银金融租赁股份有限公司	融资租赁	2015.05-2021.05	4.75	317,686,996.97
华融金融租赁股份有限公司	融资租赁	2015.05-2021.05	5.40	250,000,000.00
北银租赁有限公司	融资租赁	2014.02-2020.02	4.99	240,000,000.00
合计				1,950,421,603.90

(二十五) 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
廉租房专项补助资金	122,587,500.00	122,587,500.00
陶瓷城基础设施建设补助资金	10,000,000.00	10,000,000.00

项目	期末余额	期初余额
保障性工程配套基础设施建设费	2,000,000.00	2,000,000.00
教育产业园公租房补助	10,000,000.00	10,000,000.00
公租房补贴	42,000,000.00	42,000,000.00
土地款返还	93,365,809.82	98,066,230.65
棚改补助	16,000,000.00	20,000,000.00
合计	295,953,309.82	304,653,730.65

(二十六) 实收资本

投资者名称	期初数		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例%			投资金额	比例%
常德市国有资产监督管理委员会	500,000,000.00	100.00			500,000,000.00	100.00
合计	500,000,000.00	100.00			500,000,000.00	100.00

(二十七) 资本公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他资本公积	29,620,627,274.89	2,133,816,816.32		31,754,444,091.21
其中：政府拨入国有资本金	3,900,000.00	3,000,000.00		6,900,000.00
股权投资准备	4,369.50			4,369.50
股东注入资产	29,616,722,905.39	2,130,816,816.32		31,747,539,721.71
合计	29,620,627,274.89	2,133,816,816.32		31,754,444,091.21

(二十八) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	250,000,000.00			250,000,000.00
合计	250,000,000.00			250,000,000.00

(二十九) 未分配利润

项目	期末余额	
	金额	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	2,924,652,216.81	
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	2,924,652,216.81	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	358,406,773.12	—
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	5,780,000.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	3,277,278,989.93	

(三十) 营业收入和营业成本

1、按明细列示

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务收入	1,525,914,929.51	1,234,946,886.58	1,875,369,365.31	1,578,832,631.52
二、其他业务收入	18,373,239.87	490,524.47	11,494,824.04	191,981.00
合计	1,544,288,169.38	1,235,437,411.05	1,886,864,189.35	1,579,024,612.52

2、主营业务按产品分项列示

产品或劳务名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
工程施工	1,353,485,325.25	1,066,652,729.43	1,375,033,215.50	1,093,841,793.57
房屋销售	162,836,519.79	164,122,304.44	494,135,255.93	481,880,156.19
园林绿化	4,335,625.27	3,820,086.64	3,527,595.29	3,096,697.76
物业管理	5,257,459.20	351,766.07	2,673,298.59	13,984.00
合 计	1,525,914,929.51	1,234,946,886.58	1,875,369,365.31	1,578,832,631.52

(三十一) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	1,709,091.80	17,085,922.22
城市维护建设税	925,589.49	1,445,676.87
教育费附加	660,998.29	1,032,335.63
房产税	1,863,214.58	476,199.98
土地增值税	2,507,281.59	10,203,586.38
其他	1,805,399.88	1,337,963.10
合计	9,471,575.63	31,581,684.18

(三十二) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	423,408.00	411,337.00
业务招待及广告宣传费	12,255,268.77	7,175,353.32
办公及检测、设计安装	13,589,438.95	966,035.95
代理费		3,530,046.00
其他	5,425,768.51	2,217,101.62
合计	31,693,884.23	14,299,873.89

(三十三) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	31,949,803.96	24,306,772.76
办公、租赁、差旅及中介服务费	5,849,731.74	3,868,065.15

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待及广告宣传费	3,687,736.30	2,947,727.86
折旧与摊销	101,391,132.88	101,507,741.41
其他费用	6,845,296.76	5,385,493.92
合计	149,723,701.64	138,015,801.10

(三十四) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	6,989,954.80	2,917,497.88
手续费支出	289,059.90	30,827.62
其他支出	2,670.88	85,144.51
合计	-6,698,224.02	-2,801,525.75

(三十五) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账准备	-723,918.97	1,076,492.67
合计	-723,918.97	1,076,492.67

(三十六) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品取得的投资收益	330,898.58	2,127,490.89
权益法核算的长期股权投资收益	-9,833,724.42	-231,839.85
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	16,122,835.23	20,769,327.01
合计	6,620,009.39	22,664,978.05

(三十七) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	-388.75	-1,155,490.00
合计	-388.75	-1,155,490.00

(三十八) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	226,996,906.83	252,654,388.72
其他	122,467.60	300,941.04
合计	227,119,374.43	252,955,329.76

政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
专项补贴收入	200,000,000.00	202,132,247.27	与收益相关
土地款返还	26,996,906.83	49,617,141.45	与收益相关
可再生能源建筑应用示范财政补助资金		905,000.00	与收益相关

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
合计	226,996,906.83	252,654,388.72	

(三十九) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
对外捐赠	640,000.00	360,000.00
其他	432,766.96	37,952.25
合计	1,072,766.96	397,952.25

(四十) 所得税费用

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	528,904.58	1,018,554.30
合计	528,904.58	1,018,554.30

(四十一) 合并现金流量表

1、现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	357,521,063.35	398,715,562.00
加：资产减值准备	-723,918.97	1,076,492.67
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,896,868.47	8,657,505.38
无形资产摊销	94,379,761.10	94,371,511.10
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）	388.75	1,155,490.00
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）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-6,620,009.39	-22,664,978.05
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
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）	-2,219,636,593.25	-10,683,252,729.29
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	817,962,940.56	-2,132,817,008.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,027,935,588.81	12,429,831,402.90
其他		
经营活动产生的现金流量净额	178,716,089.43	95,073,248.41
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		

项目	本期金额	上期金额
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	8,949,319,597.63	7,448,329,130.04
减：现金的期初余额	7,448,329,130.04	7,198,248,080.19
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	1,500,990,467.59	250,081,049.85

2、现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	8,949,319,597.63	7,448,329,130.04
其中：库存现金	48,524.87	24,042.05
可随时用于支付的银行存款	8,949,271,072.76	7,448,305,087.99
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	8,949,319,597.63	7,448,329,130.04

3、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
租金收入	18,373,239.87	11,494,824.04
政府补贴收入	226,996,906.83	252,654,388.72
存款利息收入	113,906,725.22	102,105,093.31
废品收入	12,450.00	15,000.00
单位往来	1,617,477,329.14	1,430,870,588.11
合计	1,976,766,651.06	1,797,139,894.18

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
付现期间费用支出	29,026,452.99	17,084,824.70
手续费支出	289,059.90	130,827.62
捐赠支出	640,000.00	360,000.00
单位往来	2,044,350,852.83	1,920,831,144.89
合计	2,074,306,365.72	1,938,406,797.21

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
银行外单位的筹资款	4,725,514,153.08	2,887,322,817.51
收回融资保证金	85,000,000.00	10,000,000.00
政府拨入国有资本金	3,000,000.00	2,100,000.00

项目	本期金额	上期金额
合计	4,813,514,153.08	2,899,422,817.51

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
融资中介费用	7,600,000.00	154,920,720.00
融资保证金		138,000,000.00
支付银行外单位的筹资款	2,603,494,183.48	1,098,831,002.75
合计	2,611,094,183.48	1,391,751,722.75

七、在其他主体中的权益

(一) 本集团的子公司情况

(二) 详见附注“五、企业合并及合并报表”

(三) 本集团的联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质
常德市中沅市政建设有限公司	建筑施工	常德市	颜学金	市政工程施工、城市及道路照明工程；混凝土路面施工
湖南中正工程建设咨询有限公司	咨询服务	常德市	何鸣	工程造价咨询和工程建设招标投标代理服务
常德市江南城市发展有限公司	建筑施工	常德市	彭建武	基础设施建设、城镇化建设、棚户区改造、旧城改造、土地开发经营；房地产开发经营；
常德远大建筑工业有限公司	建筑施工	常德市	龙启满	住宅工业化技术及其相关产品的研发、生产、销售；门窗、橱柜、家具、电器产品的生产和销售；新材料的研发；房地产，仓储运输行业的投资
常德财鑫金融控股集团有限责任公司	投融资服务	常德市	余俞	市政府授权的国有资产投资、经营、管理；资本运作和资产管理，股权投资及管理，受托管理专项资金，投融资服务（不含前置审批项目），企业重组、并购咨询等经营业务；市政府和出资人授权的其他业务。
常德市天汇小额贷款有限公司	小额贷款	常德市	孙兢	发放小额贷款及提供财务咨询（限常德市武陵区范围内）
湖南天铭混凝土有限公司	建筑施工	常德市	张斌	商品混凝土、沥青混凝土及干粉砂浆的生产、销售；道路运输。

续表

被投资单位名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	统一社会信用代码
常德市中沅市政建设有限公司	1,200.00	50.00	50.00	91430700565906395F
湖南中正工程建设咨询有限公司	200.00	20.00	20.00	9143070278536783XX
常德市江南城市发展有限公司	10,000.00	39.00	39.00	91430700446434268J
常德远大建筑工业有限公司	65,000.00	35.00	35.00	91430703MA4L6A0C10
常德财鑫金融控股集团有限责任公司	400,000.00	20.00	20.00	91430700MA4L3WPQ97
常德市天汇小额贷款有限公司	6,000.00	40.00	40.00	91430700051677556U
湖南天铭混凝土有限公司	5,000.00	20.00	20.00	91430700344712538J

八、关联方关系及其交易

(一) 本公司的控制方情况

控制方名称	关联关系	注册地	控制方对本集团的 持股比例 (%)	控制方对本集团的 表决权比例 (%)
常德市人民政府国有资产监督管理委员会	实际控制人	湖南省常德市武陵 区洞庭大道 410 号	100.00	100.00

(二) 本公司子公司的情况

详见附注“五、企业合并及合并报表”。

(三) 本企业的合营和联营企业情况

详见附注“六、在其他主体中的权益”。

九、或有事项

1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

被担保单位	担保金额 (万元)	债务到期日	对本公司的财务影响
非关联方:	--	--	--
常德市城市公用资产经营管理有限公司	35,000.00	2018.04.01	预计无影响
常德市城市公用资产经营管理有限公司	30,000.00	2019.01.01	预计无影响
湖南省保障性安居工程投资有限公司	39,000.00	2027.12.01	预计无影响
湖南德山建设投资股份有限公司	40,000.00	2018.01.01	预计无影响
石门县城市建设投资开发有限责任公司	60,000.00	2019.03.01	预计无影响
合 计	204,000.00	--	--

2、对债务的质押情况

截止 2017 年 12 月 31 日，本公司对共计 676,100.00 万元的融资款提供了质押担保，详细情况见下表：

序号	贷款单位	借款单位	2017年借款余额(万元)	借款日期	还款日期	利率(%)	质押人
1	国家开发银行	常德市城市建设投资集团有限公司	239,900.00	2015.09.29	2040.09.28	4.25	常德市城市建设投资集团有限公司
2	国家开发银行	常德市城市建设投资集团有限公司	36,100.00	2016.01.12	2041.01.11	4.15	常德市城市建设投资集团有限公司
3	陕西国际信托有限责任公司	常德市城市建设投资集团有限公司	45,000.00	2016.12.20	2019.12.19	7.9	常德市城市建设投资集团有限公司
4	平安信托有限责任公司	常德市城市建设投资集团有限公司	59,600.00	2016.04.29	2019.04.28	7.9	常德市城市建设投资集团有限公司
5	东莞银行股份有限公司长沙分行	常德市西城新区投资建设开发有限公司	60,000.00	2016.7.29	2026.7.28	5.88	常德市西城新区投资建设开发有限公司
6	中国农业发展银行常德市分行营业部	常德市西城新区投资建设开发有限公司	40,000.00	2016.1.5	2031.1.4	5.145	常德市西城新区投资建设开发有限公司
7	国家开发银行	常德市天源住房建设有限公司	66,500.00	2016.12.06	2041.10.26	4.15	常德市天源住房建设有限公司
8	中国工商银行股份有限公司	常德市天源住房建设有限公司	45,000.00	2016.12.29	2022.12.29	5.39	常德市天源住房建设有限公司
9	湖南信托	常德市天源住房建设有限公司	54,000.00	2017.4.26	2020.12.6	8.5	常德市天源住房建设有限公司
10	中国农业发展银行	常德市天润土地开发经营有限公司	30,000.00	2016.1.5	2026.1.4	5.4	常德市天润土地开发经营有限公司
	合计	--	676,100.00	-	-	-	-

3、对债务的保证情况

截止 2017 年 12 月 31 日，本公司对共计 685,899.20 万元的融资款提供了保证担保，详细情况见下表：

序号	贷款单位	借款单位	2017年借款余额(万元)	借款日期	还款日期	利率(%)	保证人
----	------	------	---------------	------	------	-------	-----

序号	贷款单位	借款单位	2017年借款 余额(万元)	借款日期	还款日期	利率 (%)	保证人
1	北京银行	常德市西城新区投资建设开发有限公司	75,000.00	2015.09.14	2023.09.13	5.88	常德市城市建设投资集团有限公司
2	平安银行股份有限公司惠州分行	常德市西城新区投资建设开发有限公司	50,000.00	2015.11.20	2020.11.19	7.79	常德市城市建设投资集团有限公司
3	渤海银行股份有限公司长沙分行	常德市西城新区投资建设开发有限公司	40,000.00	2015.03.18	2020.03.17	7.48	常德市城市建设投资集团有限公司
4	长沙银行股份有限公司常德分行	常德市西城新区投资建设开发有限公司	39,999.20	2016.3.18	2021.3.17	7.5	常德市城市建设投资集团有限公司
5	渤海银行股份有限公司长沙分行	常德市西城新区投资建设开发有限公司	55,000.00	2016.6.8	2021.6.7	6.175	常德市城市建设投资集团有限公司
6	西藏信托有限公司	常德市西城新区投资建设开发有限公司	50,000.00	2016.6.30	2021.6.29	6.2	常德市城市建设投资集团有限公司
7	厦门国际银行股份有限公司珠海分行	常德市西城新区投资建设开发有限公司	13,500.00	2016.9.29	2019.9.28	5.7	常德市城市建设投资集团有限公司
8	东莞银行股份有限公司长沙分行	常德市西城新区投资建设开发有限公司	60,000.00	2016.7.29	2026.7.28	5.88	常德市城市建设投资集团有限公司
9	中国农业发展银行常德市分行营业部	常德市西城新区投资建设开发有限公司	40,000.00	2016.1.5	2031.1.4	5.145	常德市城市建设投资集团有限公司
10	中国工商银行股份有限公司常德临江支行	常德市西城新区投资建设开发有限公司	25,000.00	2017.3.1	2023.11.30	5.145	常德市城市建设投资集团有限公司
11	华夏银行股份有限公司长沙分行	常德市西城新区投资建设开发有限公司	50,000.00	2017.4.1	2022.4.1	5.46	常德市城市建设投资集团有限公司
12	华夏银行股份有限公司长沙分行	常德市城投龙马建设项目管理有限公司	40,000.00	2017.4.1	2022.4.1	5.46	常德市城市建设投资集团有限公司
13	农行常德分行	常德市城投龙马建设项目管理有限公司	15,000.00	2014.04.10	2019.04.25	7.04	常德市城市建设投资集团有限公司
14	中信银行	常德市城投龙	3,000.00	2015.08.21	2018.08.21	7.88	常德市城市建设投

序号	贷款单位	借款单位	2017年借款 余额(万元)	借款日期	还款日期	利率 (%)	保证人
		马建设项目管理有限公司					资集团有限公司
15	华融金融租赁股份有限公司	常德市城投龙马建设项目管理有限公司	12,400.00	2016-1-26	2020-9-15	7.04	常德市城市建设投资集团有限公司
16	北京银行	常德市天源住房建设有限公司	100,000.00	2016-12-22	2026-9-9	5.39	常德市城市建设投资集团有限公司
17	交银国际信托有限公司	常德天健置业有限公司	10,000.00	2017-2-8	2022-2-28	6.4	常德市城市建设投资集团有限公司
18	厦门国际银行	常德市城市建设投资集团有限公司	7,000.00	2016-3-23	2018-3-22	8	常德市西城新区投资建设开发有限公司
	合计	-	685,899.20	-	-	-	-

十、承诺事项

1、对债务的抵押情况

(1) 存货中的经营用土地抵押情况

截止 2017 年 12 月 31 日，本公司共计 1,277,906.62 万元的经营用土地对 597,397.99 万元的融资款提供了抵押，详细情况见下表：

序号	贷款单位	借款单位	2017年借款 余额(万元)	借款日期	还款日期	利率 (%)	抵押物账面 价值(万元)
1	国家开发银行	常德市城市建设投资集团有限公司	38,000.00	2010.5.20	2020.5.19	6.55	98,500.90
2	国家开发银行	常德市城市建设投资集团有限公司	32,000.00	2012.12.28	2027.12.27	6.55	57,782.01
3	农业发展银行常德市分行	常德市城市建设投资集团有限公司	31,000.00	2014.12.31	2019.12.30	6.3	106,131.35
4	国银租赁	常德市城市建设投资集团有限公司	19,351.29	2011.9.16	2021.9.16	7.55	59,436.42
5	兴业银行(融资租赁)	常德市城市建设投资集团有限公司	29,405.38	2015.11.10	2020.11.10	6.30	39,478.77
6	北京银行	常德市城市建设投资集团有限公司	100,000.00	2015.4	2018.4	8.65	44,700.00
7	中国工商银行常德	常德市城投龙马建设项目管理有限公司	21,000.00	2016.4.29	2026.3.29	5.39	44,101.64

序号	贷款单位	借款单位	2017年借款 余额（万元）	借款日期	还款日期	利率 （%）	抵押物账面 价值（万元）
	武陵支行						
8	华融湘江 常德分行	常德市城投龙马建设项 目管理有限公司	19,850.00	2015.12.31	2020.11.30	6.65	28,844.17
9	农行常德 分行	常德市城投龙马建设项 目管理有限公司	15,000.00	2014.04.10	2019.04.25	7.04	67,434.74
10	工行武陵 支行	常德市城投龙马建设项 目管理有限公司	18,800.00	2014.06.20	2022.06.19	7.21	58,925.26
11	北京银行	常德市西城新区投资建 设开发有限公司	70,000.00	2013.03.19	2021.03.19	7.86	199,375.96
12	建设银行 常德武陵 支行	常德市西城新区投资建 设开发有限公司	15,995.00	2013.08.22	2018.08.21	6.72	124,806.37
13	交通银行	常德市西城新区投资建 设开发有限公司	8,595.00	2014.12.17	2019.12.02	7.2	66,098.74
14	交银国际 信托有限 公司	常德市西城新区投资建 设开发有限公司	7,500.00	2015.03.30	2020.03.29	7.5	32,959.38
15	华夏银行 股份有限 公司长沙 分行	常德市西城新区投资建 设开发有限公司	50,000.00	2015.09.01	2020.09.01	6.25	40,750.00
16	长沙银行 股份有限 公司常德 分行	常德市西城新区投资建 设开发有限公司	39,999.20	2016.3.18	2021.3.17	7.5	80,815.78
17	中国农业 发展银行 常德市分 行营业部	常德市西城新区投资建 设开发有限公司	40,000.00	2016.1.5	2031.1.4	5.145	22,753.15
18	中信银行	常德市西城新区投资建 设开发有限公司	26,400.00	2015.12.25	2020.12.24	6.175	55,755.11
19	建行朗州 支行	常德天健置业有限公司	10,500.00	2015.06.19	2018.06.18	7.07	45,169.87
公司借款小计			593,395.87	-	-	-	1,273,819.62
20	河北金融 租赁公司	常德市城市公用资产经 营管理有限公司	4,002.12	2013.04	2018.04	7.04	4,087.00
其他单位小计			4,002.12	-	-	-	4,087.00
合计			597,397.99	-	-	-	1,277,906.62

(2) 无形资产中林权抵押情况

截止 2017 年 12 月 31 日, 本公司共计 215,811.89 万元的林权对 65,977.12 万元的融资款提供了抵押, 详细情况见下表:

序号	贷款单位	借款单位	2017 年借款 余额 (万元)	借款日期	还款日期	利率 (%)	抵押物账面 价值 (万元)
1	国家开发银行	常德市城市建设投资集团有限公司	13,675.00	2003.12.10	2018.12.09	6.55	173,163.76
	国家开发银行	常德市城市建设投资集团有限公司	48,000.00	2006.06.30	2022.11.19	6.55	
	国家开发银行	常德市城市建设投资集团有限公司	300.00	2008.12.31	2018.12.30	6.55	
2	河北金融租赁公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	4,002.12	2013.04	2018.04	7.04	42,648.12
	合计	-	65,977.12	-	-	-	215,811.89

说明: 常德市城市公用资产经营管理有限公司从河北金融租赁公司借入的 35,000.00 万元融资租赁款, 截止 2017 年 12 月 31 日的融资款余额为 4,002.12 万元, 本公司以账面价值 4,087.00 万元的土地和 42,648.12 万元的林权进行了抵押担保。

(3) 其他非流动资产中房产抵押情况

截止 2017 年 12 月 31 日, 本公司共计 51,412.03 万元的房屋资产对 19,351.29 万元的融资款提供了抵押, 详细情况见下表:

序号	贷款单位	借款单位	2017 年借款 余额 (万元)	借款日期	还款日期	利率 (%)	抵押物账面 价值 (万元)
1	国银租赁	常德市城市建设投资集团有限公司	19,351.29	2011.09.16	2021.09.16	7.55	51,412.03
	合计	-	19,351.29	-	-	-	51,412.03

说明: 常德市城市建设投资集团有限公司从国银租赁有限公司借入的 50,000.00 万元融资租赁款, 截止 2017 年 12 月 31 日的融资款余额为 19,351.29 万元, 常德市城市建设投资集团有限公司以账面价值 59,436.42 万元的土地和 51,412.03 万元的房屋资产进行了抵押担保。

十一、资产负债表日后事项

公司无需披露的资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

公司无需披露的其他重要事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

种类	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	14,408,661.20	100.00	14,408.66	0.1
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计				

(续)

种类	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	814,408,661.20	100.00	814,408.66	0.1
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	814,408,661.20	100.00	814,408.66	0.1

1、按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

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
非合并单位往来	14,408,661.20	0.1	14,408.66	814,408,661.20	0.1	814,408.66
合计	14,408,661.20	0.1	14,408.66	814,408,661.20	0.1	814,408.66

2、应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
常德市财政局	政府部门	14,408,661.20	一年之内	100.00
合计	—	14,408,661.20	—	100.00

(二) 其他应收款

种类	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	9,877,320,933.54	67.87		
按组合计提坏账准备的其他应收款	4,672,893,870.02	32.13	4,672,893.87	0.1
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	14,550,214,803.56	100.00	4,672,893.87	

(续)

种类	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	8,028,761,516.89	61.80		
按组合计提坏账准备的其他应收款	4,962,313,215.36	38.20	4,962,313.22	0.1
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	12,991,074,732.25	100.00	4,962,313.22	0.04

2、采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款情况

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
非合并单位往来	4,672,893,870.02	0.1	4,672,893.87	4,962,313,215.36	0.1	4,962,313.22
合计	4,672,893,870.02	0.1	4,672,893.87	4,962,313,215.36	0.1	4,962,313.22

3、其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)
常德市江南城市发展有限公司	联营企业	2,726,916,309.22	1年之内、1-2年	19.98
常德市天源住房建设有限公司	子公司	2,257,956,575.03	1年之内、1-2年、2-3年	16.55
常德市天润土地开发有限经营有限公司	子公司	2,121,763,006.24	1年之内、1-2年、2-3年	15.55
常德天健置业有限公司	子公司	2,106,224,585.96	1年之内、1-2年	15.43
常德市智慧谷投资发展有限公司	子公司	1,816,151,818.95	1年之内、1-2年、2-3年	13.31
合计	—	11,029,012,295.40	—	80.82

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
对子公司投资	10,582,968,972.69	2,389,920,935.79	495,000.00	12,972,394,908.48
对联营企业投资	69,511,152.45	832,212,674.02	0.00	901,723,826.47
小计	10,652,480,125.14	3,222,133,609.81	495,000.00	13,874,118,734.95
减：长期股权投资减值准备				
合计	10,652,480,125.14	3,222,133,609.81	495,000.00	13,874,118,734.95

2、长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	持股比例 (%)
-------	------	------	------	------	------	----------

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	持股比例(%)
一、子企业						
常德市城投龙马建设项目管理有限公司	权益法	100,000,000.00	1,999,502,228.56	19,611,712.56	2,019,113,941.12	100.00
常德市西城新区投资建设开发有限公司	权益法	100,000,000.00	6,683,979,481.14	77,320,502.89	6,761,299,984.03	100.00
常德市天源住房建设有限公司	权益法	100,000,000.00	99,645,981.79	1,841,748.93	101,487,730.72	100.00
常德市天润土地开发经营有限公司	权益法	224,000,000.00	1,520,328,369.38	117,273,709.69	1,637,602,079.07	100.00
常德天健置业有限公司	权益法	50,000,000.00	63,306,094.98	527,483.33	63,833,578.31	100.00
常德市智慧谷投资发展有限公司	权益法	100,000,000.00	98,973,978.28	-1,468,284.62	97,505,693.66	100.00
常德市中瀚水务有限公司	权益法	1,100,000.00	117,232,838.56	2,174,319,063.01	2,291,551,901.57	50.01
二、联营企业						
常德市中沅市政建设有限公司	权益法	6,000,000.00	6,693,335.48	-470,179.61	6,223,155.87	50.00
湖南中正工程建设咨询有限公司	权益法	400,000.00	400,000.00	107,106.34	507,106.34	20.00
常德市江南城市发展有限公司	权益法	39,000,000.00	19,500,000.00	19,500,000.00	39,000,000.00	39.00
常德远大建筑工业有限公司	权益法	43,170,000.00	42,917,816.97	-9,846,234.51	33,071,582.46	35.00
常德财鑫金融控股集团有限责任公司	权益法	800,000,000.00		798,921,981.80	798,921,981.80	20.00
常德市天汇小额贷款有限公司	权益法	24,000,000.00		24,000,000.00	24,000,000.00	40.00
合计		1,587,670,000.00	10,652,480,125.14	3,221,638,609.81	13,874,118,734.95	—

(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	178,725,000.00		178,725,000.00	
工程项目	178,725,000.00		178,725,000.00	
二、其他业务小计	6,105,750.78	138,758.40	6,160,388.45	11,566.00

2017年1月1日—2017年12月31日

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
租金	6,105,750.78	138,758.40	6,160,388.45	11,566.00
合计	184,830,750.78	138,758.40	184,885,388.45	11,566.00

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	70,816,793.49	102,940,036.96
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	16,122,835.23	20,769,327.01
合计	86,939,628.72	123,709,363.97



第 16 页至第 59 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: 2018.4.25

主管会计工作负责人



签名: _____

日期: 2018.4.25

会计机构负责人



签名: _____

日期: 2018.4.25

编号: 102898805



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。

企业信用信息公示系统网址: qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



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)：3080万元

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. 019806

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: 000407

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: 二〇二〇年一月十八日

证书有效期至: 二〇二〇年一月十八日



姓 名: 李 强
Full name: Li Qiang
性 别: 男
Sex: Male
出生日期: 1968.3.26
Date of birth: 1968.3.26
工作单位: 湖南金信会计师事务所
Working unit: Hunan Jinxin CPAs
身份证号码: 430106196803261111
Identity card No: 430106196803261111



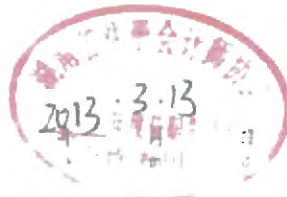
证书编号: 11010802100000000000000000000000
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 1 月 1 日
Date of Issuance: 1998 y 1 m 1 d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书的有效性延续至下一年度。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南金信会计师事务所有限公司
湖南金信 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013 年 11 月 4 日
13 y 11 m 4 d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(普通合伙)
长沙分所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013 年 11 月 4 日
13 y 11 m 4 d



姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of birth
工作单位
Work unit
身份证号码
Identity card No.



证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 年 月 日
Date of Issuance

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.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南会计师事务所有限责任公司
湖南分所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013年 10月 31日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所
(特殊普通合伙)长沙分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013年 10月 31日
/y /m /d