
潜江市城市建设投资开发有限公司
公司债券年度报告
(2021 年)

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、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。

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

2021年度公司经营性现金流量净额为-150,539.58万元，持续呈现净流出趋势。如果公司经营性现金流未得到改善，公司经营及盈利状况将进一步承压。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 发行人情况	6
一、 公司基本信息	6
二、 信息披露事务负责人	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	7
五、 公司业务和经营情况	8
六、 公司治理情况	11
第二节 债券事项	12
一、 公司信用类债券情况	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况	15
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况	15
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况	15
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况	15
七、 中介机构情况	15
第三节 报告期内重要事项	17
一、 财务报告审计情况	17
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	17
三、 合并报表范围调整	21
四、 资产情况	21
五、 负债情况	23
六、 利润及其他损益来源情况	24
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十	24
八、 非经营性往来占款和资金拆借	24
九、 对外担保情况	25
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况	25
十一、 向普通投资者披露的信息	25
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项	25
一、 发行人为可交换债券发行人	25
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人	25
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人	25
四、 发行人为永续期公司债券发行人	25
五、 其他特定品种债券事项	25
第五节 发行人认为应当披露的其他事项	26
第六节 备查文件目录	27
财务报表	29
附件一： 发行人财务报表	29

释义

发行人、潜江城投、公司	指	潜江市城市建设投资开发有限公司
市政府	指	潜江市人民政府
市国资委	指	潜江市人民政府国有资产监督管理委员会
审计机构/北京兴华所	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
长江证券	指	长江证券股份有限公司
国泰君安	指	国泰君安股份有限公司
恒丰银行	指	恒丰银行股份有限公司
20 潜江城投债	指	发行规模为 2.50 亿元人民币的 2020 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券
19 潜江城投债 01、19 潜江城投债 02	指	发行规模为 8.00 亿元人民币的 2019 年第一期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券、5.00 亿元人民币的 2019 年第二期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券
15 潜江城投债	指	发行规模为 17.00 亿元人民币的 2015 年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券
东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
债券持有人	指	通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有公司债券的合格投资者
国家发改委	指	国家发展和改革委员会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2021 年度
本期末	指	2021 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	潜江市城市建设投资开发有限公司
中文简称	潜江城投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	金红文
注册资本（万元）	482,600
实缴资本（万元）	482,600
注册地址	湖北省省直辖县级行政区划（潜江市）泰丰办事处潜阳东路 62 号
办公地址	湖北省省直辖县级行政区划（潜江市）泰丰办事处潜阳东路 62 号
办公地址的邮政编码	433100
公司网址（如有）	无
电子信箱	32716949@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	关洪波
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	副总经理
联系地址	湖北省省直辖县级行政区划（潜江市）泰丰办事处潜阳东路 62 号
电话	0728-6490918
传真	0728-6490918
电子信箱	32716949@qq.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

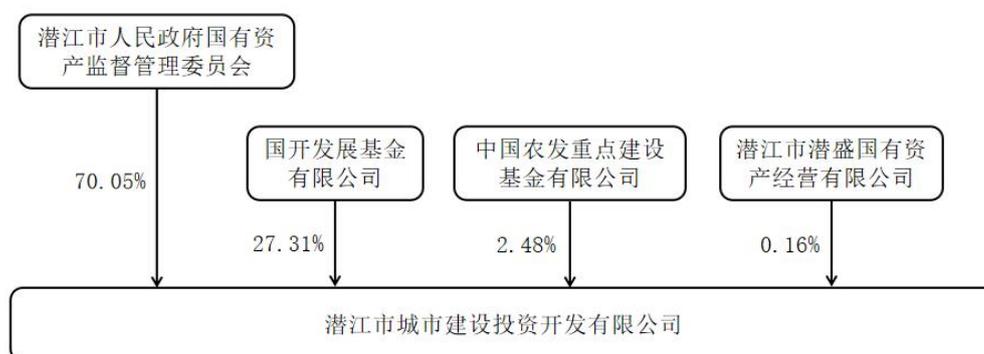
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：潜江市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：潜江市人民政府国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数0%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：金红文

发行人的其他董事：汪孝斌、朱俊、卢胜军、张劲、刘训金、陈华俊

发行人的监事：何安然、许可铭、张爱兵

发行人的总经理：-

发行人的财务负责人：汪孝斌

发行人的其他高级管理人员：冯敏、赵珊、唐文、关洪波

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

主要业务：城市基础设施、公用事业、基础产业的建设及营运，土石方工程服务、土地开发服务及房地产开发经营，政府公共资源的特许经营，本市城内企（事）业、产业及项目的融资、投资、委托贷款、咨询与评估服务；水利建设项目的投资。

经营模式：（1）公司是潜江市最大的基础设施投资建设主体，为市政府重要的基础设施建设公司，负责对城市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，公司形成了以城市基础设施建设为基础、土地经营为支撑，涉及园林、水利、道路桥梁等多元化经营为辅助的经营模式。（2）城市基础设施建设业务：公司与潜江市政府通过签署一系列《潜江市基础设施建设管理协议》，规定工程建设期间，年末由相关部门按照相关规定对工程项目办理工程结算审计。在收入确认上，根据公司当年工程结算审核确定的工程实际造价成本加成 15%确定。工程结算金额经潜江市财政部门审核后，按审定的工程实际造价加约定的投资回报支付给公司。（3）土地整理开发业务：依据公司与潜江市土地收购储备供应中心签订的《委托经营合同》，公司作为土地整理开发业务的代建方，对土地项目进行整理开发，按照代建合同施工、验收和结算工程款。委托方和公司每年末协商确定具体项目的回报收益（一般为项目总成本的一定比例）。项目总成本与项目收益之和为项目的收入。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）公司所在行业情况及周期性特点

城市基础设施是城市吸引投资、聚集产业、形成工业新区的物质基础，是城市赖以生存和发展的基本条件，也是衡量城市综合发展水平和文明程度的重要标志。完善的城市基础设施对提升城市综合服务功能、推动城市经济增长、提高人民生活水平、改善投资环境、加强区域交流与协作等具有重要的促进作用。该行业周期性表现为稳定上升状态。

（2）公司在行业中的地位和竞争优势

a.公司的地位

公司是潜江市人民政府授权范围内从事潜江市城区土地整理开发、城市基础设施以及相关配套设施建设等业务的最大建设主体，是潜江市城市化进程中重要的建筑施工公司。公司在土地整理与开发及城市基础设施建设等领域拥有政府政策导向上的优势，还在经营方面处于强势的垄断地位。

近年来，公司实力与规模不断壮大，在潜江市城市土地整理与开发及基础设施建设领域凸显出了显著的竞争力，有着较强的竞争优势和良好的发展前景。

公司是潜江市最重要的城市基础设施建设投融资主体和经营管理主体。公司主营业务发展稳定，营业收入逐年增长。

b.公司的竞争优势

（a）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。

潜江市具有显著的区域优势，区域经济保持平稳快速增长。公司作为潜江市最重要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作用。

（b）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，在“十三五”时期，按照“竞进提质、升级增效”总要求，潜江市会积极推进国家“一带一路”、长江经济带、长江中游城市群发展战略，扩大交通、水利、城镇建设等重大基础设施建设投资。

公司将紧跟核心政策，把握实时机会，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。

（c）行业垄断性及稳定性优势

公司在其所在行业中具备较强的区域垄断优势。目前潜江的平台公司主要有：潜江市城市建设投资开发有限公司、潜江市高新技术产业投资开发有限公司、潜江市交通投资集团有限公司，其中潜江市高新技术产业投资开发有限公司成立于2016年5月25日，注册资本1亿元，主要负责潜江经济开发区相关基础设施建设，成立时间较短，尚需积累；潜江市交通投资集团有限公司成立于2015年2月9日，注册资本1亿元，成立时间较短，正在夯实基础。

可见，与当地其他平台、类平台公司相比，潜江城投在资本体量、运营管理能力、业务经验等方面具有较大优势，是潜江市进行城市基础设施建设最重要的投融资及建设运营主体。由此可见，具有区域垄断地位的公司将长期保持稳定可期、平稳增长的经营规模。

（d）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，并为其开展资本市场融资提供了有效的保证。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司的主营业务、经营情况以及所处行业情况等均未发生重大变化。

（二）新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

（三）主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
工程建设项目	19.45	14.48	25.55	94.05	12.32	11.06	10.20	66.96
土地整理	1.01	0.26	73.87	4.88	5.88	3.26	44.59	31.94
其他	0.22	0.09	59.23	1.07	0.20	0.07	64.73	1.10
合计	20.69	14.84	28.27	100.00	18.40	14.39	21.78	100.00

(2)各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2020 年受新冠疫情影响，公司工程建设项目有所减少、工程建设进度较预期有所延长，2021 年该板块业务有所回暖，已完工部分结转收入金额增加。土地整理业务收入与成本均有所减少，主要系发行人 2021 年该板块业务规模缩减所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司未来的主要发展目标为：抓融资、扩投资、保建设，力争在投融资上取得新突破，在业务经营上取得新成果。

（1）发挥融资关键作用，着力抓好资金保障，对准贴紧国家的金融政策和银行的项目融资政策，精准施策，精准发力，积极对接潜江市项目储备。

（2）突出项目投资，着力推进城市建设，投资实施重点道路改造。围绕打通断头路，改造丁字路，实施道路改造及火车站周边配套道路建设，逐步打通城市交通内外循环，方便市民出行快捷。

（3）突出业务管理，着力提升管理质效，一是抓好工程监管，二是抓实资金管理，三是抓牢债务管理，四是抓好资产管理。

（4）突出实体建设，着力提高运行水平，坚定不移培育发展下属子公司，加快子公司转型升级。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司核心业务所属的基础设施建设行业与宏观经济运行情况密切相关，行业发展与国民经济的景气程度呈显著的正相关性。2013 年以来，我国 GDP 增速放缓，经济下行压力显现，我国经济发展进入转型时期。公司的业务经营也将同样受到经济下行压力的冲击，若公司未能及时对经营方针做出适当调整，将会对未来的盈利能力产生负面影响。

作为潜江市最大的城市基础设施建设主体，公司承担着经营城市、管理城市和建设城市的职能。公司的市场地位相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的投资收益。随着潜江市经济的快速发展，潜江市政府对公司的支持力度不断加大，公司将可获取更多的城市基础设施及土地整理开发业务。

总体上看，政府给予公司很大的支持力度，公司外部经营环境宽松，有利于公司未来的发展。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《关联交易决策制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序和决策机制、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、非公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

发行人信息披露工作由董事会统一领导和管理，副总经理为信息披露事务负责人，下属各部门负责协调和组织发行人信息披露工作和投资者关系管理，处理投资者关系、准备相关监管机构及自律协会要求的信息披露文件，并通过相关监管机构及自律协会认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为69.88亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项**一、公司信用类债券情况****（一） 结构情况**

截止报告期末，发行人口径有息债务余额62.64亿元，其中公司信用类债券余额26.4亿元，占有息债务余额的42.15%；银行贷款余额20.27亿元，占有息债务余额的32.36%；非银行金融机构贷款0.5亿元，占有息债务余额的0.80%；其他有息债务余额15.46亿元，占有息债务余额的24.68%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6个月以内（含）；	6个月（不含）至1年（含）	1年（不含）至2年（含）	2年以上（不含）	
公司信用类债券	-	1.6	4.4	10.85	9.55	26.4
银行贷款	-	1.75	0.76	4.51	13.25	20.27
非银行金融机构贷款	-	0.25	0.25	-	-	0.5
其他有息债务	-	3.9	2.25	5.89	3.42	15.46
合计	-	7.5	7.66	21.25	26.22	62.64

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额0亿元，企业债券余额18.9亿元，非金融企业债务融资工具余额7.5亿元，且共有6亿元公司信用类债券在2022年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2019年第二期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券
2、债券简称	19潜江城投债02、19潜江02
3、债券代码	1980372.IB、152350.SH
4、发行日	2019年12月16日
5、起息日	2019年12月16日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年12月16日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.78
10、还本付息方式	本期每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各项债券持有人所持债

	券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	长江证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	2015年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券
2、债券简称	15潜江城投债、PR潜城债
3、债券代码	1580316.IB、127337.SH
4、发行日	2015年12月21日
5、起息日	2015年12月21日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2022年12月21日
8、债券余额	3.40
9、截止报告期末的利率(%)	5.19
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置提前偿付本金条款，在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别偿还债券本金的20%，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	2019年第一期潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券
2、债券简称	19潜江城投债01、19潜江01
3、债券代码	1980008.IB、152089.SH
4、发行日	2019年1月16日
5、起息日	2019年1月16日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年1月16日

8、债券余额	6.40
9、截止报告期末的利率(%)	5.67
10、还本付息方式	本期每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	长江证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	潜江市城市建设投资开发有限公司2021年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	21潜江城投PPN001
3、债券代码	032191338.IB
4、发行日	2021年11月29日
5、起息日	2021年11月29日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年11月29日
7、到期日	2026年11月29日
8、债券余额	7.50
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	光大证券股份有限公司、恒丰银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	机构投资者
15、适用的交易机制	询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	2020年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券
2、债券简称	20潜江城投债、20潜江债
3、债券代码	2080409.IB、152695.SH
4、发行日	2020年12月15日
5、起息日	2020年12月15日
6、2022年4月30日后的最	-

近回售日	
7、到期日	2025年12月15日
8、债券余额	2.50
9、截止报告期末的利率(%)	6.30
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5个计息年度末分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金，最后三个计息年度每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	长江证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的债券有投资者保护条款

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
----	--------------------

办公地址	北京市西城区裕民路18号北环中心22层
签字会计师姓名	代文静、朱宏

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	2080409.IB、152695.SH
债券简称	20潜江城投债、20潜江债
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	周小军
联系电话	0728-6232660

债券代码	1980372.IB、152350.SH
债券简称	19潜江城投债02、19潜江02
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	周小军
联系电话	0728-6232660

债券代码	1980008.IB、152089.SH
债券简称	19潜江城投债01、19潜江01
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	周小军
联系电话	0728-6232660

债券代码	1580316.IB、127337.SH
债券简称	15潜江城投债、PR潜城债
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	周小军
联系电话	0728-6232660

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	2080409.IB、152695.SH
债券简称	20潜江城投债、20潜江债
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市丰台区东管头1号院3号楼2048-80

债券代码	1980372.IB、152350.SH
债券简称	19潜江城投债02、19潜江02
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市丰台区东管头1号院3号楼2048-80

债券代码	1980008.IB、152089.SH
债券简称	19潜江城投债01、19潜江01
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市丰台区东管头1号院3号楼2048-80

债券代码	1580316.IB、127337.SH
债券简称	15 潜江城投债、PR 潜城债
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市丰台区东管头1号院3号楼2048-80

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重溯的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则第21号——租赁》（2018年修订）

公司自2021年1月1日起开始执行财政部于2018年12月7日颁布修订的《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号）（简称“新租赁准则”）。根据新租赁准则的衔接规定，本公司对于首次执行日前已存在的合同选择不再重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

●本公司作为承租人

本公司选择将首次执行本准则的累积影响数调整2021年1月1日的留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前已存在的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择计量使用权资产：

假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日的本公司的增量借款利率作为折现率）。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- 1) 将于首次执行日后12个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- 2) 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 3) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 4) 作为使用权资产减值测试的替代，根据本附注“三、（二十六）预计负债”评估包含租赁的

合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

5)首次执行新租赁准则当年年初之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

本公司执行新租赁准则对财务报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	影响金额（元） 2021年1月1日	
			合并	母公司
公司作为承租人对于首次执行日前已存在的经营租赁的调整		使用权资产	144,412,800.00	
		长期待摊费用	-144,412,800.00	

(2) 执行《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号）

公司自2021年1月1日起开始执行财政部于2017年7月5日颁布修订的《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号）（简称“新收入准则”），不再执行2006年2月15日《财政部关于印发〈企业会计准则第1号——存货〉等38项具体准则的通知》（财会〔2006〕3号）中的《企业会计准则第14号——收入》和《企业会计准则第15号——建造合同》。根据新收入准则的衔接规定，本公司选择仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整2021年1月1日的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。对2021年1月1日之前发生的合同变更，本公司采用简化处理方法，对所有合同根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

与原收入准则相比，执行新收入准则对2021年度财务报表相关项目的影响如下：

受影响的资产负债表项目	影响金额（元）（2021.12.31）	
	合并	母公司
预收款项	270,000.00	
合同负债	-270,000.00	

(3) 执行《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）

公司自2021年1月1日起开始执行财政部于2017年3月至5月期间颁布修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）（统称“新金融工具准则”）。根据衔接规定，本公司追溯应用新金融工具准则，但对可比期间信息不予调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入2021年1月1日的留存收益或其他综合收益。

金融资产分类与计量方面，新金融工具准则要求金融资产基于其合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三大类别。取消了贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等原分类。权益工具投资一般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，也允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当

期损益。

金融资产减值方面，新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量以及分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、应收账款、合同资产以及财务担保合同。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型以替代原先的已发生信用损失模型。新减值模型要求采用三阶段模型，依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加，信用损失准备按12个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提。对于应收账款、合同资产及租赁应收款存在简化方法，允许始终按照整个存续期预期信用损失确认减值准备。

本公司执行新金融工具准则对财务报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	影响金额（元） 2021年1月1日	
			合并	母公司
《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）		可供出售金融资产	-365,631,770.00	-365,631,770.00
		其他权益工具投资	365,631,770.00	365,631,770.00

2021年1月1日执行新金融工具准则各项目调整情况的说明：

于2021年1月1日，财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

合并

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值（元）	列报项目	计量类别	账面价值（元）
可供出售金融资产（含其他流动资产）	以成本计量（权益工具）	365,631,770.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	365,631,770.00

母公司

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值(元)	列报项目	计量类别	账面价值（元）
可供出售金融资产（含其他流动资产）	以成本计量（权益工具）	365,631,770.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	365,631,770.00

2、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

3、首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

（1）2021年1月1日首次执行新收入准则调整2021年年初财务报表相关项目情况：

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日余额	2021年1月1日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计

潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券年度报告（2021年）

货币资金	3,320,860,185.56			
应收账款	1,685,195,704.58			
其他应收款	778,445,903.11			
存货	21,602,691,186.87			
其他流动资产	1,554,601.69			
流动资产合计	27,388,747,581.81			
可供出售金融资产	365,631,770.00		-	-365,631,770.00
其他权益工具投资		365,631,770.00	365,631,770.00	365,631,770.00
投资性房地产	105,381,601.09			
固定资产	1,474,721,413.72			
使用权资产		144,412,800.00	144,412,800.00	144,412,800.00
长期待摊费用	145,297,225.13	884,425.13	-	-144,412,800.00
递延所得税资产	16,115,326.06			
其他非流动资产	779,833,701.09			
非流动资产合计	2,886,981,037.09			
资产总计	30,275,728,618.90			
预收账款	270,000.00		-270,000.00	-270,000.00
合同负债		270,000.00	270,000.00	270,000.00
应付职工薪酬	3,150,240.72			
应交税费	1,289,856.66			
其他应付款	1,834,874,687.13	1,771,645,881.57	-63,228,805.56	-63,228,805.56
一年内到期的非流动负债	2,092,806,425.30	2,156,035,230.86	63,228,805.56	63,228,805.56
流动负债合计	3,932,391,209.81			
长期借款	10,737,639,833.00			
应付债券	1,836,434,800.29			
长期应付款	800,809,778.15			
非流动负债合计	13,374,884,411.44			
负债合计	17,307,275,621.25			
实收资本	4,826,000,000.00			
资本公积	6,742,829,256.27			
盈余公积	277,004,278.01			
未分配利润	617,915,609.80			
归属于母公司所有者权益合计	12,463,749,144.08			
少数股东权益	504,703,853.57			
所有者权益合计	12,968,452,997.65			

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2020年12月31日 余额	2021年1月1 日余额	重分类	调整数	
				重新计 量	合计
货币资金	569,832,621.97				
应收账款	798,632,641.63				
其他应收款	2,452,312,680.26				
存货	13,426,966,119.31				
其他流动资产					
流动资产合计	17,247,744,063.17				
可供出售金融资产	365,631,770.00		-	-	-
其他权益工具投资		365,631,770.00	365,631,770.00		365,631,770.00
投资性房地产	3,018,107,970.67				

固定资产	723,159,061.66			
使用权资产				
长期待摊费用				
递延所得税资产	16,008,002.50			
其他非流动资产	779,833,701.09			
非流动资产合计	4,902,740,505.92			
资产总计	22,150,484,569.09			
预收账款				
合同负债				
应付职工薪酬	1,786,302.73			
应交税费	9,658.92			
其他应付款	5,274,972,675.09	5,211,743,869.53	-63,228,805.56	-63,228,805.56
一年内到期的非流动负债	793,600,000.00	856,828,805.56	63,228,805.56	63,228,805.56
流动负债合计	6,070,368,636.74			
长期借款	1,687,400,000.00			
应付债券	1,836,434,800.29			
长期应付款	50,000,000.00			
非流动负债合计	3,573,834,800.29			
负债合计	9,644,203,437.03			
实收资本	4,826,000,000.00			
资本公积	6,742,829,256.27			
盈余公积	277,004,278.01			
未分配利润	660,447,597.78			
所有者权益合计	12,506,281,132.06			

4、首次执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据的说明

不适用。

5、首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

不适用。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
货币资金	21.08	5.79	33.21	-36.53
应收账款	2.67	0.73	16.85	-84.13
持有待售资产	29.10	7.99	0.00	100.00

其他流动资产	0.02	0.01	0.02	53.51
可供出售金融资产	0.00	0.00	3.66	-100.00
其他权益工具投资	3.73	1.02	0.00	100.00
使用权资产	1.37	0.38	0.00	100.00
长期待摊费用	0.01	0.00	1.45	-99.53

发生变动的原因：

- 1、货币资金减少主要系报告期内银行存款减少 12.32 亿元所致。
- 2、应收账款减少主要系应收潜江市财政局账款减少 14.19 亿元所致。
- 3、持有待售资产增加主要系潜江市人民政府国有资产监督管理委员会将市人民政府监管系统中 7653 亩耕地占补平衡指标划转至发行人所致。
- 4、其他流动资产增幅较大主要系待抵扣进项税额增加且该科目本身基数较小所致。
- 5、可供出售金融资产减少主要系发行人 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，可供出售金融资产重分类计入其他权益工具投资所致。
- 6、其他权益工具投资增加主要系发行人 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，可供出售金融资产重分类计入其他权益工具投资所致。
- 7、使用权资产增加主要系发行人自 2021 年 1 月 1 日起开始执行新租赁准则所致。
- 8、长期待摊费用减少主要系发行人自 2021 年 1 月 1 日起开始执行新租赁准则所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	21.08	0.6	-	2.85
存货	274.84	72.35	-	26.33
合计	295.92	72.95	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
潜国用（2014）第 0110279 号	22.05	-	22.05	15 潜江城投债抵押	无
潜国用（2014）第 0110281 号	24.20	-	24.20	15 潜江城投债抵押	无

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
预收款项	0.00	0.00	0.00	-100.00
合同负债	0.01	0.01	0.00	100.00
长期应付款	5.24	2.75	8.01	-34.53

发生变动的原因：

- 1、预收款项减少主要系发行人 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则，预收款项重分类计入合同负债所致。
- 2、合同负债增加主要系发行人 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则，预收款项重分类计入合同负债所致。
- 3、长期应付款减少主要系 2021 年部分款项已还款所致。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：168.74亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额182.54亿元，有息债务同比变动8.18%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：22.34亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额26.4亿元，占有息债务余额的14.46%；银行贷款余额130.91亿元，占有息债务余额的71.72%；非银行金融机构贷款9.77亿元，占有息债务余额的5.35%；其他有息债务余额15.46亿元，占有息债务余额的8.47%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	-	1.6	4.4	10.85	9.55	26.4
银行贷款	-	6.05	4.51	18.3	102.05	130.91
非银行金融机构贷款	-	2.64	2.08	2.71	2.34	9.77
其他有息	-	3.9	2.25	5.89	3.42	15.46

债务						
合计	-	14.19	13.24	37.75	117.36	182.54

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额0亿元人民币，且在2022年内到期的境外债券余额为0亿元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：3.14亿元

报告期非经常性损益总额：0.02亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到10%以上

适用 不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

主要系本期存货增加，尚未转换为收入，同时，本期购买商品、接受劳务支付的现金相对较多所致。

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：3.73亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00亿元，收回：0.19亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内非经营性往来占款或资金拆借不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情形。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：3.54亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：2.04%，是否超过合并口径净资产的10%：

是 否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：10.98亿元

报告期末对外担保的余额：20.19亿元

报告期对外担保的增减变动情况：9.21亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十一、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 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（如有）；

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。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为潜江市城市建设投资开发有限公司 2021 年公司债券年报盖章页)

潜江市城市建设投资开发有限公司

2022年4月28日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：潜江市城市建设投资开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,107,821,857.69	3,320,860,185.56
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	-	-
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	267,395,490.24	1,685,195,704.58
应收款项融资	-	-
预付款项	-	-
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	969,452,362.73	778,445,903.11
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	27,483,922,752.47	21,602,691,186.87
合同资产	-	-
持有待售资产	2,910,187,200.00	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	2,386,520.81	1,554,601.69
流动资产合计	33,741,166,183.94	27,388,747,581.81
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	365,631,770.00
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	-	-
其他权益工具投资	373,181,770.00	-

其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	101,723,866.47	105,381,601.09
固定资产	1,412,137,811.21	1,474,721,413.72
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	136,676,400.00	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	680,634.46	145,297,225.13
递延所得税资产	14,274,169.94	16,115,326.06
其他非流动资产	634,908,501.98	779,833,701.09
非流动资产合计	2,673,583,154.06	2,886,981,037.09
资产总计	36,414,749,338.00	30,275,728,618.90
流动负债：		
短期借款	-	-
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
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	-	270,000.00
合同负债	1,333,162.25	-
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	3,764,316.75	3,150,240.72
应交税费	1,490,069.05	1,289,856.66
其他应付款	2,359,047,785.71	1,834,874,687.13
其中：应付利息		63,228,805.56
应付股利	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	2,284,631,007.58	2,092,806,425.30
其他流动负债	-	-
流动负债合计	4,650,266,341.34	3,932,391,209.81

非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	11,909,620,471.00	10,737,639,833.00
应付债券	1,972,519,610.54	1,836,434,800.29
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	524,291,404.05	800,809,778.15
长期应付职工薪酬	-	-
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	14,406,431,485.59	13,374,884,411.44
负债合计	19,056,697,826.93	17,307,275,621.25
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,826,000,000.00	4,826,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	10,965,715,656.07	6,742,829,256.27
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	303,078,001.84	277,004,278.01
一般风险准备	-	-
未分配利润	776,068,488.17	617,915,609.80
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	16,870,862,146.08	12,463,749,144.08
少数股东权益	487,189,364.99	504,703,853.57
所有者权益（或股东权益）合计	17,358,051,511.07	12,968,452,997.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计	36,414,749,338.00	30,275,728,618.90

公司负责人：金红文 主管会计工作负责人：汪孝斌 会计机构负责人：张小红

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：潜江市城市建设投资开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		

货币资金	710,291,727.00	569,832,621.97
交易性金融资产		
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	261,949,050.17	798,632,641.63
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	3,066,191,323.20	2,452,312,680.26
其中：应收利息		
应收股利		
存货	14,817,744,958.95	13,426,966,119.31
合同资产		
持有待售资产	2,910,187,200.00	
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	21,766,364,259.32	17,247,744,063.17
非流动资产：		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	365,631,770.00
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	4,521,577,970.67	3,018,107,970.67
其他权益工具投资	373,181,770.00	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	694,975,003.70	723,159,061.66
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	14,150,745.73	16,008,002.50
其他非流动资产	634,908,501.98	779,833,701.09
非流动资产合计	6,238,793,992.08	4,902,740,505.92
资产总计	28,005,158,251.40	22,150,484,569.09
流动负债：		

短期借款	-	-
交易性金融负债	-	-
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	-	-
合同负债	-	-
应付职工薪酬	2,279,978.76	1,786,302.73
应交税费	1,384.58	9,658.92
其他应付款	6,370,868,644.38	5,274,972,675.09
其中：应付利息		63,228,805.56
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	963,013,863.01	793,600,000.00
其他流动负债	-	-
流动负债合计	7,336,163,870.73	6,070,368,636.74
非流动负债：		
长期借款	1,765,000,000.00	1,687,400,000.00
应付债券	1,972,519,610.54	1,836,434,800.29
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	-	50,000,000.00
长期应付职工薪酬	-	-
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	3,737,519,610.54	3,573,834,800.29
负债合计	11,073,683,481.27	9,644,203,437.03
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,826,000,000.00	4,826,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	10,965,715,656.07	6,742,829,256.27
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	303,078,001.84	277,004,278.01

未分配利润	836,681,112.22	660,447,597.78
所有者权益（或股东权益）合计	16,931,474,770.13	12,506,281,132.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,005,158,251.40	22,150,484,569.09

公司负责人：金红文 主管会计工作负责人：汪孝斌 会计机构负责人：张小红

合并利润表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	2,068,615,881.47	1,840,013,842.03
其中：营业收入	2,068,615,881.47	1,840,013,842.03
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	2,009,194,889.77	1,870,480,499.36
其中：营业成本	1,483,739,783.38	1,439,185,802.08
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	13,272,141.88	10,644,605.89
销售费用	-	14,620.00
管理费用	107,514,616.88	96,638,640.27
研发费用	-	-
财务费用	404,668,347.63	323,996,831.12
其中：利息费用	395,175,511.28	263,651,868.01
利息收入	14,964,099.24	20,208,424.66
加：其他收益	252,527,688.95	201,165.85
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-	-
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	1,714,895.01	-
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-	-12,912,628.71
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-19,964.00	-
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	313,643,611.66	-43,178,120.19
加: 营业外收入	60,784.32	192,544,769.83
减: 营业外支出	2,246.28	467,014.50
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	313,702,149.70	148,899,635.14
减: 所得税费用	89,760,036.08	58,879,851.38
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	223,942,113.62	90,019,783.76
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	223,942,113.62	90,019,783.76
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-	-
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	242,656,602.20	133,496,477.11
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-18,714,488.58	-43,476,693.35
六、其他综合收益的税后净额	-	-
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
(1) 重新计量设定受益计划变动额	-	-
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-	-
(4) 企业自身信用风险公允价值变动	-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-	-
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-

(2) 其他债权投资公允价值变动	-	-
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
(6) 其他债权投资信用减值准备	-	-
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	-	-
(8) 外币财务报表折算差额	-	-
(9) 其他	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	223,942,113.62	90,019,783.76
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	242,656,602.20	133,496,477.11
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-18,714,488.58	-43,476,693.35
八、每股收益：	-	-
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

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：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：金红文 主管会计工作负责人：汪孝斌 会计机构负责人：张小红

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	1,898,104,758.34	1,103,935,629.50
减：营业成本	1,438,709,816.24	787,989,192.46
税金及附加	8,186,843.88	6,322,589.16
销售费用	-	-
管理费用	42,846,486.14	46,473,985.54
研发费用	-	-
财务费用	267,046,681.79	188,622,956.49
其中：利息费用	262,867,036.00	156,184,818.82
利息收入	9,335,996.54	10,590,631.70
加：其他收益	201,402,000.00	-
投资收益（损失以“－”号填列）	-	-

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	7,429,027.10	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-9,829,431.67
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-19,964.00	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	350,125,993.39	64,697,474.18
加：营业外收入	-	110,760,800.00
减：营业外支出	-	100,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	350,125,993.39	175,358,274.18
减：所得税费用	89,388,755.12	41,382,210.64
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	260,737,238.27	133,976,063.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	260,737,238.27	133,976,063.54
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出	-	-

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备	-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他	-	-
六、综合收益总额	260,737,238.27	133,976,063.54
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：金红文 主管会计工作负责人：汪孝斌 会计机构负责人：张小红

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,865,859,765.68	872,542,605.29
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	-	2,501,474.95
收到其他与经营活动有关的现金	251,336,824.55	518,345,754.82
经营活动现金流入小计	2,117,196,590.23	1,393,389,835.06
购买商品、接受劳务支付的现金	3,260,593,862.26	1,911,954,391.20
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	20,057,229.73	13,266,072.02

支付的各项税费	14,047,739.18	12,201,026.80
支付其他与经营活动有关的现金	327,893,605.27	383,963,189.93
经营活动现金流出小计	3,622,592,436.44	2,321,384,679.95
经营活动产生的现金流量净额	-1,505,395,846.21	-927,994,844.89
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	526.00	-
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	-	69,615,819.47
投资活动现金流入小计	526.00	69,615,819.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	599,649.30	152,810,251.21
投资支付的现金	7,550,000.00	2,400,000.00
质押贷款净增加额	-	-
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	8,149,649.30	155,210,251.21
投资活动产生的现金流量净额	-8,149,123.30	-85,594,431.74
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,200,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,200,000.00	-
取得借款收到的现金	2,388,177,200.00	3,294,237,800.00
发行债券收到的现金	750,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	110,000,000.00	782,500,000.00
筹资活动现金流入小计	3,249,377,200.00	4,076,737,800.00
偿还债务支付的现金	1,556,020,349.32	2,267,102,011.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	895,924,054.45	800,380,758.74
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	515,926,154.59	103,622,835.91
筹资活动现金流出小计	2,967,870,558.36	3,171,105,606.15
筹资活动产生的现金流量净额	281,506,641.64	905,632,193.85
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	-1,232,038,327.87	-107,957,082.78
加：期初现金及现金等价物余额	3,279,860,185.56	3,387,817,268.34
六、期末现金及现金等价物余额	2,047,821,857.69	3,279,860,185.56

公司负责人：金红文 主管会计工作负责人：汪孝斌 会计机构负责人：张小红

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,636,155,708.17	682,867,696.28
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	761,132,100.00	673,364,016.28
经营活动现金流入小计	2,397,287,808.17	1,356,231,712.56
购买商品、接受劳务支付的现金	60,059,988.58	999,280,555.31
支付给职工及为职工支付的现金	11,807,951.90	6,845,613.51
支付的各项税费	7,170,887.98	4,114,724.34
支付其他与经营活动有关的现金	563,591,624.83	668,150,026.08
经营活动现金流出小计	642,630,453.29	1,678,390,919.24
经营活动产生的现金流量净额	1,754,657,354.88	-322,159,206.68
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	526.00	-
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	-	67,470,000.00
投资活动现金流入小计	526.00	67,470,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	103,122.00	124,870.00
投资支付的现金	1,511,020,000.00	4,400,000.00
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	1,511,123,122.00	4,524,870.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,511,122,596.00	62,945,130.00
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	340,000,000.00	1,579,725,000.00
发行债券收到的现金	750,000,000.00	-

收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	1,090,000,000.00	1,579,725,000.00
偿还债务支付的现金	743,600,000.00	1,213,435,449.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	365,174,100.03	275,257,387.42
支付其他与筹资活动有关的现金	54,301,553.82	43,012,002.70
筹资活动现金流出小计	1,163,075,653.85	1,531,704,839.62
筹资活动产生的现金流量净额	-73,075,653.85	48,020,160.38
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	170,459,105.03	-211,193,916.30
加：期初现金及现金等价物余额	539,832,621.97	751,026,538.27
六、期末现金及现金等价物余额	710,291,727.00	539,832,621.97

公司负责人：金红文 主管会计工作负责人：汪孝斌 会计机构负责人：张小红

