



# 中天城投集团股份有限公司

## 2013 年度报告

公告 2014-02

2014 年 04 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、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，并承担个别和连带的法律责任。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
林云	董事	因公出差	吴道永

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.00 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

公司负责人罗玉平、主管会计工作负责人何志良及会计机构负责人(会计主管人员)王正龙声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介 .....	6
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	8
第四节 董事会报告 .....	10
第五节 重要事项 .....	23
第六节 股份变动及股东情况 .....	32
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	37
第八节 公司治理 .....	45
第九节 内部控制 .....	49
第十节 财务报告 .....	51
第十一节 备查文件目录 .....	151

## 释义

释义项	指	释义内容
公司/中天城投/中天城投集团	指	中天城投集团股份有限公司
中天建设	指	中天城投集团城市建设有限公司
贵阳房开	指	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司
资源控股	指	中天城投集团资源控股有限公司

## 重大风险提示

本报告中 2014 年展望和未来计划等前瞻性陈述，属于计划性事项，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

股票简称	中天城投	股票代码	000540
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中天城投集团股份有限公司		
公司的中文简称	中天城投		
公司的外文名称（如有）	Zhongtian Urban Development Group Company Limited		
公司的外文名称缩写（如有）	Zhongtian		
公司的法定代表人	罗玉平		
注册地址	贵阳市观山湖区中天路 3 号		
注册地址的邮政编码	550081		
办公地址	贵阳市中华中路 1 号峰会国际大厦		
办公地址的邮政编码	550001		
公司网址	<a href="http://www.ztcn.cn">http://www.ztcn.cn</a>		
电子信箱	ztct@ztcn.cn		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谭忠游	何要求
联系地址	贵阳市中华中路 1 号峰会国际大厦	贵阳市中华中路 1 号峰会国际大厦
电话	0851-5860976	0851-5860976
传真	0851-5865112	0851-5865112
电子信箱	Tan.zhongyou@gmail.com	heyaoqiu@ztcn.cn

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	董事会办公室

#### 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1994 年 01 月 08 日	贵阳市工商行政管理局	21449282	520190002001028	21446644-7
报告期末注册	2013 年 10 月 31 日	贵州省工商行政管理局	520000000014818	520190214466447	21446644-7
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无				
历次控股股东的变更情况（如有）	2000 年 6 月控股股东由贵阳市国有资产管理局变更为世纪兴业投资有限公司； 2007 年 4 月控股股东由世纪兴业投资有限公司变更为金世旗国际控股股份有限公司。				

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层
签字会计师姓名	罗建平、陈芳芳

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入(元)	7,576,260,479.98	3,554,251,620.07	113.16%	3,330,444,457.55
归属于上市公司股东的净利润(元)	1,081,252,796.25	438,470,515.24	146.6%	525,093,863.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	1,015,420,345.47	130,359,187.88	678.94%	326,947,965.09
经营活动产生的现金流量净额(元)	-162,271,416.23	-1,552,449,429.31	89.55%	-1,642,826,054.65
基本每股收益(元/股)	0.8441	0.3429	146.17%	0.4106
稀释每股收益(元/股)	0.8441	0.3429	146.17%	0.4106
加权平均净资产收益率(%)	37.79%	18.89%	18.9%	26.89%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	36,450,489,783.45	25,898,508,756.29	40.74%	18,010,760,705.24
归属于上市公司股东的净资产(元)	3,401,659,597.95	2,366,643,072.67	43.73%	2,154,658,097.95

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

##### 1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	1,081,252,796.25	438,470,515.24	3,401,659,597.95	2,366,643,072.67
按国际会计准则调整的项目及金额				

##### 2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润	归属于上市公司股东的净资产

	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	1,081,252,796.25	438,470,515.24	3,401,659,597.95	2,366,643,072.67
按境外会计准则调整的项目及金额				

### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

### 三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-73,455.86	-56,923.90	-28,087.66	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	62,089,822.52	436,085,657.42	286,081,276.40	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	21,330,790.41	-25,685,206.80	-24,318,120.29	
减：所得税影响额	17,502,522.82	102,193,842.63	63,659,197.46	
少数股东权益影响额（税后）	12,183.47	38,356.73	-70,027.04	
合计	65,832,450.78	308,111,327.36	198,145,898.03	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

#### (一) 2013年市场政策环境分析

2013年,中国房地产市场总体平稳向好,主要指标增速均出现回升。全国商品房年销售面积为13.06亿平方米,同比增长17.3%,销售面积同比增幅快速回升,达到2010年以来的最高水平;全国商品房销售额为人民币8.14万亿元,同比增长26.3%,达历史最高水平;全国全年住宅开发投资完成额同比增长19.4%,增速较2012年提高8个百分点,但仍低于过去10年年均23.9%的增速;在销售回暖的态势下,全年新开工面积反弹强劲,同比增长11.6%;土地购置面积有所增长,部分热点城市土地价格迅速攀升,内地三四线城市土地市场相对表现平淡。2013年贵阳市整体运行平稳,维持小幅上升态势,全年商品住宅交易再创近10年来新高。

#### (二) 2013年公司经营业绩回顾

2013年,面对房地产政策的不确定性及其复杂多变的市场形势,在抓好现有房地产项目开发经营管理的基础上,公司保持一定量的土地储备规模,精心策划销售模式,控制成本,增加可持续发展能力。加强内部管理,做好资金计划和调度,努力推进年初制定的各项生产经营计划。

报告期内,实现房地产开工面积650万平方米,实现竣工面积180万平方米,同比增长35%;实现合同销售面积298万平方米,同比增长91%;实现合同销售金额176亿元,同比增长98%。

未来方舟项目获得国家住房和城乡建设部批准的全国首批8个绿色生态示范城区之一,同时在“2013年度中国地产风尚大奖”荣膺“2013中国最具影响力楼盘”奖项,在“2013年中国最具价值地产年会”荣获“年度价值地产城市综合体榜样”大奖;全年实现合同销售面积137万平方米,合同销售金额约80亿元。

贵阳国际金融中心项目作为贵州省十二五“引银入黔”核心战略工程,推进迅速,局部实现主体已封顶。项目在第九届北京国际金融博览会上荣膺“最具成长潜力的金融中心”大奖;在第十届中国国际金融论坛荣膺“最具投资价值的金融中心”大奖。该项目与会展城项目全年共实现合同销售面积143万平方米,合同销售金额约83亿元。

假日方舟项目2013年被成功列入贵阳市棚户区改造项目,截止报告期已通过摘牌方式累计获得1555亩,预计2014年下半年动工建设。

保障房项目开工面积约26万平方米,续建面积141万平方米,部份组团主体已封顶,预计2014年底可达到交付使用条件。目前公司正与政府相关部门就保障房运营模式进行沟通协商。

南京项目自2013年8月成功摘牌以来,各项工作进展顺利,项目由10栋高层住宅和1栋沿街配套商业组成,项目命名为“中天·铭廷”,展示了南京项目全国第一站的铭功地位,蕴含了公司注重品质细节和打磨精品的品牌理念。

文化广场项目于2013年12月取得了位于贵阳市中心城区黄金地段原河滨剧场地块、原人民剧场地块及原朝阳影剧院地块,未来将重点打造公司文化地产项目;筑城广场项目、贵阳云岩渔安安井回迁居住区、世纪新城项目、中天花园项目、会展城项目、南湖项目、景怡西苑项目及中天万里湘江项目,均按年初计划正常推进。

#### (三) 2013年管理回顾

面对激烈的市场竞争,公司按照“把握机遇、加速发展,紧扣新时期的时代脉络;强化预算成果、贯彻战略精神,确保二五规划首战告捷”的年度目标,开展各项工作。

深入有效推进内部控制制度的实施与持续改进,从公司治理层面增强公司防御和抵御市场风险的能力,形成了较为完整的制度体系。

“走出去”战略迈出第一步。报告期内,公司通过公开挂牌竞买方式获得南京仙林G51地块,开创了公司走出贵州之先河。

启动非公开发行股票方案。报告期末公司向中国证监会报送了公司非公开发行股票预案,拟向社会募集资金30亿元用于贵阳国际金融中心一期及商务区和部份保障性住房建设。

实施股权激励计划。面对日益激烈的竞争市场,为稳定公司在快速发展过程中的现有核心团队,吸引未来人才,公司率先在制度上迈开了“走出去”的步伐,实施股票期权与限制性股票相结合的股权激励计划。

在政策与市场的双重压力下，矿业推进低于预期。完成遵义众源同汇公司股权交易以及相关证照的变更，取得该公司以及所属两个锰矿的实际控制权；完成转龙庙、东高寨两个锰矿的勘探阶段全部野外工作，勘探报告的评审及修改，并已经提交国土厅备案；完成小金沟锰矿矿区划界申报工作；完成野马川矿区、疙瘩营矿区的分宗报告编制、评审及矿区规划申报工作。

会展、会议及酒店经营成效明显。以会展为龙头带动会议、酒店等相关业务，全年实现营收较上年同期增长20%以上。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

2013年实现营业收入7,576,260,479.98元，较上年同期增长113.16%；实现主营业务收入7,175,905,605.45元较上年同期增长119.13%。有关具体情况详见财务附注部分主要财务报表项目的异常情况及其变动原因说明。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

2013年实现竣工面积180万平方米，完成年初计划333万平米的54%，同比增长35%；实现合同销售面积265万平方米，完成年初计划350万平米的75%，同比增长70%；实现合同销售金额176亿元，完成年初计划207亿元的85%，同比增长98%。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于20%以上的差异原因

适用  不适用

### 2、收入

说明

报告期收入有较大幅度增加，原因是结算项目规模和基础设施建设投资补偿收益增加。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	1,007,667,591.62
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	13.3%

公司前5大客户资料

适用  不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	客户一	467,462,376.62	6.17%
2	客户二(自然人)	173,600,040.00	2.29%
3	客户三	150,787,620.00	1.99%
4	客户四	128,000,000.00	1.69%
5	客户五(自然人)	87,817,555.00	1.16%

合计	--	1,007,667,591.62	13.30%
----	----	------------------	--------

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产开发与经营	房地产开发与经营	4,091,924,365.60	93.01%	2,085,530,673.79	88.93%	96.21%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
住宅	住宅	2,261,928,741.46	51.42%	1,722,922,090.14	73.47%	31.28%
商业	商业	1,528,170,620.95	34.74%	240,043,781.33	10.24%	536.62%
写字楼	写字楼	57,639,046.78	1.31%	10,009,249.38	0.43%	475.86%
车库车位	车库车位	147,786,422.20	3.36%	112,555,552.94	4.8%	31.3%
其他	其他	96,399,534.21	2.19%	0.00	0%	

说明

无

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额(元)	296,093,046.40
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例(%)	21.74%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额(元)	占年度采购总额比例(%)
1	上海三菱电梯有限公司	169,334,700.00	12.44%
2	中太建设集团股份有限公司	37,475,749.47	2.75%
3	苏州莱茵电梯制造有限公司	36,572,750.00	2.69%
4	贵州旺鑫建筑装饰有限公司	27,028,261.22	1.98%
5	贵州方正实业有限公司	25,681,585.71	1.89%
合计	--	296,093,046.40	21.74%

#### 4、费用

有关具体情况详见财务附注部分主要财务报表项目的异常情况及变动原因说明。

#### 5、研发支出

无

#### 6、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	12,262,965,095.91	9,343,383,168.34	31.25%
经营活动现金流出小计	12,425,236,512.14	10,895,832,597.65	14.04%
经营活动产生的现金流量净额	-162,271,416.23	-1,552,449,429.31	89.55%
投资活动现金流入小计	23,179,433.04	8,379,835.62	176.61%
投资活动现金流出小计	1,837,874,253.07	187,540,155.61	879.99%
投资活动产生的现金流量净额	-1,814,694,820.03	-179,160,319.99	-912.89%
筹资活动现金流入小计	6,343,539,600.00	6,541,880,000.00	-3.03%
筹资活动现金流出小计	4,113,156,271.15	3,862,780,136.28	6.48%
筹资活动产生的现金流量净额	2,230,383,328.85	2,679,099,863.72	-16.75%
现金及现金等价物净增加额	253,417,092.59	947,490,114.42	-73.25%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

经营活动产生的现金流量净额变动主要原因是前期投入项目销售回款增加；投资活动产生的现金流量净额变动主要原因是投资活动支付的现金增加。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产开发与经营	6,708,443,228.83	4,091,924,365.60	39%	126.69%	96.21%	9.48%
基础设施建设补偿收益	467,462,376.62		100%	48.21%		0%

分产品						
住宅	3,385,136,160.20	2,261,928,741.46	33.18%	48.25%	31.28%	8.63%
商业	2,842,748,172.65	1,528,170,620.95	46.24%	488.31%	536.62%	-4.08%
写字楼	84,349,813.00	57,639,046.78	31.67%	273.88%	475.86%	-23.97%
车库车位	247,512,209.00	147,786,422.20	40.29%	45.55%	31.3%	6.48%
其他	148,696,873.98	96,399,534.21	35.17%			
基础设施建设补偿收益	467,462,376.62		100%	48.21%		0%
分地区						
贵州地区	7,175,905,605.45	4,091,924,365.60	42.98%	119.13%	96.21%	6.66%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用  不适用

#### 四、资产、负债状况分析

##### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	3,922,532,603.15	10.76%	2,140,915,510.56	8.27%	2.49%	销售回款增加
应收账款	941,513,174.06	2.58%	51,920,651.18	0.2%	2.38%	结算项目规模增加,相应商业物业销售分期收款和按揭款增加
存货	25,340,058,501.83	69.52%	18,640,288,399.32	71.97%	-2.45%	未来方舟、假日方舟及金融中心等项目投入增加
投资性房地产	272,432,096.98	0.75%	97,071,296.15	0.37%	0.38%	黔汇美食城项目完工投入运营
长期股权投资	131,480,711.13	0.36%	37,048,911.42	0.14%	0.22%	新增对贵州银行的投资
固定资产	2,865,052,161.83	7.86%	2,928,053,365.83	11.31%	-3.45%	折旧金额增加

##### 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	1,000,000,000.00	2.74%		0%	2.74%	新增保理融资借款
长期借款	8,674,094,952.94	23.8%	6,332,643,268.44	24.45%	-0.65%	贷款增加

## 五、核心竞争力分析

作为耕植贵州30余年的上市公司，中天城投在贵州省内土地资源储备、开发规模、产品质量、资金实力、优质的配套与服务、企业影响力始终保持贵州省内房地产行业龙头地位，“现在是未来”的品牌口号家喻户晓，引领着区域行业发展；公司管理团队在“创领未来”的品牌驱动下，持续追求“先锋思考、严谨执行、务求实效”的企业理念，形成了一支以专业技术为支撑、创新精神为内核、企业文化为引领的懂经营、会管理、具有高度事业心与责任感的核心团队；在城市发展过程中，公司开创了西部经济内陆地区政企合作新型模式土地一级开发和一二级联动的先进经验赋予了公司在区域市场持续获取资源的能力。被市场认可的品牌形象、管理团队卓越的洞察力、执行力以及资源聚合能力成为中天城投不可复制的核心竞争力。

## 六、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）

#### (2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
贵州银行股份有限公司	商业银行	94,430,000.00	0	0%	71,000,000	1.35%	94,430,000.00	0.00	长期股权投资	现金认购 增资扩股
贵阳银行股份有限公司	商业银行	33,500,000.00	22,500,000	1.63%	22,500,000	1.63%	33,500,000.00	6,435,000.00	长期股权投资	现金认购 增资扩股
合计		127,930,000.00	22,500,000	--	93,500,000	--	127,930,000.00	6,435,000.00	--	--

#### (3) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
合计			0.00	0	--	0	--	0.00	0.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期											
证券投资审批股东会公告披露											

日期 (如有)	
---------	--

持有其他上市公司股权情况的说明

适用  不适用

## 2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

### (1) 委托理财情况

单位：万元

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额 (如有)	预计收益	报告期实际损益金额
合计				0	--	--	--	0	0	0	0
委托理财资金来源				无							
逾期未收回的本金和收益累计金额				0							
委托理财审批董事会公告披露日期 (如有)											
委托理财审批股东会公告披露日期 (如有)											

### (2) 衍生品投资情况

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	计提减值准备金额 (如有)	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例 (%)	报告期实际损益金额
合计				0	--	--	0	0	0	0%	0
衍生品投资资金来源				无							
衍生品投资审批董事会公告披露日期 (如有)											
衍生品投资审批股东会公告披露日期 (如有)											

### (3) 委托贷款情况

单位：万元

贷款对象	是否关联方	贷款金额	贷款利率	担保人或抵押物	贷款对象资金用途

合计	--	0	--	--	--
展期、逾期或诉讼事项（如有）	无				
委托贷款审批董事会公告披露日期（如有）					
委托贷款审批股东会公告披露日期（如有）					

### 3、募集资金使用情况

#### （1）募集资金总体使用情况

单位：万元

募集资金总额	3,030.96
报告期投入募集资金总额	3,030.96
已累计投入募集资金总额	3,030.96
报告期内变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额比例（%）	0%
募集资金总体使用情况说明	
报告期内股权激励对象认购限制性股票募集资金 3,030.96 万元。	

#### （2）募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目 (含部分变更)	募集资金 承诺投资 总额	调整后投 资总额 (1)	本报告期 投入金额	截至期末 累计投入 金额(2)	截至期末 投资进度 (%) (3) = (2)/(1)	项目达到 预定可使 用状态日 期	本报告期 实现的效 益	是否达到 预计效益	项目可行 性是否发 生重大变 化
承诺投资项目										
承诺投资项目小计	--	0	0	0	0	--	--	0	--	--
超募资金投向										
合计	--	0	0	0	0	--	--	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因 (分具体项目)	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实	不适用									

施方式调整情况	
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用

### (3) 募集资金变更项目情况

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
合计	--	0	0	0	--	--	0	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)			无						

## 4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	商品房	650,000,000.00	12,380,151,718.94	1,192,476,012.68	4,766,555,193.11	983,040,741.66	768,745,418.22
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	商品房	1,210,000,000.00	10,295,870,663.60	1,244,910,802.36	1,155,761,070.84	239,093,105.48	176,538,688.47
中天城投集团城市建设有限公司	子公司	房地产开发与经营	商品房	1,675,000,000.00	10,498,477,765.13	1,979,741,337.13	560,210,532.88	458,042,900.38	344,881,649.65
中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	子公司	房地产开发与经营	商品房	701,000,000.00	3,437,402,861.69	659,556,006.59		-45,417,807.25	-35,041,709.52
中天城投集团遵义有限公司	子公司	房地产开发与经营	商品房	100,000,000.00	789,030,291.79	138,105,924.77	26,106,576.00	-2,730,057.68	-2,056,770.71

中天城投集团 贵州文化广场 开发建设有限 公司	子公司	房地产开 发与经营	商品房	250,000,000 .00	253,133,188 .16	249,778,018 .16		-227,742.46	-221,981.84
----------------------------------	-----	--------------	-----	--------------------	--------------------	--------------------	--	-------------	-------------

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

## 5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计 实际投入金额	项目进度	项目收益情况
渔安安井温泉旅游 城"未来方舟"	5,955,400	522,049.31	1,247,742.47	20.95%	报告期内实现净利润 17292.44 万元
假日方舟	3,077,748	30,358.89	168,456.89	5.47%	报告期内无收益
中天会展城	1,636,000	191,516.57	726,954.17	44.43%	报告期内实现净利润 75,484.56 万元
筑城广场	85,000	9,100.22	54,443.6	64.05%	报告期内无收益
白岩脚公租房、贵阳 云岩渔安、安井回迁 安置区 E 组团（公 租房组团）	377,126	30,743.45	82,450.49	21.86%	报告期内无收益
贵阳国际金融中心	1,908,500	101,484.73	164,572.47	8.62%	报告期内无收益
南京项目	127,668.00	80,568.38	80,568.38		报告期内无收益
合计	13,109,774	965,821.55	2,525,188.47	--	--

## 七、2014 年 1-3 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

## 八、公司控制的特殊目的主体情况

无

## 九、公司未来发展的展望

稳中求进、改革创新是2014年经济工作的核心，保持经济增速在合理区间平稳运行是2014年经济运行目标。

进入2014年以来，有关中国房地产业发展趋势的论调频现，众说纷纭。随着《2014年政府工作报告》及《国家新型城镇化规划2014-2020年》的出台，从政策层面奠定了中国房地产业的未来发展趋势，中国房地产业对中国经济的贡献和支撑性

地位依然未变。《2014年政府工作报告》指出，推进以人为核心的新型城镇化是2014年政府重点工作，今后一个时期，要着重解决好现有“三个1亿人”问题，促进约1亿农业转移人口落户城镇，改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村，引导约1亿人在中西部地区就近城镇化。《国家新型城镇化规划2014-2020年》确立了“城镇化水平和质量稳步提升、城镇化格局更加优化、城市发展模式科学合理、城市生活和谐宜人、城镇化体制机制不断完善”的新型城镇化发展目标。

在新的时代背景下，“以人为核心的新型城镇化”及《国家新型城镇化规划2014--2020年》将带来房地产业的创新发展机会，因地制宜、分类(区)施策将是未来房地产调控取向，“市场配置”和“政府保障”相结合的住房供应体系将逐步发挥作用，商品住宅居住性功能回归，投资、投机性功能进一步减弱；刚需及改善性刚需客户细分程度加大，区域性市场特征各异；行业集中度进一步提高，市场分化日益明显将催生房地产企业发展、创新和转型的内生动力。

因此，我们必须充分认识到宏观环境的复杂性，尊重并顺应行业发展趋势和市场变化特征，结合公司实际情况，拓宽视野与知识，用资本市场的思维和长远的战略眼光，在发展中创新，在创新中转型，在转型中再发展，控制规模、把握节奏、平衡风险、认真学习，在新一轮房地产发展周期里彰显管理智慧。

我们认为，尽管房地产行业正在发生深刻的变化，总的趋势仍是可持续健康发展。中国经济发展地区结构性不平衡决定了不同的地区、不同的产品、不同的需求仍然存在巨大的市场机会。

公司将坚持稳中求进、稳健开发的根本策略，坚持房地产主业，研究和践行以人为核心需求的各类细分市场的发展，着重研究医疗、养老服务等产业机会，持续为社会、为股东及利益相关者创造价值。

2014年，公司计划开工面积774万平方米，竣工面积 530万平方米，计划合同销售面积 327万平方米，合同销售金额 229亿元。

公司将坚定不移、有计划地拓展全国市场。未来，公司将继续加大在南京的投入，在可能的情况下开发新的业务以巩固南京市场并形成区域协同效应；重点进入一线、准一线及二线城市，重点关注长三角、环渤海湾区域、珠三角区域，进一步扩大公司在全国的品牌知名度。

继续发挥公司深耕贵阳三十余年的优势，保持既有项目的市场、品牌、质量和服务优势。以销售为核心，以重点项目销售为抓手，创新营销方式、激发销售热情，再造2014年营销新业绩。

充分抓住贵州省实施《贵州省大数据产业发展规划纲要》的机遇，加大、加快信息化步伐建设。在提高信息化程度和质量的基础上，依托公司的品牌区域号召力和中天社区庞大的客户群，探索将互联网、物联网等新兴科技运用到公司物业管理，为下一步物业管理服务及品牌升级做好基础。

积极研究贵州省深化国有企业改革的相关政策和方案，寻找与公司业务及发展有关联的国企和项目机会。

拓展公司大文旅业务，利用贵州文化广场建设项目契机，谋划文化产业发展思路。

公司一贯坚持以客户为中心，进一步夯实以人为本的产品质量保障及服务体系，不断丰富中天品牌价值的内涵，增加客户的满意度、幸福感，再造中天品牌的时代新形象新内涵。

抓好企业文化建设，坚持激励与绩效考核并重，形成有效和可持续的管理梯队。

## 十、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

无

## 十一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

无

## 十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

无

### 十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

2013年度纳入合并范围新增五家子公司，具体情况详见财务报告六。

### 十四、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和贵州证监局《关于转发〈关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知〉的通知》的要求,公司制订了《公司未来三年(2013-2015 年)股东回报规划》，并于 2013 年 10 月 17 日经公司 2013 年第 4 次临时股东大会审议通过。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

2013年预案：每10股派发现金股利3元（含税）。

2012年方案：每10股派发现金股利1元（含税）。

2011年方案：每10股派发现金股利1元（含税）。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013 年	386,271,687.60	1,081,252,905.25	35.72%
2012 年	127,881,229.20	438,470,515.24	29.17%
2011 年	127,881,229.20	525,093,863.12	24.35%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用  不适用

### 十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	3.00
分配预案的股本基数（股）	1,287,572,292

现金分红总额(元)(含税)	386,271,687.60
可分配利润(元)	1,102,121,380.61
现金分红占利润分配总额的比例(%)	100%
现金分红政策：	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	

## 十六、社会责任情况

公司已披露社会责任报告全文，具体内容详见《中天城投集团股份有限公司2013年度社会责任报告》。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是  否  不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是  否  不适用

报告期内是否被行政处罚

是  否  不适用

## 十七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013年05月14日	贵阳	实地调研	机构	工银瑞信基金、中信建投证券	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2013年05月15日	贵阳	实地调研	机构	国信证券、浦银安盛基金、易方达基金、建信基金、海富通基金、深圳千合资本、上投摩根基金、银河证券、平安大华基金、东方证券、泰达宏利基金	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2013年05月16日	贵阳	实地调研	机构	国信证券、浦银安盛基金、易方达基金、建信基金、海富通基金、深圳千合资本、上投摩根基金、银河证券、平安大华基金、东方证券、泰达宏利基金	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2013年11月08日	贵阳	实地调研	机构	国泰君安、万家基金、挪威银行、新华基金、富安达基金、西部证券、易方达基金、中融信托、华夏基金	公司发展及行业介绍、实地考察项目

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 二、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

单位：万元

股东或关联人名称	占用时间	发生原因	期初数	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末数	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间(月份)
合计			0	0	0	0	--	0	--
期末合计值占最近一期经审计净资产的比例(%)			0%						

### 四、破产重整相关事项

无

### 五、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
自然人姚小雷、代文伦、王岗	遵义众源同汇矿业开发有限公司100%股权	7,480	股东变更完成	增加公司探矿权	无	0%	否		2012年12月22日	<a href="http://disclosure.szse.cn/m/search0425.jsp">http://disclosure.szse.cn/m/search0425.jsp</a>

## 2、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引

## 3、企业合并情况

无

## 六、公司股权激励的实施情况及其影响

公司《股票期权与限制性股票激励计划(草案)》分别经公司董事会和股东大会审议通过,并经中国证监会备案无异议。公司通过定向发行新股方式首次授予的激励对象人数62人,授予激励对象的权益总数4380万份(股),占授权时公司股本总额的3.425%。其中股票期权3,504万份,限制性股票876万股。公司向在公司受薪的9名董事、高级管理人员,53名中层管理人员及核心业务骨干等激励对象授出总量3,504万份的股票期权,占授权时公司股本总额的2.740%;授出总量876万股的限制性股票,占授权时公司股本总额的2.740%。授予日为2013年8月26日,股票期权行权价格为7.28元,分4个行权期,首次行权期为2014年8月27日至2015年8月26日;限制性股票授予价格为3.46元,分4次解锁,首次解锁期为2014年8月27日至2015年8月26日。

公司根据中国证监会《上市公司股权激励管理办法(试行)》、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司有关业务规则的规定,于2013年9月26日完成《中天城投集团股份有限公司股票期权与限制性股票激励计划》所涉股票期权和限制性股票的授予登记工作,并公告,具体内容详见2013年9月27日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网《中天城投集团股份有限公司关于股票期权与限制性股票首次授予登记完成的公告》。

## 七、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
合计				--	--	0	--	--	--	--	--

### 2、资产收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价	转让资产的账	转让资产的评	市场公允价值	转让价格(万	关联交易结算	交易损益(万	披露日期	披露索引

				原则	面价值 (万元)	估价值 (万元)	(万元)	元)	方式	元)		
--	--	--	--	----	-------------	-------------	------	----	----	----	--	--

### 3、共同对外投资的重大关联交易

共同投资方	关联关系	共同投资定 价原则	被投资企业 的名称	被投资企业 的主营业务	被投资企业 的注册资本	被投资企业 的总资产(万 元)	被投资企业 的净资产(万 元)	被投资企业 的净利润(万 元)
-------	------	--------------	--------------	----------------	----------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

### 4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

关联方	关联关系	债权债务类 型	形成原因	是否存在非经 营性资金占用	期初余额 (万元)	本期发生额 (万元)	期末余额(万 元)
中天城投集团乌当房 地产开发有限公司	控股子公司	应收关联方 债权	往来款	否	98,584.67	26,978.18	125,562.85
中天城投集团江苏置 业有限公司	控股子公司	应收关联方 债权	往来款	否		78,226.38	78,226.38
中天城投集团欣泰房 地产开发有限公司	控股子公司	应收关联方 债权	往来款	否	28,980.25	23.36	29,003.61
中天城投集团景观维 修有限公司	控股子公司	应收关联方 债权	往来款	否	4,728.81	692.29	5,421.1
遵义小金沟锰业开发 有限公司	控股子公司	应收关联方 债权	往来款	否	3,716.45	3.46	3,719.91
中天城投集团物业管 理有限公司	控股子公司	应收关联方 债权	往来款	否	1,646.5	1,156.68	2,803.18
贵州中天南湖房地产 开发有限责任公司	控股子公司	应收关联方 债权	往来款	否	1,235.25	1,482.98	2,718.23
中天城投集团旅游会 展有限公司	控股子公司	应收关联方 债权	往来款	否	1,768.49		1,768.49
中天城投文化传播有 限公司	控股子公司	应收关联方 债权	往来款	否	245.45	376.96	622.41
中天城投集团商业管 理有限公司	控股子公司	应收关联方 债权	往来款	否	167.87	407.97	575.84
贵阳国际生态会议中 心有限公司	控股子公司	应收关联方 债权	往来款	否	305.72	178.68	484.4
中天城投集团贵州体 育发展有限公司	控股子公司	应收关联方 债权	往来款	否	226.94	17.2	244.14
中天城投集团贵阳国	控股子公司	应收关联方	往来款	否	522.44	-334.64	187.8

际会议展览中心有限公司酒店分公司		债权					
中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司	控股子公司	应收关联方债权	往来款	否	70.05		70.05
中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	控股子公司	应收关联方债权	往来款	否		4.92	4.92
毕节市润隆投资有限公司	控股子公司	应收关联方债权	往来款	否		1.4	1.4
遵义众源同汇矿业开发有限公司	控股子公司	应收关联方债权	往来款	否		0.43	0.43
赫章县野马川金埔矿业有限公司	控股子公司	应收关联方债权	往来款	否		0.17	0.17
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	控股子公司	应收关联方债权	往来款	否	19,811.4	-105,580.07	-85,768.67

## 5、其他重大关联交易

无

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
--------	----------	------------

## 八、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

托管情况说明

无

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

#### (2) 承包情况

承包情况说明

无

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

### (3) 租赁情况

#### 租赁情况说明

2010年公司全资子公司中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司向南方国际租赁有限公司进行设备融资租赁,主要为贵阳国际会议展览中心所需的大型设备,如空调机、电梯、发电机等。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

### 2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
南方国际租赁有限 公司	2010年08 月09日	10,000	2010年09月 28日	4,000	连带责任保 证	5年	否	否
南方国际租赁有限 公司	2010年08 月09日	10,000	2010年12月 30日	6,000	连带责任保 证	5年	否	否
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）			10,000	报告期末实际对外担保余额 合计（A4）				10,000
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
中天城投集团城市 建设公司	2009年04 月24日	60,000	2009年09月 04日	50,000	连带责任保 证	5年	否	是
中天城投集团贵阳 国际会展中心有限 公司	2010年06 月10日	270,000	2011年08月 10日	59,715	连带责任保 证	3年	否	是
中天城投集团贵阳 国际会展中心有限 公司	2011年09 月21日	500,000	2012年06月 26日	11,939	连带责任保 证	2年	否	是
中天城投集团贵阳 国际会展中心有限 公司	2011年09 月21日	500,000	2012年07月 27日	70,000	连带责任保 证	2年	否	是

中天城投集团贵阳房地产开发有限公 司	2011 年 09 月 21 日	500,000	2012 年 09 月 21 日	39,500	连带责任保 证	2.5 年	否	是
中天城投集团贵阳 国际会展中心有限 公司	2011 年 09 月 21 日	500,000	2012 年 09 月 28 日	100,000	连带责任保 证	5 年	否	是
中天城投集团城市 建设公司	2011 年 09 月 21 日	500,000	2012 年 11 月 13 日	69,760	连带责任保 证	2 年	否	是
中天城投集团资源 控股有限公司	2013 年 05 月 22 日	500,000	2013 年 05 月 27 日	29,996	连带责任保 证	2 年	否	是
中天城投集团城市 建设公司	2013 年 05 月 22 日	500,000	2013 年 05 月 29 日	27,000	连带责任保 证	2 年	否	是
中天城投集团贵阳 国际会展中心有限 公司	2013 年 05 月 22 日	500,000	2013 年 05 月 28 日	79,990	连带责任保 证	3 年	否	是
贵阳房地产开发有 限公司	2013 年 05 月 22 日	500,000	2013 年 08 月 30 日	38,150	连带责任保 证	2 年	否	是
中天城投集团城市 建设公司	2013 年 05 月 22 日	500,000	2013 年 09 月 27 日	70,000	连带责任保 证	2 年	否	是
中天城投集团贵阳 国际金融中心有限 责任公司	2013 年 05 月 22 日	500,000	2013 年 10 月 25 日	120,000	连带责任保 证	3 年	否	是
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)		500,000		报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)		390,246		
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)		1,330,000		报告期末对子公司实际担保 余额合计 (B4)		766,050		
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)		500,000		报告期内担保实际发生额合 计 (A2+B2)		390,246		
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)		1,340,000		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)		776,050		
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)				228.14%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债 务担保金额 (D)				736,054				
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)				29,996				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				766,050				

未到期担保可能承担连带清偿责任说明（如有）	无
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

采用复合方式担保的具体情况说明

### （1）违规对外担保情况

单位：万元

担保对象名称	与上市公司的关系	违规担保金额	占最近一期经审计净资产的比例(%)	担保类型	担保期	截至报告期末违规担保余额	占最近一期经审计净资产的比例(%)	预计解除方式	预计解除金额	预计解除时间(月份)
合计		0	0%	--	--	0	0%	--	--	--

### 3、其他重大合同

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同签订日期	合同涉及资产的账面价值(万元)(如有)	合同涉及资产的评估价值(万元)(如有)	评估机构名称(如有)	评估基准日(如有)	定价原则	交易价格(万元)	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况

### 4、其他重大交易

无

## 九、承诺事项履行情况

### 1、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺	金世旗国际控股股份有限公司	2012 年 11 月承诺在截止 2013 年 11 月 30 日的未来十二个月内,金世旗控股增持中天城投股票总数量不低于中天城投总股本的	2012 年 11 月 30 日	一年	履行完毕

		0.23%(包括本次在内)且不超过中天城投总股本的 2%，在上述期间不减持其持有的中天城投公司股份。			
承诺是否及时履行	是				

## 2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩(万元)	当期实际业绩(万元)	未达预测的原因(如适用)	原预测披露日期	原预测披露索引
-------------	--------	--------	------------	------------	--------------	---------	---------

## 十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬(万元)	260
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	罗建平、陈芳芳

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

公司内控审计同样由信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)担任审计。

## 十一、监事会、独立董事(如适用)对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

无

## 十二、处罚及整改情况

名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论(如有)	披露日期	披露索引
-------	----	----	--------	--------	------	------

整改情况说明

适用  不适用

董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

适用  不适用

## 十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

无

#### 十四、其他重大事项的说明

无

#### 十五、公司子公司重要事项

报告期内公司新设成立了4家公司毕节市润隆投资有限公司、赫章县野马川金埔矿业有限公司、中天城投集团江苏置业有限公司、中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司,全资子公司资源控股公司收购遵义众源同汇公司原股东所持有的遵义众源同汇公司100%股权。

#### 十六、公司发行公司债券的情况

公司目前未发行公司债券。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	818,086	0.06%	8,760,000	0		-189,210	8,570,790	9,388,876	0.73%
2、国有法人持股	0	0%		0		0	0	0	0%
3、其他内资持股	818,086	0.06%	8,760,000	0		-189,210	8,570,790	9,388,876	0.73%
其中：境内法人持股	0	0%		0		0	0	0	0%
境内自然人持股	818,086	0.06%	8,760,000	0		-189,210	8,570,790	9,388,876	0.73%
二、无限售条件股份	1,277,994,206	99.94%		0		189,210	189,210	1,278,183,416	99.27%
1、人民币普通股	1,277,994,206	99.94%		0		189,210	189,210	1,278,183,416	99.27%
三、股份总数	1,278,812,292	100%	8,760,000	0		0	8,760,000	1,287,572,292	100%

股份变动的原因

适用  不适用

激励对象认购公司股权激励计划中的限制性股票，以及公司原副董事长董平、原执行副总裁张青、原监事会主席李筑惠因换届解除高管锁定股。

股份变动的批准情况

适用  不适用

公司股票期权与限制性股票激励计划获中国证券监督管理委员会备案无异议。

股份变动的过户情况

适用  不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用  不适用

本次限制性股票授予后，公司股本由1,278,812,292股变更为1,287,572,292股，按新股本1,287,572,292股摊薄计算，2012年度每股收益为0.3405元。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### 1、报告期末近三年历次证券发行情况

股票及其衍生证	发行日期	发行价格	发行数量	上市日期	获准上市交易数	交易终止日期
---------	------	------	------	------	---------	--------

券名称		(或利率)			量	
股票类						
限制性股票	2013年09月03日	3.46	8,760,000	2013年09月27日	8,760,000	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
权证类						
股票期权	2013年09月03日	7.28	35,040,000			

#### 前三年历次证券发行情况的说明

公司《股票期权与限制性股票激励计划(草案)》分别经公司董事会和股东大会审议通过,并经中国证监会备案无异议。公司首次授予的激励对象人数62人,授予激励对象的权益总数4,380万份(股),占授权时公司股本总额的3.425%。其中股票期权3,504万份,限制性股票876万股。公司向在公司受薪的9名董事、高级管理人员,53名中层管理人员及核心业务骨干等激励对象授出总量3,504万份的股票期权,占授权时公司股本总额的2.740%;授出总量876万股的限制性股票,占授权时公司股本总额的2.740%。授予日为2013年8月26日,股票期权行权价格为7.28元,分4个行权期,首次行权期为2014年8月27日至2015年8月26日;限制性股票授予价格为3.46元,分4次解锁期,首次解锁期为2014年8月27日至2015年8月26日。

## 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

因激励对象认购限制性股票8,760,000股增加股本8,760,000股。

## 3、现存的内部职工股情况

内部职工股的发行日期	内部职工股的发行价格(元)	内部职工股的发行数量(股)

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位:股

报告期末股东总数	70,707	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数	72,111					
持股5%以上的股东或前10名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例(%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
金世旗国际控股股份有限公司	境内非国有法人	41.25%	531,076,275	0	0	531,076,275	质押	524,029,072
贵阳城市发展投资股份有限公司	国有法人	6.76%	87,022,624	0	0	87,022,624		

熊卫华	境内自然人	3.15%	40,603,289	40,603,289	0	40,603,289	质押	13,920,369
朱益民	境内自然人	0.89%	11,418,405	11,418,405	0	11,418,405		
中国民生银行 - 银华深证 100 指数分级证券投资基金	其他	0.66%	8,436,715	941,661	0	8,436,715		
中国银行 - 易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.47%	6,105,861	-5,092,312	0	6,105,861		
中国工商银行 - 融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.47%	6,087,856	-1,757,884	0	6,087,856		
中国建设银行 - 博时裕富沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.42%	5,425,356	5,425,356	0	5,425,356		
中国工商银行 - 国投瑞银瑞福深证 100 指数分级证券投资基金	其他	0.28%	3,619,686	3,619,686	0	3,619,686		
全国社保基金零二零组合	其他	0.24%	3,077,218	3,077,218	0	3,077,218		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况 (如有) (参见注 3)	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	金世旗国际控股股份有限公司与上表其余股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。上表其余股东之间,公司未知其关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
金世旗国际控股股份有限公司	531,076,275	人民币普通股	531,076,275					
贵阳城市发展投资股份有限公司	87,022,624	人民币普通股	87,022,624					
熊卫华	40,603,289	人民币普通股	40,603,289					
朱益民	11,418,405	人民币普通股	11,418,405					
中国民生银行 - 银华深证 100 指数分级证券投资基金	8,436,715	人民币普通股	8,436,715					
中国银行 - 易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	6,105,861	人民币普通股	6,105,861					
中国工商银行 - 融通深证 100 指数证券投资基金	6,087,856	人民币普通股	6,087,856					

中国建设银行 - 博时裕富沪深 300 指数证券投资基金	5,425,356	人民币普通股	5,425,356
中国工商银行 - 国投瑞银瑞福深证 100 指数分级证券投资基金	3,619,686	人民币普通股	3,619,686
全国社保基金零二零组合	3,077,218	人民币普通股	3,077,218
前 10 名无限售流通股股东之间,以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	金世旗国际控股股份有限公司与上表其余股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。上表其余股东之间,公司未知其关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注 4)	股东熊卫华通过信用担保账户持有 26,679,925 股,股东朱益民通过信用担保账户持有 11,418,405 股。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

## 2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
金世旗国际控股股份有限公司	罗玉平	2006 年 07 月 13 日	789760321-1	30000 万元	城市基础建设投资及管理、土地开发、旅游产业、绿色产业投资及管理、非金融投资、建材、钢材、水泥、矿石、五金交电、设备
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	投资控股型公司				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

控股股东报告期内变更

适用  不适用

## 3、公司实际控制人情况

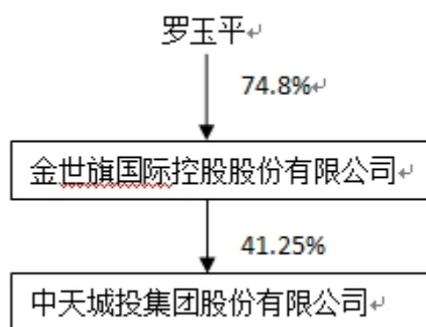
自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
罗玉平	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	详见本报告公司董事、监事、高管人员简历部分	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理 活动

#### 四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

股东名称/一致行 动人姓名	计划增持股份数 量	计划增持股份比 例(%)	实际增持股份数 量	实际增持股份比 例(%)	股份增持计划初 次披露日期	股份增持计划实 施结束披露日期

其他情况说明

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
罗玉平	董事长	现任	男	48	2013年01月10日	2016年01月09日	0	0	0	0
张智	董事兼执行总裁	现任	男	48	2013年01月10日	2016年01月09日	184,693	950,000	0	1,134,693
石维国	副董事长	现任	男	48	2013年01月10日	2016年01月09日	85,600	528,000	0	613,600
李凯	董事兼执行副总裁	现任	男	50	2013年01月10日	2016年01月09日	134,656	422,000	0	556,656
陈畅	董事兼执行副总裁	现任	男	54	2013年01月10日	2016年01月09日	111,307	0	0	111,307
林云	董事兼执行副总裁	现任	女	35	2013年01月10日	2016年01月09日	0	388,000	0	388,000
吴道永	董事兼执行副总裁	现任	男	40	2013年01月10日	2016年01月09日	0	388,000	0	388,000
李自康	董事	现任	男	43	2013年01月10日	2016年01月09日	0	0	0	0
陈世贵	独立董事	现任	男	51	2013年01月10日	2016年01月09日	0	0	0	0
唐朝礼	独立董事	现任	男	66	2013年01月10日	2016年01月09日	0	0	0	0
宋蓉	独立董事	现任	女	44	2013年01月10日	2016年01月09日	0	0	0	0
王强	独立董事	现任	男	44	2013年01月10日	2016年01月09日	0	0	0	0
李梅	监事会主席	现任	女	63	2013年01月10日	2016年01月09日	30,000	0	0	30,000
罗建华	监事	现任	女	63	2013年01月10日	2016年01月09日	0	0	0	0
李定文	监事(职工监事)	现任	男	46	2013年01月10日	2016年01月09日	0	0	0	0

余莲萍	执行副总裁	现任	女	53	2013年01月10日	2016年01月09日	250,345	246,000	0	496,345
李俊	执行副总裁	现任	男	42	2013年01月10日	2016年01月09日	21,200	280,000	0	301,200
何志良	财务负责人	现任	男	43	2013年01月10日	2016年01月09日	20,700	352,000	0	372,700
谭忠游	董事会秘书	现任	女	43	2013年01月10日	2016年01月09日	0	246,000	0	246,000
合计	--	--	--	--	--	--	838,501	3,800,000	0	4,638,501

## 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

### (一) 董事人员简历：

罗玉平，男，生于1966年，研究生学历。曾任金世旗房地产开发有限公司总经理，贵州欣泰房地产开发有限公司总经理，中天城投集团股份有限公司第五届、第六届董事会董事、董事长；现任金世旗国际控股股份有限公司董事、董事长，联和能源投资控股有限公司董事长，贵阳能源（集团）有限责任公司董事、董事长，中天城投集团股份有限公司第七届董事会董事、董事长。

张智，男，生于1966年，大学文化，贵阳市第十三届人大代表，曾任贵州金世旗房地产开发有限公司执行总监，金世旗国际控股股份有限公司工程总监，华润贵阳城市建设有限公司总经理，中天城投集团股份有限公司副总裁，中天城投集团股份有限公司第六届董事会董事、执行总裁；现任金世旗国际控股股份有限公司董事，贵阳能源（集团）有限责任公司董事，中天城投集团股份有限公司第七届董事会董事、执行总裁。

石维国，男，生于1966年，大学文化，曾任贵州燃气（集团）有限责任公司董事长，华润贵阳城市建设有限公司董事，中天城投集团股份有限公司第五届、第六届董事会董事、副董事长；现任金世旗国际控股股份有限公司董事，贵州联和能源清洁能源有限公司董事长，贵阳能源（集团）有限责任公司董事，中天城投集团股份有限公司第七届董事会董事、副董事长。

李凯，男，生于1964年，大学文化，曾任贵州欣泰房地产开发有限公司总经理，中天城投集团股份有限公司副总裁、中天城投集团股份有限公司第六届董事会董事、执行副总裁；现任金世旗国际控股股份有限公司董事，中天城投集团股份有限公司第七届董事会董事、执行副总裁。

陈畅，男，生于1960年，大学文化。曾任贵州金世旗房地产开发有限公司营运总监，金世旗国际控股股份有限公司市场总监，中天城投集团股份有限公司副总裁，中天城投集团股份有限公司第六届董事会董事、执行副总裁；现任金世旗国际控股股份有限公司董事，云南国能煤电有限责任公司董事长，贵阳能源（集团）有限责任公司监事，中天城投集团股份有限公司党委书记、中天城投集团股份有限公司第七届董事会董事、执行副总裁。

林云，女，生于1979年，大学文化，曾任贵州欣泰房地产开发有限公司人事部经理、金世旗房地产开发有限公司人事部经理、金世旗国际控股股份有限公司董事会秘书兼行政人事总监、中天城投集团股份有限公司行政管理总部总经理、中天城投集团股份有限公司行政人事管理中心总经理；现任中天城投集团股份有限公司第七届董事会董事、执行副总裁。

吴道永，男，生于1974年，大学文化，贵阳市第十一届政协委员，高级会计师、注册会计师、法律职业资格。历任中审亚太会计师事务所项目经理、高级经理、部门主任、副主任会计师，贵阳金阳建设投资（集团）有限公司总会计师，贵州省高级人民法院破产项目管理人，贵州大学科技学院董事，中天城投集团股份有限公司第七届董事会董事、执行副总裁。

李自康，男，生于1971年，北京工业大学工学学士，高级工程师，曾任贵州省公路总公司分公司总工程师，贵州高速公路开发总公司扎南总监办副总监兼总工程师，贵州高速公路开发总公司综合计划部副主任，贵州高速公路投资有限公司常务副总经理，现任贵阳城市发展投资股份有限公司党委书记、董事长，中天城投集团股份有限公司第七届董事会董事。

陈世贵，男，生于1963年，大学文化，中国注册资产评估师、中国资深注册会计师、中国注册税务师、中国注册房地产估价师、中国注册土地估价师。曾任贵航集团清平刀具厂财务科长、西南工具总厂财务部科长、深圳三鑫玻璃实业有限公司

财务经理、顺德智信会计师事务所审计部长、贵阳新华会计师事务所所长助理，中天城投集团股份有限公司第六届董事会独立董事；现任中国人民政治协商会议第十一届贵州省委员会委员，贵州省工商业联合会第十一届执委会委员，贵州省资产评估协会常务理事、教育委员会主任委员，贵州省财政厅聘请的贵州省注册会计师行业“行政监管咨询人才”，中审亚太会计师事务所有限公司贵州分所副总经理，中天城投集团股份有限公司第七届董事会独立董事。

唐朝礼，男，生于1948年，大学本科，中共党员。曾任贵州省高级人民法院民庭副院长、贵州省高级人民法院执行庭副院长、贵州省高级人民法院执行庭庭长（正处级）、贵州省高级人民法院民庭庭长、贵州省高级人民法院副厅级审判员、民事审判一庭庭长，中天城投集团股份有限公司第六届董事会独立董事；现任中天城投集团股份有限公司第七届董事会独立董事。

宋蓉，女，生于1970年，贵州大学法律系毕业，法律硕士，二级律师。贵阳维拓律师事务所合伙人，全国律协青年工作委员会委员，贵阳市律师协会副会长，贵阳市仲裁委仲裁员，贵阳市第十三届人大代表，民革贵阳市常委，民革云岩区支部主委，贵阳市云岩区工商联副主席，中天城投集团股份有限公司第七届董事会独立董事。

王强，男，生于1970年，工商管理硕士，会计师、审计师、中国注册会计师、中国注册资产评估师。曾任贵阳审计师事务所评估部主任、中国第七砂轮股份有限公司独立董事、大唐高鸿数据网络股份有限公司独立董事、贵州贵航汽车零部件股份有限公司独立董事、北京兴恒丰医疗投资管理有限公司董事兼副总裁，现任贵阳安达会计师事务所董事、副所长，贵阳安达资产评估有限公司执行董事，贵州君安房地产资产评估有限公司董事长，中国资产评估协会全国评估理事，中天城投集团股份有限公司第七届董事会独立董事，贵州久联民爆器材股份有限公司独立董事，贵州华能焦化制气股份有限公司独立董事，遵义钛业股份有限公司独立董事，贵阳市国有资产监督管理委员会外派董事，贵州武岳集团公司等多家公司的财务顾问。

## （二）监事人员简历：

李梅，女，生于1951年，会计师，曾任中房集团贵阳总公司副总会计师，世纪中天投资股份有限公司董事、总会计师，中天城投集团股份有限公司副总裁兼财务负责人，中天城投集团股份有限公司执行副总裁；现任中天城投集团股份有限公司第七届监事会监事、监事会主席。

罗建华，女，生于1951年，曾任金世旗国际控股股份有限公司监事会主席、中天城投集团股份有限公司第五届、六届监事会监事；现任金世旗国际控股股份有限公司监事会主席、中天城投集团股份有限公司第七届监事会监事。

李定文，男，生于1968年，大专学历，机电助理工程师，注册一级建造师（机电安装）。曾就读河南郑州机械专科学校机电工程系，就职于中国振华电子集团4191厂机动科、中国振华电子集团机电安装公司、广东汕头裕生食品有限公司、广东汕头华信实业有限公司新产品研发中心、贵阳长天通信工程公司、贵州宏立城房地产开发有限公司、中天城投集团欣泰房地产开发有限公司、中天城投集团股份有限公司，曾任中天城投集团股份有限公司第六届监事会职工代表监事，现任中天城投集团股份有限公司第七届监事会职工代表监事。

## （三）高管人员简历

执行张智先生、执行副总裁李凯先生、陈畅先生、林云女士、吴道永先生简历详见董事人员简历。

余莲萍，女，生于1961年，大专文化，政工师，曾任世纪中天投资股份有限公司人力资源部副经理、经理，中天城投集团股份有限公司第五届董事会董事、副总裁，中天城投集团股份有限公司第六届董事会聘任的执行副总裁，现任中天城投集团股份有限公司第七届董事会董事聘任的执行副总裁。

李俊，男，生于1972年，工商管理硕士学位，经济师。曾任农行北海分行信贷员、科员、储蓄所副主任、贵州省证券公司延安中路营业部部门经理、贵阳市国有资产投资管理公司资产经营部副部长、贵州水晶化工股份有限公司董事、世纪中天投资股份有限公司董事、贵州贵航汽车零部件股份有限公司董事、中天城投集团股份有限公司董事会办公室主任，中天城投集团股份有限公司第六届董事会秘书，现任中天城投集团股份有限公司第七届董事会董事聘任的执行副总裁。

何志良，男，生于1971年，大学文化，中国注册会计师，会计师。曾任国营国光电子管厂计划处、四川会计师事务所、四川君和会计师事务所高级经理、信永中和会计师事务所高级经理兼部门经理、中天城投集团股份有限公司财务管理中心副总经理、总经理、中天城投集团股份有限公司第六届董事会聘任的公司财务负责人，现任贵阳能源（集团）有限责任公司董事、中天城投集团股份有限公司第七届董事会聘任的公司财务负责人。

谭忠游，女，生于1971年，管理学博士，高级经济师，美国乔治·华盛顿大学高级访问学者。具有深圳证券交易所董事

会秘书任职资格。曾任贵州成黔企业集团经济运行部经理、常务副总经济师、董事会秘书，中天城投集团股份有限公司董事会办公室主任，现任中天城投集团股份有限公司第七届董事会聘任的公司董事会秘书兼董事会办公室主任。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
罗玉平	金世旗国际控股股份有限公司	董事长	2006年07月13日		否
张智	金世旗国际控股股份有限公司	董事	2006年07月13日		否
石维国	金世旗国际控股股份有限公司	董事	2006年07月13日		否
李凯	金世旗国际控股股份有限公司	董事	2006年07月13日		否
陈畅	金世旗国际控股股份有限公司	董事	2006年07月13日		否
罗建华	金世旗国际控股股份有限公司	监事会主席	2007年12月27日		否
李自康	贵阳市城市发展投资股份有限公司	董事长	2012年04月26日		是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
罗玉平	贵阳能源（集团）有限责任公司	董事长	2012年12月12日		否
罗玉平	联和能源投资控股有限公司	董事长	2010年11月30日		否
张智	贵阳能源（集团）有限责任公司	董事	2012年12月12日		否
石维国	贵阳能源（集团）有限责任公司	董事	2012年12月12日		否
石维国	贵州联和能源清洁能源有限公司	董事长	2010年12月14日		否
陈畅	云南国能煤电有限责任公司	董事长	2006年07月05日		否
陈畅	贵阳能源（集团）有限责任公司	监事	2012年12月12日		否
陈世贵	中审亚太会计师事务所有限公司	贵州分所副总经理	2001年06月01日		是
宋蓉	维拓律师事务所	合伙人	2008年04月01日		是
王强	贵阳安达会计师事务所	董事、副所长	1999年12月01日		是
王强	贵阳安达资产评估有限公司	执行董事	2008年01月01日		是
何志良	贵阳能源（集团）有限责任公司	董事	2012年12月12日		否

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

依据董事、监事及高级管理人员岗位的主要范围、职责、重要性，结合公司的支付能力，参考同行业相关岗位的薪酬水平，公司董事会薪酬与考核委员会负责制定、审查公司薪酬计划与方案，包括绩效评价标准、程序及主要评价体系、奖励和惩罚的主要方案和制度等，制定公司董事、监事及高管人员的考核标准，审查公司董事、监事及高管人员履行职责的情况，

并依照考核标准及薪酬制度与方案进行年度绩效考核。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
罗玉平	董事长	男	48	现任	140	0	140
张智	董事兼执行总裁	男	48	现任	140	0	140
石维国	副董事长	男	48	现任	126	0	126
李凯	董事兼执行副总裁	男	50	现任	112	0	112
陈畅	董事兼执行副总裁	男	54	现任	112	0	112
林云	董事兼执行副总裁	女	35	现任	94.37	0	94.37
吴道永	董事兼执行副总裁	男	40	现任	78.16	0	78.16
李自康	董事	男	43	现任	6		6
陈世贵	独立董事	男	51	现任	6	0	6
唐朝礼	独立董事	男	66	现任	6	0	6
宋蓉	独立董事	女	44	现任	6	0	6
王强	独立董事	男	44	现任	6	0	6
李梅	监事会主席	女	63	现任	112	0	112
罗建华	监事	女	63	现任	39.73	0	39.73
李定文	监事（职工监事）	男	46	现任	63.27	0	63.27
余莲萍	执行副总裁	女	53	现任	112	0	112
李俊	执行副总裁	男	42	现任	103.54	0	103.54
何志良	财务负责人	男	43	现任	84.96	0	84.96
谭忠游	董事会秘书	女	43	现任	62.63	0	62.63
合计	--	--	--	--	1,410.66	0	1,410.66

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格(元/股)	报告期末市价(元/股)	期初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格(元/股)	期末持有限制性股票数量
罗玉平	董事长	0	0	7.28	5.8	0	0	3.46	0
张智	董事兼执行总裁	0	0	7.28	5.8	0	950,000	3.46	950,000
石维国	副董事长	0	0	7.28	5.8	0	528,000	3.46	528,000
李凯	董事兼执行副总裁	0	0	7.28	5.8	0	422,000	3.46	422,000
陈畅	董事兼执行副总裁	0	0	7.28	5.8	0	0	3.46	0

林云	董事兼执行副总裁	0	0	7.28	5.8	0	388,000	3.46	388,000
吴道永	董事兼执行副总裁	0	0	7.28	5.8	0	388,000	3.46	388,000
李白康	董事	0	0	7.28	5.8	0	0	3.46	0
陈世贵	独立董事	0	0	7.28	5.8	0	0	3.46	0
唐朝礼	独立董事	0	0	7.28	5.8	0	0	3.46	0
宋蓉	独立董事	0	0	7.28	5.8	0	0	3.46	0
王强	独立董事	0	0	7.28	5.8	0	0	3.46	0
李梅	监事会主席	0	0	7.28	5.8	0	0	3.46	0
罗建华	监事	0	0	7.28	5.8	0	0	3.46	0
李定文	监事（职工监事）	0	0	7.28	5.8	0	0	3.46	0
余莲萍	执行副总裁	0	0	7.28	5.8	0	246,000	3.46	246,000
李俊	执行副总裁	0	0	7.28	5.8	0	280,000	3.46	280,000
何志良	财务负责人	0	0	7.28	5.8	0	352,000	3.46	352,000
谭忠游	董事会秘书	0	0	7.28	5.8	0	246,000	3.46	246,000
合计	--	0	0	--	--	0	3,800,000	--	3,800,000
备注(如有)	报告期内仅发生授予股票期权与限制性股票数量，未发生期权行权与限制性股票解锁情形。								

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

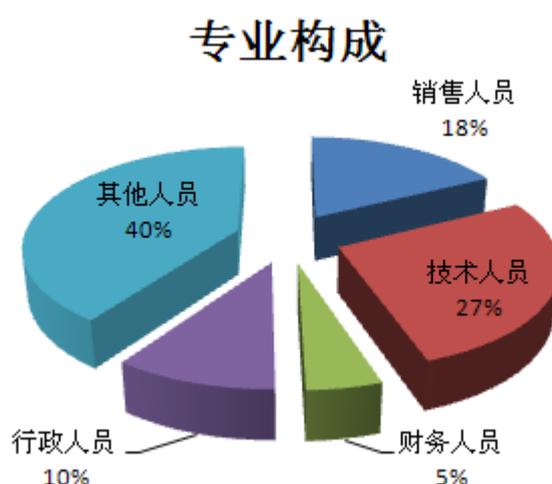
姓名	担任的职务	类型	日期	原因
林云	董事兼执行副总裁	被选举	2013年01月10日	换届
吴道永	董事兼执行副总裁	被选举	2013年01月10日	换届
王强	独立董事	被选举	2013年01月10日	换届
李白康	董事	被选举	2013年01月10日	换届
李梅	监事会主席	被选举	2013年01月10日	换届
李俊	执行副总裁	聘任	2013年01月10日	换届
谭忠游	董事会秘书	聘任	2013年01月10日	换届
马兆平	董事	任期满离任	2013年01月09日	换届
胡北忠	独立董事	任期满离任	2013年01月09日	换届
董平	副董事长	任期满离任	2013年01月09日	换届
张青	执行副总裁	任期满离任	2013年01月09日	换届
李梅	执行副总裁	任期满离任	2013年01月09日	换届
李筑惠	监事会主席	任期满离任	2013年01月09日	换届
李俊	董事会秘书	任期满离任	2013年01月09日	换届

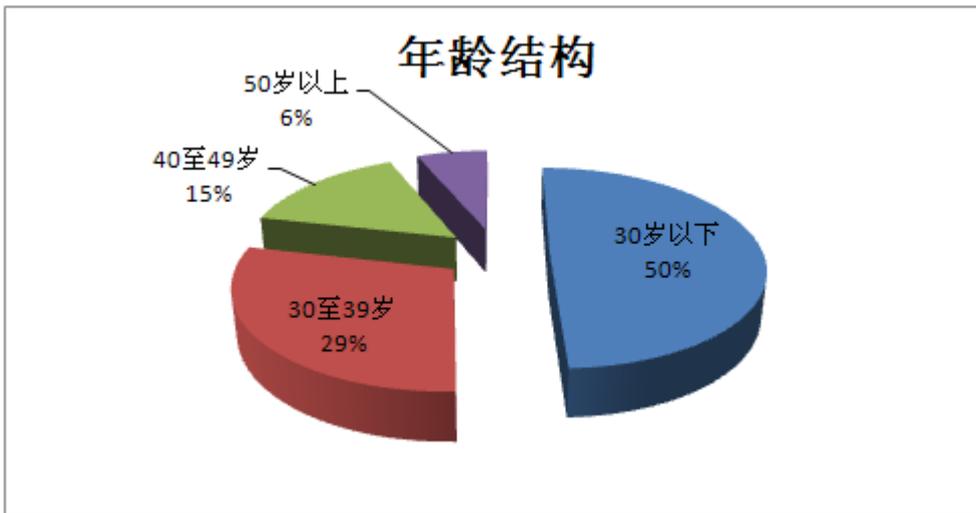
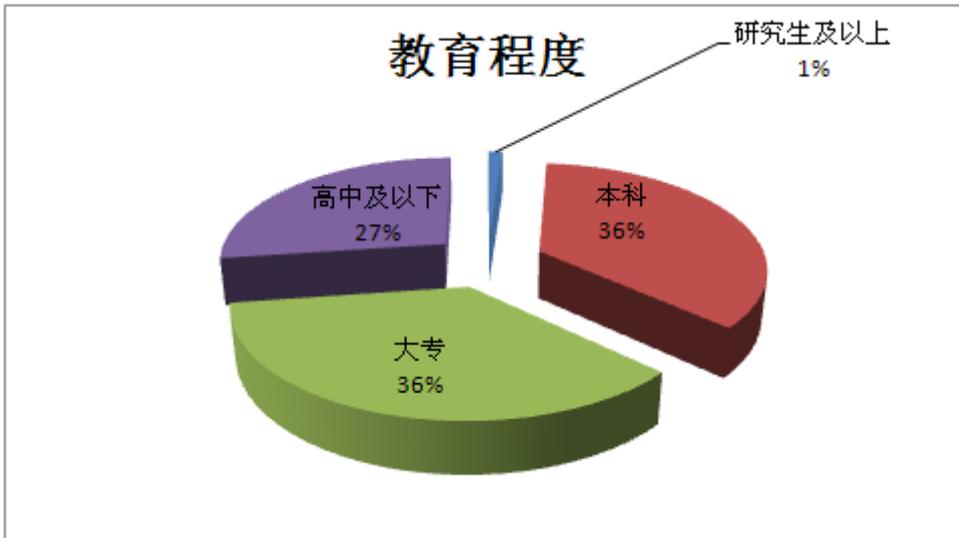
## 五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

2013年副总级别及以上人员（高管除外）入职、离职、晋升、降级、调动情况，具体如下：1) 新入职 7人；2) 离职 14人；3) 晋升 9人；4) 降级 2人；5) 调动 3人。

## 六、公司员工情况

公司员工情况		
在职员工的人数		3362
公司需承担费用的离退休职工人数		1204
专业构成		
专业构成类别	专业构成人数	比例
销售人员	591	18%
技术人员	918	27%
财务人员	159	5%
行政人员	342	10%
其他人员	1352	40%
合计	3362	100%
教育程度		
教育程度类别	数量（人）	比例
研究生及以上	39	1%
本科	1200	36%
大专	1208	36%
高中及以下	915	27%
合计	3362	100%
年龄结构		
年龄结构	数量（人）	比例
30岁以下	1661	49%
30至39岁	979	29%
40至49岁	509	15%
50岁以上	213	6%
合计	3362	100%





## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证劵交易所股票上市规则》及其他相关法律、法规的要求,不断加强公司法人治理,规范公司运作,公司法人治理实际状况与中国证监会颁布的上市公司治理的规范性文件没有差异。

公司按要求设立了股东大会、董事会、监事会和董事会下设的专门委员会。根据董事会、监事会议事规则及董事会专门委员会实施细则、执行总裁工作细则,明确了各级机构在决策、监督、执行等方面的职责权限、程序以及应履行的义务。从而形成了科学有效、权责明确、相互制衡、相互协调的治理结构。

2013年度完成了董事会、监事会、各专门委员会、高管人员经理层换届,启动实施股权激励计划,不仅仅解决了公司快速发展过程中核心团队的稳定问题和长期激励不足的问题,更重要的是标志着公司从区域龙头走向全国重大战略中率先在制度上迈开了“走出去”的步伐,使公司跻身于制度创新的优秀公司之列。

公司根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》以及财政部、证监会等五部委共同下发的《企业内部控制配套指引》等法律法规的要求,通过不断梳理和优化,形成了一套较为完善、有效、合规的内部控制体系,在保证公司正常有序经营、保护资产安全完整、保证会计信息真实准确等方面发挥了重要作用,为公司可持续发展提供了有力的保障。

新年度董事会将根据监管部门的有关规定,进一步修订和完善公司各项制度,进一步加强各专业委员会和独立董事的作用,进一步提高董事会决策的科学性和民主性。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是  否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

2013年度,公司严格执行《中天城投集团股份有限公司内幕信息及知情人登记管理制度》,分别针对4次定期报告进行了详细的内幕信息知情人登记,公司将在今后的工作中严格按照相关制度的规定,做好敏感信息保密及登记工作,从根本上避免内幕交易的产生。

### 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012年年度股东大会	2013年05月22日	1、关于审议2012年度董事会工作报告的议案;2、关于审议2012年度监事会工作报告的议案;3、关于审议2012年度利润分配预案的议案;4、关于审议2012年度财务决算的议案;5、关于审议2012年年度报告及其摘要的议案;6、关于聘请公司2013年度财务	全部通过	2013年05月23日	2012年年度股东大会会议决议公告

		审计机构及内控审计机构的议案；7、关于明确为子公司提供担保额度并授权公司董事长具体实施的议案。			
--	--	---	--	--	--

## 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第 1 次临时股东大会	2013 年 01 月 09 日	1、关于董事会换届提名公司第七届董事会董事候选人的议案；2、关于监事会换届提名公司第七届监事会监事候选人的议案；3、关于增加信息披露指定媒体暨修改公司章程的议案。	全部通过	2013 年 01 月 10 日	2013 年第 1 次临时股东大会会议决议公告
2013 年第 2 次临时股东大会	2013 年 06 月 07 日	1、关于变更公司注册地址的议案；2、关于修改公司章程的议案。	全部通过	2013 年 06 月 08 日	2013 年第 2 次临时股东大会会议决议公告
2013 年第 3 次临时股东大会	2013 年 08 月 16 日		全部通过	2013 年 08 月 17 日	2013 年第 3 次临时股东大会会议决议公告
2013 年第 4 次临时股东大会	2013 年 10 月 17 日		全部通过	2013 年 10 月 18 日	2013 年第 4 次临时股东大会会议决议公告

## 三、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
陈世贵	10	7	3	0	0	否
唐朝礼	10	7	3	0	0	否
宋蓉	10	7	3	0	0	否
王强	10	7	3	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		5				

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

## 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

独立董事对公司规范运作、聘任高级管理人员、公司与关联方资金往来及对外担保情况、股权激励、再融资、关联交易等事项发表了建议和独立意见，公司均采纳了有关意见。

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会各下设专门委员会在报告期内勤勉尽职，发挥重要作用，保障了公司规范运作，提高了公司治理水平。战略发展委员会对公司的投资项目和战略部署等发挥了对公司战略性的监控和指导作用。提名委员会对聘任公司高级管理人员事项发表审查意见。审计委员会审定了2012年度财务报告审计工作的安排，督促审计工作的进展，并对公司财务报告发表了审阅意见；审计委员会关注公司内部控制制度执行情况，为公司选聘审计机构发表相关意见。薪酬与考核委员会根据公司实际情况，结合公司主要财务指标和经营目标完成情况、以及高级管理人员工作职责、岗位工作业绩指标完成情况等资料，对公司高管人员的履职考评。

## 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司与控股股东实现了在人员、资产、财务、机构和业务上的独立与分开，公司董事会和监事会能够独立运作，具有独立完整的业务及自主经营能力：

- 1、人员分开方面：公司在劳动、人事及工资管理等方面实行独立。公司执行总裁、执行副总裁、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在公司领取报酬，均不在控股股东单位担任除董事外的任何职务，公司董事长在控股股东单位担任董事长。
- 2、资产分开方面：公司有独立的供应、生产、销售系统，公司商标以及专利、非专利技术等无形资产均为本公司拥有
- 3、财务分开方面：本公司设有独立的财务部门，并建立了独立的财务核算体系和财务管理制度，在银行单独开户。
- 4、机构分开方面：本公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，不存在合署办公情况。
- 5、业务分开方面：本公司在业务方面独立于控股股东，具有独立完整的业务体系。

## 七、同业竞争情况

目前公司与控股股东和实际控制人不存在同业竞争情况。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

按照《中天城投集团薪酬管理标准》、《中天城投集团高级管理人员绩效考核方案》等制度，遵循农场法则——付出与回报对等、先付出后回报、年年付出才能年年回报，采用定量与定性相结合的方法，公司董事会根据薪酬与考核委员会审定的年度绩效考核情况进行奖惩，确定本年度在公司受薪的高管人员薪酬标准并逐月支付薪酬，次年度确认绩效薪资。

同时，2013 年度公司启动了公司股票期权与限制性股票激励计划，向公司高级管理人员及核心技术人员等激励对象授予公司股票期权与限制性股票。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

公司按照证监会、财政部等五部委颁布的《企业内部控制基本规范》及相关配套指引、贵州证监局《关于做好贵州辖区上市公司内控规范实施工作的通知》等相关规定指引的要求,为进一步提升公司经营管理水平和风险防范能力,实现公司战略目标和可持续发展规划,在专业咨询机构的指导下,积极开展内部控制规范体系建设工作。结合公司《内控规范实施工作方案》,在董事会、管理层及全体员工的持续努力下,公司建立起一套较为完整的内部控制体系。2013年,公司按照企业内部控制规范体系等相关法律、法规的要求,对各个流程进行梳理,访谈各业务口主要人员,根据公司实际情况对《内部控制手册》进行修订和更新,增补了相关重要管理制度和业务流程,并对新版的《内部控制手册》和制度进行发布,有力的降低了公司经营风险,提高经营效率。

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定,建立健全和有效实施内部控制,评价其有效性,并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

### 三、建立财务报告内部控制的依据

根据证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制评价指引》的要求,结合企业内部控制制度和评价方法的规定,公司组织人员,通过检查、控制测试等程序对 2013 年度内部控制进行独立评价。

### 四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况,于内部控制评价报告基准日,未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014年04月22日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)《2013年度中天城投集团股份有限公司内部控制自我评价报告》

### 五、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为,中天城投集团股份有限公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2014年04月22日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)《内部控制审计报告》

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，明确了年报信息披露相关责任人及重大差错的范围、重大差错情形的处理程序和责任追究机制。报告期内，公司及相关人员未发生制度所指的未正确履行职责及其他个人原因对公司造成重大经济损失或造成不良社会影响的情况。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 04 月 20 日
审计机构名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	XYZH/2013CDA4039-1
注册会计师姓名	罗建平 陈芳芳

#### 审计报告正文

中天城投集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中天城投集团股份有限公司（以下简称中天城投公司）财务报表，包括2013年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，中天城投公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中天城投公司2013年12月31日的合并及母公司财务状况以及2013年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：中天城投集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

流动资产：		
货币资金	3,922,532,603.15	2,140,915,510.56
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	941,513,174.06	51,920,651.18
预付款项	868,619,160.14	733,316,896.58
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	25,900,750.00	
应收股利		
其他应收款	269,568,664.56	322,584,731.75
买入返售金融资产		
存货	25,340,058,501.83	18,640,288,399.32
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	79,906,356.86	86,098,338.72
流动资产合计	31,448,099,210.60	21,975,124,528.11
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	1,346,184,796.63	637,079,404.54
长期股权投资	131,480,711.13	37,048,911.42
投资性房地产	272,432,096.98	97,071,296.15
固定资产	2,865,052,161.83	2,928,053,365.83
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	151,798,511.81	77,262,667.75
开发支出		

商誉		
长期待摊费用	11,915,653.90	6,821,946.27
递延所得税资产	93,037,072.45	97,717,014.12
其他非流动资产	130,489,568.12	42,329,622.10
非流动资产合计	5,002,390,572.85	3,923,384,228.18
资产总计	36,450,489,783.45	25,898,508,756.29
流动负债：		
短期借款	1,000,000,000.00	
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据	570,000,000.00	
应付账款	2,433,283,376.62	3,546,709,039.48
预收款项	13,569,815,612.91	8,221,708,609.23
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	68,604,922.14	57,001,245.19
应交税费	-480,783,756.93	-710,127,230.65
应付利息	31,065,268.14	42,107,898.02
应付股利	15,879,908.30	15,879,908.30
其他应付款	1,673,771,930.70	1,823,981,434.16
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	4,713,482,721.98	3,411,610,677.32
其他流动负债	88,531,816.00	
流动负债合计	23,683,651,799.86	16,408,871,581.05
非流动负债：		
长期借款	8,674,094,952.94	6,332,643,268.44
应付债券		
长期应付款	36,138,560.76	62,495,750.73
专项应付款	402,679,600.00	452,679,600.00

预计负债		
递延所得税负债		14,939,827.09
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,112,913,113.70	6,862,758,446.26
负债合计	32,796,564,913.56	23,271,630,027.31
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,287,572,292.00	1,278,812,292.00
资本公积	117,111,420.98	40,667,449.06
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	225,434,803.61	154,401,726.97
一般风险准备		
未分配利润	1,771,541,081.36	892,761,604.64
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	3,401,659,597.95	2,366,643,072.67
少数股东权益	252,265,271.94	260,235,656.31
所有者权益（或股东权益）合计	3,653,924,869.89	2,626,878,728.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	36,450,489,783.45	25,898,508,756.29

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：何志良

会计机构负责人：王正龙

## 2、母公司资产负债表

编制单位：中天城投集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	238,323,061.87	729,050,187.08
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	165,520,049.75	22,008,975.60
预付款项	208,649,906.57	64,008,395.31
应收利息		
应收股利	800,000,000.00	300,000,000.00
其他应收款	2,577,725,953.95	1,695,857,989.50

存货	1,884,333,795.67	2,016,303,900.54
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	65,265,484.82	65,241,354.99
流动资产合计	5,939,818,252.63	4,892,470,803.02
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,236,819,750.40	5,830,389,750.40
投资性房地产	111,480,309.80	116,180,992.40
固定资产	22,068,307.40	25,910,398.14
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	893,718.08	628,856.54
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	45,511,848.02	24,890,013.19
其他非流动资产	67,933,509.40	
非流动资产合计	6,484,707,443.10	5,998,000,010.67
资产总计	12,424,525,695.73	10,890,470,813.69
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	402,688,172.48	611,844,893.96
预收款项	272,034,461.78	269,255,004.15
应付职工薪酬	22,623,657.69	17,356,718.79
应交税费	60,568,212.92	6,949,326.79
应付利息		26,479,571.97
应付股利	15,879,908.30	15,879,908.30

其他应付款	6,894,621,667.45	4,734,396,272.24
一年内到期的非流动负债	1,102,039,833.35	1,566,167,902.46
其他流动负债		
流动负债合计	8,770,455,913.97	7,248,329,598.66
非流动负债：		
长期借款	808,099,140.53	1,089,833,154.67
应付债券		
长期应付款	16,150,324.60	20,560,517.81
专项应付款		402,679,600.00
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	824,249,465.13	1,513,073,272.48
负债合计	9,594,705,379.10	8,761,402,871.14
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,287,572,292.00	1,278,812,292.00
资本公积	110,181,635.36	36,228,935.36
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	329,945,008.66	255,352,918.33
一般风险准备		
未分配利润	1,102,121,380.61	558,673,796.86
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	2,829,820,316.63	2,129,067,942.55
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,424,525,695.73	10,890,470,813.69

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：何志良

会计机构负责人：王正龙

### 3、合并利润表

编制单位：中天城投集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	7,576,260,479.98	3,554,251,620.07
其中：营业收入	7,576,260,479.98	3,554,251,620.07

利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,195,467,715.59	3,363,590,111.27
其中：营业成本	4,399,260,738.54	2,345,106,798.60
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	846,341,417.71	328,409,749.35
销售费用	391,509,589.95	318,051,568.56
管理费用	324,653,188.88	252,854,085.89
财务费用	184,783,635.29	107,540,642.88
资产减值损失	48,919,145.22	11,627,265.99
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	6,438,607.93	20,342.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,799.71	-36,264.06
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,387,231,372.32	190,681,850.89
加：营业外收入	92,249,809.31	441,442,387.25
减：营业外支出	8,902,652.24	31,101,087.23
其中：非流动资产处置损失	73,598.36	60,415.13
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,470,578,529.39	601,023,150.91
减：所得税费用	388,855,131.20	162,683,355.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,081,723,398.19	438,339,795.35
其中：被合并方在合并前实现的净利润		

归属于母公司所有者的净利润	1,081,252,796.25	438,470,515.24
少数股东损益	470,601.94	-130,719.89
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.8441	0.3429
（二）稀释每股收益	0.8441	0.3429
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	1,081,723,398.19	438,339,795.35
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,081,252,796.25	438,470,515.24
归属于少数股东的综合收益总额	470,601.94	-130,719.89

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：何志良

会计机构负责人：王正龙

#### 4、母公司利润表

编制单位：中天城投集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	931,762,834.36	1,634,533,768.51
减：营业成本	644,068,935.41	1,223,072,038.57
营业税金及附加	82,146,535.14	120,419,653.17
销售费用	25,414,539.21	88,070,316.61
管理费用	159,316,512.39	114,113,127.78
财务费用	122,518,103.47	105,988,111.13
资产减值损失	5,633,094.58	4,480,009.18
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	806,435,000.00	300,211,531.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	699,100,114.16	278,602,043.44
加：营业外收入	28,745,349.73	4,391,399.19
减：营业外支出	2,169,437.68	18,389,636.17
其中：非流动资产处置损失	60,469.70	1,517.83
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	725,676,026.21	264,603,806.46

减：所得税费用	-20,244,877.07	-5,920,205.46
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	745,920,903.28	270,524,011.92
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	745,920,903.28	270,524,011.92

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：何志良

会计机构负责人：王正龙

## 5、合并现金流量表

编制单位：中天城投集团股份有限公司

单位：元

项目	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	10,689,736,024.09	7,136,072,241.99
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还	6,288,663.81	
收到其他与经营活动有关的现金	1,566,940,408.01	2,207,310,926.35
经营活动现金流入小计	12,262,965,095.91	9,343,383,168.34
购买商品、接受劳务支付的现金	10,546,392,959.87	8,444,335,410.51
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		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	481,787,650.09	360,565,525.90
支付的各项税费	871,195,370.60	1,377,062,521.54
支付其他与经营活动有关的现金	525,860,531.58	713,869,139.70
经营活动现金流出小计	12,425,236,512.14	10,895,832,597.65
经营活动产生的现金流量净额	-162,271,416.23	-1,552,449,429.31
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,000,000.00	3,500,000.00
取得投资收益所收到的现金	6,436,808.22	262,379.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,390.18	47,731.95
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	6,735,234.64	4,569,724.22
投资活动现金流入小计	23,179,433.04	8,379,835.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	124,378,334.10	41,040,155.58
投资支付的现金	116,430,000.00	146,500,000.00
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	68,865,918.97	
支付其他与投资活动有关的现金	1,528,200,000.00	0.03
投资活动现金流出小计	1,837,874,253.07	187,540,155.61
投资活动产生的现金流量净额	-1,814,694,820.03	-179,160,319.99
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	29,079,600.00	
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	6,314,460,000.00	6,525,800,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		16,080,000.00
筹资活动现金流入小计	6,343,539,600.00	6,541,880,000.00
偿还债务支付的现金	2,679,010,000.00	2,843,250,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,400,617,233.83	972,328,986.21
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	33,529,037.32	47,201,150.07
筹资活动现金流出小计	4,113,156,271.15	3,862,780,136.28
筹资活动产生的现金流量净额	2,230,383,328.85	2,679,099,863.72
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	253,417,092.59	947,490,114.42
加：期初现金及现金等价物余额	2,140,915,510.56	1,193,425,396.14
六、期末现金及现金等价物余额	2,394,332,603.15	2,140,915,510.56

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：何志良

会计机构负责人：王正龙

## 6、母公司现金流量表

编制单位：中天城投集团股份有限公司

单位：元

项目	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	748,681,156.29	1,215,427,299.39
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,984,445,551.11	1,157,559,288.02
经营活动现金流入小计	2,733,126,707.40	2,372,986,587.41
购买商品、接受劳务支付的现金	981,072,425.74	735,642,352.21
支付给职工以及为职工支付的现金	110,137,159.14	98,517,939.96
支付的各项税费	32,427,158.90	164,371,058.38
支付其他与经营活动有关的现金	710,534,296.66	1,701,874,872.93
经营活动现金流出小计	1,834,171,040.44	2,700,406,223.48
经营活动产生的现金流量净额	898,955,666.96	-327,419,636.07
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	306,435,000.00	646,400,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	350.00	44,168.45

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		511,531.37
收到其他与投资活动有关的现金	817,475.14	1,069,567.31
投资活动现金流入小计	307,252,825.14	648,025,267.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	86,092,841.00	5,723,762.09
投资支付的现金	406,430,000.00	854,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	492,522,841.00	859,723,762.09
投资活动产生的现金流量净额	-185,270,015.86	-211,698,494.96
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	29,079,600.00	
取得借款收到的现金	108,000,000.00	2,023,200,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	137,079,600.00	2,023,200,000.00
偿还债务支付的现金	909,450,000.00	651,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	432,042,376.31	386,661,784.11
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,341,492,376.31	1,037,911,784.11
筹资活动产生的现金流量净额	-1,204,412,776.31	985,288,215.89
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	-490,727,125.21	446,170,084.86
加：期初现金及现金等价物余额	729,050,187.08	282,880,102.22
六、期末现金及现金等价物余额	238,323,061.87	729,050,187.08

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：何志良

会计机构负责人：王正龙

## 7、合并所有者权益变动表

编制单位：中天城投集团股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,278,812,292.00	40,667,449.06			154,401,726.97		892,761,604.64		260,235,656.31	2,626,878,728.98
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,278,812,292.00	40,667,449.06			154,401,726.97		892,761,604.64		260,235,656.31	2,626,878,728.98
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	8,760,000.00	76,443,971.92			71,033,076.64		878,779,476.72		-7,970,384.37	1,027,046,140.91
(一)净利润							1,081,252,796.25		470,601.94	1,081,723,398.19
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							1,081,252,796.25		470,601.94	1,081,723,398.19
(三)所有者投入和减少资本	8,760,000.00	73,952,700.00							-8,440,986.31	74,271,713.69
1.所有者投入资本	8,760,000.00	20,319,600.00								29,079,600.00
2.股份支付计入所有者权益的金额		53,633,100.00								53,633,100.00
3.其他									-8,440,986.31	-8,440,986.31
(四)利润分配					74,592,090.33		-202,473,319.53			-127,881,229.20
1.提取盈余公积					74,592,090.33		-74,592,090.33			
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配							-127,881,229.20			-127,881,229.20
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										

1. 资本公积转增资本 (或股本)										
2. 盈余公积转增资本 (或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他		2,491,271.92			-3,559,013.69					-1,067,741.77
四、本期期末余额	1,287,572,292.00	117,111,420.98			225,434,803.61		1,771,541,081.36		252,265,271.94	3,653,924,869.89

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,278,812,292.00	38,320,569.02			228,300,517.14		609,224,719.79		302,415,184.85	2,457,073,282.80
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,278,812,292.00	38,320,569.02			228,300,517.14		609,224,719.79		302,415,184.85	2,457,073,282.80
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		2,346,880.04			-73,898,790.17		283,536,884.85		-42,179,528.54	169,805,446.18
(一) 净利润							438,470,515.24		-130,719.89	438,339,795.35
(二) 其他综合收益										

上述（一）和（二）小计						438,470, 515.24		-130,719, 89	438,339,79 5.35
（三）所有者投入和减少资本								-42,048,8 08.65	-42,048,80 8.65
1．所有者投入资本									
2．股份支付计入所有者权益的金额									
3．其他								-42,048,8 08.65	-42,048,80 8.65
（四）利润分配					27,052, 401.19	-154,93 3,630.39			-127,881,2 29.20
1．提取盈余公积					27,052, 401.19	-27,052, 401.19			
2．提取一般风险准备									
3．对所有者（或股东）的分配							-127,88 1,229.20		-127,881,2 29.20
4．其他									
（五）所有者权益内部结转									
1．资本公积转增资本（或股本）									
2．盈余公积转增资本（或股本）									
3．盈余公积弥补亏损									
4．其他									
（六）专项储备									
1．本期提取									
2．本期使用									
（七）其他		2,346,88 0.04			-100,95 1,191.3 6				-98,604,31 1.32
四、本期期末余额	1,278,8 12,292. 00	40,667,4 49.06			154,401 ,726.97	892,761, 604.64		260,235,6 56.31	2,626,878, 728.98

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：何志良

会计机构负责人：王正龙

## 8、母公司所有者权益变动表

编制单位：中天城投集团股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	1,278,812,292.00	36,228,935.36			255,352,918.33		558,673,796.86	2,129,067,942.55
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,278,812,292.00	36,228,935.36			255,352,918.33		558,673,796.86	2,129,067,942.55
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	8,760,000.00	73,952,700.00			74,592,090.33		543,447,583.75	700,752,374.08
（一）净利润							745,920,903.28	745,920,903.28
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							745,920,903.28	745,920,903.28
（三）所有者投入和减少资本	8,760,000.00	73,952,700.00						82,712,700.00
1．所有者投入资本	8,760,000.00	21,549,600.00						30,309,600.00
2．股份支付计入所有者权益的金额		52,403,100.00						52,403,100.00
3．其他								
（四）利润分配					74,592,090.33		-202,473,319.53	-127,881,229.20
1．提取盈余公积					74,592,090.33		-74,592,090.33	
2．提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配							-127,881,229.20	-127,881,229.20
4．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								

3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,287,572,292.00	110,181,635.36			329,945,008.66		1,102,121,380.61	2,829,820,316.63

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	1,278,812,292.00	36,228,935.36			228,300,517.14		443,083,415.33	1,986,425,159.83
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,278,812,292.00	36,228,935.36			228,300,517.14		443,083,415.33	1,986,425,159.83
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					27,052,401.19		115,590,381.53	142,642,782.72
(一) 净利润							270,524,011.92	270,524,011.92
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							270,524,011.92	270,524,011.92
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					27,052,401.19		-154,933,630.39	-127,881,229.20
1. 提取盈余公积					27,052,401.19		-27,052,401.19	
2. 提取一般风险准备								

3. 对所有者（或股东）的分配							-127,881,229.20	-127,881,229.20
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,278,812,292.00	36,228,935.36				255,352,918.33	558,673,796.86	2,129,067,942.55

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：何志良

会计机构负责人：王正龙

### 三、公司基本情况

#### 1、企业概况

中天城投集团股份有限公司（以下简称本公司、公司，在包含子公司时统称本集团）前身为贵阳市城镇建设用地上综合开发公司，成立于1980年，1984年更名为中国房地产建设开发公司贵阳公司，1993年3月再次更名为中国房地产开发（集团）贵阳总公司，同年进行股份制改组，以原公司净资产折为3,021.8053万股国家股，以其他发起人之投资折为400万股发起人法人股，经原贵州省体改委【黔体改股字（1993）66号】批准设立为股份有限公司，并于1993年12月6日至1993年12月22日，向社会公开发行3,000万股普通股票（包括法人股1,000万股、公众股1,860万股、职工股140万股）。1994年1月8日“贵阳中天（集团）股份有限公司”成立。1994年2月“黔中天A”在深圳证券交易所上市交易。1998年更名为中天企业股份有限公司，股票名称亦改为“中天企业”。2000年11月，由于世纪兴业投资有限公司（以下简称世纪兴业）取得本公司的控制权而更名为世纪中天投资股份有限公司。2006年9月4日，金世旗国际控股股份有限公司（以下简称金世旗控股公司）与世纪兴业签署《股份转让协议》受让世纪兴业所持公司法人股股份，成为公司控股股东。

2008年1月31日，公司名称由世纪中天投资股份有限公司变更为中天城投集团股份有限公司的变更登记手续在贵州省工商行政管理局办理完毕，同时办理了“中天城投集团”的企业集团登记。从2008年2月5日起，公司股票简称改为“中天城投”。

经公司2007年第二次临时股东大会和第五届董事会第十二次会议审议通过并经中国证监会【证监许可（2008）493号】核准，公司实施非公开发行方案实际发行人民币普通股（A股）3,000.00万股，于2008年10月6日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了股份登记。实施上述非公开发行A股后，公司注册资本变更为人民币356,811,466.00元。并于2008年12月1日完成工商变更登记手续。

2009年，公司实施2008年度利润分配方案，以资本公积金每10股转增6股股份，实施完成后本公司股本由356,811,466股增加至570,898,345股。2010年，公司实施2009年度利润分配方案，每10股派送红股6股，实施完成后公司股本由570,898,345股增加至913,437,352股。2011年，公司实施2010年度利润分配方案，每10股派送红股4股，实施完成后公司总股本由913,437,352.00股增加至1,278,812,292.00股。

2013年，根据公司第七届董事会第4次会议和2013年第3次临时股东大会审议通过的《中天城投集团股份有限公司股票期权与限制性股票激励计划（草案）》（以下简称激励计划），以股票期权与限制性股票方式向激励对象分期授予股份：（1）总量

3920万份的股票期权；（2）总数不超过980万股（最终以实际认购数量为准）的限制性股票。其中：经公司第七届董事会第6次会议审议决定，首次授予以2013年8月26日为公司股权激励计划的股票期权授权日和限制性股票授予日（以下简称授予日），向64名激励对象首次授予3560万份股票期权与890万股限制性股票，实际由62名激励对象认购 876 万股限制性股票，以上调整已经公司第七届董事会第7次会议决议通过。上述股权激励增资情况已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）成都分所出具XYZH/2013CDA4012号验资报告审验。相关工商变更登记手续于2013年10月31日完成。

截至2013年12月31日，公司注册资本及实收资本（股本）均为1,287,572,292.00元，其中有限售条件股份9,388,876股（股权激励限售股和高管持股），占总股本的0.73%；无限售条件股份1,278,183,416股，占总股本的99.27%。

目前，公司经营范围（贵州省工商局核发的注册号为520000000014818的企业法人营业执照登记）：壹级房地产开发、城市基础设施及配套项目开发、拆迁安置及服务、室内装饰装潢、承包境外工程、国内外实业投资、按国家规定在海外举办各类企业；商业、物资供销（专营、专控、专卖及专项审批的商品除外）；高新产品开发、高科技投资；农业、工业、基础设施、能源、交通的投资及管理，投资咨询服务；教育产业投资；文化传媒投资与管理；酒店投资及管理；旅游业投资及管理；城市基础设施及配套项目开发（含壹级土地开发，法律限制的除外）；矿产资源的综合开发利用及投资管理；会议展览中心相关基础设施及配套项目开发及经营管理。控股子公司经营范围包括房地产开发、物业管理、矿产资源等。

## 2、企业的业务性质和主要经营活动

业务性质	主要经营活动
房地产开发与经营	房地产开发与销售、矿产资源投资开发、会展与酒店经营、物业管理等

## 3、控股股东以及集团最终实际控制人

公司控股股东为金世旗控股公司，最终实际控制人为自然人罗玉平。

## 4、公司的基本组织架构

股东大会是公司的权力机构，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权。董事会对股东大会负责，依法行使公司的经营决策权。监事会是公司的内部监督机构。建立董事会领导下执行总裁负责制，执行总裁主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作。公司设立的一级职能部门包括七中心四办公室，即行政人事管理中心、财务管理中心、法务管理中心、战略发展中心、风险控制管理中心、成本管理中心、客户服务中心及董事长办公室、董事会办公室、审计办公室、执行总裁办公室。

## 四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1、财务报表的编制基础

本集团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》及相关规定，并基于本附注“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和会计估计编制。

### 2、遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 3、会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

### 4、记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

## 5、 记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础，除根据《企业会计准则—基本准则》第四十三条和相关具体准则的规定，以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产、非同一控制下的企业合并取得的资产及负债、债务重组、具有商业实质的非货币资产交换中换入和换出的资产等按公允价值计量外，对其他资产、负债均以历史成本为计价原则。

## 6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### (1) 同一控制下企业合并

同一控制下企业合并，作为合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量，取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，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

非同一控制下的企业合并，合并成本为本集团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。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，确认为商誉；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，经复核确认后计入当期损益。

## 7、 合并财务报表的编制方法

### (1) 合并财务报表的编制方法

本集团将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

### (2) 合并财务报表所采用的会计方法

本集团合并财务报表是按照第33号企业会计准则及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。子公司与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。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；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业于合并当期的年初已经存在，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量，按原账面价值纳入合并财务报表。

## 8、 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金流量表之现金指库存现金和可随时用于支付的存款；现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

## 9、 外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

本集团外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差

额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益；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为人民币，所产生的折算差额，作为公允价值变动直接计入当期损益。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，不改变其人民币金额。

## （2）外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算；上述折算产生的外币财务报表折算差额，在所有者权益项目下单独列示。外币现金流量表中采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响，在现金流量表中单独列示。

## 10、金融工具

### （1）金融工具的分类

本集团按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分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、应收款项及可供出售金融资产四大类。目前本集团的金融资产主要为应收款项，包括应收票据、应收账款、其他应收款和预付款项。

本集团的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和其他金融负债。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。目前本集团的金融负债为其他金融负债，主要包括银行借款、应付款项、应付工程款和其他应付款项。

### （2）金融工具的确认依据和计量方法

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益，其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本列示。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

### （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；该金融资产已转移，虽然本集团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，但是放弃了对该金融资产控制。

### （4）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

1) 金融工具存在活跃市场的，活跃市场中的市场报价用于确定其公允价值。在活跃市场上，本集团已持有的金融资产或拟承担的金融负债以现行出价作为相应资产或负债的公允价值；本集团拟购入的金融资产或已承担的金融负债以现行要价作为

相应资产或负债的公允价值。金融资产或金融负债没有现行出价和要价，但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的，则采用最近交易的市场报价确定该金融资产或金融负债的公允价值。最近交易日后经济环境发生了重大变化时，参考类似金融资产或金融负债的现行价格或利率，调整最近交易的市场报价，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。本集团有足够的证据表明最近交易的市场报价不是公允价值的，对最近交易的市场报价作出适当调整，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。

2) 金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

本集团目前尚无按公允价值计量的金融资产和金融负债。

### (5) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

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。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

当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。

## 11、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

本集团将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的应收款项；债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；因债务人逾期未履行其偿债义务，且具有明显特征表明无法收回的应收款项；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，如债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，根据本公司管理权限，经股东大会或董事会批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

### (1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	按合并报表期末资产总额的 0.1% ,500 万元的倍数确定单项重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备（经单独测试后未减值的单项重大应收款项，本集团将其并入单项金额不重大应收款项一起按应收款项账龄为信用风险特征划分为若干组合，计提坏账准备）。

**(2) 按组合计提坏账准备的应收款项**

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
按照应收款项与交易对象的关系	其他方法	以合并报表范围内的关联方及其他划分组合

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用  不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	5%	5%
1 - 2 年	10%	10%
2 - 3 年	15%	15%
3 年以上	20%	20%
3 - 4 年	20%	20%
4 - 5 年	20%	20%
5 年以上	20%	20%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用  不适用

组合名称	方法说明
本集团合并报表范围内的关联方	不计提坏账准备

**(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款**

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

**12、存货****(1) 存货的分类**

本集团存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非房地产开发产品包括库存商品、低值易耗品及其他等。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。在建开发产品是指尚未建成、以出售或经营为开发目的的物业。拟开发产品是指购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本。如具有经营价值且拥有收益权的配套设施在已出租的情况下计入“投资性房地产”。

## (2) 发出存货的计价方法

非房地产开发产品存货在取得时按实际成本计价,发出非房地产开发产品存货的实际成本(除低值易耗品外)采用加权平均法计量,低值易耗品于领用时一次性摊销。

## (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日,存货按成本与可变现净值孰低法计价。存货跌价准备按单个存货项目成本高于其可变现净值的差额提取,计提的存货跌价损失计入当期损益。可变现净值是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时,以取得的确凿证据为基础,同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。确定不同类别存货可变现净值的依据如下:1)产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货,在正常生产经营过程中,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;2)需要经过加工的材料存货,以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定其可变现净值;3)资产负债表日,同一项存货中部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的,分别确定其可变现净值,并与其相对应的成本进行比较,分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

## (4) 存货的盘存制度

盘存制度:永续盘存制

存货实行永续盘存制。

## (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法:一次摊销法

酒店、会议、会展使用的周转类低值易耗品采用分期摊销,其余于领用时一次性摊销。

包装物

摊销方法:一次摊销法

包装物于领用时一次性摊销

## 13、长期股权投资

### (1) 投资成本的确定

长期股权投资包括本集团持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资,以及对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。长期股权投资成本的确定。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以在合并(购买)日为取得对被合并(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作为合并成本。除上述通过企业合并取得的长期股权投资外,以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为投资成本;以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本;投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本;通过非货币资产交换取得的长期股权投资,按非货币资产的公允价值和应支付的税费确认为投资成本;通过债务重组取得的长期股权投资,其投资成本应当按照《企业会计准则第12号—债务重组》确定。

## (2) 后续计量及损益确认

本集团对子公司投资采用成本法核算,编制合并财务报表时按权益法进行调整,对合营企业及联营企业投资采用权益法核算;对不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,采用成本法核算;对不具有控制、共同控制或重大影响,但在活跃市场中有报价、公允价值能够可靠计量的长期股权投资,作为可供出售金融资产核算。采用成本法核算时,长期股权投资按初始投资成本计价,追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。采用权益法核算时,当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,按照本集团的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分,对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资,如存在与该投资相关的股权投资借方差额,还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额,确认投资损益。本集团对因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,改按成本法核算;对因追加投资等原因能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,也改按成本法核算;对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的,或因处置投资等原因对被投资单位不再具有控制但能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的长期股权投资,改按权益法核算。收购少数股权时,在编制合并财务报表时,因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本公积(股权溢价),资本公积不足冲减的,调整留存收益。

## (3) 处置长期股权投资

在合并财务报表中,母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,处置价款与处置长期股权投资相对享有子公司净资产的差额计入所有者权益;母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的,按“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置,对于处置的股权,其账面价值与实际取得价款的差额计入当期损益;采用权益法核算的长期股权投资,因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的,处置时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资收益。对于剩余股权,按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产,并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的,按相关规定进行追溯调整。

## 14、投资性房地产

本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋建筑物。

(1) 投资性房地产的初始计量。本集团投资性房地产按其成本作为入账价值,外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出;自行建造投资性房地产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成;以其他方式取得的投资性房地产的成本,按照相关会计准则的规定确定。

(2) 投资性房地产的后续计量。本集团对投资性房地产采用成本模式进行后续计量,按其预计使用寿命及净残值率采用平均年限法计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下:

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	8、35年	5%	11.876%、2.71%

当投资性房地产的用途改变为自用时,则自改变之日起,将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时,则自改变之日起,将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时,以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置,或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 15、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

本集团固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度，单位价值超过 2000 元以上的有形资产。

### (2) 固定资产分类及计价方法

本集团固定资产包括房屋及建筑物、运输设备、电子设备、机器设备、其他设备共五类。

固定资产按取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入的固定资产，以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。认定融资租赁的依据：1) 在租赁期届满时，资产的所有权转移给承租人；2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购价预计远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可合理地确定承租人将会行使这种选择权；3) 租赁期占租赁资产使用寿命的大部分，通常租赁期占租赁开始日租赁资产使用寿命的 75% 以上(含 75%)；4) 就承租人而言，租赁开始日最低租赁付款额的现值几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；就出租人而言，租赁开始日最低租赁收款额的现值几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大修整，只有承租人才能使用。融资租入的固定资产的折旧方法同公司的其他固定资产。

### (4) 各类固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产及待处置固定资产之外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。

对已计提减值准备的固定资产，按固定资产的账面价值（即固定资产原价减去累计折旧和已计提的减值准备）、估计尚可使用年限（即估计使用年限减去已使用年限）和按账面原价 5% 预计净残值来确定折旧率和折旧额。

每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率
房屋及建筑物	35 年	5%	2.71%
机器设备	6 年	5%	15.83%
电子设备	3-6 年	5%	15.83%
运输设备	6 年	5%	15.83%
其他设备	5-6 年	5%	15.83%

## （5）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 16、在建工程

### （1）在建工程的类别

在建工程是指为构建固定资产或对固定资产进行技术改造等在固定资产达到预定可使用状态前而发生的各项支出，包括工程用设备、材料等专用物资、预付的工程价款、未完的工程支出及借款费用资本化支出等。在建工程中的借款费用资本化金额按《企业会计准则第 17 号—借款费用》的规定计算计入工程成本。

### （2）在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程在达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的工程，自达到预定可使用状态日起按工程预算、造价或工程成本等资料，估价转入固定资产。竣工决算办理完毕后，按决算数调整原固定资产的估价。

## 17、借款费用

### （1）借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款而发生的利息支出、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。其中专门借款的资本化费用扣除了相关的利息收入或收益。借款的折价和溢价按照实际利率法确定每一会计期间应摊销金额，调整利息金额。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。实际利率 =  $(1+r/m)^m - 1$ （r 为名义利率；m 为年复利次数）

### （2）借款费用资本化期间

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化。购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指 1 年以上）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。

### （3）暂停资本化期间

资本化期间发生非正常中断，并且连续时间超过 3 个月，暂停利息资本化，将其确认为当期费用，直至开发活动重新开始。

### （4）借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款资本化期间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，确定为专门借款利息费用的资本化金额，并在资本化期间内，将其计入符合资本化条件的资产成本。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

一般借款应予资本化的利息金额按照下列公式计算：

一般借款利息费用资本化金额 = 累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数 × 所占用一般借款的资本化率。

所占用一般借款的资本化率 = 所占用一般借款加权平均利率

= 所占用一般借款当期实际发生的利息之和 ÷ 所占用一般借款本金加权平均数

所占用一般借款本金加权平均数 =  $\sum$  ( 所占用每笔一般借款本金 × 每笔一般借款在当期所占用的天数 / 当期天数 )

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不应超过当期相关借款实际发生的利息金额。借款存在折价或者溢价的，应当按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

专门借款发生辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，应当在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

## 18、无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

本集团无形资产包括土地使用权、探矿权、温泉热矿泉水井开采权、外购软件及其他无形资产等。无形资产按取得时的实际成本计量，其中，外购的无形资产，按实际支付的购买价款、相关税费和其他归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出作为初始成本；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的成本，按《企业会计准则第6号—无形资产》的规定计价。

### (2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

使用寿命有限的无形资产按直线法摊销，其中：1) 土地使用权自接受投资或征用日起按使用权证规定的期限平均摊销，转入的土地使用权按剩余使用年限摊销；2) 其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。

资产负债表日，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，改变摊销期限和摊销方法。

项目	预计使用寿命	依据
软件	6 年	预计经济利益实现年限

### (3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

## 19、商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

## 20、长期待摊费用

长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在1年以上（不含1年）的费用，该等费用自受益日起在受益期内平均摊销。如果长期待摊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。以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，计入长期待摊费用，在受益期限内平均摊销。

目前本集团的长期待摊费用主要包括装修费和酒店用品等。酒店用品等是指单项达不到固定资产确认标准但能够带来经济利益流入、且其成本能够可靠计量的费用支出；初始计量按发生的实际成本列支，后续计量从受益日起分类按估计的受益期平均摊销。

## 21、非金融长期资产减值

本集团于报告日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及其他适用《企业会计准则第8号—资产减值》等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组合为基础测试。出现减值的迹象如下：

- （1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- （2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- （3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- （4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- （5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- （6）内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
- （7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产减值损失的确认，是根据年末各项资产预计可收回金额低于其账面价值的差额确认，预计可收回金额按如下方法估计：

- （1）可收回金额根据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较高者确定。
- （2）资产的公允价值减去处置费用后的净额，根据公平交易中有法律约束力的销售协议价格减去直接归属于该资产处置费用的金额确定，处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税金、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。
- （3）资产未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。在综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素后，预计资产未来现金流量的现值。

资产组的认定，按照《企业会计准则第8号—资产减值》第二条、第十八条第二至四款和该准则应用指南第四项的规定，本集团以每条生产线及附属设施作为资产组，各子公司分别作为单独的资产组。现有资产业务变化、管理方式变化、对这些资产的持续使用和处置决策方式以及市场发生重大变化，在履行相应的程序重新确定资产组，按《企业会计准则第8号—资产减值》第二十七条的规定进行信息披露。新增资产需要单独认定资产组的，不作为资产组的变化处理。

## 22、职工薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。因解除与职工的劳动关系而给予的补偿，计入当期损益。职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币福利等与获得职工提供的服务相关的支出以及因解除与职工的劳动关

系而给予的补偿。

如在职工劳动合同到期之前决定解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,如果本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议,并即将实施,同时本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的,确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债,计入当期损益。

## 23、预计负债

### (1) 预计负债的确认标准

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时,本集团将其确认为负债:该义务是本集团承担的现时义务;该义务的履行很可能导致经济利益流出企业;该义务的金额能够可靠地计量。

其他确认预计负债的情况:1)待执行合同变成亏损合同的,该亏损合同产生的义务满足预计负债确认条件的,确认为一项预计负债。待执行合同,是指合同各方尚未履行任何合同义务,或部分地履行同等义务的合同。亏损合同,是指履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同;2)公司承担的重组义务满足预计负债确认条件的,确认为一项预计负债。同时存在下列情况时,表明公司承担了重组义务:有详细、正式的重组计划,包括重组涉及的业务、主要地点、需要补偿的员工人数及其岗位性质、预计重组支出、计划实施时间等;该重组计划已对外公告;3)被投资单位发生的亏损在冲减长期股权投资账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益(长期应收款或其他应收款)至零后,按照合同和协议约定仍承担额外义务的,将预计承担的部分确认为预计负债。

### (2) 预计负债的计量方法

预计负债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,并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的,通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核,如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

## 24、研究与开发

本集团的研究开发支出根据其性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性,分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出,于发生时计入当期损益;开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产:

- 1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;
- 2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- 3)运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场;
- 4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;
- 5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出,于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出在以后期间不再确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出,自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产列报。

## 25、股份支付及权益工具

### (1) 股份支付的种类

股份支付是指为获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易,分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。1) 用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付,以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下,在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础,按直线法计算计入相关成本或费用,相应增加资本公积。2) 以现金结算的股份支付,按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权,在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用,相应增加负债;如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权,在等待期的每个资产负债表日,以对可行权情况的最佳估计为基础,按照公司承担负债的公允价值金额,将当期取得的服务计入成本或费用,相应调整负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日,对负债的公允价值重新计量,其变动计入当期损益。

## 26、收入

### (1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

1) 房地产开发产品销售收入:本集团在房产完工并验收合格,签定了销售合同,取得买方按销售合同约定交付房产的付款证明时(通常收到销售合同金额30%以上房款并对余下房款有确切的付款安排)确认销售收入的实现。2) 其他商品收入:本集团在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方、本集团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、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认销售商品收入的实现。

### (2) 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入本集团、收入的金额能够可靠地计量时,确认让渡资产使用权收入的实现。物业出租收入:相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量;按照与承租方签定的有关合同或协议规定的有效租赁期内按直线法分期确认房屋出租收入的实现。

### (3) 确认提供劳务收入的依据

劳务已经提供,价款已经收到或取得了收款的证据时,确认劳务收入的实现。物业管理在物业管理服务已提供,与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业,与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时,确认物业管理收入的实现。

## 27、建造合同

本集团合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚区分和可靠计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠确定时,于资产负债表日按完工百分比法确认合同收入和合同费用。采用完工百分比法时,合同完工进度根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

建造合同的结果不能可靠地估计时,如果合同成本能够收回的,合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认,合同成本在其发生的当期确认为费用;如果合同成本不可能收回的,应在发生时立即确认为费用,不确认收入。

本集团于期末对建造合同进行检查,如果建造合同预计总成本将超过合同预计总收入时,提取损失准备,将预计损失确认为当期费用。

## 28、政府补助

### (1) 类型

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助，在本集团能够满足其所附的条件以及能够收到时确认。政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

### (2) 会计政策

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，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，按下列情况处理：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。

## 29、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 会计政策

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产，当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时，应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## 30、经营租赁、融资租赁

### (1) 经营租赁会计处理

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本集团作为承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益，本集团作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

### (2) 融资租赁会计处理

融资租赁是指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。本集团作为承租方时，在租赁开始日，按租赁开始日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，作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，将两者的差额记录为未确认融资费用。

## 31、所得税的会计核算

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当年所得税和递延所得税。除将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当年所得税和递延所得税计入股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余的当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当年所得税是指按照税务规定计算确定的针对当期发生的交易和事项，应纳给税务部门的金额，即应交所得税；递延所得税

是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在期末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

## 32、 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。经营分部，是指集团内同时满足下列条件的组成部分：该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

## 33、 终止经营

终止经营是指本集团已被处置或被划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分，该组成部分按照本集团计划将整体或部分进行处置。

同时满足下列条件的本集团组成部分被划归为持有待售：本集团已经就处置该组成部分作出决议、本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议以及该项转让将在一年内完成。

## 34、 重要会计估计的说明

下列会计估计及关键假设存在导致未来期间的资产及负债账面值发生重大调整的重要风险。

### （1）应收款项减值

本集团在资产负债表日按摊余成本计量的应收款项，以评估是否出现减值情况，并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可判断数据，显示个别或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面的可判断数据等事项。如果有证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，则将原确认的减值损失予以转回。

### （2）存货减值准备

本集团定期估计存货的可变现净值，并对存货成本高于可变现净值的差额确认存货跌价损失。本集团在估计存货的可变现净值时，以同类货物的预计售价减去完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费后的金额确定。当实际售价或成本费用与以前估计不同时，管理层将会对可变现净值进行相应的调整。因此根据现有经验进行估计的结果可能会与之后实际结果有所不同，可能导致对资产负债表中的存货账面价值的调整。因此存货跌价准备的金额可能会随上述原因而发生变化。对存货跌价准备的调整将影响估计变更当期的损益。

### （3）固定资产减值准备的会计估计

本集团在资产负债表日对存在减值迹象的房屋建筑物、机器设备等固定资产进行减值测试。固定资产的可收回金额为其预计未来现金流量的现值和资产的公允价值减去处置费用后的净额中较高者，其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订，修订后的毛利率低于目前采用的毛利率，本集团需对固定资产增加计提减值准备。如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本集团需对固定资产增加计提减值准备。如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层估计，本集团不能转回原已计提的固定资产减值准备。

### （4）递延所得税资产确认的会计估计

递延所得税资产的估计需要对未来各个年度的应纳税所得额及适用的税率进行估计，递延所得税资产的实现取决于集团未来是否很可能获得足够的应纳税所得额。未来税率的变化和暂时性差异的转回时间也可能影响所得税费用（收益）以及递延所得税的余额。上述估计的变化可能导致对递延所得税的重要调整。

### （5）固定资产、无形资产的可使用年限

本集团至少于每年年度终了，对固定资产和无形资产的预计使用寿命进行复核。预计使用寿命是管理层基于同类资产历史经验、参考同行业普遍所应用的估计并结合预期技术更新而决定的。当以往的估计发生重大变化时，则相应调整未来期间的折旧费用和摊销费用。

### 35、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是  否

无。

#### (1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是  否

#### (2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是  否

### 36、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是  否

无。

#### (1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是  否

#### (2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是  否

## 五、税项

### 1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
营业税	房地产销售收入、租金收入等	3%、5%

城市维护建设税	按应缴纳的流转税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	以房屋租金收入为计算基数	12%
房产税	以固定资产房产原值的 70%	1.2%
教育费附加	按应缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	按应缴纳的流转税额	2%
副食品调节基金	以营业收入为计算基数	0.1%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30%-60%

各分公司、分厂执行的所得税税率

## 六、企业合并及合并财务报表

### 1、子公司情况

#### (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
中天城投集团物业管理有限公司	有限责任公司	贵阳市	物业管理	5,000,000.00	物业管理	5,000,000.00		100%	100%	是			

(1)													
中天城 投集团 遵义有 限公司 (2)	有限责 任公司	遵义市	房地产	100,000 ,000.00	房地产 开发	208,950 ,000.00		91%	91%	是	12,429, 533.23		
中天城 投集团 贵州体 育发展 有限公 司(3)	有限责 任公司	贵阳市	健身	5,000,0 00.00	健身健 美操等	5,000,0 00.00		100%	100%	是			
贵州中 天南湖 房地产 开发有 限责任 公司 (4)	有限责 任公司	贵阳市	房地产	50,000, 000.00	房地产 开发	50,000, 000.00		100%	100%	是			
中天城 投文化 传播有 限公司 (5)	有限责 任公司	贵阳市	文化传 播	2,000,0 00.00	广告、 文化传 播及投 资	2,000,0 00.00		100%	100%	是			
中天城 投集团 商业管 理有限 公司 (6)	有限责 任公司	贵阳市	商业地 产	5,000,0 00.00	房屋租 赁、物 业管理 及咨询 等	5,000,0 00.00		100%	100%	是			
中天城 投集团 资源控 股有限 公司 (7)	有限责 任公司	贵阳市	投资	480,000 ,000.00	投资和 经营矿 产资源 及能源 项目等	480,000 ,000.00		100%	100%	是			
中天城 投集团 景观维 修有限 公司 (8)	有限责 任公司	贵阳市	建筑工 程	10,000, 000.00	环境景 观工程 等	10,000, 000.00		100%	100%	是			

中天城投集团旅游会展有限公司(9)	有限责任公司	贵阳市	商业投资	20,000,000.00	商业项目及酒店的投资及经营管理	20,000,000.00		100%	100%	是			
贵阳国际会议展览中心有限公司(10)	有限责任公司	贵阳市	会议展览	30,000,000.00	会议展览举办、承接,场地租赁等	30,000,000.00		100%	100%	是			
中天城投集团花溪区城市运营有限公司(11)	有限责任公司	贵阳市	基础设施	4,800,000.00	城市基础设施、环境污染治理设施、投资等	4,800,000.00		100%	100%	是			
中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司(12)	股份有限公司	贵阳市	工业园区开发建设	1,000,000,000.00	工业园区开发/建设和经营管理等	102,000,000.00		51%	51%	是	96,512,382.02	1,487,617.98	
中天城投集团乌当房地产开发有限公司(13)	有限公司	贵阳市	房地产	200,000,000.00	房地产开发等	200,000,000.00		100%	100%	是			
贵阳市政工程有限公司(14)	有限责任公司	贵阳市	建筑施工	20,000,000.00	市政公用工程施工	23,000,000.00		100%	100%	是			
贵州文化产业股份有限公司(非上市)(15)	股份有限公司	贵阳市	文化产业	486,303,900.00	文化产业项目开发及投资	332,986,500.00		68.48%	68.48%	是	138,557,766.47	201,008.04	

中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司(16)	贵阳市	房地产	701,000,000.00	房地产开发等	701,000,000.00		100%	100%	是			
中天城投集团江苏置业有限公司(17)	南京市	房地产	50,000,000.00	房地产开发与经营	50,000,000.00		100%	100%	是			
中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司(18)	贵阳市	房地产	250,000,000.00	房地产开发与经营等	250,000,000.00		100%	100%	是			
中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司(19)	贵阳市	房地产	1,180,000,000.00	会议展览中心相关基础设施及配套项目开发等	1,180,000,000.00		100%	100%	是			
遵义小金沟锰业开发有限公司(20)	遵义市	矿产资源	5,000,000.00	矿产资源投资	4,250,000.00		85%	85%	是	715,732.81	34,267.19	
贵阳国际生态会议中心有限公司(21)	贵阳市	会展业务	5,000,000.00	会议承接/举办/场馆租赁	5,000,000.00		100%	100%	是			
中天城	贵阳市	出租客	30,000,	出租客	30,000,		100%	100%	是			

投集团 贵州千 里驹有 限公司 (22)	司		运	000.00	运	000.00							
毕节市 润隆投 资有限 公司 (23)	有限公 司	毕节市	矿产资 源	10,000, 000.00	矿产资 源投资/ 矿山设 备销售	10,000, 000.00		100%	100%	是			
赫章县 野马川 金埔矿 业有限 公司 (24)	有限公 司	毕节市	矿产资 源	10,000, 000.00	矿产勘 探、开 发/矿产 品购销	10,000, 000.00		100%	100%	是			

#### 通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

(1) 中天城投集团物业管理有限公司（以下简称中天城投物业公司）原名为贵州中天盛邦物业管理有限责任公司，于2003年9月30日成立，2008年更名为“中天城投集团物业管理有限公司”。现中天城投物业公司注册资本和实收资本均为500.00万元。

(2) 中天城投集团遵义有限公司（以下简称中天遵义公司），原名为贵州中天置业房地产开发有限公司，2008年更名为现名称，于2006年7月成立，成立时注册资本为2,000.00万元。经历次股东变更和增资扩股，截止2008年1月注册资本及实收资本变更为10,000.00万元，其中本公司持有股权61%；自然人段婀娜、李燕、刘鹏飞分别持有股权9%、13.2%、16.8%。2012年公司分别收购少数股东刘鹏飞、李燕持有的中天遵义公司16.8%、13.2%，合计30%股权，至2012年末，收购完成后本公司合计持有中天遵义公司91%股权。现中天遵义公司注册资本及实收资本均为10,000.00万元。

(3) 中天城投集团贵州体育发展有限公司（以下简称中天体育发展公司，原名为中天城投中体倍力健身俱乐部有限公司）于2006年3月16日成立，2011年更名为“中天城投集团贵州体育发展有限公司”。现中天体育发展公司注册资本及实收资本均为500.00万元。

(4) 贵州中天南湖房地产开发有限责任公司（以下简称中天南湖公司）是本公司独家出资设立的有限责任公司，2007年8月30日成立，注册资本和实收资本均为500.00万元。2011年，本公司向中天南湖公司增资4,500.00万元，增资完成后中天南湖公司注册资本变更至5,000.00万元。现中天南湖公司注册资本及实收资本均为5,000.00万元。

(5) 中天城投文化传播有限公司（以下简称中天文化传播公司）是本公司独家出资设立的有限责任公司，2008年4月7日成立，注册资本和实收资本均为200.00万元。

(6) 中天城投集团商业管理有限公司（以下简称商业管理公司）是公司独家出资设立的有限责任公司，2009年11月30日成立，现注册资本和实收资本均为500.00万元。

(7) 中天城投集团资源控股有限公司（以下简称资源控股公司）是公司独家出资设立的有限责任公司，2009年11月5日成立，注册资本和实收资本均为2,000.00万元。2011年，本公司向资源控股公司新增注册资本46,000.00万元，增资完成后，资源控股公司注册资本及实收资本变更至48,000.00万元。现资源控股公司注册资本和实收资本均为48,000.00万元。

(8) 中天城投集团景观维修有限公司（以下简称景观维修公司）是公司独家出资设立的有限责任公司，2009年08月26日成立，设立时的注册资本和实收资本均为200万元。2010年2月由本公司独家增资800.00万元，注册资本和实收资本变更为1,000.00万元。现景观维修公司注册资本及实收资本均为1,000.00万元。

(9) 中天城投集团旅游会展有限公司（以下简称旅游会展公司）是公司独家出资设立的有限公司，2009年07月10日成立，注册资本和实收资本均为2,000.00万元。

(10) 贵阳国际会议展览中心有限公司(以下简称展览中心公司)是公司独家出资设立的有限公司,2009年11月30日成立,设立时的注册资本及实收资本均为2,000.00万元。2012年,由本公司独家增资1,000.00万元。现展览中心公司注册资本及实收资本均为3,000.00万元。

(11) 中天城投集团花溪区城市运营有限公司(以下简称花溪城营公司)是公司独家出资设立的有限公司,2009年12月24日成立,注册资本和实收资本均为480万元。

(12) 中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司(以下简称龙洞堡工业园公司)是由本公司和贵阳兰祥地产开发有限公司共同投资组建的股份有限公司,于2010年11月1日成立。根据发起人协议约定,龙洞堡工业园公司成立时的注册资本为10亿元,其中本公司认缴出资51,000万元、占注册资本比为51%。资本金分期出资,首期出资款20,000万元已到位,其中本公司出资10,200万元、占实收资本比为51%。现龙洞堡工业园公司注册资本为10亿元、实收资本为2亿元。

(13) 中天城投集团乌当房地产开发有限公司(以下简称乌当房开公司)是由本公司独家出资设立的有限公司,2010年8月25日成立,注册资本和实收资本均为20,000.00万元。

(14) 贵阳市政工程有限公司(以下简称市政工程公司)是由本公司和贵阳市政建设有限责任公司共同投资组建的有限公司,于2010年12月6日成立,注册资本和实收资本均为2,000万元,其中本公司出资1,100万元、占实收资本比为55%。2013年,本公司受让贵阳市政建设有限责任公司所持有的市政工程公司45%股权,并办理了工商变更登记手续,至此市政工程公司成为本公司之全资子公司。

(15) 贵州文化产业股份有限公司(以下简称文化产业公司):根据贵州省委及省政府批准的组建方案,由本公司和贵州省文化厅下属7家事业单位(贵州省河滨剧场、贵州省话剧团、贵州民族歌舞剧院、贵州省黔剧团、贵州省人民剧场、贵州省杂技团、贵州省朝阳影剧院)共同出资组建文化产业公司,于2011年8月30日正式成立。注册资本为48,630.39万元(分期出资),其中本公司货币资金出资33,298.65万元、占注册资本的68.48%;贵州民族歌舞剧院出资3,418.69万元、占7.03%;贵州省话剧团出资877.75万元、占1.80%;贵州省朝阳影剧院出资3,995.92万元、占8.22%,贵州省人民剧场出资1,917.67万元、占3.94%;贵州省黔剧团出资2,018.07万元、占4.15%;贵州省杂技团出资1,647.78万元、占注册资本的3.39%;贵州省河滨剧场出资1,455.86万元占注册资本的2.99%(设立两年内缴足)。文化产业公司注册资本的第1期货币资金出资33,298.65万元、第2期实物及无形资产出资13,875.88万元(即6家事业单位出资部分经贵州省财政厅黔财教(2011)154号、160号批复同意划入),分别已经贵阳中远联合会计师事务所[中远验字(2011)125号]及中天银会计师事务所贵州分所[中天银黔会验字(2011)第89号]验资报告验讫,公司于2011年10月10日办理完毕相关工商变更登记手续。目前文化产业公司注册资本为48,630.39万元,实收资本为47,174.53万元。

(16) 中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司(以下简称金融中心公司),是由本公司独家出资设立的有限责任公司,于2012年6月28日正式成立。成立时的注册资本为100万元,2012年7月由本公司独家增资70,000.00万元,现注册资本及实收资本均为70,100.00万元。上述资本的实收情况已分别经贵阳中远联合会计师事务所【中远验字(2012)第101号】及【中远验字(2012)第107号】验资报告验讫。

(17) 中天城投集团江苏置业有限公司(以下简称江苏置业公司),是公司独家出资5000万元设立,资本出资情况已经南京南审希地会计师事务所有限公司[南审希地会验字(2013)第060号]验讫,现注册资本和实收资本均为5000万元。

(18) 中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司(以下简称文广建设公司),系公司独家出资25000万元设立,资本出资情况已经贵阳中远联合会计师事务所[中远验字(2013)第123号]验资报告验讫,于2013年12月4日正式成立。

(19) 中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司(以下简称中天会展中心公司),成立于2008年12月11日,原注册资本和实收资本均为50.00万元,2008年12月15日公司第五届董事会第29次会议审议通过了欣泰房地产公司向中天会展中心公司增资,截止2008年末欣泰房地产公司已增资16,215.00万元,其注册资本变更为16,265.00万元。2009年9月2日、2009年9月28日、2009年11月12日欣泰房地产公司向中天会展中心公司新增出资31,000.00万元、8,000.00万元及4,735.00万元,增资完成后,中天会展中心公司注册资本变更至60,000.00万元。2010年6月30日,欣泰房地产公司向中天会展中心公司新增注册资本58,000.00万元,增资完成后,中天会展中心公司注册资本和实收资本均变更至118,000.00万元。

(20) 遵义小金沟锰业开发有限公司(以下简称小金沟锰业公司)是子公司资源控股公司与贵州省地矿局一〇二地质大队合资成立的有限公司,成立于2010年8月18日,现注册资本和实收资本均为500.00万元,其中资源控股公司持股85%、贵州省地矿局一〇二地质大队持股15%。

(21) 贵阳国际生态会议中心有限公司(以下简称生态会议公司)是全资子公司展览中心公司出资成立的子公司,于2011

年5月16日正式成立，现注册资本和实收资本均为500.00万元。

(22) 中天城投集团贵州千里驹有限公司(以下简称贵州千里驹公司)是由全资子公司旅游会展公司出资成立，成立于2012年5月31日，现注册资本及实收资本均为3000万元。

(23) 毕节市润隆投资有限公司(以下简称毕节润隆公司)，是由全资子公司资源控股子公司独家出资设立，2013年1月15日正式成立，注册资本为1000万元，资本出资情况已经贵阳中远联合会计师事务所[中远验字(2013)第002号《验资报告》]验证。

(24) 赫章县野马川金埔矿业有限责任公司(以下简称野马川矿业公司)，是由公司全资孙公司毕节润隆公司出资设立，于2013年6月5日正式成立，注册资本为1000万元，资本出资情况已经贵阳中远联合会计师事务所[中远验字(2013)第039号《验资报告》]验证。

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	有限责任公司	贵阳市	房地产	650,000,000.00	房地产开发经营等	662,933,681.41		100%	100%	是			
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	有限责任公司	贵阳市	房地产	1,210,000,000.00	房地产开发经营等	1,201,150,098.99		100%	100%	是			

公司													
中天城 投集团 楠苑物 业管理 有限公 司	有限责 任公司	贵阳市	物业管 理	1,000,0 00.00	租赁、 物业管 理等			100%	100%	是			
贵阳东 盛房地 产开发 有限公 司	有限责 任公司	贵阳市	房地产	8,000,0 00.00	房地产 开发等	5,000,0 00.00		62.5%	62.5%	是	4,049,8 57.41		

#### 通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

(1) 中天城投集团欣泰房地产开发有限公司(以下简称欣泰房地产公司)原名为贵州欣泰房地产开发有限公司,是金世旗控股公司的全资子公司,成立于2002年7月2日。2008年末,本公司受让金世旗控股公司持有的欣泰房地产公司全部股权11,000万元,并办理了工商变更手续,同时欣泰房地产公司更名为“中天城投集团欣泰房地产开发有限公司”。2009年2月11日,经本公司第五届董事第30次会议审议通过,本公司向欣泰房地产公司新增注册资本及实收资本24,000.00万元,增资完成后,欣泰房地产公司注册资本和实收资本增加至35,000.00万元。2010年4月26日经本公司第六届董事会第9次会议决议,对欣泰房地产公司实施增资,注册资本拟由35,000.00万元增加至150,000.00万元(一次或分次到位),其后实际增资30,000.00万元,增资完成后,欣泰房地产公司注册资本和实收资本增加到65,000.00万元,注册资本及实收资本均为65,000.00万元。

(2) 中天城投集团贵阳房地产开发有限公司(以下简称中天贵阳房地产公司)原名为贵州金世旗房地产开发有限公司(以下简称金世旗房地产公司),是金世旗控股公司的全资子公司,成立于2004年11月24日。2008年末,本公司受让金世旗控股公司持有的金世旗房地产公司全部股权5,500.00万元,并办理了工商变更手续,同时金世旗房地产公司更名为“中天城投集团贵阳房地产开发有限公司”。2010年7月21日经本公司第六届董事会第11次会议决议,对中天贵阳房地产公司实施增资,注册资本拟由5,500.00万元增加至50,000.00万元。2010年10月31日公司向中天贵阳房地产公司新增注册资本44,500.00万元,增资后中天贵阳房地产公司注册资本增加到50,000.00万元。2012年,公司向中天贵阳房地产公司增资71,000.00万元,增资完成后中天贵阳房地产公司注册资本增加至121,000.00万元。现中天贵阳房地产公司注册资本及实收资本均为121,000.00万元。

(3) 中天城投集团楠苑物业管理有限公司(以下简称中天楠苑物业公司)原名为贵州金世旗物业管理有限公司(以下简称金世旗物业公司),成立于2006年6月16日,是由金世旗房地产公司独资设立的有限责任公司。2007年5月,本公司子公司中天城投物业受让金世旗房地产公司持有的金世旗物业公司全部股权,并办理了工商变更登记手续。现中天楠苑物业公司注册资本及实收资本均为100.00万元。

(4) 贵阳东盛房地产开发有限公司(以下简称东盛房地产公司)成立于1999年1月20日。现东盛房地产公司的注册资本及实收资本均为800.00万元,其中中天贵阳房地产公司持股62.5%,自然人曹欣持股37.5%。

### (3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务性 质	注册资 本	经营范 围	期末实 际投资 额	实质上 构成对 子公司 净投资	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少	从母公 司所有 者权益 冲减子

							的其他 项目余 额					数股东 损益的 金额	公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 年初所 所有者 权益中 所享有 份额后 的余额
中天城 投集团 城市建 设有限 公司 (1)	有限责 任公司	贵阳市	建设施 工/土地 整理	1,675,0 00,000. 00	城市基 础设施 等	1,761,8 69,470. 00		100%	100%	是			
遵义众 源同汇 矿业开 发有限 公司 (2)	有限责 任公司	遵义市	销售/矿 产品	1,000,0 00.00	销售/矿 产品	71,194, 679.29		100%	100%	是			

#### 通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

(1) 中天城投集团城市建设有限公司（以下简称中天城建公司），原名为贵阳云岩渔安安井片区开发建设有限公司（2007年变更为华润贵阳城市建设有限公司，简称华润贵阳公司）于2006年10月16日正式成立。2009年本公司分别收购其原股东华润汉威城市建设（香港）有限公司及金世旗控股公司持有的股权83.33%和16.67%，相关股权转让之工商变更手续于2009年8月28日办理完毕。股权收购完成后，中天城建公司成为本公司之全资子公司。2009年12月公司向中天城建公司独家增资2.85亿元，增资完成后中天城建公司注册资本及实收资本变更为5.85亿元。2011年公司向中天城建公司独家增资4.00亿元，增资完成后中天城建公司注册资本及实收资本变更为9.85亿元。2012年1月公司向中天城建公司增资2亿元；同年9月公司向中天城建公司新增资4.9亿元，增资完成后中天城建公司注册资本及实收资本变更为16.75亿元。现中天城建公司注册资本及实收资本均为16.75亿元。

(2) 遵义众源同汇矿业开发有限公司（以下简称遵义众源同汇公司），原是由姚小雷、代文伦、王岗等三位自然人于2007年6月5日共同出资设立，注册资本人民币为100.00万元。2013年，全资子公司资源控股公司收购遵义众源同汇公司原股东所持有的遵义众源同汇公司100%股权，办理了工商变更登记手续。现遵义众源同汇公司注册资本及实收资本均为100.00万元。

## 2、合并范围发生变更的说明

### 合并报表范围发生变更说明

√ 适用 □ 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 5 家，原因为

本期公司新设成立 4 家公司：毕节市润隆投资有限公司、赫章县野马川金铺矿业有限公司、中天城投集团江苏置业有限公司、中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司；本期非同一控制下合并 1 家公司：遵义众源同汇矿业开发有限公司。

与上年相比本年（期）减少合并单位 0 家，原因为

### 3、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
毕节市润隆投资有限公司	9,986,578.98	-13,421.02
赫章县野马川金铺矿业有限公司	9,995,110.13	-4,889.87
中天城投集团江苏置业有限公司	49,149,560.97	-850,439.03
中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	249,829,193.16	-170,806.84
遵义众源同汇矿业开发有限公司	71,158,178.45	-36,500.84

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
----	--------	-----------

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体其他说明

### 4、报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
遵义众源同汇矿业开发有限公司	0.00	

非同一控制下企业合并的其他说明

(1) 非同一控制下企业合并取得的子公司概况：遵义众源同汇公司是由姚小雷、代文伦、王岗等三位自然人于 2007 年 6 月 5 日出资设立，注册资本人民币壹佰万元整，其中姚小雷出资 90 万元，持股比例 90%、代文伦出资 5 万元，持股比例 5%、王岗出资 5 万元，持股比例 5%，上述出资经遵义中审会计师事务所[遵中审验字（2007）071 号]验资报告验证。公司主营业务为：销售；矿产品（除专项）。2012 年 12 月，全资子公司资源控股公司与遵义众源同汇公司原股东签订了《股权转让合同》，收购原股东合计所持有的全部股权。收购完成后，遵义众源公司成为资源控股公司全资子公司。

(2) 公司对购买日的确定依据：1) 关于收购遵义众源同汇公司 100% 股权协议于 2013 年 1 月 4 日正式生效；2) 2013 年 7 月 12 日，遵义众源同汇公司股东会决议审议通过新的法人代表、公司经理及监事；3) 截至 2013 年 7 月 19 日已办理完毕相关股权变更工商登记手续；4) 参与合并各方于 2013 年 9 月 11 日办理完毕相关财产权交接手续；5) 公司（购买方）按双方签订的股权转让协议等支付股权转让款，截止 2013 年 9 月 11 日，公司已支付股权转让款 5,715 万元，占收购总价款的 76.40%，实际上已经控制了遵义众源同汇公司的财务和经营政策，享有相应的收益和风险，为方便会计实务操作，最终确定的购买日为 2013 年 8 月 31 日。

## (3) 被购买方可辨认资产负债情况

项目	2013年8月31日(购买日)	
	账面价值	公允价值
货币资金	45,081.03	45,081.03
其他应收款	90,700.00	90,700.00
无形资产	871,000.00	74,571,274.97
其他非流动资产	5,093,566.85	5,093,566.85
资产合计	6,100,347.88	79,800,622.85
应交税费	39,622.85	39,622.85
其他应付款	8,566,320.71	8,566,320.71
负债合计	8,605,943.56	8,605,943.56

(4) 取得的被购买方无形资产的公允价值及其公允价值确认方法：本公司参照遵义众源同汇公司股权项目评估价值（北京中天华资产评估有限责任公司2013年6月16日出具的中天华资评报字（2013）第1217号《中天城投集团资源控股有限公司拟收购遵义众源同汇矿业开发有限公司股权项目资产评估报告》）为基础考虑探矿权尚未缴纳价款及相关税费等综合影响因素，双方最终确认股权收购价款为7,480.00万元（含代被收购方向转让方支付的所欠款项360.53万）。因本公司收购的遵义众源同汇公司拥有转龙庙及东高寨锰矿探矿权，本公司股权收购价款超过该公司账面净资产的差额实质上就是为购买遵义众源同汇公司拥有的转龙庙及东高寨锰矿之矿业权付出的代价，即无形资产矿业权的公允价值，故在购买日本公司为收购100%股权支付的合并成本与合并中取得遵义众源同汇公司购买日可辨认净资产公允价值不存的差额、无需确认商誉。

(5) 合并成本的构成：资源控股公司收购遵义众源同汇公司100%股权的股权受让款实际为71,194,679.29元。

## (6) 被购买方购买日后的经营情况

项目	2013年08月31日(购买日)-2013年12月31日
营业收入	
净利润	-36,500.84
经营活动现金流量净额	281,715.28
净现金流量	282,731.54

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在本报告期取得控制权的情形

适用  不适用

## 七、合并财务报表主要项目注释

## 1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	1,807,767.62	--	--	2,646,714.17
人民币	--	--	1,807,767.62	--	--	2,646,714.17
银行存款：	--	--	2,363,505,210.90	--	--	2,107,783,485.99

人民币	--	--	2,363,422,707.90	--	--	2,107,783,485.99
美元	13,527.30	6.099	82,503.00			
其他货币资金：	--	--	1,557,219,624.63	--	--	30,485,310.40
人民币	--	--	1,557,219,624.63	--	--	30,485,310.40
合计	--	--	3,922,532,603.15	--	--	2,140,915,510.56

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明

其他货币资金年末金额主要为定期存款、按揭保证金及拆迁保证金等，使用受限，其中受限三个月以上的资金为 1,528,200,000.00 元，已用于借款质押。

## 2、应收利息

### (1) 应收利息

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
定期存单应收利息		25,900,750.00		25,900,750.00
合计		25,900,750.00		25,900,750.00

## 3、应收账款

### (1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	995,135,141.44	100%	53,621,967.38	5.39%	60,926,230.02	100%	9,005,578.84	14.78%
组合小计	995,135,141.44	100%	53,621,967.38	5.39%	60,926,230.02	100%	9,005,578.84	14.78%
合计	995,135,141.44	--	53,621,967.38	--	60,926,230.02	--	9,005,578.84	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
	967,261,565.45	5%	48,363,078.28	8,163,015.03	5%	408,150.76
1 年以内小计	967,261,565.45	5%	48,363,078.28	8,163,015.03	5%	408,150.76
1 至 2 年	1,567,292.00	10%	156,729.20	8,839,572.00	10%	883,957.20
2 至 3 年	3,181,938.00	15%	477,290.70	21,425,154.50	15%	3,213,773.18
3 年以上	23,124,345.99	20%	4,624,869.20	22,498,488.49	20%	4,499,697.70
合计	995,135,141.44	--	53,621,967.38	60,926,230.02	--	9,005,578.84

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

## (2) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
法人一	非关联方	73,787,620.00	1 年以内	7.41%
法人二	非关联方	63,460,000.00	1 年以内	6.38%
法人三	非关联方	59,637,605.00	1 年以内	5.99%
法人四	非关联方	59,000,000.00	1 年以内	5.93%
法人五	非关联方	58,905,478.00	1 年以内	5.92%
合计	--	314,790,703.00	--	31.63%

## 4、其他应收款

### (1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	303,363,981.91	96.81%	36,795,317.35	12.13%	352,057,992.42	97.24%	32,473,260.67	9.22%
组合小计	303,363,981.91	96.81%	36,795,317.35	12.13%	352,057,992.42	97.24%	32,473,260.67	9.22%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	10,000,000.00	3.19%	7,000,000.00	70%	10,000,000.00	2.76%	7,000,000.00	70%
合计	313,363,981.91	--	43,795,317.35	--	362,057,992.42	--	39,473,260.67	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
	93,523,501.26	5%	4,676,175.07	170,052,595.71	5%	8,502,629.78
1 年以内小计	93,523,501.26	5%	4,676,175.07	170,052,595.71	5%	8,502,629.78
1 至 2 年	58,482,423.97	10%	5,848,242.40	93,649,434.24	10%	9,364,943.42
2 至 3 年	80,014,229.13	15%	12,002,134.37	61,310,100.62	15%	9,196,515.09
3 年以上	71,343,827.55	20%	14,268,765.51	27,045,861.85	20%	5,409,172.38
合计	303,363,981.91	--	36,795,317.35	352,057,992.42	--	32,473,260.67

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
---------	------	------	---------	------

重庆普瑞格斯电源材料有限公司	10,000,000.00	7,000,000.00	70%	合作终止，原支付的合作启动资金按预计可收回金额与账面余额差额计提
合计	10,000,000.00	7,000,000.00	--	--

## (2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
贵阳市住房和城乡建设局	非关联方	74,835,782.59	各账龄段均有	23.88%
贵州义信矿业有限公司	非关联方	49,920,000.00	2年以上	15.93%
贵阳市财政局	非关联方	48,086,250.00	1-2年	15.35%
贵阳演出有限责任公司	非关联方	18,000,000.00	1-2年	5.74%
贵州怡情环境景观工程有限责任公司	非关联方	16,108,201.73	1-2年及以上	5.14%
合计	--	206,950,234.32	--	66.04%

## 5、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	563,464,010.28	64.87%	319,955,976.71	43.64%
1至2年	101,188,045.93	11.65%	157,841,789.33	21.52%
2至3年	77,348,874.09	8.9%	200,131,362.75	27.29%
3年以上	126,618,229.84	14.58%	55,387,767.79	7.55%
合计	868,619,160.14	--	733,316,896.58	--

预付款项账龄的说明

预付款项年末金额中账龄1年以上的余额合计305,155,149.86元，占年末账面余额的 35.13%，未收回原因见以下预付款项金额前五名单位情况中的未结算原因。

### (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
贵阳市国土资源局云岩区分局	非关联方	173,460,997.00	1 年以上各年均有	征地预存款
贵阳市公共资源阳光交易中心	非关联方	170,000,000.00	1 年以内	预付土地款
贵州省煤田地质局	非关联方	103,830,000.00	1 年以内；3 年以上	预付矿权转让款
贵阳日报传媒集团有限公司	非关联方	73,702,454.00	1 年以内	预付广告费
贵阳市路桥工程有限公司	非关联方	58,943,831.11	2 年以内各年均有	预付工程款
合计	--	579,937,282.11	--	--

#### 预付款项主要单位的说明

中天城建公司在贵阳市云岩区黔灵镇渔安村、安井村进行土地开发建设过程中，根据贵阳市国土资源局云岩区分局出具的《征地预存款通知单》而预付的渔安、安井项目征地预存款。

是公司根据2008年9月16日与贵州省煤田地质局就贵州省威宁县疙瘩营勘探区煤矿普查探矿权转让签订的《疙瘩营探矿权转让合同》及2008年10月29日签订的《疙瘩营探矿权转让合同之补充协议》、于2008年9月16日就贵州省赫章县野马川勘探区煤矿普查探矿权转让签订的《野马川探矿权转让合同》及2008年10月29日签订的《野马川探矿权转让合同之补充协议》支付的探矿权转让款。目前该两煤矿野外勘探工作已完工，勘探报告均已通过贵州省国土资源勘测规划研究院矿产资源储量评审并出具评审意见书，矿产资源储量已报贵州省国土资源厅备案并取得备案证明。现合同仍在执行之中，相关探矿权手续在办理过程中。

## 6、存货

### (1) 存货的分类

项目	年末金额			年初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
(一) 开发成本	22,704,274,840.71		22,704,274,840.71	15,792,328,081.15		15,792,328,081.15
(1) 土地开发	3,604,667,740.52		3,604,667,740.52	2,111,101,919.59		2,111,101,919.59
(2) 房屋开发	19,052,044,063.09		19,052,044,063.09	13,487,833,815.59		13,487,833,815.59
(3) 配套设施	47,563,037.10		47,563,037.10	193,392,345.97		193,392,345.97
(二) 已完开发产品	2,072,405,489.19		2,072,405,489.19	2,378,388,125.09		2,378,388,125.09
(三) 周转房						
(四) 库存材料	7,684,542.79		7,684,542.79	18,281,711.26		18,281,711.26
(五) 低值易耗品	619,826.49		619,826.49	1,835,114.59		1,835,114.59
(六) 库存商品	2,287,913.64		2,287,913.64	2,154,728.90		2,154,728.90
(七) 其他*	552,785,889.01		552,785,889.01	447,300,638.33		447,300,638.33
(1) BOT项目*	552,785,889.01		552,785,889.01	447,300,638.33		447,300,638.33
合计	25,340,058,501.83		25,340,058,501.83	18,640,288,399.32		18,640,288,399.32

\*是贵阳市“筑城广场”BOT项目投入成本，详见附注其他重要事项2（2）之相关说明。

（2）开发成本项目明细如下：至 所述项目分期开发，则所述的开工时间、预计竣工时间及预计总投资为年末在建开发产品的开工时间、预计竣工时间及预计总投资。

土地开发（拟开发产品）

项目名称	预计开工时间	预计投资额（万元）	年初账面余额	年末账面余额	跌价准备
中天花园B区	2014.08	30,753.00	70,239,595.17	90,045,821.87	
贵州文化广场项目	2014.	2,900,000.00	309,103,922.13	489,973,290.27	
龙洞堡食品工业园*			165,393,437.96	165,853,154.59	
假日方舟	2014.06	777,500.00	745,581,790.13	1,155,886,091.46	
欣泰2010-12地块**			21,289,643.82	24,943,228.92	
贵阳国际金融中心二期	2014.08	1,008,459.71		685,746,889.65	
贵阳国际金融中心一期及商务区		110,000.00	639,513,857.92		
南京项目	2014.05	127,668.00		805,608,696.42	
其他			159,979,672.46	186,610,567.34	
<b>小计</b>			<b>2,111,101,919.59</b>	<b>3,604,667,740.52</b>	

\*该项目暂停，详见附注其他重要事项3之相关说明。

\*\*政府回收土地手续正在办理当中。

房屋开发（在建开发产品）

项目名称	开工时间	预计本批竣工时间	预计投资额（万元）	年初账面余额	年末账面余额	跌价准备
中天世纪新城三期	2012.11	2014.10	82,000.00	493,620,606.55	263,434,273.91	
中天万里湘江	2012.07	2014.06	69,500.00	391,372,892.90	557,170,235.64	
景怡西苑		2014.05	50,000.00	425,362,985.85	17,046,228.20	
渔安安井温泉旅游城“未来方舟”	2011.08	2014.03	4,090,189.99	7,463,878,614.49	12,826,279,806.35	
贵阳云岩渔安安井回迁居住区	2010.06	2014.10	100,000.00	292,469,863.08	660,099,628.81	
中天会展城	2010.02	2014.03	598,697.82	3,488,633,016.98	2,354,558,983.28	
保障房项目	2011.06	2014.12	234,885.48	514,624,549.49	824,504,899.36	
贵阳国际金融中心一期及商务区	2013.10	2015.12	744,305.00		1,054,408,113.81	
假日方舟				417,871,286.25	420,222,415.08	
其他项目					74,319,478.65	
<b>小计</b>				<b>13,487,833,815.59</b>	<b>19,052,044,063.09</b>	

（3）已完工开发产品

项目名称	最近一期的竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
中天花园三期	2012.12	154,809,335.44	3,907,412.28	78,020,923.18	80,695,824.54	
中天世纪新城三期	2013.01	356,714,107.66	448,662,722.65	536,499,338.33	268,877,491.98	

南湖项目	2012.10	8,379,679.42		1,528,640.14	6,851,039.28
中天广场	2006.12	5,232,212.50			5,232,212.50
中天星园	2005年	2,110,918.74			2,110,918.74
中天万里湘江	2013.09	7,353,889.84	13,212,720.44	19,382,363.90	1,184,246.38
欣盛楠苑	2012.06	59,743,458.81	322,151.26	35,455,113.81	24,610,496.26
景怡西苑	2013.09	198,820,139.29	490,793,258.62	402,272,214.25	287,341,183.66
贵阳云岩渔安安井回迁居住区	2010.12	514,382,772.50		502,318,332.87	12,064,439.63
渔安安井温泉旅游城“未来方舟”	2013.12		1,046,471,774.07	425,905,670.44	620,566,103.63
中天会展城	2013.03	889,821,648.58	2,451,514,488.42	2,774,798,872.34	566,537,264.66
中天南湖托斯卡纳	2012.10	181,019,962.31	41,208,138.29	25,893,832.67	196,334,267.93
<b>小计</b>		<b>2,378,388,125.09</b>	<b>4,496,092,666.03</b>	<b>4,802,075,301.93</b>	<b>2,072,405,489.19</b>

#### (4) 存货跌价准备

存货期末按成本与可变现净值孰低计价,按存货类别计算并确定计提跌价准备,存货的可变现净值是根据报告日存货的市场销售估计确定的。公司存货年末余额主要是拟开发产品、在建开发产品和已完工开发产品,无存货成本高于可变现净值的情况,未计提存货跌价准备。

(5) 本年计入存货成本的资本化借款费用为人民币1,008,652,733.71元(2012年为人民币746,622,059.10元)。

(6)截止2013年12月31日,上述存货中用于长期借款及一年内到期的长期借款抵押的存货账面价值为人民币81.26亿元(2012年:人民币48.41亿元)。

## 7、其他流动资产

单位:元

项目	期末数	期初数
将于一年内摊销完毕的酒店用品、保险费及电视收视费等	1,535,540.31	376,780.28
预缴的房地产企业所得税	78,370,816.55	85,721,558.44
<b>合计</b>	<b>79,906,356.86</b>	<b>86,098,338.72</b>

#### 其他流动资产说明

预缴的房地产企业所得税为房地产组成部分期末应交税费(所得税)红字重分类。

## 8、长期应收款

项目	年末金额	年初金额
渔安、安井片区项目投资成本已发生未收回部分*	779,221,800.00	255,373,275.67
贵阳市城乡规划馆项目**	566,962,996.63	381,706,128.87
<b>合计</b>	<b>1,346,184,796.63</b>	<b>637,079,404.54</b>

\*根据中国证监会上市公司执行企业会计准则监管问题解答(2011年第1期,总第5期)之相关规定,结合与贵阳市云岩区人民政府签订的《贵阳市云岩区渔安、安井片区综合开发合作协议》,本公司将渔安、安井片区项目已发生的基础设施建设投

入成本确认为长期应收款，基础设施建设补偿收回部分冲减长期应收款，收回款项超过实际发生的支出的，在能够可靠计量时确认为当期损益；预计可收回金额低于账面价值可能发生损失时，对能够可靠预计的损失立即计入当期损益。详见附注十三2（1）之相关说明。

\*\*详见附注十三2（4）之相关说明。

## 9、长期股权投资

### （1）长期股权投资明细情况

单位：元

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	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
贵阳银行股份有限公司	成本法核算	33,500,000.00	33,500,000.00		33,500,000.00	1.63%	1.63%				6,435,000.00
博华资产管理有限公司	成本法核算	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	13%	13%		60,000,000.00		
贵阳昭华颖新混凝土有限公司	成本法核算	3,200,000.00	3,200,000.00		3,200,000.00	17.78%	17.78%				
贵州银行股份有限公司	成本法核算	94,430,000.00		94,430,000.00	94,430,000.00	1.35%	1.35%				
贵阳中汽会议展览有限公司	权益法核算	320,000.00	348,911.42	1,799.71	350,711.13	32%	32%				
合计	--	191,450,000.00	97,048,911.42	94,431,799.71	191,480,711.13	--	--	--	60,000,000.00		6,435,000.00

### （2）长期股权投资的说明

\*由于博华资产管理有限公司连续亏损。经注册会计师审计，博华资产管理有限公司截止2005年12月31日主要资产的存在性无法确认。为此，经本公司第四届董事会第二十二次会议审议通过，2005年度对博华资产管理公司的长期股权投资计提了80%共4,800万元的长期股权投资减值准备。2011年由于博华资产管理公司财务状况持续恶化、已资不抵债，公司对其剩余账面价值计提了1200万元股权减值准备，本期无变化。

(3) 截止2013年12月31日，本公司持有的贵阳银行股份有限公司2925万股（年末账面投资成本为3350万元），已全部用于信托贷款质押。

## 10、投资性房地产

### (1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	128,266,653.88	183,777,144.86		312,043,798.74
1.房屋、建筑物	128,266,653.88	183,777,144.86		312,043,798.74
二、累计折旧和累计摊销合计	31,195,357.73	8,416,344.03		39,611,701.76
1.房屋、建筑物	31,195,357.73	8,416,344.03		39,611,701.76
三、投资性房地产账面净值合计	97,071,296.15	175,360,800.83		272,432,096.98
1.房屋、建筑物	97,071,296.15	175,360,800.83		272,432,096.98
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
五、投资性房地产账面价值合计	97,071,296.15	175,360,800.83		272,432,096.98
1.房屋、建筑物	97,071,296.15	175,360,800.83		272,432,096.98

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	8,416,344.03
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

### (2) 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	年末账面价值	未办妥产权证书原因
中天花园自用物业	7,432,895.06	正在办理过程中
中天会展城部分资产	177,413,797.24	正在办理过程中
合计	184,846,692.30	

### (3) 用于抵押的投资性房地产

截止2013年12月31日，投资性房地产中用于借款抵押的账面价值为人民币 4,707.06万元（2012年：人民币4,949.22万元）。

## 11、固定资产

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	3,106,198,500.55	41,806,794.41		2,050,045.35	3,145,955,249.61
其中：房屋及建筑物	2,926,989,408.62	18,813,900.00			2,945,803,308.62
机器设备	12,395,820.51	200,350.00			12,596,170.51
运输工具	124,632,107.56	9,539,924.10		276,585.00	133,895,446.66
电子设备	25,780,583.54	4,782,709.66		1,709,698.35	28,853,594.85
其他设备	16,400,580.32	8,469,910.65		63,762.00	24,806,728.97
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	178,145,134.72		104,678,438.67	1,920,485.61	280,903,087.78
其中：房屋及建筑物	115,705,648.55		76,686,271.92		192,391,920.47
机器设备	6,820,334.38		1,495,358.20		8,315,692.58
运输工具	38,674,055.11		18,785,732.96	262,755.75	57,197,032.32
电子设备	11,168,417.31		4,388,271.88	1,601,000.65	13,955,688.54
其他设备	5,776,679.37		3,322,803.71	56,729.21	9,042,753.87
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	2,928,053,365.83	--			2,865,052,161.83
其中：房屋及建筑物	2,811,283,760.07	--			2,753,411,388.15
机器设备	5,575,486.13	--			4,280,477.93
运输工具	85,958,052.45	--			76,698,414.34
电子设备	14,612,166.23	--			14,897,906.31
其他设备	10,623,900.95	--			15,763,975.10
五、固定资产账面价值合计	2,928,053,365.83	--			2,865,052,161.83
其中：房屋及建筑物	2,811,283,760.07	--			2,753,411,388.15
机器设备	5,575,486.13	--			4,280,477.93
运输工具	85,958,052.45	--			76,698,414.34
电子设备	14,612,166.23	--			14,897,906.31
其他设备	10,623,900.95	--			15,763,975.10

本期折旧额 104,678,438.67 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

**(2) 未办妥产权证书的固定资产情况**

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
中天会展城部分资产	需待项目整体完工后一并办理	待定
景怡西苑部分资产	需待项目整体完工后一并办理	待定
楠苑部分资产	需待项目整体完工后一并办理	待定
中天花园自用物业	需待项目整体完工后一并办理	待定
文化产业公司少数股东实物出资	*	*

**固定资产说明**

1) 未办妥产权证书的固定资产年末账面价值 184,846,692.30 元。

2) \*是子公司文化产业公司少数股东贵州省文化厅下属6家事业单位（贵州省话剧团、贵州民族歌舞剧院、贵州省黔剧团、贵州省人民剧场、贵州省杂技团、贵州省朝阳影剧院）以其拥有的房产和土地使用权（划拨）于2011年度出资。由于上述6家单位注入的固定资产，是为贵州文化广场项目的开发和建设，地上建筑物将随贵州文化广场项目的推进情况予以拆除，因此相关固定资产没有办理产权，也未计提折旧。

**(3) 用于抵押的固定资产**

截止2013年12月31日，固定资产中用于借款抵押的账面价值为人民币23.98亿元（2012年为人民币16.96亿元）。

**12、无形资产****(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
<b>一、账面原值合计</b>	77,877,740.31	75,119,867.97		152,997,608.28
软件系统	4,909,440.31	548,593.00		5,458,033.31
探矿权(1)	30,600,000.00	74,571,274.97		105,171,274.97
温泉热矿泉水井开采权	5,500,000.00			5,500,000.00
土地使用权(2)	36,868,300.00			36,868,300.00
<b>二、累计摊销合计</b>	615,072.56	584,023.91		1,199,096.47
软件系统	615,072.56	584,023.91		1,199,096.47
探矿权(1)				
温泉热矿泉水井开采权				
土地使用权(2)				
<b>三、无形资产账面净值合计</b>	77,262,667.75	74,535,844.06		151,798,511.81
软件系统	4,294,367.75	-35,430.91		4,258,936.84
探矿权(1)	30,600,000.00	74,571,274.97		105,171,274.97

温泉热矿水井开采权	5,500,000.00			5,500,000.00
土地使用权(2)	36,868,300.00			36,868,300.00
软件系统				
探矿权(1)				
温泉热矿水井开采权				
土地使用权(2)				
无形资产账面价值合计	77,262,667.75	74,535,844.06		151,798,511.81
软件系统	4,294,367.75	-35,430.91		4,258,936.84
探矿权(1)	30,600,000.00	74,571,274.97		105,171,274.97
温泉热矿水井开采权	5,500,000.00			5,500,000.00
土地使用权(2)	36,868,300.00			36,868,300.00

本期摊销额 584,023.91 元。

## (2) 无形资产的说明

(1) 是贵州省遵义市红花岗区小金沟锰矿探矿权、东高寨锰矿和转龙庙锰矿探矿权，其中本期增加为收购遵义众源同汇公司100%的股权取得的东高寨锰矿探矿权和转龙庙锰矿探矿权，详见企业合并及合并财务报表(三)；(2) 是子公司少数股东以原划拨土地使用权作价出资投入，该资产未按期限摊销，原因是该土地使用权将用于贵州文化广场项目的开发和建设。开发时，土地使用权的成本将进入项目的开发成本。

## 13、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
装修费	3,847,742.44	462,689.84	1,053,033.41		3,257,398.87	
酒店布草及用具等	2,974,203.83	13,787,526.50	8,230,415.37		8,531,314.96	
租金		126,940.07			126,940.07	
合计	6,821,946.27	14,377,156.41	9,283,448.78		11,915,653.90	--

长期待摊费用的说明

## 14、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		

资产减值准备	39,094,742.39	26,920,266.67
可抵扣亏损	31,057,733.66	51,870,631.32
其他（以后年度可抵扣广告费）	9,476,321.40	18,926,116.13
股权激励成本	13,408,275.00	
小计	93,037,072.45	97,717,014.12
递延所得税负债：		
非同一控制下合并产生的合并成本低于被购买方可辨认净资产公允价值差额		14,939,827.09
小计		14,939,827.09

## 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	259,578.82	199,443.22
可抵扣亏损	9,208,603.74	4,307,969.18
合计	9,468,182.56	4,507,412.40

## 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
2014 年度	709,623.01	635,177.35	
2015 年度	2,268,364.40	2,779,905.21	
2016 年度	8,320,517.33	10,613,760.41	
2017 年度	10,258,922.43	3,203,033.73	
2018 年度	15,276,987.80		
合计	36,834,414.97	17,231,876.70	--

## 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
可抵扣差异项目		
资产减值准备	156,378,969.56	107,681,066.67
未来期间可弥补亏损	124,230,934.67	207,482,525.19
其他（以后年度可抵扣的广告宣传费）	37,905,285.60	75,704,464.50
股权激励成本	53,633,100.00	
小计	372,148,289.83	390,868,056.36

**15、资产减值准备明细**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	48,478,839.51	50,096,227.53	1,157,782.31		97,417,284.73
五、长期股权投资减值准备	60,000,000.00				60,000,000.00
合计	108,478,839.51	50,096,227.53	1,157,782.31		157,417,284.73

资产减值明细情况的说明

本期增加中因非同一控制合并增加坏账准备19,300.00元。

**16、其他非流动资产**

单位：元

项目	期末数	期初数
勘探支出	130,489,568.12	42,329,622.10
合计	130,489,568.12	42,329,622.10

其他非流动资产的说明

勘探支出为锰矿及煤矿详查钻探及勘探地质支出。

**17、短期借款****(1) 短期借款分类**

单位：元

项目	期末数	期初数
其他借款（保理融资借款）	1,000,000,000.00	
合计	1,000,000,000.00	

短期借款分类的说明

**18、应付票据**

单位：元

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	570,000,000.00	
合计	570,000,000.00	

下一会计期间将到期的金额 570,000,000.00 元。

应付票据的说明

## 19、应付账款

### (1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	1,919,519,752.61	2,968,684,467.44
1 年至 2 年（含 2 年）	421,185,834.52	516,815,385.67
2 年至 3 年（含 3 年）	66,614,772.20	51,768,222.56
3 年以上	25,963,017.29	9,440,963.81
合计	2,433,283,376.62	3,546,709,039.48

### (2) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

应付账款年末余额中账龄在一年以上为513,763,624.01元，主要为尚未支付的工程款等。

## 20、预收账款

### (1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	9,732,306,551.40	5,440,919,168.65
1 年至 2 年（含 2 年）	3,830,991,532.51	2,747,235,974.11
2 年至 3 年（含 3 年）	4,180,724.00	31,348,953.47
3 年以上	2,336,805.00	2,204,513.00
合计	13,569,815,612.91	8,221,708,609.23

### (2) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

预收款项年末余额中账龄超过1年的预收款项主要是尚未结算的预收房款。

### (3) 预收款项年末账面余额中的预售房款情况

项目名称	预计首批竣工时间	项目预售比例%	年末账面余额	年初账面余额
中天花园三期	已竣工	96.04	20,130,501.00	11,562,601.30
中天世纪新城三期	2015.05	90.28	236,163,099.00	236,583,575.69
中天南湖二期	已竣工	96.42	838,658.00	2,676,012.00
中天万里湘江	2014.01	94.61	377,027,958.80	16,133,113.00

景怡西苑	已竣工	88.42	15,230,268.00	407,494,783.80
欣盛楠苑住宅小区(二期)	已竣工	93.22		30,298,643.00
渔安安井温泉旅游城“未来方舟”	2014.03	76.96	8,366,788,422.96	3,393,453,976.00
中天会展城	已竣工	86.23	3,362,536,737.80	4,082,919,966.10
中天南湖托斯卡纳	已竣工	38.78	5,906,223.00	4,336,554.00
贵阳国际金融中心一期及商务区	2014.12	97.06	1,150,889,950.40	
其他				1,000,000.00
合计			13,535,511,818.96	8,186,459,224.89

## 21、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	49,004,048.78	384,283,908.16	376,434,912.13	56,853,044.81
二、职工福利费		31,410,350.96	31,410,350.96	
三、社会保险费	27,192.99	53,366,821.29	53,367,149.49	26,864.79
其中：医疗保险费	5,265.29	14,696,926.00	14,695,418.16	6,773.13
基本养老保险费	18,341.60	31,476,750.88	31,475,988.88	19,103.60
失业保险费	2,511.00	4,389,183.28	4,391,694.28	
工伤保险费	1,075.10	1,739,377.30	1,739,464.34	988.06
生育保险费		1,064,583.83	1,064,583.83	
四、住房公积金	21,821.00	14,370,556.01	14,382,719.01	9,658.00
六、其他	7,948,182.42	7,937,565.17	4,170,393.05	11,715,354.54
工会经费和职工教育经费	7,948,182.42	7,937,565.17	4,170,393.05	11,715,354.54
合计	57,001,245.19	491,369,201.59	479,765,524.64	68,604,922.14

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 11,715,354.54 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

应付职工薪酬年末余额主要为预提的2013年12月工资及年度绩效奖金，预计于2014年发放。

## 22、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	436,650.49	1,229.01
营业税	-502,826,383.31	-645,976,743.73

企业所得税	192,248,806.52	101,316,588.81
个人所得税	2,695,038.04	1,313,512.35
城市维护建设税	-35,020,704.96	-45,033,202.87
教育费附加	-15,019,377.82	-19,326,350.63
地方教育费附加	-9,353,545.31	-12,221,063.78
副食品价格调节基金	-9,484,029.81	-12,491,724.72
房产税	7,722,926.61	8,317,773.58
土地增值税	-33,199,761.21	-91,163,533.21
印花税	-3,922,067.00	1,254,877.98
土地使用税	-690,529.54	3,491,128.27
耕地占用税	-36,394,032.63	377.00
契税	-37,976,747.00	389,901.29
合计	-480,783,756.93	-710,127,230.65

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程

## 23、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	31,065,268.14	42,107,898.02
合计	31,065,268.14	42,107,898.02

应付利息说明

## 24、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
2000 年未付股利	961,744.20	961,744.20	相关公司未索取
贵阳城市发展投资股份有限公司	14,918,164.10	14,918,164.10	相关公司未索取
合计	15,879,908.30	15,879,908.30	--

应付股利的说明

## 25、其他应付款

### (1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

1 年以内	1,031,075,625.68	901,099,932.69
1-2 年	230,752,804.82	595,408,668.37
2-3 年	166,662,840.11	229,371,068.20
3 年以上	245,280,660.09	98,101,764.90
合计	1,673,771,930.70	1,823,981,434.16

## (2) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

账龄1年以上款项中主要包括以前年度基于清算口径计提的土地增值税准备、代收代付房屋维修基金及单位往来款和其他等。

## (3) 金额较大的其他应付款说明内容

年末大额其他应付款：

项目	金额	账龄	性质或内容
土地增值税准备	504,958,728.58	各账龄段均有	土地增值税准备
代收维修基金	365,677,131.89	各账龄段均有	代收维修基金
贵阳观山湖建设投资发展有限公司	314,972,500.00	1年以内	代建款
贵阳市乌当区综合投资公司	79,999,730.00	1年以内及1-2年	道路建设款
贵阳市乌当区财政局	74,623,900.00	1年以内	道路建设款
合计	1,340,231,990.47		

土地增值税准备是本公司根据国家税务总局国税发【2006】187号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及相关的土地增值税法规，基于清算口径估计计提的金额，本年末余额为504,958,728.58元。考虑到土地增值税实际清缴时有可能高于或低于资产负债表日估计的数额，且在清算之前实行预缴，实际应交金额为应预缴的金额，故将项目完成土地增值税清算之前估计的清算金额列入了该项目。实际清算金额与估计清算额的差异列入清算当年损益。

## 26、一年内到期的非流动负债

### (1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	4,687,039,947.12	3,385,167,902.46
1 年内到期的长期应付款	26,442,774.86	26,442,774.86
合计	4,713,482,721.98	3,411,610,677.32

### (2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	311,061,581.32	70,000,000.00
抵押借款	3,916,768,252.03	2,050,606,062.03
保证借款	459,210,113.77	1,264,561,840.43
合计	4,687,039,947.12	3,385,167,902.46

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
非银行金融机构借款	2012年07月27日	2014年07月26日	人民币元	固定利率		700,000,000.00		
信托借款	2012年11月13日	2014年11月12日	人民币元	固定利率		697,600,000.00		
银行借款	2011年08月25日	2014年08月24日	人民币元	固定利率		597,150,000.00		
银行借款	2009年09月04日	2014年09月03日	人民币元	固定利率		459,210,113.77		
信托借款	2012年02月15日	2014年02月15日	人民币元	固定利率		311,061,581.32		
合计	--	--	--	--	--	2,765,021,695.09	--	--

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率(%)	借款资金用途	逾期未偿还原因	预期还款期

资产负债表日后已偿还的金额元。

一年内到期的长期借款说明

### (3) 一年内到期的长期应付款

单位：元

借款单位	期限	初始金额	利率(%)	应计利息	期末余额	借款条件
南方国际租赁有限公司	5年	100,000,000.00	7.15%	4,495,778.13	26,442,774.86	担保贷款

一年内到期的长期应付款的说明

## 27、其他流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
未来方舟绿色生态城区示范补助	50,000,000.00	
节能减排(含可再生能源建筑)地方配套财政补助	38,531,816.00	
合计	88,531,816.00	

其他流动负债说明

政府补助明细

政府补助项目	年初金额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	其他变动	年末金额	与资产相关/与收益相关
未来方舟绿色生态城区示范补助		50,000,000.00			50,000,000.00	与收益相关
节能减排(含可再生能源建筑)地方配套财政补助		40,580,000.00	2,048,184.00		38,531,816.00	与收益相关
合计		90,580,000.00	2,048,184.00		88,531,816.00	

## 28、长期借款

## (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	1,906,122,495.80	286,548,289.84
抵押借款	6,767,972,457.14	5,848,333,400.71
保证借款		197,761,577.89
合计	8,674,094,952.94	6,332,643,268.44

长期借款分类的说明

## (2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
信托借款	2013年10月25日	2016年10月25日	人民币元	固定利率		1,200,000.00 0.00		

信托借款	2012年09月28日	2017年09月28日	人民币元	固定利率		1,000,000.00		1,000,000.00
非银行金融机构借款	2013年05月31日	2015年05月29日	人民币元	固定利率		800,000,000.00		
信托借款	2013年05月28日	2016年05月28日	人民币元	固定利率		799,700,000.00		
银行借款	2012年04月20日	2015年04月20日	人民币元	固定利率		782,295,455.86		795,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	4,581,995,455.86	--	1,795,000,000.00

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等  
本公司无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

## 29、长期应付款

### (1) 金额前五名长期应付款情况

单位：元

单位	期限	初始金额	利率(%)	应计利息	期末余额	借款条件
南方国际租赁有限公司	5年	100,000,000.00	7.15%	994,295.00	23,794,175.05	担保贷款

### (2) 长期应付款明细

借款单位	年末金额	年初金额	款项
被兼并企业职工安置费	16,150,324.60	20,560,517.81	
应付融资租赁款	23,794,175.05	50,236,949.93	融资租赁款
未确认融资费用	-3,805,938.89	-8,301,717.01	
合计	36,138,560.76	62,495,750.73	

### (3) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

单位：元

单位	期末数		期初数	
	外币	人民币	外币	人民币
南方国际租赁有限公司		23,794,175.05		50,236,949.93
合计		23,794,175.05		50,236,949.93

由独立第三方为公司融资租赁提供担保的金额 0.00 元。

长期应付款的说明

由本公司为南方国际租赁有限公司与设备租赁相关的款项在宁波银行深圳分行的1亿元贷款提供连带保证担保。

#### (4) 一年内到期的长期应付款

项目	期限	初始金额	利率%	应计利息	期末余额	借款条件
南方国际租赁有限公司	5年	100,000,000.00	7.15%	994,295.00	23,794,175.05	担保贷款

### 30、专项应付款

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注说明
中央公共租赁住房*	383,448,700.00			383,448,700.00	
省级保障性安居工程*	19,230,900.00			19,230,900.00	
2012 绿色生态城区示范补助**	50,000,000.00		50,000,000.00		
合计	452,679,600.00		50,000,000.00	402,679,600.00	--

#### 专项应付款说明

\*是2012年1月19日贵阳市云岩区财政局经本公司账户拨付中央、省级补助资金人民币38,344.87万元和1,923.09元，共计40,267.96万元到全资子公司中天城建公司、中天贵阳房地产公司账户。上述补助资金将根据《中央补助公共租赁住房专项资金管理办法》（财综[2010]50号）的有关规定，实行专项管理，专款专用。由于该补助资金的具体财务处理目前尚无明文规定，暂计入专项应付款。具体详见上年度报告附注六、27专项应付款之相关说明。

\*\*详见27、其它流动负债。

### 31、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,278,812,292.00	8,760,000.00				8,760,000.00	1,287,572,292.00

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足3年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况

### 32、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）		20,319,600.00		20,319,600.00
其他资本公积	40,667,449.06	56,124,371.92		96,791,820.98

合计	40,667,449.06	76,443,971.92		117,111,420.98
----	---------------	---------------	--	----------------

#### 资本公积说明

资本公积本年增加76,443,971.92元，其中：（1）公司于本期实施股票期权与限制性股票激励计划，激励对象以授权价格每股3.46元认购限制性股票876.00万股，溢价扣除发行新股相关的发行费用1,230,000.00元后的余额20,319,600.00元记入资本公积(股本溢价)；（2）根据报告期激励计划实施情况，将当期承担的股权激励对象服务成本费用计入其他资本公积53,633,100.00元；（3）非同一控制下合并产生的合并成本低于被购买方可辨认净资产公允价值差额之所得税影响金额余额2,491,271.92于本期转回。

### 33、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	149,006,724.27	74,592,090.33	3,559,013.69	220,039,800.91
任意盈余公积	5,395,002.70			5,395,002.70
合计	154,401,726.97	74,592,090.33	3,559,013.69	225,434,803.61

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

本期盈余公积减少是本公司收购子公司市政工程公司少数股东45%股权，新取得的长期股权投资与按照新增持股比例45%计算应享有市政工程公司自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额3,559,013.69元，调减留存收益(盈余公积)。

### 34、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	892,761,604.64	--
调整后年初未分配利润	892,761,604.64	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,081,252,796.25	--
减：提取法定盈余公积	74,592,090.33	10%
应付普通股股利	127,881,229.20	
期末未分配利润	1,771,541,081.36	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润元。

未分配利润说明，对于首次公开发行证券的公司，如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有，应明确予以说明；如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

## 35、营业收入、营业成本

## (1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	7,175,905,605.45	3,274,682,675.56
其他业务收入	400,354,874.53	279,568,944.51
营业成本	4,399,260,738.54	2,345,106,798.60

## (2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发与经营	6,708,443,228.83	4,091,924,365.60	2,959,267,401.08	2,085,530,673.79
基础设施建设补偿收益*	467,462,376.62		315,415,274.48	
合计	7,175,905,605.45	4,091,924,365.60	3,274,682,675.56	2,085,530,673.79

## (3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
住宅	3,385,136,160.20	2,261,928,741.46	2,283,440,953.29	1,722,922,090.14
商业	2,842,748,172.65	1,528,170,620.95	483,208,227.79	240,043,781.33
写字楼	84,349,813.00	57,639,046.78	22,560,763.00	10,009,249.38
车库车位	247,512,209.00	147,786,422.20	170,057,457.00	112,555,552.94
其他	148,696,873.98	96,399,534.21		
基础设施建设补偿收益	467,462,376.62		315,415,274.48	
合计	7,175,905,605.45	4,091,924,365.60	3,274,682,675.56	2,085,530,673.79

## (4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
贵州地区	7,175,905,605.45	4,091,924,365.60	3,274,682,675.56	2,085,530,673.79

其他地区	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	7,175,905,605.45	4,091,924,365.60	3,274,682,675.56	2,085,530,673.79

### (5) 其他业务（分行业）

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋租赁	12,773,608.32	6,030,498.37	12,236,194.08	5,258,193.58
物业管理	109,859,706.93	98,334,873.92	72,580,863.78	64,006,923.44
健身娱乐	27,453,784.03	19,232,300.00	25,537,749.44	19,186,113.43
教育服务	44,808,895.06	33,395,374.80	37,825,004.25	35,305,423.22
酒店及餐饮服务	108,455,814.28	91,481,157.77	87,092,433.39	93,106,094.29
会议及展览等	58,584,065.91	53,301,334.03	42,764,751.60	42,321,147.40
贵阳市城乡规划馆BT项目	38,312,000.00			
其他	107,000.00	5,560,834.05	1,531,947.97	392,229.45
合计	400,354,874.53	307,336,372.94	279,568,944.51	259,576,124.81

### (6) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
客户一	467,462,376.62	6.17%
客户二(自然人)	173,600,040.00	2.29%
客户三	150,787,620.00	1.99%
客户四	128,000,000.00	1.69%
客户五(自然人)	87,817,555.00	1.16%
合计	1,007,667,591.62	13.3%

营业收入的说明

### 36、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	401,055,217.87	186,167,534.52	详见附注税项之相关说明
城市维护建设税	28,033,969.00	12,856,303.40	详见附注税项之相关说明
教育费附加	12,045,452.00	5,586,116.64	详见附注税项之相关说明

土地增值税	383,963,666.83	111,747,400.27	详见附注税项之相关说明
地方教育费附加	8,030,490.92	3,346,903.37	详见附注税项之相关说明
副食品价格调节基金	8,196,879.25	3,736,036.97	详见附注税项之相关说明
房产税	3,059,078.65	2,857,803.22	详见附注税项之相关说明
土地使用税	1,956,663.19	2,111,650.96	详见附注税项之相关说明
合计	846,341,417.71	328,409,749.35	--

营业税金及附加的说明

### 37、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	189,340,369.49	172,385,644.53
其他费用等	202,169,220.46	145,665,924.03
合计	391,509,589.95	318,051,568.56

### 38、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬费	140,091,903.18	114,687,193.17
股权激励成本	53,633,100.00	
其他费用等	130,928,185.70	138,166,892.72
合计	324,653,188.88	252,854,085.89

### 39、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	187,210,076.98	106,777,271.31
利息收入	-6,735,234.64	-4,569,724.22
其他支出	568,314.75	2,598,690.00
银行手续费	3,740,478.20	2,734,405.79
合计	184,783,635.29	107,540,642.88

## 40、投资收益

### (1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	6,435,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	1,799.71	-36,264.06
处置长期股权投资产生的投资收益		2,226.70
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,808.22	54,379.45
合计	6,438,607.93	20,342.09

### (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
贵阳银行股份有限公司	6,435,000.00		本期收到的股息分红款
合计	6,435,000.00		--

### (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
贵阳中汽会议展览有限公司	1,799.71	-36,264.06	按该公司当期财务数据权益法核算
合计	1,799.71	-36,264.06	--

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明

## 41、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	48,919,145.22	11,627,265.99
合计	48,919,145.22	11,627,265.99

## 42、营业外收入

### (1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	142.50	1,264.53	142.50
其中：固定资产处置利得	142.50	1,264.53	142.50
政府补助	62,086,822.52	436,085,657.42	62,086,822.52
无法支付的款项	26,406,427.27		26,406,427.27
其他	3,756,417.02	5,355,465.30	3,756,417.02
合计	92,249,809.31	441,442,387.25	92,249,809.31

营业外收入说明

## (2) 政府补助明细

项目	本年金额	上年金额	来源和依据
产业发展扶持资金		104,888,888.90	贵阳市金阳新区给予的产业发展扶持资金[筑金管通字(2010)66号]
金阳新区地方留存税收部分之财政扶持奖励款	27,289,566.52	45,221,982.78	贵阳市金阳新区给予的财政奖励扶持款
产业发展扶持资金等		283,173,894.74	贵阳市金阳新区给予的产业发展扶持资金[筑金管通字(2012)143号]
黔汇美食城项目专项产业发展扶持资金等	30,375,000.00		贵黔汇美食城项目专项产业扶持资金筑府专议[2012]143号及[2013]78号；
产业政策扶持资金	1,000,000.00		旅游发展扶持资金
贵阳市可再生能源示范项目财政扶持款	2,048,184.00	774,891.00	贵阳市可再生能源建筑应用城市示范专项资金管理使用暂行办法；贵阳市住房和城乡建设局筑建通【2013】305号)
其他政府补助等	1,374,072.00	2,026,000.00	
<b>合计</b>	<b>62,086,822.52</b>	<b>436,085,657.42</b>	

## 43、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	73,598.36	60,415.13	73,598.36
其中：固定资产处置损失	73,598.36	60,415.13	73,598.36
对外捐赠	6,940,000.00	30,549,690.00	6,940,000.00
其他	1,889,053.88	490,982.10	1,889,053.88

合计	8,902,652.24	31,101,087.23	8,902,652.24
----	--------------	---------------	--------------

营业外支出说明

#### 44、所得税费用

单位：元

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	396,623,744.70	202,829,225.31
递延所得税调整	-7,768,613.50	-40,145,869.75
合计	388,855,131.20	162,683,355.56

#### 45、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	本年金额	上年金额
归属于母公司股东的净利润	(1)	1,081,252,796.25	438,470,515.24
归属于母公司的非经常性损益	(2)	65,832,450.78	308,111,327.36
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	(3)=(1)-(2)	1,015,420,345.47	130,359,187.88
期初股份总数	(4)	1,278,812,292.00	1,278,812,292.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数( )	(5)		
发行新股或债转股等增加股份数( )	(6)	8,760,000.00	
增加股份( )下一月份起至报告期期末的月份数	(7)	3	
报告期因回购或缩股等减少的股份数	(8)		
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	(9)		
报告期月份数	(10)	12	12
以后期间公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数的影响数*	(11)		
发行在外的普通股加权平均数*	(12)=(4)+(5)+(6)×(7)÷(10)-(8)×(9)÷(10)+(11)	1,281,002,292.00	1,278,812,292.00
基本每股收益( )*	(13)=(1)÷(12)	0.8441	0.3429
基本每股收益( )*	(14)=(3)÷(12)	0.7927	0.1019
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	(15)		
转换费用	(16)		
所得税率	(17)		
认股权证、期权行权增加股份数	(18)		
稀释每股收益( )*	(19)={ (1)+ [(15)-(16)]×[ (1)-(17)] }÷(12+1)	0.8441	0.3429

	8)		
稀释每股收益( )*	$(19)=\{(3)+[(15)-(16)]\times[(1)-(17)]\}\div(12+18)$	0.7927	0.1019

\*根据公司股东大会于2013年8月16日审议决定，本公司于2013年8月26日起实行《股票期权与限制性股票激励计划》，其中该期权计划导致存在列报期间不具有稀释性但以后期间很可能具有稀释性的潜在普通股。

## 46、现金流量表附注

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
云岩区财政局（渔安安井基础设施建设成本及补偿收益返还款）	760,716,800.00
代建工程款	426,762,557.00
代收代支房屋销售维修基金等	119,541,249.46
单位往来款项	104,359,730.00
产业发展扶持基金等政府补助	88,329,974.71
购房订金等	39,807,798.81
其他及代收代支等	27,422,298.03
合计	1,566,940,408.01

收到的其他与经营活动有关的现金说明

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
广告宣传费	120,950,009.09
单位往来款	57,956,982.99
销售手续费	47,965,281.44
退还诚意金、履约工程保证金、支付投标保证金及押金等	40,100,106.55
支付墙体基金及代支维修基金等	30,594,193.00
业务招待费	25,319,031.67
捐赠支出	6,940,000.00
其他期间费用和其他代收代支等	196,034,926.84

合计	525,860,531.58
----	----------------

支付的其他与经营活动有关的现金说明

### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
银行存款利息收入	6,735,234.64
合计	6,735,234.64

收到的其他与投资活动有关的现金说明

### (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
三个月以上的定期存款	1,528,200,000.00
合计	1,528,200,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明

### (5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付融资租赁费	21,946,996.76
其他单位款项	11,582,040.56
合计	33,529,037.32

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

## 47、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	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	1,081,723,398.19	438,339,795.35
加：资产减值准备	48,919,145.22	11,627,265.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	113,094,782.70	105,805,337.79

无形资产摊销	584,023.91	453,930.88
长期待摊费用摊销	9,283,448.78	9,062,832.89
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）	57,169.95	-1,264.53
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	16,285.91	60,415.13
财务费用（收益以“-”号填列）	180,474,842.34	104,806,237.09
投资损失（收益以“-”号填列）	-6,438,607.93	-20,342.09
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	4,679,941.67	-28,408,510.34
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-14,939,827.09	-14,087,281.55
存货的减少（增加以“-”号填列）	-5,512,546,277.57	-6,820,152,989.62
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,531,384,847.39	666,743,358.70
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,410,572,005.08	3,973,321,785.00
其他	53,633,100.00	
经营活动产生的现金流量净额	-162,271,416.23	-1,552,449,429.31
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	2,394,332,603.15	2,140,915,510.56
减：现金的期初余额	2,140,915,510.56	1,193,425,396.14
现金及现金等价物净增加额	253,417,092.59	947,490,114.42

## （2）本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	71,194,679.29	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	68,911,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	45,081.03	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	68,865,918.97	
4. 取得子公司的净资产	71,194,679.29	
流动资产	135,781.03	
非流动资产	79,664,841.82	
流动负债	8,605,943.56	
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--

### (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	2,394,332,603.15	2,140,915,510.56
其中：库存现金	1,807,767.62	2,646,714.17
可随时用于支付的银行存款	2,363,505,210.90	2,107,783,485.99
可随时用于支付的其他货币资金	29,019,624.63	30,485,310.40
三、期末现金及现金等价物余额	2,394,332,603.15	2,140,915,510.56

现金流量表补充资料的说明

## 八、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
金世旗国际控股股份有限公司	控股股东	股份有限公司	贵州省贵阳市国家数字内容产业园 2 层	罗玉平	城市基础设施及相关配套项目的投资及其管理业务	300,000,000.00	41.25%	41.25%	罗玉平	78976032-1
罗玉平	实际控制人									

本企业的母公司情况的说明

### 2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	贵阳市	李凯	房地产	650,000,000.00	100%	100%	73664097-5
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	贵阳市	李凯	房地产	1,210,000,000.00	100%	100%	77058133-1

中天城投集团楠苑物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	贵阳市	陈楠	物业管理	1,000,000.00	100%	100%	78975022-X
贵阳东盛房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	贵阳市	陈文秀	房地产	8,000,000.00	62.5%	62.5%	70967993-8
中天城投集团城市建设有限公司	控股子公司	有限责任公司	贵阳市	张智	建设施工及土地整理	1,675,000.00	100%	100%	78979971-X
中天城投集团物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	贵阳市	陈楠	物业管理	5,000,000.00	100%	100%	75019498-3
中天城投集团遵义有限公司	控股子公司	有限责任公司	遵义市	徐勇	房地产	100,000,000.00	91%	91%	78977446-7
中天城投集团贵州体育发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	贵阳市	朱俊	健身	5,000,000.00	100%	100%	78545969-7
贵州中天南湖房地产开发有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	贵阳市	张智	房地产	50,000,000.00	100%	100%	66299584-4
中天城投文化传播有限公司	控股子公司	有限责任公司	贵阳市	黄佑静	文化传播	2,000,000.00	100%	100%	67540658-6
中天城投集团商业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	贵阳市	石维国	商业地产	5,000,000.00	100%	100%	69751573-2
中天城投集团资源控股有限公司	控股子公司	有限责任公司	贵阳市	陈畅	矿产资源投资	480,000,000.00	100%	100%	69274859-6
中天城投集团景观维修有限公司	控股子公司	有限责任公司	贵阳市	卢兴明	建筑工程	10,000,000.00	100%	100%	69272876-3
中天城投集团旅游会展有限公司	控股子公司	有限责任公司	贵阳市	张智	商业投资	20,000,000.00	100%	100%	69270020-X
贵阳国际会议展览中心	控股子公司	有限责任公	贵阳市	石维国	会议展览	30,000,000.	100%	100%	69751570-8

有限公司		司				00			
中天城投集团花溪区城市运营有限公司	控股子公司	有限责任公司	贵阳市	张智	基础设施	4,800,000.00	100%	100%	69752547-1
中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司	控股子公司	股份有限公司	贵阳市	张智	工业园区开发建设	1,000,000.00	51%	51%	56094726-X
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	贵阳市	黎帮友	房地产	200,000,000.00	100%	100%	56091408-9
贵州市政工程集团有限公司	控股子公司	有限责任公司	贵阳市	文仕贤	市政公用工程施工	20,000,000.00	100%	100%	56502243-4
贵州文化产业股份有限公司	控股子公司	股份有限公司(非上市)	贵阳市	张智	文化产业	486,303,900.00	68.48%	68.48%	58067701-7
中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	贵阳市	李凯	房地产	701,000,000.00	100%	100%	59935581-9
中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司	控股子公司	有限责任公司	贵阳市	李凯	房地产	1,180,000.00	100%	100%	68019203-3
遵义小金沟锰业开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	遵义市	陈畅	矿产资源	5,000,000.00	85%	85%	56090467-3
贵阳国际生态会议中心有限公司	控股子公司	有限责任公司	贵阳市	牛雁	会展业务	5,000,000.00	100%	100%	57333799-7
中天城投集团贵州千里驹有限公司	控股子公司	有限公司	贵阳市	董平	出租客运	30,000,000.00	100%	100%	59639237-4
中天城投集团江苏置业有限公司	控股子公司	有限公司	南京市	张智	房地产	50,000,000.00	100%	100%	07986170-X
中天城投集团贵州文化广场开发建	控股子公司	有限责任公司	贵阳市	李正南	房地产	250,000,000.00	100%	100%	08279821-1

设有限公司									
毕节市润隆投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	毕节市	唐健	矿产资源	10,000,000.00	100%	100%	06101350-X
赫章县野马川金铺矿业有限公司	控股子公司	有限责任公司	毕节市	唐健	矿产资源	10,000,000.00	100%	100%	06992951-2
遵义众源同汇矿业开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	遵义市	孟建明	销售/矿产品	1,000,000.00	100%	100%	66296081-X

### 3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
二、联营企业									
贵阳中汽会议展览有限公司	有限责任公司	贵阳市	展览及会议服务	林海临	100	32%	32%	本公司之全资子公司持有其 32% 股权	56092650-6

### 4、关联方交易

#### (1) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
金世旗国际控股股份有限公司、罗玉平	中天城投集团股份有限公司	300,000,000.00	2012年02月15日	2014年02月15日	否
中天城投集团资源控股有限公司	中天城投集团股份有限公司	200,000,000.00	2012年03月27日	2014年03月26日	否
中天城投集团资源控股有限公司	中天城投集团股份有限公司	150,000,000.00	2012年04月11日	2014年04月17日	否
中天城投集团资源控股有限公司	中天城投集团股份有限公司	150,000,000.00	2012年04月25日	2014年04月24日	否
罗玉平	中天城投集团股份	700,000,000.00	2013年09月22日	2015年09月22日	否

	有限公司				
中天城投集团股份 有限公司	中天城投集团贵阳 房地产开发有限公司	381,500,000.00	2013 年 08 月 30 日	2015 年 08 月 29 日	否
中天城投集团股份 有限公司、罗玉平	中天城投集团贵阳 房地产开发有限公司	395,000,000.00	2012 年 09 月 21 日	2015 年 03 月 28 日	否
中天城投集团股份 有限公司	中天城投集团城市 建设有限公司	500,000,000.00	2009 年 09 月 04 日	2014 年 09 月 03 日	否
中天城投集团股份 有限公司	中天城投集团城市 建设有限公司	697,600,000.00	2012 年 11 月 13 日	2014 年 11 月 12 日	否
中天城投集团股份 有限公司	中天城投集团城市 建设有限公司	700,000,000.00	2013 年 09 月 27 日	2015 年 09 月 27 日	否
中天城投集团股份 有限公司	中天城投集团城市 建设有限公司	270,000,000.00	2013 年 05 月 29 日	2015 年 04 月 26 日	否
中天城投集团股份 有限公司	中天城投集团贵阳 国际会议展览中心 有限公司	597,150,000.00	2011 年 08 月 26 日	2014 年 08 月 25 日	否
中天城投集团股份 有限公司、罗玉平	中天城投集团贵阳 国际会议展览中心 有限公司	700,000,000.00	2012 年 07 月 27 日	2014 年 07 月 26 日	否
中天城投集团股份 有限公司、罗玉平及 其配偶	中天城投集团贵阳 国际会议展览中心 有限公司	1,000,000,000.00	2012 年 09 月 28 日	2017 年 09 月 28 日	否
中天城投集团股份 有限公司	中天城投集团贵阳 国际会议展览中心 有限公司	119,390,000.00	2012 年 06 月 26 日	2014 年 06 月 25 日	否
中天城投集团股份 有限公司	中天城投集团贵阳 国际会议展览中心 有限公司	799,900,000.00	2013 年 05 月 28 日	2016 年 05 月 28 日	否
中天城投集团股份 有限公司	中天城投集团资源 控股有限公司	299,960,000.00	2013 年 05 月 27 日	2015 年 03 月 26 日	否
中天城投集团股份 有限公司	中天城投集团贵阳 国际金融中心有限 责任公司	1,200,000,000.00	2013 年 10 月 25 日	2016 年 10 月 25 日	否

关联担保情况说明

## 九、股份支付

### 1、股份支付总体情况

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	43,800,000.00
公司本期行权的各项权益工具总额	8,760,000.00
公司本期失效的各项权益工具总额	700,000.00
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	首期授予期权价格为 7.28 元/股，2014 年至 2017 年为行权期
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	首期授予限制性股票价格每股 3.46 元/股，2014 年至 2017 年为解锁期

股份支付情况的说明

### 2、以权益结算的股份支付情况

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	布莱克-舒尔茨 (Black-Scholes Model)模型
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	*资产负债表日股权激励股份预计可行权数量
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	53,613,100.00
以权益结算的股份支付确认的费用总额	53,633,100.00

以权益结算的股份支付的说明

根据公司股东大会于2013年8月16日审议决定，公司于本报告期实行《中天城投集团股份有限公司股票期权与限制性股票激励计划（草案）》（以下简称激励计划），以股票期权与限制性股票方式向激励对象授予股份合计4900万份（股票期权3920万份的、限制性股票980万股），分期授予。根据本公司第七届董事会第6次会议审议决定，以2013年8月26日为公司股权激励计划的股票期权授权日和限制性股票授予日（以下简称授予日），向激励对象首次授予3560万份股票期权与890万股限制性股票，首次授予激励对象每份股票期权的行权价格为7.28元、每股限制性股票的授予价格为3.46元。在首次授予中，因个别激励对象离职等原因，有70万份股票期权及限制性股票作废，本公司第七届董事会第7次会议决议通过对授予股份数量进行了调整，调整后的股份为4830万份（股票期权为3864万份、限制性股票为966万份），其中首次授予4380万份（股票期权为3504万份、限制性股票为876万份）。期末激励对象拥有的已授出但尚未行权的期权数量为3504万份、已授予但尚未解锁的限制性股票为876万份。

\*对可行权权益工具数量的最佳的确定方法如下：在等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权工具的数量一致。

### 3、以股份支付服务情况

单位：元

以股份支付换取的职工服务总额	109,215,300.00
----------------	----------------

以股份支付换取的其他服务总额	0.00
----------------	------

## 十、或有事项

### 1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2013 年 12 月 31 日, 本集团涉及一些日常经营中的金额较小的诉讼, 有部分本集团为原告, 有部分本集团为被告, 不论是原告还是被告, 本集团相信任何因这些标的小的诉讼引致的负债都不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的不利影响。

### 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保。担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起, 至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截止本年末, 本集团承担阶段性担保额为人民币 32.61 亿元。

其他或有负债及其财务影响

### 3、对外提供担保形成的或有负债

(1) 截止 2013 年末, 公司对子公司提供的担保详见附注关联方及关联交易 (二) 2 关联担保情况。

(2) 截止 2013 年末, 公司对外提供的担保详见附注合并财务报表主要项目注释 29 (2) 长期应付款中的应付融资租赁款相关说明。除该项对外担保外, 本公司无其他对外担保。

除上述或有事项外, 截止 2013 年 12 月 31 日, 本集团无其他重大或有事项。

## 十一、承诺事项

### 1、重大承诺事项

2014 年至 2016 年股东回报规划: (1) 公司可采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式或者法律、法规允许的其他方式分配利润, 且公司的利润分配政策应保持连续性和稳定性; (2) 未来三年 (2014-2016 年) 在公司累计未分配利润期末余额为正、当期可分配利润为正且公司现金流可以满足公司正常经营和可持续发展的情况下, 公司原则上每年进行一次现金分红; (3) 未来三年 (2014-2016 年) 公司以现金方式累计分配的利润原则上不少于该三年实现的年均可分配利润的百分之三十; 公司处于成长期且有重大资金支出安排, 公司未来三年 (2014-2016 年) 每年现金分红在当年利润分配中所占比例不低于 20%; (4) 在确保足额现金股利分配的前提下, 公司可以另行增加股票股利方式分配利润。利润分配不得超过累计可分配利润的范围, 且利润分配政策不得违反国家相关法规的规定。公司应当采取有效措施保障公司具备现金分红能力, 在有条件的情况下, 公司可以进行中期现金分红。

## 十二、资产负债表日后事项

### 1、重要的资产负债表日后事项说明

单位: 元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响	无法估计影响数的原因
----	----	---------------	------------

		响数	
关于期后取得的主要项目土地储备进展情况	2014 年 2 月,全资子公司乌当房开公司通过公开挂牌竞买取得贵阳市乌当区新天社区北衙村奶牛场综地编号 G(13)78、G(13)79、G(13)80 三块土地的国有建设用地使用权,与贵阳市国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》,合计出让面积为 322,448 平方米,总成交金额为 21,475.00 万元,土地用途为商业、住宅。	0.00	
关于期后取得的主要项目土地储备进展情况	2014 年 2 月,全资子公司金融中心公司通过公开挂牌竞买方式获得宗地编号为 B(13)26 地块的国有建设用地使用权,并与贵阳国家高新技术产业开发区国土资源局签署了《国有建设用地使用权挂牌交易成交确认书》,合计出让面积为 84,668.89 平方米,成交金额 50,500 万元,土地用途为商业用地。	0.00	
关于期后取得的用于支持文化产业项目配套基础设施资金	2014 年 3 月 25 日全资子公司中天城投集团贵阳房地产开发有限公司、2014 年 3 月 24 日中天城投集团贵州文化广场开发有限公司分别收到云岩区、南明区财政局用于支持文化产业项目配套基础设施建设资金 13,330.37 万元和 25,936.59 万元,共计 39,266.96 万元。上述资金根据《贵阳市人民政府市长办公会议纪要》(2013 年第 29 次)和《贵州省人民政府专题会议纪要》(黔府专议[2014]8 号)相关精神,将用于公司参与贵州文化广场项目配套基础设施建设,以推进和加快贵州文化产业发展。	0.00	

## 2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

经审议批准宣告发放的利润或股利	386,271,687.60
-----------------	----------------

## 3、其他资产负债表日后事项说明

2014年4月20日，经本公司第7届董事会第11次会议决议通过，公司2013年度母公司实现净利润745,920,903.28元，根据《公司章程》规定，按本年实现净利润的10%提取法定盈余公积金74,592,090.33元，加上母公司以前年度未分配利润558,673,796.86元，减母公司2013年度实施的对股东分配的现金股利127,881,229.20元，母公司2013年可供分配利润总计为1,102,121,380.61元。以母公司2013年12月31日股本总数1,287,572,292股为基数，向全体股东每10股派发现金股利3.00元（含税），共派发现金股利386,271,687.60元。本次分红方案实施后母公司未分配利润余额为715,849,693.01元，全部结转以后年度分配。

## 十三、分部信息

### 1、2013年度报告分部

项目	房地产业务	其他业务	抵消	合计
一、营业收入	7,218,113,302.30	796,397,006.70	-438,249,829.02	7,576,260,479.98
其中：对外交易收入	7,206,791,289.58	369,469,190.40		7,576,260,479.98
分部间交易收入	11,322,012.72	426,927,816.30	-438,249,829.02	
二、营业费用	5,814,154,531.60	819,563,013.01	-438,249,829.02	6,195,467,715.59
三、营业利润（亏损）*	1,403,958,770.70	-23,166,006.31		1,380,792,764.39
四、资产总额	36,573,369,532.76	1,755,979,747.85	-1,878,859,497.16	36,450,489,783.45
五、负债总额	33,404,585,591.46	863,021,838.86	-1,471,042,516.76	32,796,564,913.56
补充信息				
折旧和摊销费用	105,690,871.78	17,271,383.61		122,962,255.39
资本性支出				

### 2、2012年度报告分部

项目	房地产业务	其他业务	抵消	合计
一、营业收入	3,298,631,732.46	301,451,865.90	-45,831,978.29	3,554,251,620.07
其中：对外交易收入	3,285,619,121.14	268,632,498.93		3,554,251,620.07
分部间交易收入	13,012,611.32	32,819,366.97	-45,831,978.29	
二、营业费用	3,056,113,376.89	352,241,157.77	-44,764,423.39	3,363,590,111.27
三、营业利润（亏损）*	242,518,355.57	-50,789,291.87	-1,067,554.90	190,661,508.80
四、资产总额	26,562,068,073.04	1,325,101,380.10	-1,988,660,696.85	25,898,508,756.29
五、负债总额	23,979,861,894.43	384,642,329.73	-1,092,874,196.85	23,271,630,027.31
补充信息				
折旧和摊销费用	98,919,937.90	16,402,163.66		115,322,101.56
资本性支出				

\*分部利润与财务报表营业利润总额的衔接关系如下：

项目	2013年度	2012年度
分部利润	1,380,792,764.39	190,661,508.80
加：投资收益	6,438,607.93	20,342.09
营业利润	1,387,231,372.32	190,681,850.89

## 十四、其他重要事项

### 1、租赁

经营租出资产（经营租赁出租人）

经营租赁租出的资产类别	年末金额	年初金额
投资性物业	92,726,064.33	97,071,296.15

### 2、其他

其他重要合同事项

（1）与贵阳市云岩区人民政府签订的综合开发合作协议之进展情况

2006年11月17日，金世旗控股公司与贵阳市云岩区人民政府签订《贵阳市云岩区渔安、安井片区综合开发合作协议》（以下简称综合开发合作协议），约定由华润贵阳公司（子公司中天城建公司前身）全额投资进行贵阳市云岩区渔安、安井片区范围内水东路、南明河截污沟工程建设；渔安、安井片区城中村改造；片区范围内经营性用地出让前的整理达到七通一平要求；以及双方认为必要的其他城市基础设施、公共配套设施建设。综合开发合作协议约定的相关内容详见上年度报告附注十三2（1）之相关说明。

2013年3月28日，中天城建公司收到《云岩区人民政府关于对渔安、安井片区土地一级整理相关事宜的回复》（云府函[2013]14号，以下简称《回复》，主要内容为：（1）确认中天城建公司履行综合开发协议中约定的事项为以下四项基础设施建设，1）水东路及南明河截污沟工程；2）水东路支线与东山路建设；3）南明河整治工程；4）渔安安井片区内的东二环和北京路沿线景观提升工程；（2）同意按照《综合开发协议》和市政府有关会议纪要，除将已出让土地中应返还的部分予以返还外，将5600亩土地中尚未挂牌的2640亩土地的出让金中贵阳市级财政按65%计算并支付给云岩区政府的部分补偿给中天城建公司，用于上述四项基础设施建设支出。如有不足同意在所拍得地块的房地产开发成本中予以弥补；（3）上述四项基础设施建设之外的支出，如已或拟实施的渔安、安井片区城中村改造以及片区范围内经营性用地出让前的整理达到七通一平的支出，如剩余土地被公司之外的土地竞拍人拍得，由相关土地竞拍人直接协商补偿中天城建公司；（4）中天城建公司履行上述四项基础设施义务所发生的支出，按上述收益补偿后，不再实施分成奖励。同意不再对相关支出实施审计，视情况报云岩区政府备案即可。

截止2013年末，本公司对上述四项基础设施建设项目均已完工，本年确认的收益系本公司根据已有信息在判断能够可靠确认前提下预计的可收回收益，最终的收益尚待依据双方已确定的合同等文件，按照剩余实际出让土地价款确定。

（2）关于《贵阳市筑城广场项目投资-建设-运营-移交协议》之进展情况

根据贵阳市委市政府的决定，在原贵阳一中及人民广场地块建设贵阳市城市中央生态公园“筑城广场”。经贵阳市人民政府批准，贵阳市金阳建设投资（集团）有限公司（以下简称甲方）作为该项目的项目法人，本公司（以下简称乙方）作为该项目的投资方，参与筑城广场及地下人防工程、配套设施、附属工程项目（以下简称筑城广场项目或项目）。2011年，甲乙双方签订《贵阳市筑城广场项目投资-建设-运营-移交协议》（以下简称协议），协议约定采用“投资-建设-运营-移交”的模式进行

投资建设。

该项目基本情况：1) 项目概况：项目规划总用地面积为87433m<sup>2</sup>，项目土地以划拨方式取得，项目建设期限于2011年4月1日正式启动，项目总投资预计为8.50亿元；2) 项目投资建设：本公司负责筑城广场项目全部建设资金的投入；3) 项目竣工验收及结算审计：项目完工后60日内，本公司应将本项目完整的工程结算及财务决算报贵阳市审计局或贵阳市财政局审核；4) 项目资产运营、管理、维护：甲方根据贵阳市政府的批准，授予本公司独占、排他地享有运营、管理、维护筑城广场项目资产（包括地下负一层、负二层人防工程、配套设施、附属工程及筑城广场地面LED屏幕等配套设施）的权利，甲方同意，本公司行使运营权后，本公司有权将本协议项下的全部或部分经营权转让给第三方；本项目的运营期为70年（自项目竣工验收备案登记之日或项目地下设施实际投入运营之日（以两者中条件先成就的起算）；本公司应在运营期内自行承担本协议约定资产的运营、管理、维护的一切费用和 risk，因运营、管理、维护本协议约定资产所产生的回报由本公司独自享有，甲方不参与上述回报的分配。

截至2013年末，筑城广场项目已完成地上所有景观改造工程、桥梁工程、地下室主体工程，目前主要是进行项目地下设施整改工程等，公司账面已累计为该项目投入约5.52亿元。

### （3）关于公司参与贵州省“十二五”保障性安居工程建设框架协议之进展事项

2011年3月，公司第六届董事会第16次会议通过《关于公司进一步加大保障性安居工程建设力度的议案》。同日，公司与贵州省人民政府签订《中天城投参与贵州省“十二五”保障性安居工程建设框架协议》，将自行组建从事保障性安居工程及其配套设施等建设工作的项目子公司，计划在“十二五”期间，在贵州省内完成建设面积约1000万平方米（约20万套）、总投资约200亿元各类保障性安居工程及其配套设施。渔安安并回迁安置区内公共租赁住房项目以及白岩脚公共租赁住房项目规划总面积约188万平方米，保障房项目开工面积约26万平方米，续建面积141万平方米，部份组团主体已封顶，预计2014年底可达到交付使用条件。目前公司正与政府相关部门就保障房运营管理模式进行沟通协商。

（4）贵阳市规划展览馆BT项目：本公司与贵阳市城乡规划局于2011年签订《关于贵阳市规划展览馆（博物馆）工程建设-移交-回购合同》，由贵阳市城乡规划局委托本公司投资、组织实施建设并移交工程的模式进行建设。该项目相关竣工验收备案手续目前已办理完毕，根据回购合同及相关会议纪要等，本公司于本期确认了项目收入约3,831.20万元，现暂定的回购价款总额正在报政府部门审计或通过市政府及贵阳市相关职能部门允许的其他方式进行确认，待完成后贵阳市城乡规划局将按照合同约定时间及金额向公司支付项目回购价款。

## 3、关于龙洞堡食品工业园项目进展情况

本公司原2010年投资项目龙洞堡食品工业园因政府规划调整可能导致项目最初的投资意图无法全面实现。公司与南明区政府正抓紧协商，计划在保证公司所投入资金安全的前提下由南明区政府收购子公司中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司的相应股权。目前，公司方面已暂停对龙洞堡食品工业园的投资。

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### （1）应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						

按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	174,696,225.00	100%	9,176,175.25	5.25%	26,301,660.00	100%	4,292,684.40	16.32%
组合小计	174,696,225.00	100%	9,176,175.25	5.25%	26,301,660.00	100%	4,292,684.40	16.32%
合计	174,696,225.00	--	9,176,175.25	--	26,301,660.00	--	4,292,684.40	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
	171,680,619.00	5%	8,584,030.95	2,275,254.00	5%	113,762.70
1 年以内小计	171,680,619.00	5%	8,584,030.95	2,275,254.00	5%	113,762.70
1 至 2 年		10%		5,808,595.00	10%	580,859.50
2 至 3 年	219,538.00	15%	32,930.70	910,000.00	15%	136,500.00
3 年以上	2,796,068.00	20%	559,213.60	17,307,811.00	20%	3,461,562.20
合计	174,696,225.00	--	9,176,175.25	26,301,660.00	--	4,292,684.40

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

## (2) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
法人一	非关联方	63,460,000.00	1 年以内	36.33%
自然人	非关联方	41,470,000.00	1 年以内	23.74%

自然人	非关联方	23,713,548.00	1 年以内	13.57%
自然人	非关联方	17,307,980.00	1 年以内	9.91%
自然人	非关联方	7,500,000.00	1 年以内	4.29%
合计	--	153,451,528.00	--	87.84%

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	71,305,714.89	2.75%	10,732,771.33	15.05%	82,738,214.42	4.83%	9,983,167.60	12.07%
关联方	2,514,153,010.39	96.86%			1,620,102,942.68	94.59%		
组合小计	2,585,458,725.28	99.61%	10,732,771.33	0.42%	1,702,841,157.10	99.42%	9,983,167.60	0.59%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	10,000,000.00	0.39%	7,000,000.00	70%	10,000,000.00	0.58%	7,000,000.00	70%
合计	2,595,458,725.28	--	17,732,771.33	--	1,712,841,157.10	--	16,983,167.60	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备	坏账准备	账面余额		坏账准备	坏账准备
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)		
1 年以内								
其中：	--	--	--	--	--	--	--	--
	9,227,488.12	5%	461,374.41		12,918,275.79	5%	645,913.79	

1 年以内小计	9,227,488.12	5%	461,374.41	12,918,275.79	5%	645,913.79
1 至 2 年	3,821,350.53	10%	382,135.05	41,564,324.91	10%	4,156,432.49
2 至 3 年	35,242,267.60	15%	5,286,340.14	9,406,028.49	15%	1,410,904.27
3 年以上	23,014,608.64	20%	4,602,921.73	18,849,585.23	20%	3,769,917.05
合计	71,305,714.89	--	10,732,771.33	82,738,214.42	--	9,983,167.60

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
关联方	2,514,153,010.39	0.00
合计	2,514,153,010.39	0.00

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
重庆普瑞格斯电源材料有限公司	10,000,000.00	7,000,000.00	70%	合作终止,原支付的合作启动资金按预计可收回金额与账面余额差额计提
合计	10,000,000.00	7,000,000.00	--	--

## （2）其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	子公司	1,255,628,501.91	1 年以内及 1-2 年	48.38%
中天城投集团江苏置业有限公司	子公司	782,263,777.54	1 年以内	30.14%
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	子公司	290,036,115.20	4 年以内各年均有	11.17%
中天城投集团景观维修有限公司	子公司	54,211,029.30	1 年以内及 1-2 年	2.09%
遵义小金沟锰业开发有限公司	子公司	37,199,072.00	4 年以内各年均有	1.43%

合计	--	2,419,338,495.95	--	93.21%
----	----	------------------	----	--------

**(3) 其他应收关联方账款情况**

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
中天城投集团乌当房地产开发有限 公司	子公司	1,255,628,501.91	48.38%
中天城投集团江苏置业有限 公司	子公司	782,263,777.54	30.14%
中天城投集团欣泰房地产开 发有限公司	子公司	290,036,115.20	11.17%
中天城投集团景观维修有限 公司	子公司	54,211,029.30	2.09%
遵义小金沟锰业开发有限公 司	孙公司	37,199,072.00	1.43%
中天城投集团物业管理有限 公司	子公司	28,031,781.12	1.08%
贵州中天南湖房地产开发有 限责任公司	子公司	27,182,316.97	1.05%
中天城投集团旅游会展有限 公司	子公司	17,684,861.57	0.68%
中天城投文化传播有限公司	子公司	6,224,108.45	0.24%
中天城投集团商业管理有限 公司	子公司	5,758,369.15	0.22%
贵阳国际生态会议中心有限 公司	孙公司	4,844,029.20	0.19%
中天城投集团贵州体育发展 有限公司	子公司	2,441,397.87	0.09%
中天城投集团贵阳国际会议 展览中心有限公司酒店分公 司	孙公司的分公司	1,878,021.11	0.07%
中天城投集团龙洞堡工业园 股份有限公司	子公司	700,454.00	0.03%
中天城投集团贵州文化广场 开发建设有限公司	子公司	49,220.00	
毕节市润隆投资有限公司	孙公司	13,992.00	
遵义众源同汇矿业开发有限 公司	孙公司	4,305.00	

赫章县野马川金铺矿业有限 公司	曾孙公司		1,658.00	
合计	--		2,514,153,010.39	96.86%

### 3、长期股权投资

单位：元

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	在被投资 单位持股 比例(%)	在被投资 单位表决 权比例 (%)	在被投资 单位持股 比例与表 决权比例 不一致的 说明	减值准备	本期计提 减值准备	本期现金 红利
中天城投 集团物业 管理有限 公司	成本法核 算	5,000,000 .00	5,000,000 .00		5,000,000 .00	100%	100%				
中天城投 集团贵州 体育发展 有限公司	成本法核 算	5,000,000 .00	5,000,000 .00		5,000,000 .00	100%	100%				
中天城投 集团遵义 有限公司	成本法核 算	208,950,0 00.00	208,950,0 00.00		208,950,0 00.00	91%	91%				
贵州中天 南湖房地 产开发有 限公司	成本法核 算	50,000,00 0.00	50,000,00 0.00		50,000,00 0.00	100%	100%				
中天城投 集团欣泰 房地产开 发有限公 司	成本法核 算	662,933,6 81.41	662,933,6 81.41		662,933,6 81.41	100%	100%				500,000,0 00.00
中天城投 文化传播 有限公司	成本法核 算	2,000,000 .00	2,000,000 .00		2,000,000 .00	100%	100%				
中天城投 集团贵阳 房地产开 发有限公 司	成本法核 算	1,201,150 ,098.99	1,201,150 ,098.99		1,201,150 ,098.99	100%	100%				

贵阳银行股份有限公司	成本法核算	33,500,000.00	33,500,000.00		33,500,000.00	1.63%	1.63%				6,435,000.00
博华资产管理有限公司	成本法核算	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	13%	13%		60,000,000.00		
贵阳昭华颖新混凝土有限公司	成本法核算	3,200,000.00	3,200,000.00		3,200,000.00	17.78%	17.78%				
中天城投集团资源控股有限公司*	成本法核算	480,000,000.00	480,000,000.00		480,000,000.00	100%	100%				
中天城投集团旅游会展有限公司	成本法核算	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100%	100%				
中天城投集团城市建设有限公司*	成本法核算	1,761,869,470.00	1,761,869,470.00		1,761,869,470.00	100%	100%				300,000,000.00
贵阳国际会议展览中心有限公司	成本法核算	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00	100%	100%				
中天城投集团商业管理有限公司	成本法核算	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%				
中天城投集团花溪区城市运营有限公司	成本法核算	4,800,000.00	4,800,000.00		4,800,000.00	100%	100%				
中天城投集团景观维修有限公司	成本法核算	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100%	100%				
中天城投集团乌当	成本法核算	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00	100%	100%				

房地产开发有限公司											
中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司	成本法核算	102,000,000.00	102,000,000.00		102,000,000.00	51%	51%				
贵州市政工程有限责任公司	成本法核算	23,000,000.00	11,000,000.00	12,000,000.00	23,000,000.00	100%	100%				
贵州文化产业股份有限公司	成本法核算	332,986,500.00	332,986,500.00		332,986,500.00	68.48%	68.48%				
中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	成本法核算	701,000,000.00	701,000,000.00		701,000,000.00	100%	100%				
中天城投集团江苏置业有限公司	成本法核算	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100%	100%				
中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	成本法核算	250,000,000.00		250,000,000.00	250,000,000.00	100%	100%				
贵州银行股份有限公司	成本法核算	94,430,000.00		94,430,000.00	94,430,000.00	1.35%	1.35%				
合计	--	6,296,819,750.40	5,890,389,750.40	406,430,000.00	6,296,819,750.40	--	--	--	60,000,000.00		806,435,000.00

#### 长期股权投资的说明

截止2013年末，本公司持有的全资子公司资源控股公司100%股权（48,000.00万股）及中天城建公司29.85%股权（50,000.00万股）用于信托贷款质押。

## 4、营业收入和营业成本

### （1）营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	877,205,145.98	1,586,105,548.68
其他业务收入	54,557,688.38	48,428,219.83
合计	931,762,834.36	1,634,533,768.51
营业成本	644,068,935.41	1,223,072,038.57

**(2) 主营业务 (分行业)**

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发与经营	877,205,145.98	605,972,878.01	1,586,105,548.68	1,183,065,932.75
合计	877,205,145.98	605,972,878.01	1,586,105,548.68	1,183,065,932.75

**(3) 主营业务 (分产品)**

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
住宅	100,501,482.00	58,944,363.70	1,384,708,557.68	1,058,703,475.54
商业	605,691,103.00	434,249,120.55	89,333,971.00	65,423,935.83
写字楼	84,349,813.00	57,904,102.51	22,560,763.00	10,009,249.38
车库车位	83,868,049.00	54,875,291.25	89,502,257.00	48,929,272.00
其他	2,794,698.98			
合计	877,205,145.98	605,972,878.01	1,586,105,548.68	1,183,065,932.75

**(4) 主营业务 (分地区)**

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
贵州地区	877,205,145.98	605,972,878.01	1,586,105,548.68	1,183,065,932.75
合计	877,205,145.98	605,972,878.01	1,586,105,548.68	1,183,065,932.75

**(5) 其他业务 (分行业)**

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

房屋租赁	9,641,793.32	4,700,682.60	10,517,235.58	4,700,682.60
教育服务	44,808,895.06	33,395,374.80	37,825,004.25	35,305,423.22
其他等	107,000.00		85,980.00	
合计	54,557,688.38	38,096,057.40	48,428,219.83	40,006,105.82

## (6) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
客户一(自然人)	173,600,040.00	18.63%
客户二	128,000,000.00	13.74%
客户三(自然人)	48,834,400.00	5.24%
客户四(自然人)	38,507,980.00	4.13%
客户五(自然人)	22,951,246.00	2.46%
合计	411,893,666.00	44.2%

营业收入的说明

## 5、投资收益

### (1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	806,435,000.00	300,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益		211,531.37
合计	806,435,000.00	300,211,531.37

### (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
中天城投集团商贸有限公司		211,531.37	子公司中天商贸公司注销处置收益
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	500,000,000.00	300,000,000.00	按当期宣告的利润分配方案确认
中天城投集团城市建设有限公司	300,000,000.00		按当期宣告的利润分配方案确认
贵阳银行股份有限公司	6,435,000.00		当期收到的股息分红款
合计	806,435,000.00	300,211,531.37	--

## 6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	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	745,920,903.28	270,524,011.92
加：资产减值准备	5,633,094.58	4,480,009.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,587,527.14	10,370,977.53
无形资产摊销	135,988.46	28,393.46
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）	57,169.95	-888.53
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	3,157.25	1,517.83
财务费用（收益以“-”号填列）	121,999,290.68	105,483,266.50
投资损失（收益以“-”号填列）	-806,435,000.00	-300,211,531.37
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-20,621,834.83	-5,691,052.48
存货的减少（增加以“-”号填列）	217,162,853.07	131,850,290.37
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,118,865,444.44	-1,367,417,072.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,689,744,861.82	823,162,442.44
其他	53,633,100.00	
经营活动产生的现金流量净额	898,955,666.96	-327,419,636.07
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	238,323,061.87	729,050,187.08
减：现金的期初余额	729,050,187.08	282,880,102.22
现金及现金等价物净增加额	-490,727,125.21	446,170,084.86

## 十六、 财务报告批准

本财务报告于2014年4月20日由本公司董事会批准报出。

## 十七、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-73,455.86	

计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	62,089,822.52	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	21,330,790.41	
减:所得税影响额	17,502,522.82	
少数股东权益影响额(税后)	12,183.47	
合计	65,832,450.78	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目,应说明逐项披露认定理由。

适用  不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

单位:元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	37.79%	0.8441	0.8441
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	35.49%	0.7927	0.7927

## 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 年末合并资产负债表较年初变动幅度较大的项目列示如下:

项目	年末金额	年初金额	变动幅度%	变动原因(备注)
货币资金	3,922,532,603.15	2,140,915,510.56	83.22	销售回款增加等
应收帐款	941,513,174.06	51,920,651.18	1713.37	结算项目规模增加,相应商业物业销售分期收款和按揭款增加
存货	25,340,058,501.83	18,640,288,399.32	35.94	未来方舟、假日方舟及金融中心等项目投入增加
长期应收款	1,346,184,796.63	637,079,404.54	111.31	渔安、安井片区基础设施建设投资及城乡规划展览馆(BT)投入增加
长期股权投资	131,480,711.13	37,048,911.42	254.88	新增对贵州银行的投资
投资性房地产	272,432,096.98	97,071,296.15	180.65	黔汇美食城项目完工投入运营
无形资产	151,798,511.81	77,262,667.75	96.47	收购子公司股权增加的矿权成本
其他非流动资产	130,489,568.12	42,329,622.10	208.27	煤矿勘探工作完工结转支出增加
短期借款	1,000,000,000.00			新增保理融资借款
应付票据	570,000,000.00			新增以商业承兑汇票方式结算工程款
应付账款	2,433,283,376.62	3,546,709,039.48	-31.39	支付工程款增加
预收款项	13,569,815,612.91	8,221,708,609.23	65.05	未来方舟、金融中心等预售房款增
应交税费	-480,783,756.93	-710,127,230.65	-32.30	确认收入增加,相应各项计提税费等增加

1年内到期的非流动负债	4,713,482,721.98	3,411,610,677.32	38.16	贷款增加
其他流动负债	88,531,816.00			新增递延收益项目
长期借款	8,674,094,952.94	6,332,643,268.44	36.97	贷款增加
资本公积	117,111,420.98	40,667,449.06	187.97	承担的股权激励成本及限制性股票发行溢价增加资本公积
盈余公积	225,434,803.61	154,401,726.97	46.01	当期计提盈余公积增加
未分配利润	1,771,541,081.36	892,761,604.64	98.43	当期实现利润增加

(2) 本年度合并利润表较上年度变动幅度较大的项目列示如下：

项目	年末金额	年初金额	变动幅度%	变动原因(备注)
营业收入	7,576,260,479.98	3,554,251,620.07	113.16	结算项目规模和基础设施建设投资补偿收益增加
营业成本	4,399,260,738.54	2,345,106,798.60	87.59	结算项目规模增加,相应成本增加
营业税金及附加	846,341,417.71	328,409,749.35	157.71	结算项目规模增加,相应营业税金及附加计缴增加
财务费用	184,783,635.29	107,540,642.88	71.83	费用化利息费用增加
资产减值损失	48,919,145.22	11,627,265.99	320.73	结算项目规模增加,相应应收款增加
营业外收入	92,249,809.31	441,442,387.25	-79.10	上年同期政府补助收入较大
所得税费用	388,855,131.20	162,683,355.56	139.03	利润增加,所得税费用增加

(3) 本年度合并现金流量较上年度变动幅度较大的项目列示如下：

项目	年末金额	年初金额	变动幅度%	变动原因(备注)
经营活动产生的现金流量净额	-162,271,416.23	-1,552,449,429.31	-89.55	前期投入项目销售回款增加
投资活动产生的现金流量净额	-1,814,694,820.03	-179,160,319.99	912.89	投资活动支付的现金增加

## 第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、信永中和《审计报告》（XYZH/2013CDA4039-1）。
- 三、信永中和《关于中天城投集团股份有限公司2013年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》（XYZH/2013CDA4039-1-1）。
- 四、报告期内在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

中天城投集团股份有限公司 董事会

董事长：罗玉平



2014年4月20日