



中天城投集团股份有限公司

2014 年半年度报告

2014-06

2014 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本报告中 2014 年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。

目录

2014 半年度报告	1
第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要	7
第四节 董事会报告	9
第五节 重要事项	16
第六节 股份变动及股东情况	22
第七节 优先股相关情况	25
第八节 董事、监事、高级管理人员情况	26
第九节 财务报告	27
第十节 备查文件目录	122

释义

释义项	指	释义内容
公司/中天城投/中天城投集团/本集团	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
报告期/本报告期	指	2014 年 1 月 1 日--2014 年 6 月 30 日

第二节 公司简介

一、公司简介

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（如有）	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		

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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

☐ 适用 ☒ 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐ 适用 ☒ 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	5,195,404,220.43	2,736,858,154.24	89.83%
归属于上市公司股东的净利润（元）	964,046,120.67	504,930,256.12	90.93%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	645,595,913.20	463,427,800.00	39.31%
经营活动产生的现金流量净额（元）	460,256,960.29	-1,150,678,995.15	140.00%
基本每股收益（元/股）	0.7487	0.3948	89.64%
稀释每股收益（元/股）	0.7487	0.3948	89.64%
加权平均净资产收益率	25.50%	19.43%	6.07%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	39,463,955,871.08	36,450,489,783.45	8.27%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,994,687,431.02	3,401,659,597.95	17.43%

二、非经常性损益项目及金额

☒ 适用 ☐ 不适用

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）	-5,198.89	
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）	406,701,655.31	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,097,284.41	
减：所得税影响额	89,343,533.36	
合计	318,450,207.47	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益

项目界定为经常性损益的项目的情形。

第四节 董事会报告

一、概述

(一)政策与市场综述

2014年上半年,我国宏观经济运行整体偏弱,房地产行业在“分类调控、分区(类)施策”的调控基调下,形成“政策保障”和“市场化配置”双管齐下态势;中央调控更重长效,逐步将重心由短期调控转移至有效建立符合中国国情的住房制度这一长效机制上;各地因地制宜,重点实施了以放开限购、提高公积金贷款额度等措施,旨在确保各地房地产平稳运行。

2014年1-6月份,全国房地产商品房销售面积为48365万平方米,同比下降6.0%,商品房销售金额31133亿元,同比下降6.7%。

区域政策方面,贵阳市颁发了《关于进一步促进房地产业持续健康发展的若干意见(2014试行)》(以下简称《意见》),从制度上引导贵阳房地产规范、有序、健康、合理运行,成为贵阳市房地产发展指南。《意见》指出,未来贵阳市房地产业发展要按照“疏老城、建新城”的要求,推进城镇化带动战略的深入实施,促进产业转型升级,实现全市房地产业的持续健康发展。在住宅用地方面,《意见》规定,住宅类房地产项目单宗用地不得超过20公顷;在土地供应方面,《意见》指出:要加强土地储备和供给,强化用地统筹,按照统一规划、统一收储、统一出让、统一交易平台、统一出让金收缴、统一监管的“六统一”原则,规范土地市场和土地出让管理体制。

区域市场方面,贵阳市去大盘化成效明显,有效控制了市场供应,改变了贵阳房地产大盘供应长期抑制房价的局面。2014年1-6月,贵阳市除三县一市外,住宅成交均价5285元/平方米,同比上涨7.6%。同时,贵州省继续大力推进城镇化建设,“二环四路城市带”建设、贵阳市1.5环新规划、国家级行政新区贵安新区建设、轨道交通建设、老城区棚户区(城中村)改造、综合保税区建设等各项基础设施建设及城市品像工程的实施,为贵阳市房地产市场带来了难得的市场机会,随着上述事项的推进贵阳市房地产有效需求也将逐步释放,继续保持贵阳市房地产健康持续发展的态势。

(二)2014年上半年公司经营和管理情况

报告期内,公司坚持稳中求进、稳健开发的根本策略,以销售为主线,以成本管控为主要手段,以产品质量保证及服务体系建设为核心,推进年度工作计划。上半年完成合同销售金额78亿元。

公司持续践行绿色生态建筑之路,渔安安井温泉旅游城“未来方舟”项目(以下简称“未来方舟”)绿色生态品质得到政府及社会各界的认可,成为贵阳市“建新城、疏老城”的重点项目和典范工程,再次向社会展示了公司持续追求高品质物业、高品位生活的品牌理念以及始终与贵阳市同步发展持续回馈社会的责任担当,实现了经济利益与社会效益的双赢局面。同时,未来方舟销售价格随着沿河景观的提升、道路交通的完善及其所代表的高品质的未来生活而逐步提升,成交均价较年初上涨幅度逾10%。报告期后,未来方舟项目还成功举办了啤酒节、中天环球嘉年华活动,极大地提升了项目品牌知名度。今后,未来方舟项目将成为贵阳市和贵州省房地产的关注中心。

贵阳国际金融中心项目作为贵州省“引金入黔”项目的桥头堡工程,工程进度及销售业绩均取得良好的预期效果。中天会展城、贵阳国际金融中心一期商务区部份金融机构定制楼盘已封顶。《贵阳市科技金融和互联网金融发展规划(2014-2017)》提出的“力争到2017年金融业增加值达到375亿元,把金融业打造成贵阳市第三产业的龙头”的目标给贵阳国际金融中心的建设、销售及未来运营带来了巨大的发展空间和美好前景。

南京中天铭廷项目作为公司在南京的首个项目,我们精心打磨,将敬献一个雅致生活示范社区,将于近期开盘销售。

贵州文化广场项目、假日方舟项目、保障房项目、筑城广场项目、贵阳云岩渔安安井回迁居住区、中天世纪新城项目、中天会展城项目、中天万里湘江项目等,均按年初计划正常推进。

锰矿方面,截止目前,已经完成小金沟、转龙庙、东高寨三个锰矿的采矿权设置规划及申报工作;完成东高寨锰矿的勘探备案。正在办理转龙庙、东高寨锰矿的矿权交易鉴证及转龙庙锰矿的勘探备案;煤矿方面,正在推进疙瘠营、野马川煤矿矿区的分宗报告编制及评审、采矿权设置规划的申报等事项。

会议会展及酒店业务营收能力持续提升,上半年实现营收较去年同期有所增长,品牌效应日益扩大,中天品牌价值链实现了从地产开发到城市综合运营的有效延伸。

中天教育再创佳绩，中天中学第5次蝉联贵阳市中考平均分第一名。在2014年中考中，全校600分以上人员共87人，占全市600分以上总人数的近20%。

公司再融资方案在报告期后获得证监会发审委无条件通过。

据测算，2014年1-9月公司归属于上市公司股东的净利润的盈利区间约为11.58亿元至14.47亿元，较去年同期增长约60-100%。

现在是未来，是公司品牌理念的标志，这不仅体现在公司现有业务的各个过程，同时更是沁入企业发展战略与规划的定位、调整、再定位的先锋思考过程中。报告期内公司管理层多次组织学习、讨论和研究在新的形势和新的宏观发展大局下公司战略的调整与再定位等重大事项，并与控股股东进行了深入的沟通。公司在深耕贵阳深耕贵州社会经济和民生发展需求的基础上，初步明确了三点。

第一，公司现有的项目和土地储备可保持未来几年稳定的收入和收益，房地产业务仍将是公司未来几年的主营业务，并有持续稳定的增长。

第二，依托贵州贵阳得天独厚的环境、生态、气候、资源和交通等优势，合作和引进国内外相关机构、技术、人才和管理等，以养老地产为纽带，在贵州贵阳规划、投资、建设和运营大健康产业，提供高品质、高水平、新理念、新体系的医疗、医药、养老、养生和健康管理等方面的大健康服务。公司在贵阳的第一个养老地产项目正在贵阳选址规划中，未来方舟项目规划中的综合性医院项目也在选择合作方的过程中。报告期后公司将成立的大健康产业投资控股公司将全面负责并具体深入地推进大健康产业领域的战略规划和发展实施。

第三，贵州的产业转型、后发赶超需要金融支持，贵州2020年与全国同步进入小康需要金融的支持，公司主营房地产业务及大健康产业发展更需要金融支持。贵州目前的金融产业发展需要更多的新鲜血液和本地企业的投入与参与，公司前期已投资入股贵州银行、贵阳银行。未来公司将借助自身的经济实力、社会影响力、创新思想力、整合资源的能力、开放的吸引力及团队的战斗力，再加上各级政府给予我们的大力支持，全面规划、集聚资源、合理布局、分步实施，继续择机投资金融行业，公司本次董事会同意增资入股贵阳市互联网金融产业投资有限公司，并取得控股权，是公司在金融领域继续投资迈出新的一步。报告期后公司将成立的金融投资公司也将全面负责具体深入地推进投资金融的战略规划和发展实施。

二、主营业务分析

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	5,195,404,220.43	2,736,858,154.24	89.83%	结算规模增加
营业成本	3,555,413,876.28	1,581,767,507.61	124.77%	结算规模增加
销售费用	151,057,046.92	117,380,185.57	28.69%	广告费增加
管理费用	129,473,273.71	139,429,035.05	-7.14%	
财务费用	54,683,672.00	59,784,451.67	-8.53%	
所得税费用	302,650,294.05	180,083,574.51	68.06%	本期实现利润增加
经营活动产生的现金流量净额	460,256,960.29	-1,150,678,995.15	140.00%	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	-57,910,832.88	-876,299,400.64	93.39%	上期有定期存款等投资支付的现金，本期无定期存款支付的现金。
筹资活动产生的现金流量净额	-773,592,165.88	1,436,520,685.18	-153.85%	当期偿还到期债务支付的现金增加
现金及现金等价物净增	-371,246,038.47	-590,457,710.61	37.13%	以上因素的影响

加额				
预付款项	1,411,004,350.02	868,619,160.14	62.44%	预付土地款及拆迁款增加
应收利息	42,900,750.00	25,900,750.00	65.64%	本期确认定期存款利息收入
其他应收款	372,492,629.67	269,568,664.56	38.18%	墙改基金、人防保证金、代垫劳保统筹等增加
长期股权投资	170,867,014.33	131,480,711.13	29.96%	本期增加对中节能（贵州）建筑能源有限公司的投资
应付票据	159,160,343.00	570,000,000.00	-72.08%	支付承兑汇票款项
应付账款	4,210,362,082.26	2,433,283,376.62	73.03%	本期部份项目结算的未付工程款增加
应交税费	-642,267,409.46	-480,783,756.93	-33.59%	本期预缴的税金增加
应付股利	402,151,595.90	15,879,908.30	2,432.46%	2013 年的现金股利在报告期内尚未支付
其他非流动负债	392,669,600.00	0.00		收到不能计入当期损益的政府补助增加
未分配利润	2,349,315,514.43	1,771,541,081.36	32.61%	实现利润增加
营业外收入	408,016,332.48	57,865,123.37	605.12%	计入当期损益的政府补助增加

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期内实现营业收入50亿元，较上年同期增长94.74%。完成开工面积184万平方米、竣工面积81.3万平方米,实现合同销售面积54.9万平方米、合同销售金额36.3亿元。

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	5,006,799,916.81	3,387,347,178.58	32.35%	94.74%	135.57%	-11.72%
分产品						
住宅	3,385,332,253.81	2,501,543,224.66	26.11%	111.78%	157.32%	-13.08%
商业	1,219,956,380.00	593,944,608.55	51.31%	89.62%	59.95%	9.03%

写字楼	322,507,472.00	243,399,354.94	24.53%	355.29%	379.21%	-3.77%
车库车位	79,003,811.00	48,459,990.43	38.66%	8.91%	11.01%	-1.16%
分地区						
贵州省	5,006,799,916.81	3,387,347,178.58	32.35%	94.74%	135.57%	-11.72%

四、核心竞争力分析

公司核心竞争力在报告期内无重大变化，具体可参见公司2013年年报。

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

√ 适用 □ 不适用

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
40,000,000.00		
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
中节能（贵州）建筑能源有限公司	能源站的投资建设与运营服务	40.00%

(2) 持有金融企业股权情况

√ 适用 □ 不适用

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	71,000,000	1.35%	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	29,250,000	1.63%	29,250,000	1.63%	33,500,000.00	0.00	长期股权投资	现金认购 增资扩股
合计		127,930,000.00	100,250,000	--	100,250,000	--	127,930,000.00	0.00	--	--

(3) 证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

（1）委托理财情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

（2）衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

（3）委托贷款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

3、募集资金使用情况

（1）募集资金总体使用情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

募集资金总额	3,030.96
已累计投入募集资金总额	3,030.96
募集资金总体使用情况说明	

（2）募集资金承诺项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（3）募集资金变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

（4）募集资金项目情况

募集资金项目概述	披露日期	披露索引
----------	------	------

4、主要子公司、参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

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	11,418,946,163.10	1,801,149,736.57	3,041,760,458.00	675,162,662.19	556,238,934.21
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	11,298,316,537.17	2,195,212,645.72	1,385,118,370.00	287,244,036.87	215,471,308.58

5、非募集资金投资的重大项目情况

√ 适用 □ 不适用

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
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	22,186.69	104,637.18	27.75%	报告期内无收益
贵阳国际金融中心	1,908,500	51,976.51	216,548.98	11.35%	报告期内无收益
假日方舟	3,077,748	24,244.71	192,701.6	6.26%	报告期内无收益
南京中天 铭庭	121,535	3,938.63	84,507.01	69.53%	报告期内无收益
渔安安井温泉旅游城"未来方舟"	5,955,400	192,381.92	1,440,124.39	24.18%	报告期内实现净利润 77,236.07 万元
中天会展城	1,636,000	71,125.67	798,079.84	48.78%	报告期内实现净利润 2,210.10 万元
筑城广场	85,000	1,593.19	56,036.79	65.93%	报告期内无收益
合计	13,161,309	367,447.32	2,892,635.79	--	--

六、对 2014 年 1-9 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

业绩预告情况：同向大幅上升

业绩预告填写数据类型：区间数

	年初至下一报告期期末			上年同期	增减变动			
累计净利润的预计数（万元）	115,774	--	144,716	72,358.21	增长	60.00%	--	100.00%
基本每股收益（元/股）	0.9	--	1.12	0.57	增长	58.00%	--	96.00%
业绩预告的说明	公司预计 2014 年 1-9 月净利润大幅增长的主要原因是结转规模增加、计入损益的政府补助金额较上年同期大幅度增长等，本次业绩预告未经注册会计师预审计。							

七、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

☐ 适用 ☒ 不适用

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

九、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

☒ 适用 ☐ 不适用

公司实施2013年度权益分派方案为：以公司现有总股本1,287,572,292股为基数，向全体股东每10股派3.00元人民币现金。股权登记日2014年7月8日，除权除息日2014年7月9日。

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

十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

☐ 适用 ☒ 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

公司始终坚持按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司章程指引》和《深圳证券交易所股票上市规则》及其它有关上市公司治理的法律法规的要求，不断完善法人治理结构、规范公司“三会”运作。

报告期内公司严格按照有关规定通知和召开股东大会，确保股东依法行使股东权利。公司董事、监事、高级管理人员勤勉尽职，公司董事会和监事会严格按照法律法规和公司章程履行职权。公司董事会下设专门委员会正常运作，就公司重大事项进行讨论与研究，为董事会决策提供了专业支持。公司充分尊重和维护顾客、员工、股东、合作伙伴和政府等利益相关者的合法权益，实现股东、员工、社会、顾客等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康、稳定的发展。

二、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。

三、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。

四、破产重整相关事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未收购资产。

2、出售资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未出售资产。

3、企业合并情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

☒ 适用 ☐ 不适用

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0.685%。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。报告期内股票期权处于等待期，限制性股票处于锁定期。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产收购、出售发生的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

八、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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

九、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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

☒ 适用 ☐ 不适用

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
南方国际租赁公司	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
中天城投集团城市 建设有限公司	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	34,532.5	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 07 月 27 日	30,000	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	24,500	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有限公司	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	79,980	连带责任保证	3 年	否	是
中天城投集团城市建设有限公司	2013 年 05 月 22 日	500,000	2013 年 05 月 29 日	18,900	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	2013 年 05 月 22 日	500,000	2013 年 08 月 30 日	37,189	连带责任保证	2 年	否	是
中天城投集团城市建设有限公司	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会展中心有限公司	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
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	2013 年 05 月 22 日	500,000	2014 年 01 月 20 日	49,208	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	2014 年 04 月 15 日	42,000	连带责任保证	2 年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		700,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		92,000		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		2,030,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		756,065.5		
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）	700,000	报告期内担保实际发生额合 计（A2+B2）	92,000
报告期末已审批的担保额度合 计（A3+B3）	2,040,000	报告期末实际担保余额合计 （A4+B4）	766,065.5
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例		191.77%	
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）		684,069.5	
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）		71,996	
上述三项担保金额合计（C+D+E）		756,065.5	
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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

十、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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在公司或持股 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。

十一、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

☐ 是 ☒ 否

十二、处罚及整改情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、违法违规退市风险揭示

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在违法违规退市风险。

十四、其他重大事项的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

2014年7月9日，公司2013年度非公开发行申请获中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核无条件通过。

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	9,388,876	0.73%		0		-374,137	-374,137	9,014,739	0.70%
2、国有法人持股	0	0.00%		0			0	0	0.00%
3、其他内资持股	9,388,876	0.73%		0		-374,137	-374,137	9,014,739	0.70%
其中：境内法人持股	0	0.00%		0			0	0	0.00%
境内自然人持股	9,388,876	0.73%		0		-374,137	-374,137	9,014,739	0.70%
二、无限售条件股份	1,278,183,416	99.27%		0		374,137	374,137	1,278,557,553	99.30%
1、人民币普通股	1,278,183,416	99.27%		0		374,137	374,137	1,278,557,553	99.30%
三、股份总数	1,287,572,292	100.00%		0		0	0	1,287,572,292	100.00%

股份变动的原因

☐ 适用 ☒ 不适用

股份变动的批准情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

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

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

☐ 适用 ☒ 不适用

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	71,025	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	0
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 报告期内 持有有限 持有无限售 质押或冻结情况

			股数量	增减变动 情况	售条件的 股份数量	条件的股份 数量	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	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	87,022,624		
中国建设银行股 份有限公司一博 时裕富沪深 300 指数证券投资基 金	其他	0.52%	6,675,177		0	6,675,177		
中国工商银行股 份有限公司一富 国沪深 300 增强 证券投资基金	其他	0.38%	4,850,800		0	4,850,800		
全国社保基金四 一二组合	其他	0.27%	3,485,800		0	3,485,800		
全国社保基金零 二零组合	其他	0.24%	3,077,218		0	3,077,218		
倪明杰	境内自然人	0.21%	2,702,700		0	2,702,700		
张鑫	境内自然人	0.20%	2,561,100		0	2,561,100		
云南国际信托有 限公司一金丝猴 证券投资，瑞园	其他	0.20%	2,545,000		0	2,545,000		
蔡万珍	境内自然人	0.19%	2,465,000		0	2,465,000		
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		
贵阳城市发展投资股份有限公司		87,022,624				人民币普通股		
中国建设银行股份有限公司一博时裕富沪深 300 指数证券投资基金		6,675,177				人民币普通股		
中国工商银行股份有限公司一富国		4,850,800				人民币普通股		

沪深 300 增强证券投资基金			
全国社保基金四一二组合	3,485,800	人民币普通股	
全国社保基金零二零组合	3,077,218	人民币普通股	
倪明杰	2,702,700	人民币普通股	
张鑫	2,561,100	人民币普通股	
云南国际信托有限公司－金丝猴证券投资，瑞园	2,545,000	人民币普通股	
蔡万珍	2,465,000	人民币普通股	
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）	无		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

☒ 是 ☐ 否

因控股股东金世旗国际控股股份有限公司（以下简称“金世旗控股”）经营需要，金世旗控股以其持有的中天城投无限售流通股101,010,000股股份（占公司总股本的7.84%）质押给申银万国证券股份有限公司(以下简称“申银万国”) 办理股票质押式回购交易进行融资。交易的初始交易日为2014年6月18日，约定的购回交易日为2015年6月18日。

金世旗控股以其持有的中天城投无限售流通股67,200,000股股份（占公司总股本的5.22%）质押给湘财证券有限责任公司(以下简称“湘财证券”) 办理股票质押式回购交易进行融资。交易的初始交易日为2014年6月26日，约定的购回交易日为2015年6月26日。

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

在公司所知的范围内，没有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。

第七节 优先股相关情况

一、报告期内优先股的发行与上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

二、公司优先股股东数量及持股情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、优先股回购或转换情况

1、优先股回购情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、优先股转换情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、优先股表决权的恢复、行使情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、优先股所采取的会计政策及理由

☐ 适用 ☒ 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

☐ 适用 ☒ 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2013 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

☒ 适用 ☐ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
陈世贵	独立董事	离任	2014 年 05 月 13 日	连续担任公司独立董事满六年。
胡北忠	独立董事	被选举	2014 年 05 月 13 日	补选

第九节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

☐ 是 ☒ 否

公司半年度财务报告未经审计。

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	3,551,286,564.68	3,922,532,603.15
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	888,434,974.99	941,513,174.06
预付款项	1,411,004,350.02	868,619,160.14
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	42,900,750.00	25,900,750.00
应收股利		
其他应收款	372,492,629.67	269,568,664.56
买入返售金融资产		
存货	28,413,283,217.25	25,340,058,501.83
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	37,539,695.75	79,906,356.86
流动资产合计	34,716,942,182.36	31,448,099,210.60

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	1,067,139,879.67	1,346,184,796.63
长期股权投资	170,867,014.33	131,480,711.13
投资性房地产	266,991,673.11	272,432,096.98
固定资产	2,818,881,700.91	2,865,052,161.83
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	151,495,180.27	151,798,511.81
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	14,063,825.93	11,915,653.90
递延所得税资产	101,713,703.84	93,037,072.45
其他非流动资产	155,860,710.66	130,489,568.12
非流动资产合计	4,747,013,688.72	5,002,390,572.85
资产总计	39,463,955,871.08	36,450,489,783.45
流动负债：		
短期借款	1,000,000,000.00	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	159,160,343.00	570,000,000.00
应付账款	4,210,362,082.26	2,433,283,376.62
预收款项	14,026,872,555.46	13,569,815,612.91
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	46,080,083.00	68,604,922.14
应交税费	-642,267,409.46	-480,783,756.93

应付利息	17,781,605.17	31,065,268.14
应付股利	402,151,595.90	15,879,908.30
其他应付款	1,756,103,463.86	1,673,771,930.70
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	4,840,848,762.80	4,713,482,721.98
其他流动负债	62,012,208.60	88,531,816.00
流动负债合计	25,879,105,290.59	23,683,651,799.86
非流动负债：		
长期借款	8,473,077,323.51	8,674,094,952.94
应付债券		
长期应付款	21,909,648.54	36,138,560.76
专项应付款	402,679,600.00	402,679,600.00
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债	392,669,600.00	
非流动负债合计	9,290,336,172.05	9,112,913,113.70
负债合计	35,169,441,462.64	32,796,564,913.56
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,287,572,292.00	1,287,572,292.00
资本公积	132,364,820.98	117,111,420.98
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	225,434,803.61	225,434,803.61
一般风险准备		
未分配利润	2,349,315,514.43	1,771,541,081.36
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	3,994,687,431.02	3,401,659,597.95
少数股东权益	299,826,977.42	252,265,271.94
所有者权益（或股东权益）合计	4,294,514,408.44	3,653,924,869.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计	39,463,955,871.08	36,450,489,783.45

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	186,094,413.06	238,323,061.87
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	150,527,605.60	165,520,049.75
预付款项	267,831,827.30	208,649,906.57
应收利息		
应收股利	763,000,000.00	800,000,000.00
其他应收款	2,822,401,798.25	2,577,725,953.95
存货	1,949,482,103.45	1,884,333,795.67
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	7,101,020.00	65,265,484.82
流动资产合计	6,146,438,767.66	5,939,818,252.63
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	6,856,819,750.40	6,236,819,750.40
投资性房地产	109,129,968.50	111,480,309.80
固定资产	19,640,799.66	22,068,307.40
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	819,805.90	893,718.08
开发支出		
商誉		

长期待摊费用	5,742,700.73	
递延所得税资产	39,101,470.43	45,511,848.02
其他非流动资产	67,933,509.40	67,933,509.40
非流动资产合计	7,099,188,005.02	6,484,707,443.10
资产总计	13,245,626,772.68	12,424,525,695.73
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	335,688,785.28	402,688,172.48
预收款项	432,285,058.47	272,034,461.78
应付职工薪酬	14,306,047.08	22,623,657.69
应交税费	17,390,149.80	60,568,212.92
应付利息		
应付股利	402,151,595.90	15,879,908.30
其他应付款	7,412,892,542.01	6,894,621,667.45
一年内到期的非流动负债	604,339,293.65	1,102,039,833.35
其他流动负债		
流动负债合计	9,219,053,472.19	8,770,455,913.97
非流动负债：		
长期借款	1,328,661,712.35	808,099,140.53
应付债券		
长期应付款	13,523,424.27	16,150,324.60
专项应付款		
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	1,342,185,136.62	824,249,465.13
负债合计	10,561,238,608.81	9,594,705,379.10
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,287,572,292.00	1,287,572,292.00
资本公积	125,435,035.36	110,181,635.36
减：库存股		
专项储备		

盈余公积	329,945,008.66	329,945,008.66
一般风险准备		
未分配利润	941,435,827.85	1,102,121,380.61
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	2,684,388,163.87	2,829,820,316.63
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,245,626,772.68	12,424,525,695.73

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	5,195,404,220.43	2,736,858,154.24
其中：营业收入	5,195,404,220.43	2,736,858,154.24
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,337,326,144.26	2,113,766,773.20
其中：营业成本	3,555,413,876.28	1,581,767,507.61
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	437,562,419.52	205,414,035.74
销售费用	151,057,046.92	117,380,185.57
管理费用	129,473,273.71	139,429,035.05
财务费用	54,683,672.00	59,784,451.67
资产减值损失	9,135,855.83	9,991,557.56
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）	-613,696.80	6,428,565.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	857,464,379.37	629,519,946.97
加：营业外收入	408,016,332.48	57,865,123.37
减：营业外支出	222,591.65	2,552,740.21
其中：非流动资产处置损失	6,299.11	12,714.69
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,265,258,120.20	684,832,330.13
减：所得税费用	302,650,294.05	180,083,574.51
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	962,607,826.15	504,748,755.62
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	964,046,120.67	504,930,256.12
少数股东损益	-1,438,294.52	-181,500.50
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.7487	0.3948
（二）稀释每股收益	0.7487	0.3948
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	962,607,826.15	504,748,755.62
归属于母公司所有者的综合收益总额	964,046,120.67	504,930,256.12
归属于少数股东的综合收益总额	-1,438,294.52	-181,500.50

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	156,258,251.03	492,758,770.02
减：营业成本	98,705,332.47	322,684,065.57

营业税金及附加	14,309,116.41	39,890,094.62
销售费用	6,441,508.39	8,519,803.13
管理费用	54,650,292.60	50,725,849.70
财务费用	6,472,573.56	51,389,313.46
资产减值损失	620,550.92	1,841,195.65
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）		6,435,000.00
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）	-24,941,123.32	24,143,447.89
加：营业外收入	319,092,414.89	357,487.43
减：营业外支出	54,024.30	1,365,598.11
其中：非流动资产处置损失		3,157.25
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	294,097,267.27	23,135,337.21
减：所得税费用	68,511,132.43	4,106,350.98
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	225,586,134.84	19,028,986.23
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.1752	0.0149
（二）稀释每股收益	0.1752	0.0149
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	225,586,134.84	19,028,986.23

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	5,705,541,855.02	4,105,909,078.04
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		
收到其他与经营活动有关的现金	1,205,199,583.93	1,533,835,497.96
经营活动现金流入小计	6,910,741,438.95	5,639,744,576.00
购买商品、接受劳务支付的现金	4,768,527,601.24	5,483,502,736.42
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	252,908,987.99	236,168,379.36
支付的各项税费	972,999,894.24	770,915,768.22
支付其他与经营活动有关的现金	456,047,995.19	299,836,687.15
经营活动现金流出小计	6,450,484,478.66	6,790,423,571.15
经营活动产生的现金流量净额	460,256,960.29	-1,150,678,995.15
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
取得投资收益所收到的现金		6,436,808.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,931.86	32,915.30
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	4,454,815.40	2,571,866.31
投资活动现金流入小计	4,460,747.26	19,041,589.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,271,150.85	56,155,086.19

投资支付的现金	40,000,000.00	838,800,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	6,100,429.29	385,904.28
投资活动现金流出小计	62,371,580.14	895,340,990.47
投资活动产生的现金流量净额	-57,910,832.88	-876,299,400.64
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	49,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	49,000,000.00	
取得借款收到的现金	2,074,000,000.00	3,128,960,000.00
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	2,123,000,000.00	3,128,960,000.00
偿还债务支付的现金	2,159,066,387.44	1,174,852,793.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	737,525,778.44	517,586,521.77
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		
筹资活动现金流出小计	2,896,592,165.88	1,692,439,314.82
筹资活动产生的现金流量净额	-773,592,165.88	1,436,520,685.18
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	-371,246,038.47	-590,457,710.61
加：期初现金及现金等价物余额	2,394,332,603.15	2,140,915,510.56
六、期末现金及现金等价物余额	2,023,086,564.68	1,550,457,799.95

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	329,847,104.72	268,626,865.99
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,517,218,461.92	368,523,708.18
经营活动现金流入小计	1,847,065,566.64	637,150,574.17
购买商品、接受劳务支付的现金	187,387,998.10	386,578,986.59
支付给职工以及为职工支付的现金	56,711,887.68	56,181,091.83
支付的各项税费	58,498,058.41	25,511,672.58
支付其他与经营活动有关的现金	1,403,296,823.04	520,651,826.74
经营活动现金流出小计	1,705,894,767.23	988,923,577.74
经营活动产生的现金流量净额	141,170,799.41	-351,773,003.57
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	37,000,000.00	6,435,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,631.86	4,610.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	390,571.69	297,746.98
投资活动现金流入小计	37,396,203.55	6,737,356.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	458,224.00	1,152,560.00
投资支付的现金	120,000,000.00	6,000,000.00
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	6,000,000.00	
投资活动现金流出小计	126,458,224.00	7,152,560.00
投资活动产生的现金流量净额	-89,062,020.45	-415,203.02
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	10,000,000.00	108,000,000.00
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	10,000,000.00	108,000,000.00
偿还债务支付的现金		187,500,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	114,337,427.77	131,435,369.40
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	114,337,427.77	318,935,369.40
筹资活动产生的现金流量净额	-104,337,427.77	-210,935,369.40
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	-52,228,648.81	-563,123,575.99
加：期初现金及现金等价物余额	238,323,061.87	729,050,187.08
六、期末现金及现金等价物余额	186,094,413.06	165,926,611.09

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
	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	1,287,572,292.00	117,111,420.98			225,434,803.61		1,771,541,081.36		252,265,271.94
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	1,287,572,292.00	117,111,420.98			225,434,803.61		1,771,541,081.36		252,265,271.94
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		15,253,400.00					577,774,433.07		47,561,705.48
（一）净利润							964,046,120.67		-1,438,294.52
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							964,046,120.67		-1,438,294.52

							120.67		4.52	6.15
(三) 所有者投入和减少资本									49,000,000.00	49,000,000.00
1. 所有者投入资本									49,000,000.00	49,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配							-386,271,687.60			-386,271,687.60
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-386,271,687.60			-386,271,687.60
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		15,253,400.00								15,253,400.00
四、本期期末余额	1,287,572,292.00	132,364,820.98			225,434,803.61		2,349,315,514.43		299,826,977.42	4,294,514,408.44

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	40,667,449.06			154,401,726.97		892,761,604.64		260,235,656.31	2,626,878,728.98
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	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

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	1,287,572,292.00	110,181,635.36			329,945,008.66		1,102,121,380.61	2,829,820,316.63
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,287,572,292.00	110,181,635.36			329,945,008.66		1,102,121,380.61	2,829,820,316.63
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		15,253,400.00					-160,685,552.76	-145,432,152.76
（一）净利润							225,586,134.84	225,586,134.84
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							225,586,134.84	225,586,134.84
（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							-386,271,687.60	-386,271,687.60
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-386,271,687.60	-386,271,687.60
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		15,253,400.00						15,253,400.00
四、本期期末余额	1,287,572,292.00	125,435,035.36			329,945,008.66		941,435,827.85	2,684,388,163.87

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			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

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2014年6月30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9,014,739股（股权激励限售股和高管持股），占总股本的0.70%；无限售条件股份1,278,557,553股，占总股本的99.30%。

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、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。

6、分步处置股权至丧失控制权相关的具体会计政策

（1）“一揽子交易”的判断原则

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（2）“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

（3）非“一揽子交易”的会计处理方法

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。

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。

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

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。包括金融资产、金融负债和权益工具。

（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、应付票据、应付账款和其他应付款项。

（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：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②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；③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）金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金

融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）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。

（6）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。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如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，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入

当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

- (1) 没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期。
- (2) 管理层没有意图持有至到期。
- (3) 受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期。
- (4) 其他表明公司没有能力持有至到期。

重大的尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产需经董事会审批后决定。

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：①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；②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）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%

2—3 年	15.00%	15.00%
3 年以上	20.00%	20.00%
3—4 年	20.00%	20.00%
4—5 年	20.00%	20.00%
5 年以上	20.00%	20.00%

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

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

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

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）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

确定对被投资单位具有共同控制的依据：两个或多个合营方通过合同或协议约定，对被投资单位的财务和经营决策必须由投资双方或若干方共同决定的情形。 确定对被投资单位具有重大影响的依据：当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位的政策制定过程；（3）向被投资单位派出管理人员；（4）被投资单位依赖公司的技术或技术资料；（5）其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，并按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，以后会计期间不再转回。 可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期股权投资出售的公允价值净额，如存在公平交易的协议价格，则按照协议价格减去相关税费后确定；若不存在公平交易销售协议，但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，则按照市场价格减去相关税费后确定。

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) 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。

(3) 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	5.00%	2.71%
机器设备	6 年	5.00%	15.83%
电子设备	6 年	5.00%	15.83%
运输设备	6 年	5.00%	15.83%
其他设备	6 年	5.00%	15.83%

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，对固定资产进行检查，判断是否存在可能发生减值的迹象。当存在减值迹象时，估计其可收回金额，并按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产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孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后的净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；如不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，则按照市场价格减去处置费用

后的金额确定。

（5）其他说明

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。

（3）在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，对在建工程进行检查，判断是否存在可能发生减值的迹象。当存在减值迹象时，估计其可收回金额，并按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，以后会计期间不再转回。

在建工程可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

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＝Σ（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，不应当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
----	--------	----

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

使用寿命不确定的判断依据：

- ①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；
- ②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

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

（4）无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回

（5）划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

（6）内部研究开发项目支出的核算

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明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，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

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。开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

19、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。

20、附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否

满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

21、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。

22、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。

（2）权益工具公允价值的确定方法

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。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

在满足业绩条件和服务期限条件的期间，应确认以权益结算的股份支付的成本或费用，并相应增加资本公积。可行权日之前，于每个资产负债表日为以权益结算的股份支付确认的累计金额反映了等待期已届满的部分以及本公司对最终可行权的权益工具数量的最佳估计。

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

23、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。

（4）按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入确认和计量的总体原则 在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- ①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- ②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

24、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。

25、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）确认递延所得税资产的依据

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。

（2）确认递延所得税负债的依据

除下列交易中产生的递延所得税负债外，公司确认应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：1) 商誉的初始确认；2) 同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

26、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。

（3）售后租回的会计处理

1) 售后租回交易形成融资租赁

承租人对出售资产的售价与出售前资产的账面价值作的差额，所发生的收益或损失都不应确认为当期损益，应将其作为未实现售后租回损益递延并按资产折旧进行分摊，作为折旧费用的调整。

2) 售后租回交易形成经营租赁

在确凿证据表明售后租回交易是按照公允价值达成的，售价与资产账面价值的差额计入当期损益。如果售后租回交易不是按照公允价值达成的，有关损益应于当期确认；但若该损失将由低于市价的未来租赁付款额补偿的，应将其递延，并按与确认租金费用相一致的方法分摊于预计的资产使用期限内；售价高于公允价值的，其高出公允价值的部分应予递延，并在预计的资产使用期限内分摊。

27、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

本报告期，集团会计政策、会计估计未发生变更。

（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

28、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

☐ 是 ☒ 否

本报告期，集团未发生前期会计差错更正事项。

（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	应纳税营业额	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%为计算基数	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	以应纳税营业额为计算基数	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%
文化事业建设费	广告服务收入	3%

各分公司、分厂执行的所得税税率

2、税收优惠及批文

3、其他说明

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	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	从母公 司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东
-----------	-----------	-----	----------	----------	----------	-----------------	--	----------	-----------	------------	------------	--	--

							额					金额	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 物业管 理有限 公司 (1)	有限责 任公司	贵阳市	物业管 理	5,000,0 00.00	物业管 理	5,000,0 00.00		100.00 %	100.00 %				
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		91.00%	91.00%	是	12,082, 471.56		
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		100.00 %	100.00 %	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		100.00 %	100.00 %	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		100.00 %	100.00 %	是			
中天城	有限责	贵阳市	商业地	5,000,0	房屋租	5,000,0		100.00	100.00	是			

投集团 商业管 理有限 公司 (6)	任公司		产	00.00	赁、物 业管理 及咨询 等	00.00		%	%				
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		100.00 %	100.00 %	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		100.00 %	100.00 %	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		100.00 %	100.00 %	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		100.00 %	100.00 %	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	4,800,0 00.00	城市基 础设 施、环 境污染 治理设 施、投 资等	4,800,0 00.00		100.00 %	100.00 %	是			
中天城 投集团 龙洞堡 工业园 股份有 限公司	股份有 限公司	贵阳市	工业园 区开发 建设	1,000,0 00,000. 00	工业园 区开发/ 建设和 经营管 理等	102,000 ,000.00		51.00%	51.00%	是	96,394, 472.85	1,605,5 27.15	

(12)													
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		100.00 %	100.00 %	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		100.00 %	100.00 %	是			
贵州文 化产业 股份有 限公司 (非上 市) (15)	股份有 限公司 (非上 市)	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	138,554 ,650.06	204,124 .45	
中天城 投集团 贵阳国 际金融 中心有 限责任 公司 (16)	有限责 任公司	贵阳市	房地产	701,000 ,000.00	房地产 开发等	701,000 ,000.00		100.00 %	100.00 %	是			
中天城 投集团 江苏置 业有限 公司 (17)	有限公 司	南京市	房地产	550,000 ,000.00	房地产 开发与 经营	550,000 ,000.00		100.00 %	100.00 %	是			
中天城 投集团 贵州文 化广场 开发建 设有限 公司 (18)	有限公 司	贵阳市	房地产	250,000 ,000.00	房地产 开发与 经营等	250,000 ,000.00		100.00 %	100.00 %	是			
中天城 投集团 贵阳国	有限责 任公司	贵阳市	房地产	1,180,0 00,000. 00	会议展 览中心 相关基	1,180,0 00,000. 00		100.00 %	100.00 %	是			

际会议 展览中 心有限 公司 (19)					基础设施 及配套 项目开发等								
遵义小 金沟锰 业开发 有限公司 (20)	有限责 任公司	遵义市	矿产资 源	5,000,0 00.00	矿产资 源投资	4,250,0 00.00		85.00%	85.00%	是	709,034 .45	40,965. 55	
贵阳国 际生态 会议中 心有限 公司 (21)	有限责 任公司	贵阳市	会展业 务	5,000,0 00.00	会议承 接/举办 /场馆租 赁	5,000,0 00.00		100.00 %	100.00 %	是			
毕节市 润隆投 资有限 公司 (22)	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		100.00 %	100.00 %	是			
赫章县 野马川 金埔矿 业有限 公司 (23)	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		100.00 %	100.00 %	是			
中天城 投集团 华北置 业有限 公司 (24)	有限公 司	北京市	房地产	120,000 ,000.00	房地产 开发与 经营	120,000 ,000.00		100.00 %	100.00 %	是			
中天城 投集团 北京置 业有限 公司 (25)	有限公 司	北京市	房地产	500,000 ,000.00	房地产 开发与 经营	10,000. 00		51.00%	51.00%	是	48,050, 174.26	949,825 .74	
中天城 投集团 南方置	有限公 司	深圳市	房地产	20,000, 000.00	房地产 开发与 经营			100.00 %	100.00 %				

业有限 公司 (26)													
-------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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]验资报告验证，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】验资报告验证。

(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），是公司独家出资设立的有限责任公司，设立日期为2013年9月18日，设立时的注册资本和实收资本均为5000万元，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]验证。2014年5月20日，公司通过债转股形式对江苏置业公司增资50,000万元，增资后江苏置业公司的注册资本和实收资本均为55000万元。增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（2014）第026号]验证。并于2014年6月5日办理完毕工商变更登记手续。

(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]验资报告验证，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) 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1,000万元，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。

(23) 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1,000万元，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。

(24) 中天城投集团华北置业有限公司（以下简称中天华北置业公司），是公司在北京市设立的全资子公司，注册资本为12,000万元，资本出资情况已经北京瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）[瑞华验字（2014）第01680002号]验证，现注册资本和实收资本均为12,000万元。

(25) 中天城投集团北京置业有限公司（以下简称中天北京置业公司），是子公司中天华北置业公司与北京耕读传家文

文化传播有限公司（以下简称北京耕读公司）合资设立的有限公司，于2014年1月27日成立，注册资本为50,000万元，由中天华北置业公司与北京耕读公司分期用货币出资，出资比例为：中天华北置业公司51%，北京耕读公司49%。中天北京置业公司注册资本的第1期货币资金出资10,000.00万元，已经北京瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）[瑞华验字（2014）第01680003号]验讫，现中天北京置业公司的注册资本为50,000万元，实收资本为10,000.00万元。

（26）中天城投集团南方置业有限公司（以下简称中天南方置业公司），是公司在深圳市设立的全资子公司，已于2014年3月12日办理设立登记，认缴注册资本为2,000.00万元，自设立之日起两年内缴足。目前尚未收到注册资本，实收资本为零。

（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 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(1)	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		100.00 %	100.00 %	是			
中天城 投集团 贵阳房 地产开 发有限 公司(2)	有限责 任公司	贵阳市	房地产	1,210,0 00,000. 00	房地产 开发经 营等	1,201,1 50,098. 99		100.00 %	100.00 %	是			
中天城 投集团 楠苑物	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			100.00 %	100.00 %	是			

业管理 有限公司 (3)													
贵阳东 盛房地 产开发 有限公司 (4)	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		62.50%	62.50%	是	4,036,1 74.23		

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，本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 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 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		100.00 %	100.00 %	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		100.00 %	100.00 %	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 3 家，原因为

本期公司新设成立3家公司：中天城投集团华北置业有限公司、中天城投集团北京置业有限公司、中天城投集团南方置业有限公司。

与上年相比本年（期）减少合并单位 1 家，原因为

本期注销1家公司：中天城投集团贵州千里驹有限公司。

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
中天城投集团华北置业有限公司	119,936,528.78	-63,471.22
中天城投集团北京置业有限公司	98,061,580.13	-1,938,419.87
中天城投集团南方置业有限公司	-100,000.00	-100,000.00

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
中天城投集团贵州千里驹有限公司	29,987,150.64	442.45

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

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：	--	--	3,733,034.05	--	--	1,807,767.62
人民币	--	--	3,733,034.05	--	--	1,807,767.62
银行存款：	--	--	1,993,360,753.70	--	--	2,363,505,210.90
人民币	--	--	1,993,360,753.70	--	--	2,363,505,210.90
美元				13,527.30	6.099	82,503.00
其他货币资金：	--	--	1,554,192,776.93	--	--	1,557,219,624.63
人民币	--	--	1,554,192,776.93	--	--	1,557,219,624.63
合计	--	--	3,551,286,564.68	--	--	3,922,532,603.15

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

其他货币资金期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	17,000,000.00		42,900,750.00
合计	25,900,750.00	17,000,000.00		42,900,750.00

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	942,054,449.40	100.00%	53,619,474.41	5.69%	995,135,141.44	100.00%	53,621,967.38	5.39%
组合小计	942,054,449.40	100.00%	53,619,474.41	5.69%	995,135,141.44	100.00%	53,621,967.38	5.39%
合计	942,054,449.40	--	53,619,474.41	--	995,135,141.44	--	53,621,967.38	--

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：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	865,674,196.81	91.89%	43,283,709.85	967,261,565.45	97.20%	48,363,078.28
1 至 2 年	44,554,490.60	4.73%	4,455,449.06	1,567,292.00	0.16%	156,729.20
2 至 3 年	9,696,738.00	1.03%	1,454,510.70	3,181,938.00	0.32%	477,290.70

3 年以上	22,129,023.99	2.35%	4,425,804.80	23,124,345.99	2.32%	4,624,869.20
合计	942,054,449.40	--	53,619,474.41	995,135,141.44	--	53,621,967.38

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
客户 1	非关联方	73,787,620.00	1 年以内	7.83%
客户 2	非关联方	63,460,000.00	1 年以内	6.74%
客户 3	非关联方	59,637,605.00	1 年以内	6.33%
客户 4	非关联方	58,905,478.00	1 年以内	6.25%
客户 5	非关联方	41,470,000.00	1 年以内	4.40%
合计	--	297,260,703.00	--	31.55%

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	415,426,296.12	97.65%	45,933,666.45	11.06%	303,363,981.91	96.81%	36,795,317.35	12.13%
组合小计	415,426,296.12	97.65%	45,933,666.45	11.06%	303,363,981.91	96.81%	36,795,317.35	12.13%
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	2.35%	7,000,000.00	70.00%	10,000,000.00	3.19%	7,000,000.00	70.00%
合计	425,426,296.12	--	52,933,666.45	--	313,363,981.91	--	43,795,317.35	--

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：						
1 年以内小计	180,532,102.36	43.46%	9,026,605.10	93,523,501.26	30.83%	4,676,175.07
1 至 2 年	83,429,796.04	20.08%	8,342,979.60	58,482,423.97	19.28%	5,848,242.40
2 至 3 年	34,575,955.70	8.32%	5,186,393.35	80,014,229.13	26.38%	12,002,134.37
3 年以上	116,888,442.02	28.14%	23,377,688.40	71,343,827.55	23.52%	14,268,765.51
合计	415,426,296.12	--	45,933,666.45	303,363,981.91	--	36,795,317.35

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	70.00%	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) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例
贵阳市金阳建设投资集团拆迁安置有限公司	73,000,000.00	拆迁借款	17.16%
合计	73,000,000.00	--	17.16%

说明

(3) 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
贵阳市金阳建设投资集团拆迁安置有限公司	非关联方	73,000,000.00	1 年以内	17.16%
贵州信义矿业有限公司	非关联方	49,920,000.00	1-2 年	11.73%
贵阳市住房和城乡建设局	非关联方	43,712,905.59	4 年以内各年均有	10.28%
贵阳市财政局	非关联方	30,365,770.00	3 年以内各年均有	7.14%
贵阳演出有限责任公司	非关联方	18,000,000.00	2-3 年	4.23%
合计	--	214,998,675.59	--	50.54%

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	793,234,058.79	56.22%	563,464,010.28	64.87%
1 至 2 年	382,246,413.90	27.09%	101,188,045.93	11.65%
2 至 3 年	186,499,128.30	13.22%	77,348,874.09	8.90%
3 年以上	49,024,749.03	3.47%	126,618,229.84	14.58%
合计	1,411,004,350.02	--	868,619,160.14	--

预付款项账龄的说明

预付款项期末金额中账龄1年以上的余额合计617,770,291.23元，占年末账面余额的 43.78%，未结清的原因主要是未结算取得发票所致，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
贵阳云岩移福房屋拆迁有限公司	非关联方	248,640,556.27	1 年以内	预付拆迁补偿款
贵阳市国土资源局云岩分局①	非关联方	173,460,997.00	2-3 年	征地预存款
沈阳远大铝业工程有限	非关联方	127,312,626.00	1-2 年	预付工程款

公司				
贵州省煤田地质局②	非关联方	103,830,000.00	1-2 年、3 年以上	预付矿权转让款
贵阳日报传媒集团经营有限公司	非关联方	74,802,454.00	1 年以内	预付广告费
合计	--	728,046,633.27	--	--

预付款项主要单位的说明

① 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。

②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。截止目前，已经完成小金钩、转龙庙、东高寨三个锰矿的采矿权设置规划及申报工作；完成东高寨锰矿的勘探备案。正在办理转龙庙、东高寨锰矿的矿权交易鉴证及转龙庙锰矿的勘探备案；正在推进疙瘩营、野马川煤矿矿区的分宗报告编制及评审、采矿权设置规划的申报等事项。

6、存货

(1) 存货分类

项目	期末金额			期初金额			单位：元
	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	23,999,773,783.84		23,999,773,783.84	22,704,274,840.71		22,704,274,840.71	
(1) 土地开发	4,563,183,001.39		4,563,183,001.39	3,604,667,740.52		3,604,667,740.52	
(2) 房屋开发	19,372,438,152.58		19,372,438,152.58	19,052,044,063.09		19,052,044,063.09	
(3) 配套设施	64,152,629.87		64,152,629.87	47,563,037.10		47,563,037.10	
(二) 已完开发产品	3,838,974,972.25		3,838,974,972.25	2,072,405,489.19		2,072,405,489.19	
(三) 库存材料	8,836,224.43		8,836,224.43	7,684,542.79		7,684,542.79	
(四) 低值易耗品	468,146.47		468,146.47	619,826.49		619,826.49	
(五) 库存商品	58,335.24		58,335.24	2,287,913.64		2,287,913.64	
(六) 其他	565,171,755.02		565,171,755.02	552,785,889.01		552,785,889.01	
合计	28,413,283,217.25		28,413,283,217.25	25,340,058,501.83		25,340,058,501.83	

(A) 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)	单位：元		
			期初账面余额	期末账面余额	跌价准备
中天花园B区	2014.08	30,753.00	90,045,821.87	104,222,079.42	
贵州文化广场项目	2014	2,900,000.00	489,973,290.27	1,221,030,787.80	
龙洞堡食品工业园			165,853,154.59	165,910,689.72	
假日方舟	2015.06	777,500.00	1,155,886,091.46	1,751,569,423.70	
贵阳国际金融中心二期	2015	1,008,460.00	685,746,889.65	1,045,499,869.17	
南京中天·铭廷		127,668.00	805,608,696.42		
其他			211,553,796.26	274,950,151.58	
小计			3,604,667,740.52	4,563,183,001.39	

(B) 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)	期初账面余额	期末账面余额	单位: 元 跌价准备
中天世纪新城三期	2012.11	2015.05	82,000.00	263,434,273.91	274,828,073.38	
中天万里湘江	2012.07	2014.09	69,500.00	557,170,235.64	635,330,994.51	
景怡西苑			50,000.00	17,046,228.20	7,257,480.93	
渔安安井温泉旅游城中天“未来方舟”	2011.08	2014.09	5,955,400.00	12,826,279,806.35	10,640,638,646.38	
贵阳渔安安井回迁居住区	2010.06	2014.12	100,000.00	660,099,628.81	1,333,300,901.41	
中天会展城	2010.02	2014.12	598,697.82	2,354,558,983.28	3,281,023,215.62	
保障房项目	2011.06	2015.03	377,126.00	824,504,899.36	1,037,026,322.79	
贵阳国际金融中心一期、商务区、配套住宅	2013.1	2015.12	900,040.00	1,054,408,113.81	1,236,157,433.44	
南京中天·铭廷	2014.04	2015.08	121,535.00		842,863,711.23	
假日方舟				420,222,415.08		
其他项目				74,319,478.65	84,011,372.89	
小计				19,052,044,063.09	19,372,438,152.58	

(C) 完工开发产品

项目名称	最近一期的竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	单位: 元 跌价准备
中天花园三期	2012.12	80,695,824.54		37,035,611.41	43,660,213.13	
中天世纪新城三期	2013.01	268,877,491.98	20,133,767.22	43,718,429.59	245,292,829.61	
中天南湖项目	2012.1	6,851,039.28		-742,574.53	7,593,613.81	
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	1,184,246.38			1,184,246.38	
欣盛楠苑	2012.06	24,610,496.26	-48,010.59	468,000.00	24,094,485.67	
景怡西苑	2013.09	287,341,183.66		21,184,756.30	266,156,427.36	
贵阳渔安安井回迁居住区	2010.12	12,064,439.63	159,571,420.01	159,571,420.01	12,064,439.63	
贵阳中天未来方舟	2014.06	620,566,103.63	5,033,658,914.81	3,014,511,963.41	2,639,713,055.03	
中天会展城	2013.03	566,537,264.66	101,069,212.52	263,027,009.57	404,579,467.61	
中天南湖托斯卡纳	2012.1	196,334,267.93		9,041,205.15	187,293,062.78	
小计		2,072,405,489.19	5,314,385,303.97	3,547,815,820.91	3,838,974,972.25	

(D) 本期计入存货成本的资本化借款费用为人民币649,522,488.38元。

7、其他流动资产

单位: 元

项目	期末数	期初数
预缴的房地产企业所得税	35,831,029.93	78,370,816.55
将于一年内摊销完毕的酒店用品、保险费及电视收视费等	1,708,665.82	1,535,540.31
合计	37,539,695.75	79,906,356.86

其他流动资产说明

8、长期应收款

单位：元

种类	期末数	期初数
其他	1,067,139,879.67	1,346,184,796.63
合计	1,067,139,879.67	1,346,184,796.63

9、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
贵阳中汽会议展览有限公司	32.00%	32.00%	1,106,828.73		1,097,550.44		992.16
中节能（贵州）建筑能源有限公司	40.00%	40.00%	98,524,810.68	59,846.41	98,464,964.27		-1,535,035.73

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计存在重大差异的说明

10、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%				
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	13.00%	13.00%		60,000,000.00		
贵阳昭华颖新混凝土	成本法核算	3,200,000	3,200,000		3,200,000	17.78%	17.78%				

土有限公司	算	.00	.00		.00						
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	350,711.13	317.49	351,028.62	32.00%	32.00%				
中节能（贵州）建筑节能有限公司	权益法核算	40,000,000.00		39,385,985.71	39,385,985.71	40.00%	40.00%				
合计	--	231,450,000.00	191,480,711.13	39,386,303.20	230,867,014.33	--	--	--	60,000,000.00		

（2）向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

单位：元

向投资企业转移资金能力受到限制的长期股权投资项目	受限制的原因	当期累计未确认的投资损失金额
--------------------------	--------	----------------

长期股权投资的说明

*截止2014年6月30日，本公司持有的贵阳银行股份有限公司2925万股（期末账面投资成本为3350万元），已全部用于信托贷款质押。

**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。

11、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	312,043,798.74		431,987.35	311,611,811.39
1.房屋、建筑物	312,043,798.74		431,987.35	311,611,811.39
二、累计折旧和累计摊销合计	39,611,701.76	5,059,735.87	51,299.35	44,620,138.28
1.房屋、建筑物	39,611,701.76	5,059,735.87	51,299.35	44,620,138.28
三、投资性房地产账	272,432,096.98	-5,059,735.87	380,688.00	266,991,673.11

面净值合计				
1.房屋、建筑物	272,432,096.98	-5,059,735.87	380,688.00	266,991,673.11
五、投资性房地产账面价值合计	272,432,096.98	-5,059,735.87	380,688.00	266,991,673.11
1.房屋、建筑物	272,432,096.98	-5,059,735.87	380,688.00	266,991,673.11

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	5,059,735.87

12、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：	3,145,955,249.61	7,416,430.65		33,685.00	3,153,337,995.26
其中：房屋及建筑物	2,945,803,308.62				2,945,803,308.62
机器设备	12,596,170.51	420,880.34			13,017,050.85
运输工具	133,895,446.66	4,743,277.29		11,040.00	138,627,683.95
电子设备	28,853,594.85	1,231,427.72		22,645.00	30,062,377.57
其他设备	24,806,728.97	1,020,845.30			25,827,574.27
--	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：	280,903,087.78	53,575,760.82		22,554.25	334,456,294.35
其中：房屋及建筑物	192,391,920.47	38,598,478.20			230,990,398.67
机器设备	8,315,692.58	721,070.18			9,036,762.76
运输工具	57,197,032.32	9,832,384.98		4,798.69	67,024,618.61
电子设备	13,955,688.54	1,967,486.22		17,755.56	15,905,419.20
其他设备	9,042,753.87	2,456,341.24			11,499,095.11
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	2,865,052,161.83	--			2,818,881,700.91
其中：房屋及建筑物	2,753,411,388.15	--			2,714,812,909.95
机器设备	4,280,477.93	--			3,980,288.09
运输工具	76,698,414.34	--			71,603,065.34
电子设备	14,897,906.31	--			14,156,958.37
其他设备	15,763,975.10	--			14,328,479.16
电子设备		--			

其他设备		--	
五、固定资产账面价值合计	2,865,052,161.83	--	2,818,881,700.91
其中：房屋及建筑物	2,753,411,388.15	--	2,714,812,909.95
机器设备	4,280,477.93	--	3,980,288.09
运输工具	76,698,414.34	--	71,603,065.34
电子设备	14,897,906.31	--	14,156,958.37
其他设备	15,763,975.10	--	14,328,479.16

本期折旧额 53,575,760.82 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

*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。

13、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
一、账面原值合计	152,997,608.28	10,400.00		153,008,008.28
软件	5,458,033.31	10,400.00		5,468,433.31
探矿权	105,171,274.97			105,171,274.97
土地使用权	36,868,300.00			36,868,300.00
温泉经营权	5,500,000.00			5,500,000.00
二、累计摊销合计	1,199,096.47	313,731.54		1,512,828.01
软件	1,199,096.47	313,731.54		1,512,828.01
探矿权				

土地使用权				
温泉经营权				
三、无形资产账面净值合计	151,798,511.81	-303,331.54		151,495,180.27
软件	4,258,936.84	-303,331.54		3,955,605.30
探矿权	105,171,274.97			105,171,274.97
土地使用权	36,868,300.00			36,868,300.00
温泉经营权	5,500,000.00			5,500,000.00
软件				
探矿权				
土地使用权				
温泉经营权				
无形资产账面价值合计	151,798,511.81	-303,331.54		151,495,180.27
软件	4,258,936.84	-303,331.54		3,955,605.30
探矿权	105,171,274.97			105,171,274.97
土地使用权	36,868,300.00			36,868,300.00
温泉经营权	5,500,000.00			5,500,000.00

本期摊销额 313,731.54 元。

14、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	3,257,398.87	100,429.29	544,802.81		2,813,025.35	
品牌使用费		6,000,000.00	257,299.27		5,742,700.73	
酒店布草及用具等	8,531,314.96		3,119,688.12		5,411,626.84	
租金	126,940.07		30,467.06		96,473.01	
合计	11,915,653.90	6,100,429.29	3,952,257.26		14,063,825.93	--

长期待摊费用的说明

15、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	41,148,023.80	39,094,742.39
可抵扣亏损	31,653,333.76	31,057,733.66
可抵扣广告费	11,690,721.28	9,476,321.40
股权激励成本	17,221,625.00	13,408,275.00
小计	101,713,703.84	93,037,072.45
递延所得税负债：		

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	554,058.03	259,578.82
可抵扣亏损	12,476,505.99	9,208,603.74
合计	13,030,564.02	9,468,182.56

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	
2015 年度	2,268,364.40	2,268,364.40	
2016 年度	7,360,371.77	8,320,517.33	
2017 年度	11,245,959.29	10,258,922.43	
2018 年度	15,371,094.46	15,276,987.80	
2019 年度	13,660,233.96		
合计	49,906,023.88	36,834,414.97	--

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	164,592,095.20	156,378,969.56
未来期间可弥补亏损	126,613,335.04	124,230,934.67
可抵扣的广告宣传费	46,762,885.12	37,905,285.60
股权激励成本	68,886,500.00	53,633,100.00
小计	406,854,815.36	372,148,289.83

16、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	97,417,284.73	9,135,856.13			106,553,140.86
五、长期股权投资减值准备	60,000,000.00				60,000,000.00
合计	157,417,284.73	9,135,856.13			166,553,140.86

资产减值明细情况的说明

17、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
勘探支出	155,860,710.66	130,489,568.12
合计	155,860,710.66	130,489,568.12

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。

18、短期借款**(1) 短期借款分类**

单位：元

项目	期末数	期初数
保理借款	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
合计	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00

短期借款分类的说明

19、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	150,000,000.00	570,000,000.00
银行承兑汇票	9,160,343.00	
合计	159,160,343.00	570,000,000.00

下一会计期间将到期的金额 150,000,000.00 元。

应付票据的说明

20、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）	4,119,491,267.33	1,919,519,752.61
1 年至 2 年（含 2 年）	18,948,037.23	421,185,834.52
2 年至 3 年（含 3 年）	19,542,401.45	66,614,772.20
3 年以上	52,380,376.25	25,963,017.29
合计	4,210,362,082.26	2,433,283,376.62

(2) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

账龄超过一年以上的应付账款主要为公司房地产业务尚未结算的工程款和质量保证金。

21、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）	12,403,371,687.23	9,732,306,551.40
1 年至 2 年（含 2 年）	1,614,219,645.90	3,830,991,532.51
2 年至 3 年（含 3 年）	3,082,560.10	4,180,724.00
3 年以上	6,198,662.23	2,336,805.00
合计	14,026,872,555.46	13,569,815,612.91

(2) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

预收款项期末余额中账龄超过1年的预收款项主要是尚未结算的预收房款。

(3) 预收款项期末账面余额中的预收购房款情况

				单位：元
项目名称	预计首批竣工时间	项目预售比例%	期末账面余额	期初账面余额
中天花园三期	已竣工	97.52%	2,419,467.00	20,130,501.00
中天世纪新城三期	2015.05	92.34%	404,298,854.00	236,163,099.00
中天南湖项目	已竣工	99.87%	1,894,065.00	838,658.00
中天万里湘江	2014.09	79.08%	458,526,366.30	377,027,958.80
景怡西苑	已竣工	89.06%	17,029,167.00	15,230,268.00
渔安安井温泉旅游城中天“未来方舟”	2014.09	69.29%	6,728,449,197.99	8,366,788,422.96
中天会展城	2014.12	81.45%	4,363,019,987.03	3,362,536,737.80
中天南湖托斯卡纳	已竣工	41.24%	4,759,728.00	5,906,223.00
贵阳国际金融中心1期、商务区、配套住宅	2015.12	81.64%	1,998,142,087.90	1,150,889,950.40
合计			13,978,538,920.22	13,535,511,818.96

22、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	56,853,044.81	155,272,658.02	179,282,963.48	32,842,739.35
二、职工福利费		14,653,494.15	14,653,494.15	
三、社会保险费	26,864.79	37,940,932.70	37,967,797.49	
其中：医疗保险费	6,773.13	8,878,404.22	8,885,177.35	
基本养老保险费	19,103.60	24,897,398.25	24,916,501.85	
失业保险费		2,563,228.99	2,563,228.99	
工伤保险费	988.06	972,287.83	973,275.89	
生育保险费		629,613.41	629,613.41	
四、住房公积金	9,658.00	13,641,146.08	13,576,357.00	74,447.08
六、其他	11,715,354.54	2,597,599.08	1,150,057.05	13,162,896.57
工会经费和职工教育经费	11,715,354.54	2,597,599.08	1,150,057.05	13,162,896.57
合计	68,604,922.14	224,105,830.03	246,630,669.17	46,080,083.00

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 13,162,896.57 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

应付职工薪酬期末余额主要为预提的2014年6月份工资，预计于2014年7月发放。

23、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	-19,153.54	436,650.49
营业税	-802,990,662.29	-502,826,383.31
企业所得税	284,917,899.70	192,248,806.52
个人所得税	4,555,277.95	2,695,038.04
城市维护建设税	-35,016,030.26	-35,020,704.96
教育费附加	-15,031,229.29	-15,019,377.82
地方教育费附加	-7,146,751.21	-9,353,545.31
副食品价格调节基金	-7,757,698.25	-9,484,029.81
房产税	3,545,535.54	7,722,926.61
土地增值税	16,806,431.05	-33,199,761.21
印花税	-5,385,667.12	-3,922,067.00
土地使用税	-4,241,475.79	-690,529.54
耕地占用税	-36,394,409.63	-36,394,032.63
契税	-37,976,747.00	-37,976,747.00
文化事业建设费	2,256.05	
其它	-134,985.37	
合计	-642,267,409.46	-480,783,756.93

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

24、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	17,781,605.17	31,065,268.14
合计	17,781,605.17	31,065,268.14

应付利息说明

25、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	

未付 2013 年现金股利	386,271,687.60		
合计	402,151,595.90	15,879,908.30	--

应付股利的说明

26、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	603,991,152.33	1,031,075,625.68
1-2 年	737,934,134.73	230,752,804.82
2-3 年	220,558,050.80	166,662,840.11
3 年以上	193,620,126.00	245,280,660.09
合计	1,756,103,463.86	1,673,771,930.70

(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

单位名称	期末余额	账龄	占其它应付款总额的比例%
购房保证金	76,199,359.98	1-3年各年都有	4.34
往来借款	171,877,230.00	1-3年各年都有	9.79
代建工程款	288,532,234.37	1-2年	16.43
代收维修基金	356,945,005.47	1-3年各年都有	20.33
土地增值税准备*	564,818,420.46	1-3年各年都有	32.16
合 计	1,458,372,250.28		83.05

*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，本期末余额为564,818,420.46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。

27、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	4,814,405,987.94	4,687,039,947.12
1 年内到期的长期应付款	26,442,774.86	26,442,774.86
合计	4,840,848,762.80	4,713,482,721.98

(2) 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	412,823,149.14	311,061,581.32
抵押借款	3,942,372,725.03	3,916,768,252.03
保证借款	459,210,113.77	459,210,113.77
信用借款	0.00	
合计	4,814,405,987.94	4,687,039,947.12

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
银行借款	2012年04月 20日	2015年04月 20日	人民币元	固定利率		783,785,836.9 0		
信托借款	2012年11月 13日	2014年11月 12日	人民币元	固定利率		697,600,000.0 0		697,600,000.0 0
银行借款	2009年09月 04日	2014年09月 03日	人民币元	固定利率		459,210,113.7 7		459,210,113.7 7
银行借款	2011年08月 26日	2014年08月 25日	人民币元	固定利率		345,325,000.0 0		597,150,000.0 0
信托借款	2012年07月 27日	2014年07月 27日	人民币元	固定利率		300,000,000.0 0		700,000,000.0 0
合计	--	--	--	--	--	2,585,920,950 .67	--	2,453,960,113 .77

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
------	------	------	-----	--------	---------	-------

合计		--	--	--	--	--

资产负债表日后已偿还的金额311,000,000.00元。

(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%	1,263,367.82	26,442,774.86	担保贷款

一年内到期的长期应付款的说明

28、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	28,285,485.80	50,000,000.00
节能减排(含可再生能源建筑)地方配套财政补助	33,726,722.80	38,531,816.00
合计	62,012,208.60	88,531,816.00

其他流动负债说明

政府补助项目	期初金额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末金额	单位：元 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		21,714,514.20		28,285,485.80	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	38,531,816.00	15,400,000.00	20,205,093.20		33,726,722.80	与收益相关
合计	88,531,816.00	15,400,000.00	41,919,607.40	0.00	62,012,208.60	

29、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	1,895,000,000.00	1,906,122,495.80
抵押借款	6,578,077,323.51	6,767,972,457.14
合计	8,473,077,323.51	8,674,094,952.94

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24日	人民币元	固定利率		1,200,000,000.00		1,200,000,000.00
信托借款	2012年09月28日	2017年09月27日	人民币元	固定利率		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
信托借款	2013年05月29日	2016年05月28日	人民币元	固定利率		799,600,000.00		799,700,000.00
银行借款	2014年03月31日	2016年05月30日	人民币元	固定利率		784,000,000.00		
非金融机构借款	2013年09月27日	2015年09月26日	人民币元	固定利率		697,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	4,480,600,000.00	--	2,999,700,000.00

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

30、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%	262,385.94	10,572,787.61	担保贷款

(2) 长期应付款明细

核算单位	借款单位	期末金额	期初金额	单位：元 款项性质
集团本部	被兼并企业职工安置费	13,523,424.27	16,150,324.60	
会展房开	应付融资租赁款	10,572,787.61	23,794,175.05	融资租赁款
会展房开	未确认融资费用	-2,186,563.34	-3,805,938.89	
	合计	21,909,648.54	36,138,560.76	

(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		10,572,787.61		23,794,175.05
合计		10,572,787.61		23,794,175.05

由独立第三方为公司融资租赁提供担保的金额元。

长期应付款的说明

31、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
中央公共租赁住房补助*	383,448,700.00			383,448,700.00	
省级保障性安居工程补助*	19,230,900.00			19,230,900.00	
合计	402,679,600.00			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。该补助资金将在公司所建公租房具体政策确定后进行相应的会计处理，目前暂计入专项应付款。

32、其他非流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
递延收益	392,669,600.00	
合计	392,669,600.00	

其他非流动负债说明

2014年3月25日中天城投集团股份有限公司全资子公司中天城投集团贵阳房地产开发有限公司、中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司分别收到云岩区、南明区财政局拨付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。

根据企业会计准则的相关规定，上述资金作为与收益相关的补助进行处理，计入递延收益，在项目结转收入时配比转入“营业外收入”。

涉及政府补助的负债项目

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
文化产业项目配套		392,669,600.00			392,669,600.00	与收益相关

基础设施建设资金补助					0	
合计		392,669,600.00			392,669,600.00	--

33、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	1,287,572,292.00						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

34、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	96,791,820.98	15,253,400.00		112,045,220.98
合计	117,111,420.98	15,253,400.00		132,364,820.98

资本公积说明

资本公积本期增加15,253,400.00元，为公司根据报告期股权激励计划实施情况，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所致。

35、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	220,039,800.91			220,039,800.91
任意盈余公积	5,395,002.70			5,395,002.70
合计	225,434,803.61			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

36、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	1,771,541,081.36	--
调整后年初未分配利润	1,771,541,081.36	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	964,046,120.67	--
应付普通股股利	386,271,687.60	
期末未分配利润	2,349,315,514.43	--

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 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 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 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 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

37、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	5,006,799,916.81	2,571,043,736.57
其他业务收入	188,604,303.62	165,814,417.67
营业成本	3,555,413,876.28	1,581,767,507.61

（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	5,006,799,916.81	3,387,347,178.58	2,385,283,987.36	1,437,920,843.82
基础设施			185,759,749.21	
合计	5,006,799,916.81	3,387,347,178.58	2,571,043,736.57	1,437,920,843.82

（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	3,385,332,253.81	2,501,543,224.66	1,598,533,797.71	972,142,483.02
商场	1,219,956,380.00	593,944,608.55	643,373,667.65	371,332,560.23
写字楼	322,507,472.00	243,399,354.94	70,834,902.00	50,791,763.52
车位	79,003,811.00	48,459,990.43	72,541,620.00	43,654,037.05
基础设施			185,759,749.21	
合计	5,006,799,916.81	3,387,347,178.58	2,571,043,736.57	1,437,920,843.82

(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	5,006,799,916.81	3,387,347,178.58	2,571,043,736.57	1,437,920,843.82
合计	5,006,799,916.81	3,387,347,178.58	2,571,043,736.57	1,437,920,843.82

(5) 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 1	43,450,803.00	0.84%
客户 2	38,206,182.00	0.74%
客户 3	31,014,880.00	0.60%
客户 4	23,000,000.00	0.44%
客户 5	22,868,624.00	0.44%
合计	158,540,489.00	3.06%

营业收入的说明

38、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	258,858,578.07	139,326,810.64	详见税项说明
城市维护建设税	18,125,973.90	9,700,482.32	详见税项说明
教育费附加	7,771,851.20	4,180,555.82	详见税项说明
土地增值税	140,798,775.02	45,066,829.42	详见税项说明
地方教育费附加	5,181,279.17	2,786,350.45	详见税项说明

副食品价格调节基金	5,189,836.71	2,792,814.03	详见税项说明
房产税	1,616,543.57	1,547,545.06	详见税项说明
土地使用税	19,581.88	12,648.00	详见税项说明
合计	437,562,419.52	205,414,035.74	--

营业税金及附加的说明

39、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	27,368,457.13	30,782,200.48
广告宣传费	64,284,434.87	29,132,340.62
其他费用	59,404,154.92	57,465,644.47
合计	151,057,046.92	117,380,185.57

40、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	62,276,885.94	70,934,791.34
股权激励成本	15,253,400.00	
其他费用	51,942,987.77	68,494,243.71
合计	129,473,273.71	139,429,035.05

41、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	57,532,414.03	60,455,531.97
利息收入	-4,454,815.40	-2,571,866.31
银行手续费	1,606,073.37	1,900,786.01
合计	54,683,672.00	59,784,451.67

42、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	-613,696.80	-8,242.29
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		1,808.22
合计	-613,696.80	6,428,565.93

(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	本年未分配
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	317.49	-8,242.29	
中节能（贵州）建筑能源有限公司	-614,014.29		
合计	-613,696.80	-8,242.29	--

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

43、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	9,135,855.83	9,991,557.56
合计	9,135,855.83	9,991,557.56

44、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	1,100.22	142.50	1,100.22
其中：固定资产处置利得	1,100.22	142.50	1,100.22

政府补助	406,701,655.31	56,889,566.52	406,701,655.31
其他收入	1,313,576.95	975,414.35	1,313,576.95
合计	408,016,332.48	57,865,123.37	

营业外收入说明

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
片区生源义务教育补贴款	408,000.00		与收益相关	是
金阳产业发展扶持奖励款	355,694,047.91	56,889,566.52	与收益相关	是
水东路沿河观光补助	180,000.00		与收益相关	是
省级重点示范旅游景区奖励	8,500,000.00		与收益相关	是
绿色生态示范补助	21,714,514.20		与收益相关	是
可再生能源补助	20,205,093.20		与收益相关	是
合计	406,701,655.31	56,889,566.52	--	--

45、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	6,299.11	12,714.69	6,299.11
其中：固定资产处置损失	6,299.11	12,714.69	6,299.11
对外捐赠		1,550,000.00	
其他	216,292.54	990,025.52	216,292.54
合计	222,591.65	2,552,740.21	222,591.65

营业外支出说明

46、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	311,326,925.44	209,087,743.63
递延所得税调整	-8,676,631.39	-29,004,169.12

合计	302,650,294.05	180,083,574.51
----	----------------	----------------

47、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	本期金额	上年同期金额
归属于母公司股东的净利润	(1)	964,046,120.67	504,930,256.12
归属于母公司的非经常性损益	(2)	318,450,207.47	41,502,456.12
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	(3)=(1)-(2)	645,595,913.20	463,427,800.00
期初股份总数	(4)	1,287,572,292.00	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(I)	(5)		
发行新股或债转股等增加股份数(II)	(6)		
增加股份(II)下一月份起至报告期期末的月份数	(7)		
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)	6.00	6.00
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)	1,287,572,292.00	1,278,812,292.00
基本每股收益(I)*	(13)=(1)÷(12)	0.7487	0.3948
基本每股收益(II)*	(14)=(3)÷(12)	0.5014	0.3624
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(I)*	(19)={(1)+[(15)-(16)]×[(1)-(17)]}÷(12+18)	0.7487	0.3948
稀释每股收益(II)*	(19)={(3)+[(15)-(16)]×[(1)-(17)]}÷(12+18)	0.5014	0.3624

48、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
渔安安井基础设施建设成本及补偿收益返还款	289,230,200.00
购房保证金	15,871,019.00
单位往来款项	17,253,600.00
产业发展扶持基金等政府补助	764,354,647.91
代收维修基金	40,470,092.00
其它保证金	24,776,022.42
伙食费水电费等代收款	38,302,570.40

其它现金流入	14,941,432.20
合计	1,205,199,583.93

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
代建工程款支出	26,440,265.63
支付往来款	93,000,000.00
支付墙体基金及代支维修基金	65,043,277.52
退保证金	7,453,921.00
广告宣传费	109,080,002.10
销售手续费	17,896,982.91
水电气费	16,628,669.25
中介服务费	17,042,563.20
其它支出	103,462,313.58
合计	456,047,995.19

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	4,454,815.40
合计	4,454,815.40

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
嘉年华品牌使用费	6,000,000.00
装修费等长期待摊费用	100,429.29
合计	6,100,429.29

支付的其他与投资活动有关的现金说明

49、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	962,607,826.15	504,748,755.62
加：资产减值准备	9,135,855.83	9,991,557.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	58,635,496.69	54,753,704.76
无形资产摊销	313,731.54	286,598.88
长期待摊费用摊销	3,952,257.26	8,524,716.32
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）	5,198.89	12,220.85
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		12,714.69
财务费用（收益以“—”号填列）	53,077,598.63	57,883,665.66
投资损失（收益以“—”号填列）	613,696.80	-6,428,565.93
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-8,676,631.39	-22,091,601.70
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		-8,295,947.65
存货的减少（增加以“—”号填列）	-2,423,702,227.04	-795,019,690.99
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-291,938,584.31	-1,849,433,885.52
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	2,080,979,341.24	894,376,762.30
其他	15,253,400.00	
经营活动产生的现金流量净额	460,256,960.29	-1,150,678,995.15
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	2,023,086,564.68	1,550,457,799.95
减：现金的期初余额	2,394,332,603.15	2,140,915,510.56
现金及现金等价物净增加额	-371,246,038.47	-590,457,710.61

(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：	--	--
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	2,023,086,564.68	2,394,332,603.15
其中：库存现金	3,733,034.05	1,807,767.62
可随时用于支付的银行存款	1,993,360,753.70	2,363,505,210.90
可随时用于支付的其他货币资金	25,992,776.93	29,019,624.63
三、期末现金及现金等价物余额	2,023,086,564.68	2,394,332,603.15

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

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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	77058133-1
中天城投集团楠苑物业	控股子公司	有限责任公司	贵阳市	陈楠	物业管理	1,000,000.00	100.00%	100.00%	78975022-X

管理有限公司									
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	62.50%	62.50%	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	1,675,000,000.00	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	91.00%	91.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	69270020-X
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	石维国	会议展览	30,000,000.00	100.00%	100.00%	69751570-8

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	100.00%	100.00%	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	1,000,000,000.00	51.00%	51.00%	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	100.00%	100.00%	56091408-9
贵阳市政工程有限公司	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	1,180,000,000.00	100.00%	100.00%	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	85.00%	85.00%	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	100.00%	100.00%	57333799-7
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	550,000,000.00	100.00%	100.00%	07986170-X
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	有限责任公司	贵阳市	李正南	房地产	250,000,000.00	100.00%	100.00%	08279821-1
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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	66296081-X
中天城投集团华北置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	张智	房地产	120,000,000.00	100.00%	100.00%	1.10108E+14
中天城投集团北京置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	张智	房地产	500,000,000.00	51.00%	51.00%	09186787-2
中天城投集团南方置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	张智	房地产	20,000,000.00	100.00%	100.00%	08843078-4

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	其他有限责任公司	贵阳市	林海临	展览及会议服务	1,000,000.00	32.00%	32.00%	本公司之全资子公司持有其 32%股权	56092650-6
中节能（贵州）建筑节能有限公司	其他有限责任公司	贵阳市	李树平	能源投资与运营	100,000,000.00	40.00%	40.00%	本公司之全资子公司持有其 40%股权	09294441-1

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
罗玉平	中天城投集团股份有限公司	700,000,000.00	2013 年 09 月 22 日	2015 年 09 月 22 日	否

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	2014 年 02 月 13 日	2016 年 08 月 13 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	500,000,000.00	2014 年 04 月 04 日	2016 年 04 月 04 日	否
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	中天城投集团贵阳 房地产开发有限公司	500,000,000.00	2014 年 01 月 20 日	2016 年 01 月 20 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	是
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	中天城投集团资源 控股有限公司	420,000,000.00	2014 年 04 月 15 日	2016 年 04 月 14 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	68,866,500.00
以权益结算的股份支付确认的费用总额	68,866,500.00

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、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
----------------	----------------

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 2014 年 6 月 30 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 2014 年 6 月 30 日，本集团承担阶段性担保额为人民币 30.52 亿元。

其他或有负债及其财务影响

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数	无法估计影响数的原因
----	----	----------------	------------

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

(1) 2014年5月13日，公司2013年年度股东大会决议，同意按2013年12月31日公司股本1,287,572,292 股总股本为基数，每10 股派发现金股利3.00 元（含税），股权登记日2014年7月8日，除权除息日2014年7月9日。除金世旗国际控股股份有限公司、贵阳城市发展投资股份有限公司、股权激励对象的现金红利由公司自行派发外，其他股东的现金股利已委托深交所派发完毕。

(2) 2014年7月9日，中国证券监督管理委员会发行审核委员会对公司非公开发行A股股票的申请进行了审核，根据审核结果，公司本次非公开发行获得无条件通过。

十三、其他重要事项

1、其他

(1) 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87433m²，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2014年6月30日，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5.65亿元。

(2) 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。渔安安井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。

(3) 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2013年确认了项目收入约3,831.20万元，现暂定的回购价款总额政府部门正在进行审计，审计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。

(4) 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。

十四、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	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	161,357,968.00	100.00%	10,830,362.40		174,696,225.00	100.00%	9,176,175.25	
组合小计	161,357,968.00	100.00%	10,830,362.40		174,696,225.00	100.00%	9,176,175.25	
合计	161,357,968.00	--	10,830,362.40	--	174,696,225.00	--	9,176,175.25	--

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：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	115,734,362.00		5,786,718.10	171,680,619.00		8,584,030.95
1 至 2 年	37,778,000.00		3,777,800.00			
2 至 3 年	6,065,538.00		909,830.70	219,538.00		32,930.70
3 年以上	1,780,068.00		356,013.60	2,796,068.00		559,213.60
合计	161,357,968.00	--	10,830,362.40	174,696,225.00	--	9,176,175.25

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
客户 1	非关联方	63,460,000.00	1 年以内	39.33%
客户 2	非关联方	41,470,000.00	2-3 年	25.70%
客户 3	非关联方	23,713,548.00	1 年以内	14.70%
客户 4	非关联方	13,507,980.00	1 年以内	8.37%
客户 5	非关联方	7,500,000.00	1 年以内	4.65%
合计	--	149,651,528.00	--	92.75%

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	82,038,784.07	2.89%	9,699,135.10	11.82%	71,305,714.89	2.75%	10,732,771.33	15.05%
纳入合并范围的公司之间的往来	2,747,062,149.28	96.76%			2,514,153,010.39	96.86%		
组合小计	2,829,100,933.35	99.65%	9,699,135.10	0.34%	2,585,458,725.28	99.61%	10,732,771.33	0.42%
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	0.35%	7,000,000.00	70.00%	10,000,000.00	0.39%	7,000,000.00	70.00%
合计	2,839,100,933.35	--	16,699,135.10	--	2,595,458,725.28	--	17,732,771.33	--

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：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	20,191,155.15	24.61%	1,009,557.76	9,227,488.12	12.94%	461,374.41
1 至 2 年	34,931,532.29	42.58%	3,493,153.23	3,821,350.53	5.36%	382,135.05
2 至 3 年	3,735,904.34	4.55%	560,385.65	35,242,267.60	49.42%	5,286,340.14
3 年以上	23,180,192.29	28.26%	4,636,038.46	23,014,608.64	32.28%	4,602,921.73
合计	82,038,784.07	--	9,699,135.10	71,305,714.89	--	10,732,771.33

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	2,747,062,149.28	
合计	2,747,062,149.28	

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	70.00%	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	1,590,497,455.20	3 年以内各年均有	56.02%

中天城投集团江苏置业有限公司	子公司	307,846,486.64	1 年以内	10.84%
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	子公司	289,283,519.28	5 年以内各年均有	10.19%
中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	子公司	267,228,302.64	1 年以内	9.41%
贵州中天南湖房地产有限责任公司	子公司	105,858,619.08	2 年以内各年均有	3.73%
合计	--	2,560,714,382.84	--	90.19%

(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	1,590,497,455.20	56.02%
中天城投集团江苏置业有限公司	子公司	307,846,486.64	10.84%
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	子公司	289,283,519.28	10.19%
中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	子公司	267,228,302.64	9.41%
贵州中天南湖房地产有限责任公司	子公司	105,858,619.08	3.73%
中天城投集团景观维修有限公司	子公司	59,112,813.71	2.08%
遵义小金沟锰业开发有限公司	孙公司	37,230,824.00	1.31%
中天城投集团物业管理有限公司	子公司	31,962,818.71	1.13%
中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	子公司	26,598,325.91	0.94%
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	8,342,931.82	0.29%
中天城投文化传播有限公司	子公司	8,149,957.19	0.29%
中天城投集团商业管理有限公司	子公司	6,157,587.15	0.22%
贵阳国际生态会议中心有限	孙公司	5,185,585.83	0.18%

公司			
中天城投集团贵州体育发展有限公司	子公司	2,778,893.87	0.10%
中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司	子公司	707,812.75	0.02%
中天城投集团南方置业有限公司	子公司	100,000.00	
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	4,565.50	
赫章县野马川金铺矿业有限公司	曾孙公司	1,658.00	
合计	--	2,747,062,149.28	96.75%

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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
中天城投集团遵义有限公司	成本法核算	208,950,000.00	208,950,000.00		208,950,000.00	91.00%	91.00%				
贵州中天南湖房地产开发有限公司	成本法核算	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00%	100.00%				
中天城投集团欣泰	成本法核算	662,933,681.41	662,933,681.41		662,933,681.41	100.00%	100.00%				

房地产开发有限公司											
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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
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%				
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	13.00%	13.00%		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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				

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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	成本法核算	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00	100.00%	100.00%				
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	51.00%	51.00%				
贵州市政工程有限公司	成本法核算	23,000,000.00	23,000,000.00		23,000,000.00	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
中天城投集团江苏置业有限公司	成本法核算	550,000,000.00	50,000,000.00	500,000,000.00	550,000,000.00	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
中天城投集团华北	成本法核算	120,000,000.00		120,000,000.00	120,000,000.00	100.00%	100.00%				

置业有限公司											
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	--	6,916,819,750.40	6,296,819,750.40	620,000,000.00	6,916,819,750.40	--	--	--	60,000,000.00		

长期股权投资的说明

截止2014年6月30日，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62.43%股权（110,000.00万股）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	126,297,003.56	466,210,563.64
其他业务收入	29,961,247.47	26,548,206.38
合计	156,258,251.03	492,758,770.02
营业成本	98,705,332.47	322,684,065.57

(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	126,297,003.56	80,011,466.47	466,210,563.64	304,835,760.99
合计	126,297,003.56	80,011,466.47	466,210,563.64	304,835,760.99

(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	36,290,081.56	29,979,327.34	59,675,547.64	34,869,880.97
商业	62,475,312.00	35,765,148.70	275,386,294.00	183,705,079.45
写字楼			70,834,902.00	50,791,763.52

车位	27,531,610.00	14,266,990.43	60,313,820.00	35,469,037.05
合计	126,297,003.56	80,011,466.47	466,210,563.64	304,835,760.99

(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	126,297,003.56	80,011,466.47	466,210,563.64	304,835,760.99
合计	126,297,003.56	80,011,466.47	466,210,563.64	304,835,760.99

(5) 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 1	26,206,182.00	16.77%
客户 2	5,391,000.00	3.45%
客户 3	4,136,739.00	2.65%
客户 4	2,961,237.00	1.90%
客户 5	1,979,215.00	1.27%
合计	40,674,373.00	26.04%

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		6,435,000.00
合计		6,435,000.00

(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	

合计		6,435,000.00	--
----	--	--------------	----

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	225,586,134.84	19,028,986.23
加：资产减值准备	620,550.92	1,841,195.65
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,221,141.40	5,505,539.35
无形资产摊销	84,312.18	62,585.70
长期待摊费用摊销	257,299.27	
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）	-1,100.22	-142.50
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		3,157.25
财务费用（收益以“—”号填列）	6,376,347.00	51,261,544.57
投资损失（收益以“—”号填列）		-6,435,000.00
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	6,410,377.59	3,619,213.42
存货的减少（增加以“—”号填列）	-29,313,021.88	284,207,556.25
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-646,724,151.68	-549,257,399.53
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	557,399,509.99	-161,610,239.96
其他	15,253,400.00	
经营活动产生的现金流量净额	141,170,799.41	-351,773,003.57
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	186,094,413.06	165,926,611.09
减：现金的期初余额	238,323,061.87	729,050,187.08
现金及现金等价物净增加额	-52,228,648.81	-563,123,575.99

十五、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）	-5,198.89	
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	406,701,655.31	

一标准定额或定量享受的政府补助除外)		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,097,284.41	
减：所得税影响额	89,343,533.36	
合计	318,450,207.47	--

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	25.50%	0.7487	0.7487
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.08%	0.5014	0.5014

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1、资产负债权益项目				
项目	2014年6月30日金额	2013年12月31日金额	增减变动幅度%	变动情况及原因
预付款项	1,411,004,350.02	868,619,160.14	62.44	预付土地款及拆迁款增加
应收利息	42,900,750.00	25,900,750.00	65.64	本期确认定期存款利息收入
其他应收款	372,492,629.67	269,568,664.56	38.18	墙改基金、人防保证金、代垫劳保统筹等增加
长期股权投资	170,867,014.33	131,480,711.13	29.96	本期增加对中节能（贵州）建筑能源有限公司的投资
应付票据	159,160,343.00	570,000,000.00	-72.08	支付承兑汇票款项
应付账款	4,210,362,082.26	2,433,283,376.62	73.03	本期部份项目结算的未付工程款增加
应交税费	-642,267,409.46	-480,783,756.93	-33.59	本期预缴的税金增加
应付股利	402,151,595.90	15,879,908.30	2,432.46	2013年的现金股利在报告期内尚未支付
其他非流动负债	392,669,600.00	0.00		收到不能计入当期损益的政府补助增加
未分配利润	2,349,315,514.43	1,771,541,081.36	32.61	实现利润增加
2、损益项目				
项目	2014年1-6月	2013年1-6月	增减变动幅度%	变动情况及原因
营业收入	5,195,404,220.43	2,736,858,154.24	89.83	结算规模增加
营业成本	3,555,413,876.28	1,581,767,507.61	124.77	结算规模增加
营业税金及附加	437,562,419.52	205,414,035.74	113.01	结算规模增加
营业外收入	408,016,332.48	57,865,123.37	605.12	计入当期损益的政府补助增加
所得税费用	302,650,294.05	180,083,574.51	68.06	本期实现利润增加
3、现金流项目				
经营活动产生的现金流量净额	460,256,960.29	-1,150,678,995.15	140.00	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	-57,910,832.88	-876,299,400.64	93.39	上期有定期存款等投资支付的现金，本期无定期存款支付的现金。
筹资活动产生的现金流量净额	-773,592,165.88	1,436,520,685.18	-153.85	当期偿还到期债务支付的现金增加

第十节 备查文件目录

- 1、载有公司董事长签名的半年度报告文本；
- 2、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表文本；
- 3、报告期内在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件文本；
- 4、其他有关资料。



2014年8月13日