

中天城投集团股份有限公司

2014 年年度报告

2015-02

2015 年 02 月

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
陈畅	董事	因公出差	林云
李自康	董事	因公出差	石维国

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以母公司 2014 年度利润分配方案实施股权登记日总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元（含税），送红股 5 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股。

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

本报告中 2015 年展望和未来计划等前瞻性陈述，属于计划性事项，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

目录

2014 年度报告.....	1
第一节 重要提示、目录和释义.....	4
第二节 公司简介.....	7
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	9
第四节 董事会报告.....	11
第五节 重要事项.....	29
第六节 股份变动及股东情况.....	37
第七节 优先股相关情况.....	44
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	45
第九节 公司治理.....	56
第十节 内部控制.....	60
第十一节 财务报告.....	62
第十二节 备查文件目录.....	159

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
欣泰房地产公司	指	中天城投集团欣泰房地产开发有限公司
中天贵阳房地产公司	指	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司
中天城建公司	指	中天城投集团城市建设有限公司
中天城投物业公司	指	中天城投集团物业管理有限公司
中天遵义公司	指	中天城投集团遵义有限公司
中天体育发展公司	指	中天城投集团贵州体育发展有限公司
中天南湖公司	指	贵州中天南湖房地产开发有限责任公司
中天文化传播公司	指	中天城投文化传播有限公司
商业管理公司	指	中天城投集团商业管理有限公司
资源控股公司	指	中天城投集团资源控股有限公司
景观维修公司	指	中天城投集团景观维修有限公司
旅游会展公司	指	中天城投集团旅游会展有限公司
展览中心公司	指	贵阳国际会议展览中心有限公司
花溪城营公司	指	中天城投集团花溪区城市运营有限公司
龙洞堡工业园公司	指	中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司
乌当房开公司	指	中天城投集团乌当房地产开发有限公司
市政工程公司	指	贵阳市政工程有限公司
文化产业公司/文产公司	指	贵州文化产业股份有限公司
金融中心公司	指	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司
江苏置业公司	指	中天城投集团江苏置业有限公司
文广建设公司	指	中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司
贵阳金融控股公司/金融控股	指	贵阳金融控股有限公司
中天华北置业公司	指	中天城投集团华北置业有限公司
中天南方置业公司	指	中天城投集团南方置业有限公司
中天楠苑物业公司	指	中天城投集团楠苑物业管理有限公司
东盛房地产公司	指	贵阳东盛房地产开发有限公司
遵义众源同汇公司	指	遵义众源同汇矿业开发有限公司
小金沟锰业公司	指	遵义小金沟锰业开发有限公司

生态会议公司	指	贵阳国际生态会议中心有限公司
毕节润隆公司	指	毕节市润隆投资有限公司
中天北京置业公司	指	中天城投集团北京置业有限公司
互联网金融产业公司	指	贵阳互联网金融产业投资发展有限公司
中天立馨房地产经纪公司	指	贵州中天立馨房地产经纪有限公司
中天信嘉房地产公司	指	贵州中天信嘉房地产开发有限公司
野马川矿业公司	指	赫章县野马川金铺矿业有限责任公司
疙瘩营驼骏煤业公司	指	威宁县疙瘩营驼骏煤业有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
证监会	指	中国证券监督管理委员会

重大风险提示

本报告中 2015 年展望和未来计划等前瞻性陈述，属于计划性事项，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	中天城投	股票代码	000540
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中天城投集团股份有限公司		
公司的中文简称	中天城投		
公司的外文名称（如有）	Zhongtian Urban Development Group Company Limited		
公司的外文名称缩写（如有）	Zhongtian		
公司的法定代表人	罗玉平		
注册地址	贵州省贵阳市观山湖区中天路 3 号		
注册地址的邮政编码	550081		
办公地址	贵州省贵阳市观山湖区中天路 3 号 201 中心		
办公地址的邮政编码	550081		
公司网址	http://www.ztcn.cn		
电子信箱	ztct@ztcn.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谭忠游	何要求
联系地址	贵州省贵阳市观山湖区中天路 3 号 201 中心	贵州省贵阳市观山湖区中天路 3 号 201 中心
电话	0851-86988177	0851-86988177
传真	0851-86988377	0851-86988377
电子信箱	Tan.zhongyou@gmail.com	heyaoqiu@ztcn.cn

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

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

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
海通证券股份有限公司	广东省深圳市红岭中路中深国际大厦 16 楼	程从云、刘晴	2014 年 12 月 17 日——2015 年 12 月 31 日

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

	2014 年	2013 年		本年比上年增 减	2012 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	11,390,908,365.34	7,576,260,479.98	7,576,260,479.98	50.35%	3,554,251,620.07	3,554,251,620.07
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,603,579,642.41	1,081,252,796.25	1,081,252,796.25	48.31%	438,470,515.24	438,470,515.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,228,128,617.46	1,015,420,345.47	1,015,420,345.47	20.95%	130,359,187.88	130,359,187.88
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,598,977,866.87	-162,271,416.23	-162,271,416.23	985.37%	-1,552,449,429.31	-1,552,449,429.31
基本每股收益（元/股）	1.2215	0.8441	0.8441	44.71%	0.3429	0.3429
稀释每股收益（元/股）	1.2197	0.8441	0.8441	44.50%	0.3429	0.3429
加权平均净资产收益率	38.79%	37.79%	37.79%	1.00%	18.89%	18.89%
	2014 年末	2013 年末		本年末比上年 末增减	2012 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	43,394,959,111.93	36,450,489,783.45	36,450,489,783.45	19.05%	25,898,508,756.29	25,898,508,756.29
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,300,327,331.08	3,401,659,597.95	3,401,659,597.95	114.61%	2,366,643,072.67	2,366,643,072.67

二、境内外会计准则下会计数据差异

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

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

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

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

三、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-33,898.10	-73,455.86	-56,923.90	
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）	469,971,763.91	62,089,822.52	436,085,657.42	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,978,626.37	21,330,790.41	-25,685,206.80	
减：所得税影响额	90,506,855.87	17,502,522.82	102,193,842.63	
少数股东权益影响额（税后）	1,358.62	12,183.47	38,356.73	
合计	375,451,024.95	65,832,450.78	308,111,327.36	--

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)、政策与市场分析

2014年我国房地产市场步入调整期，在“市场调节与行政保障”双轨运行的主基调下，中央政策以“稳”为主，更关注民生保障和顶层制度设计，并通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等长效机制保障合理购房需求；各地方政府灵活调整，限购、限贷手段逐步退出，行政干预趋弱，并通过信贷公积金、财政补贴多轮政策调整刺激住房需求，稳定住房消费。总的说来，政策面上“多轮调整促房地产市场化转型，深化改革建立长效机制推进稳增长”已见成效。全国来看，商品房销售面积和销售额同比下降，整体资金来源增速较去年明显回落。根据中国指数研究院统计，2014年商品房销售面积12.1亿平方米，同比下降7.6%；商品房销售额7.63万亿元，同比下降6.3%；房地产开发投资额为9.50万亿元，同比增长10.5%。全年商品住宅市场呈现先抑后扬年末翘尾的局面。

2014年资本市场再融资开闸，上市房企股权融资、债券融资趋于活跃，融资渠道更趋多元。

区域政策方面，2014年以来，贵阳市委市政府《关于进一步促进房地产业持续健康发展的若干意见(试行)》、《关于进一步优化规划工作职能的意见(试行)》、《关于进一步推进“净地”出让工作的实施意见(试行)》三项意见全面施行，强调了规划工作要强化经济建设、社会建设和生态文明建设的要求，加大绿色建筑推广普及力度等，促进贵阳楼市从“拼价”到“拼质”的转变，逐步进入以“低碳、生态、绿色”方向为核心的生态文明可持续建筑时代，打造绿色生态建筑产品，房地产业发展更加趋向健康、规范、有序。

区域市场方面，贵阳房地产市场“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，楼市整体品质提升；旧城改造、轨道交通建设、市域快铁、贵广高铁的开通刺激和释放了一定的潜在需求，贵阳商品住宅价格走势坚挺且稳中带涨，全年商品住宅成交均价约5300元/平方米，同比上涨约8%。

(二)、2014年公司经营业绩和管理情况回顾

1. 房地产主业实现稳健增长。

2014年，公司持续稳中求进、稳健开发的根本策略，研究和践行以人为核心需求的各类细分市场的发展，实现了房地产主业的稳健增长。全年实现销售面积248万平方米，实现销售金额186亿元，较上年同期有所增长。

在各级政府的支持下，作为“引银入黔”重要战略核心的贵阳国际金融中心项目，以打造金融活力生态链，建立人性化配套服务体系为建设方向，创新性推出了定制式办公楼的销售模式，得到广泛认同，项目按计划推进中。

报告期内，公司承担的贵阳市保障性住房项目实现施工面积约168万平方米，其中贵阳市云岩渔安、安井回迁安置居住区E组团（保障性住房）项目实现建设面积约30万平方米，报告期内完成16栋住房的主体工程建设；白岩脚保障性住房建设面积138万平方米。在上述项目的运营管理方面，为探索符合贵阳市市情的保障性住房运营管理模式，贵阳市政府将上述保障性住房项目列入了贵阳市保障性住房共有产权试点项目，并已启动渔安、安井回迁安置居住区E组团项目的试点方案。

未来方舟项目、南京项目、文化广场项目、假日方舟项目、筑城广场项目、世纪新城项目、中天花园项目、会展城项目及中天万里湘江等项目均有序推进。

2. 抓住机遇，成功实施再融资，启动中期票据融资方案，打开公司未来融资空间和资本空间。

在地产公司再融资政策打开后，公司立即启动再融资事项，再融资方案于2014年7月获得中国证监会发审委通过，8月获得中国证监会的核准通知书，12月成功发行并办理完毕登记上市工作，成功发行股票约4.27亿股，募集资金约27亿元。公司此次成功定增，优化了资本结构、降低了资产负债率。

报告期内，公司还启动了中期票据融资方案，拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币14亿元（含14亿元）的中期票据。目前该方案已经公司董事会、股东会审议通过，正在按程序推进中。

3. 积极布局大金融、大健康产业。

报告期内，公司继参股贵阳银行、贵州银行后，再次加大对金融业的投资。公司先后对贵阳互联网金融产业投资发展有

限公司进行增资并达到绝对控股地位；同时，公司在年内还成功设立了贵阳金融控股有限公司，注册资本达到27.5亿元，彰显了公司发展金融业决心和力度，未来该金融控股公司将统领公司金融投资业务。报告期后经公司股东大会审议通过拟成立上海虎魄股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）和中天城投集团上海股权投资基金合伙企业（有限合伙），为公司搭建股权投资及并购重组平台。目前，该事项正在积极推进中。

依托区域得天独厚的环境、生态、气候、资源和交通等优势，报告期内，公司积极探索并筹备大健康产业领域的战略规划和发展实施，拟以养老产业、绿色生态为纽带，引进国内外先进管理技术及相关人才，在本地规划、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。目前正在筹建大健康产业投资公司。

4. 拟参与贵阳综合保税区项目建设。

报告期内，公司与贵阳综合保税区管委会签订了《国家展示馆项目投资合作框架协议》，约定拟由公司投资约50亿元人民币开发建设贵阳综合保税区内国家展示馆及配套商业、住宅、办公物业开发。

5. 中天教育、中天体育、中天物业品牌效应日益扩大，均取得较好业绩。中天中学2014年蝉联贵阳市309所中学中考平均分第一名五连冠。

6. 公司品牌影响力持续提升。

先后荣获“贵州民营企业杰出贡献品牌”奖，公司建设的贵阳城乡规划展览馆荣获住建部中国绿色建筑三星认证，中天201大厦和未来方舟项目南明河景观坝被世界纪录协会分别授予“世界最高钢桁架悬挂结构大厦”和“世界最高气动盾形闸门景观坝”世界纪录称号。

7. 着手研究矿产板块未来发展方向，适时进行产业调整。

报告期内，遵义小金沟锰矿完成采矿权设置规划的申报工作；转龙庙锰矿、东高寨锰矿于报告期内取得国土厅下发的勘探备案证明，并在贵州省公共资源交易中心进行了转龙庙锰矿、东高寨锰矿“矿权交易鉴证”的办理并获得鉴证文件，目前已申请办理探矿权以及国土厅管理档案的变更工作。煤矿资源方面，野马川煤矿、疙瘩营煤矿探矿权相关申报工作继续推进当中。公司将根据国家相关产业政策及其产业市场发展趋势，结合公司实际情况，规划矿产板块未来发展方向。

二、主营业务分析

1、概述

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

2014年度，公司实现营业收入1,139,091万元，比上年度增长50.35%；实现归属于上市公司股东的净利润160,358万元，比上年度增长48.31%。

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

适用 不适用

主要经营模式的变化情况

适用 不适用

2、收入

说明

报告期收入有较大幅度增加，原因是结算规模增加。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	1,080,044,224.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	9.49%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	807,919,151.00	7.09%
2	客户二	108,930,727.00	0.96%
3	客户三	89,015,537.00	0.78%
4	客户四	38,206,182.00	0.34%
5	客户五	35,972,627.00	0.32%
合计	--	1,080,044,224.00	9.49%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产开发与经营	开发成本	7,479,839,287.42	95.57%	4,091,924,365.60	93.01%	82.80%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
住宅	开发成本	4,833,981,960.30	61.76%	2,261,928,741.46	51.42%	113.71%
公寓	开发成本	288,436,440.35	3.69%			
商业	开发成本	1,060,721,578.30	13.55%	1,528,170,620.95	34.74%	-30.59%
写字楼	开发成本	1,216,386,163.80	15.54%	57,639,046.78	1.31%	2,010.35%
车库车位	开发成本	75,552,921.70	0.97%	147,786,422.20	3.36%	-48.88%
其他	开发成本	4,760,222.97	0.06%	96,399,534.21	2.19%	-95.06%

说明

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	4,397,845,812.52
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	56.20%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商 1	2,121,481,738.20	27.11%
2	供应商 2	709,465,412.00	9.07%
3	供应商 3	663,337,238.92	8.48%
4	供应商 4	486,972,675.66	6.22%
5	供应商 5	416,588,747.74	5.32%
合计	--	4,397,845,812.52	56.20%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

4、费用

项目	2014年	2013年	增减额	幅度	附注
销售费用	462,651,514.09	391,509,589.95	71,141,924.14	18.17%	
管理费用	296,028,818.16	324,653,188.88	-28,624,370.72	-8.82%	
财务费用	108,495,699.36	184,783,635.29	-76,287,935.93	-41.29%	(1)
所得税费用	528,511,988.76	388,855,131.20	139,656,857.56	35.91%	(2)

(1) 财务费用减少主要是不能资本化的专门借款减少所致。

(2) 所得税费用增加主要是实现的利润总额增加所致。

5、研发支出

公司研发项目为：第三方支付平台、农商行联盟票据支付平台，目前尚处于投入初期。公司计划依靠相关互联网金融平台的投入，进一步拓宽公司的业务范围和盈利增长点。由于项目仍然处于研究开发初级阶段，对未来发展的影响尚不确定。

6、现金流

单位：元

项目	2014年	2013年	同比增减
经营活动现金流入小计	12,666,670,504.74	12,262,965,095.91	3.29%
经营活动现金流出小计	11,067,692,637.87	12,425,236,512.14	-10.93%
经营活动产生的现金流量净额	1,598,977,866.87	-162,271,416.23	1,085.37%

投资活动现金流入小计	17,252,220.39	23,179,433.04	-25.57%
投资活动现金流出小计	176,240,652.90	1,837,874,253.07	-90.41%
投资活动产生的现金流量净额	-158,988,432.51	-1,814,694,820.03	91.24%
筹资活动现金流入小计	7,838,707,326.32	6,343,539,600.00	23.57%
筹资活动现金流出小计	8,487,359,487.68	4,113,156,271.15	106.35%
筹资活动产生的现金流量净额	-648,652,161.36	2,230,383,328.85	-129.08%
现金及现金等价物净增加额	791,337,273.00	253,417,092.59	212.27%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动产生的现金流量净额变动主要原因是前期投入项目销售回款增加；

投资活动产生的现金流量净额变动原因是其它投资活动（定期存款）支付的现金减少。

筹资活动产生的现金流量净额变动主要原因是偿还债务所支付的现金增加。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产开发与经营	10,959,305,864.16	7,479,839,287.42	31.75%	63.37%	82.80%	-7.25%
分产品						
住宅	6,677,186,160.16	4,833,981,960.30	27.60%	97.25%	113.71%	-5.58%
公寓	363,939,752.00	288,436,440.35	20.75%			20.75%
商业	2,085,573,680.00	1,060,721,578.30	49.14%	-26.64%	-30.59%	2.90%
写字楼	1,702,952,201.00	1,216,386,163.80	28.57%	1,918.92%	2,010.35%	-3.10%
车库车位	124,854,071.00	75,552,921.70	39.49%	-49.56%	-48.88%	-0.80%
其他	4,800,000.00	4,760,222.97	0.83%	-96.77%	-95.06%	-34.34%
分地区						
贵州地区	10,959,305,864.16	7,479,839,287.42	31.75%	52.72%	82.80%	-11.23%

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

□ 适用 √ 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末		2013 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	5,203,869,876.15	11.99%	3,922,532,603.15	10.76%	1.23%	本年度非公开发行股票货币资金增加所致
应收账款	853,757,630.08	1.97%	941,513,174.06	2.58%	-0.61%	应收账款回款增加
存货	30,138,459,933.93	69.45%	25,340,058,501.83	69.52%	-0.07%	项目投入增加
投资性房地产	254,182,341.62	0.59%	272,432,096.98	0.75%	-0.16%	当年摊销金额影响
长期股权投资	53,122,934.66	0.12%	350,711.13	0.00%	0.12%	对中节能（贵州）建筑能源有限公司、贵阳移动金融发展有限公司投资
固定资产	3,476,944,041.14	8.01%	2,865,052,161.83	7.86%	0.15%	建设的办公楼当期完工转入固定资产

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 年		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
短期借款			1,000,000,000.00	2.74%	-2.74%	到期归还借款
长期借款	7,461,246,771.34	17.19%	8,674,094,952.94	23.80%	-6.61%	归还借款增加

3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

4、主要境外资产情况

适用 不适用

五、核心竞争力分析

1、超强高效的执行力

公司始终注重文化建设与战略、经营管理相结合，努力将企业文化融入日常生产经营活动中，扎根于员工的行动之中，以“思想艰苦、作风清苦、工作刻苦”的“三苦精神”为生产经营指针，打造“自强不息、合作共赢”的“中天人”团队理念，形成了具有鲜明中天特色的执行力文化。

2、先锋思考，创新发展的思想源动力

中天城投，作为贵州第一家上市公司本身就注定了其敢为人先的创新基因。创领未来的品牌驱动、“先锋思考、严谨执行、务求实效”的企业理念成为不断开创中天事业新局面的内生源动力，成为中天始终在发展中创新、在创新中再发展、再创新的强大思想武器。

3、区域龙头的资源整合力

在与贵州贵阳同步发展的历程中，我们始终深深地扎根于当地社会与经济发展的伟大事业中，积极参与当地建设，积极履行企业公民责任，在为社会做出贡献的同时自身也得到发展，得到社会各界的认同，奠定了公司在区域市场上良好的资源整合能力。

4、体制稳健、机制灵活的组织战斗力

公司始终坚持构建“稳健的体制与灵活高效的机制”相结合的企业管理模式，形成了健康充满鲜活生命力的组织体制和灵活而不松散，高效而不失序的内部运行机制。体制稳健、机制灵活高效有序是公司始终对市场保持高度敏感性、快速获取市场机会并有效运行的组织保证。

六、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
53,800,000.00		
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	区域能源站的投资建设与运营服务	40.00%
贵阳移动金融发展有限公司	互联网、移动、第三方金融结算、技术开发、产品生产和其他增值服务	20.00%
贵州贵银投资有限公司	非金融性项目投资及管理	38.00%

(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	0	0.00%	71,000,000	0.99%	94,430,000 .00	0.00	可供出售 金融资产	现金认购 增资扩股
贵阳银行 股份有限 公司	商业银行	33,500,000 .00	22,500,000	1.63%	22,500,000	1.63%	33,500,000 .00	6,435,000. 00	可供出售 金融资产	现金认购 增资扩股
合计		127,930,00 0.00	22,500,000	--	93,500,000	--	127,930,00 0.00	6,435,000. 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。

(4) 持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

公司报告期未持有其他上市公司股权。

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

适用 不适用

(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	263,699.97
报告期投入募集资金总额	144,197.42
已累计投入募集资金总额	144,197.42
募集资金总体使用情况说明	
<p>根据公司 2013 年 9 月 27 日第七届董事会第八次会议审议通过的《关于公司非公开发行股票方案的议案》、2013 年 10 月 17 日召开的 2013 年第四次临时股东大会决议通过的《关于公司非公开发行股票方案的议案》、2014 年 4 月 20 日第七届董事会第十一次会议审议通过的《关于审议公司<2013 年度非公开发行股票预案修订案>的议案》及 2014 年 6 月 26 日第七届董事会第十三次会议审议通过的《关于调整非公开发行股票募集资金金额的议案》，并于 2014 年 8 月 11 日经中国证券监督管理委员会《关于核准中天城投集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]819 号）核准，本公司以非公开发行股票的方式向特定投资者发行不超过 42,789 万股人民币普通股，每股面值人民币 1 元，发行价格为不低于人民币 6.31 元/股。截至 2014 年 12 月 9 日，本公司本次非公开发行人民币普通股股票实际已发行 427,215,189 股，发行价格人民币 6.32 元/股，募集资金总额为人民币 2,699,999,994.48 元，扣除各项发行费用人民币 63,000,288.70 元（包含发行时尚未支付的发行费用 2,790,288.80 元），实际募集资金净额为人民币 2,636,999,705.78 元。公司本年度共计使用募集资金 2,362,467,397.03 元，包括：（1）公司本年已投入募集资金 1,441,974,236.86 元，其中：直接投入募集资金项目 676,383,293.86 元，置换先期自筹资金投入 765,590,943.00 元；（2）公司用暂时闲置募集资金补充流动资金 917,702,871.37 元，支付保荐费及承销费用之外的发行费用 2,790,288.80 元。截止 2014 年 12 月 31 日公司尚未使用募集资金余额为 277,429,001.78 元（包含本年度利息收入 106,404.23 元）。</p>	

（2）募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目 (含部分变更)	募集资金 承诺投资 总额	调整后投 资总额 (1)	本报告期 投入金额	截至期末 累计投入 金额(2)	截至期末 投资进度 (3)= (2)/(1)	项目达到 预定可使 用状态日 期	本报告期 实现的效 益	是否达到 预计效益	项目可行 性是否发 生重大变 化
承诺投资项目										
贵阳国际金融中心一期商务区项目	否	2,400,000,000	2,400,000,000	1,144,494,034.86	1,144,494,034.86	47.69%		0		否
贵阳市云岩渔安、安井回迁安置居住区 E 组团（保障性住房）	否	300,000,000	300,000,000	297,480,202	297,480,202	99.16%		0		否
承诺投资项目小计	--	2,700,000,000	2,700,000,000	1,441,974,236.86	1,441,974,236.86	--	--	0	--	--
超募资金投向										
超募资金投向小计	--					--	--	0	--	--
合计	--	2,700,000,000	2,700,000,000	1,441,974,236.86	1,441,974,236.86	--	--	0	--	--
未达到计划进度或预	按计划进度顺利推进募集资金投资项目。									

计收益的情况和原因 (分具体项目)	
项目可行性发生重大变化的情况说明	项目可行性未发生重大变化。
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 截至 2014 年 12 月 9 日,公司在募集资金到位前以自有资金预先投入两个募集资金投资项目共计 765,590,943.00 元。公司于 2014 年 12 月 17 日召开第七届董事会第十七次会议,审议同意前述置换事项,并已由公司监事会、独立董事、保荐机构出具了明确的意见,同意公司进行置换的事项。公司 2014 年度 12 月实际置换先期自筹资金投入 765,590,943.00 元。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 2014 年 12 月 17 日第七届董事会第十七次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》,同意公司使用不超过人民币 100,000 万元(含本数)的闲置募集资金暂时补充流动资金,使用期限自 2014 年 12 月 17 日起算不超过 6 个月。公司独立董事、监事会、保荐机构发表明确同意意见。截至 2014 年 12 月 31 日,公司共计使用闲置募集资金暂时补充流动资金金额为 917,702,871.37 元。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	适用 项目尚未实施完毕。
尚未使用的募集资金用途及去向	存放于募集资金专户。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	公司及子公司已经按照与海通证券公司、开户银行共同签订的《中天城投集团股份募集资金专户存储三方监管协议》使用募集资金。

(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、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
贵阳金融控股有限公司	子公司	金融	金融服务、金融投资	2,750,000,000.00	11,045,074,702.05	3,361,041,038.93	2,519,922,150.08	371,052,075.48	291,679,271.50
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	商品房	1,210,000,000.00	10,404,670,544.07	1,425,058,888.45	5,572,467,626.00	1,197,622,586.22	980,148,086.09
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	12,514,996,549.94	1,929,517,715.62	2,499,037,514.00	431,022,756.44	349,776,378.49
中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	子公司	房地产开发与经营	商品房	701,000,000.00	6,825,249,527.91	573,330,840.55		-120,955,523.38	-86,225,166.04
中天城投集团遵义有限公司	子公司	房地产开发与经营	商品房	100,000,000.00	739,125,539.70	159,928,839.22	198,347,269.75	28,927,693.03	21,822,914.45
中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	子公司	房地产开发与经营	商品房	250,000,000.00	792,520,773.11	248,735,009.97	0.00	-1,150,902.46	-1,094,183.19

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
中天城投集团华北置业有限公司	业务拓展	新设成立	暂无影响
中天城投集团南方置业有限公司	业务拓展	新设成立	暂无影响
中天城投集团北京置业有限公司	业务拓展	新设成立	暂无影响

贵阳互联网金融产业投资发展有限公司	业务拓展	增资控股	暂无影响
贵州中天立馨房地产经纪有限公司	业务拓展	新设成立	暂无影响
威宁县疙瘩营驼骏煤业有限公司	业务拓展	新设成立	暂无影响

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	披露日期（如有）	披露索引（如有）
渔安安井温泉旅游城"未来方舟"	5,955,400	366,001.92	1,613,744.39	27.10%	报告期内实现净利润132,992.45万元		
假日方舟	3,077,748	48,045.8	216,502.69	7.03%	报告期内无收益		
中天会展城	1,636,000	170,956.4	897,910.57	54.88%	报告期内实现净利润29,631.76万元		
筑城广场	85,000	2,059.01	56,502.61	66.47%	报告期内无收益		
白岩脚保障性住房、贵阳云岩渔安、安井回迁安置区E组团（保障性住房）	377,126	78,492.86	160,943.35	42.68%	报告期内无收益		
贵阳国际金融中心	1,908,500	141,289.63	305,862.1	16.03%	报告期内无收益		
南京中天铭庭项目	127,668	11,406.79	91,975.17	72.04%	报告期内无收益		
合计	13,167,442	818,252.41	3,343,440.88	--	--	--	--

七、2015年1-3月经营业绩的预计

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

□ 适用 √ 不适用

八、公司控制的特殊目的主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

2015年是公司迈上一个新的台阶的基础年，是公司新的战略规划的执行年，是构建与落地“两大一小（大金融、大健康、小地产）”的产业布局的关键一年。公司在确保房地产业务未来在“新常态”下走产品差异化、精品化、特色化，倾力推动“大金融”、“大健康”及地产业务的小型特色化发展和轻资产的智慧城市及城市大数据运营。

基础房地产业务未来3-5年常态化发展就是要保证存量地产经营销售及收益有相对稳定的增速、不可撼动的区域市场占有率、持续的客户忠诚度、以及持续不断提升的高品质的产品和服务。

2015年，公司计划销售面积265万平方米，销售额203.5亿元。

“大金融”领域的布局与推进是公司长期性及战略性的规划，是公司未来发展的重点产业，是要坚定不移、全力以赴的贯穿今年及未来经营管理的工作重点。2015年是“大金融”战略的起步之年，公司将以贵阳金融控股有限公司为基础在传统金融业务及资产的经营资质和牌照方面争取获得突破；同时也将计划在创新金融的互联网金融或移动金融方面取得必要的经营资质和牌照，包括在普惠金融业务创新方面有所收获和发展。传统金融领域的投资是指在银行、证券、信托、保险等金融和非银行金融机构方面的投资控股和参股。2015年的目标是在上述领域的优质标的资产方面的投资取得有效业绩，实现零的突破。创新金融的互联网金融或移动金融方面的投资是指在互联网银行、在线支付、远程支付、P2P小额贷款、供应链金融等方面展开实质性的业务开展。今年公司将以贵阳互联网产业投资公司为主体，大力开展国家发改委及人民银行确定的贵阳市移动支付试点城市的各类应用项目落地工作，也包括申请各类必要的牌照资质。

“大健康”领域的布局与推进也是公司长期性和战略性的发展方向，也是公司未来发展的重要产业领域之一和经营管理工作的重心之一。依托贵州贵阳得天独厚的生态环境、气候资源、区域交通快速发展优势等，打造中天模式的“大健康”产业。2015年是起步年，也是研究、学习、试点实践的关键年。我们将坚持首先推进第一个生态养老地产项目的基础条件落地及示范区域的开发和展示，同时开始构建养老地产经营与运行必须配套的各类养老服务要素体系，进而推广至更大范围的大健康生态产业链的上下游领域，包括医院的合作、疗养护理及健康中心的合作与开发、医药企业的合作与医药产品的开发、生态农业与生态食品的配套等方面。

增量地产业务的小型特色化发展及轻资产的智慧城市及城市大数据运营是公司地产及城市开发运营战略的升级与新内涵的补充。它一方面可以保证规划中的地产业务常态化发展，另一方面赋予了传统地产公司在创新互联网思维下把几十年积累的城市开发经验、各类社会资源和业主客户资源等整合在一起，探索构建信息化、新技术新产品化和互联网化的智慧城市经验平台。增量的“小地产”将仍然发挥我们在地产开发方面的优势能力，在优势区域和特色小快灵特色地产项目等方面增加地产项目储备，并逐步形成公司地产业务后续发展的重要特点。2015年，公司将在贵阳市和贵州省开始规划建设智慧社区，先从自有物业和公司管理的各类商办物业开始推进，并在将来逐步推广至区域内的其他物业社区；同时在更大区域范围内与政府及其它技术提供商合作规划、投资建设及运营智慧城市和城市大数据运营平台。这个平台未来也是公司“大金融”“大健康”业务的主要服务平台之一，使得公司“大金融”、“大健康”和地产三大战略规划产业在不远的将来能够在450万人的贵阳以及4000万人的贵州形成有机的产业融合，相互推动和共同发展。

2015年，公司上述展望与发展计划，将以“产融结合，并购重组，创新发展”的战术策略全面并有步骤地积极推进。公司在上海设立的基金管理公司以及并购母基金将是公司实现2015年及未来之路发展目标的一个重要抓手。我们相信，过去的八年我们实现了高速的成长，未来几年我们将必定实现跨越式的发展。

中天，现在是未来！

十、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

十一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

1. 会计政策变更及影响

会计政策变更的内容和原因	备注
2014年，财政部新制定和修订了《企业会计准则第2号—长期股权投资》、《企业会计准则第9号—职工薪酬》、《企业会计准则第30号—财务报表列报》、《企业会计准则第33号—合并财务报表》、《企业会计准则第37号—金融工具列报》、《企业会计准则第39号—公允价值计量》、《企业会计准则第40号—合营安排》、《企业会计准则第41号—在其他主体中权益的披露》等会计准则，本集团在编制2014年度财务报表时，执行了相关会计准则，并按照有关的衔接规定进行了处理。	说明1、说明2

说明1：在2014年以前，本集团对于被投资单位不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权益性投资采用成本法核算，确认为长期股权投资。根据修订的《企业会计准则第2号—长期股权投资》规定，对上述权益性投资应适用于《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》。本集团对该项会计政策变更采用追溯调整法，2014年比较报表已重新表述，2013年资产负债表调减长期股权投资131,130,000.00元，调增可供出售金融资产131,130,000.00元，资产总额无影响。

说明2：在2014年以前，本集团将还未摊销的递延收益列报在其他流动负债或其他非流动负债，根据修订的《企业会计准则第30号—财务报表列报》规定，财务报表新增递延收益项目，本集团采用追溯调整法，2014年比较报表已重新表述，2013年资产负债表调减其他流动负债88,531,816.00元，调增递延收益88,531,816.00元，负债总额无影响。

2. 会计估计变更及影响：无。

3. 前期差错更正和影响：无。

十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

(1) 报告期新纳入合并范围的公司情况

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例%	年末净资产	本年净利润
中天城投集团华北置业有限公司	新设成立	100.00	119,746,304.94	-253,695.06
中天城投集团南方置业有限公司	新设成立	100.00		
中天城投集团北京置业有限公司	新设成立	51.00	94,725,340.43	-5,274,659.57
贵阳互联网金融产业投资发展有限公司	增资控股	65.00	98,790,840.57	-1,209,159.43
贵州中天立馨房地产经纪有限公司	新设成立	100.00	4,952,544.87	-47,455.13
威宁县疙瘩营驼骏煤业有限公司	新设成立	100.00	-3,895.00	-3,895.00
贵州中天信嘉房地产开发有限公司	新设成立	100.00		

(2) 报告期不再纳入合并范围的公司情况

公司名称	不再纳入	持股比例 (%)	处置日	处置日
------	------	----------	-----	-----

	合并范围的原因		净资产	净利润
中天城投集团贵州千里驹有限公司	公司注销	100.00	29,987,150.64	442.45

十四、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

公司一贯重视对投资者的回报并致力提高对投资者的现金分红比例，严格按照《公司章程》规定实施利润分配政策。根据2014年1月中国证监会发布的《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》，进一步完善公司现金分红政策的合理性、稳定性和透明度，形成稳定回报预期，在进行分红决策时充分听取独立董事和中小股东的意见和诉求，公司于2014年5月对《章程》中关于利润分配政策部分进行了修订。为完善公司持续、稳定、积极的分红决策和监督机制，积极回报股东，引导投资者树立长期投资和理性投资的理念，根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的规定以及《公司章程》的规定，公司已于2014年5月制订《公司未来三年(2014-2016年)股东回报规划》，明确了分红标准和分红比例。

报告期内，公司严格按照《公司章程》规定执行利润分配政策。经2014年5月13日召开的2013年度股东大会审议通过，公司2013年度利润分配方案为：2013年度利润分配方案为：以母公司2013年12月31日股本总股数为基数，向全体股东每10股派发现金股利3元（含税），共派发现金股利386,271,687.60元。本次分红方案实施后母公司未分配利润余额为715,849,693.01元，全部结转以后年度分配。2014年7月，公司实施完成前述利润分配方案。公司2011至2013年度以现金方式累计分配的利润为最近三年实现的年均可分配利润的94.19%。

公司的利润分配政策的制定和执行情况，符合《公司章程》的规定及股东大会决议的要求，分红标准和比例明确、清晰，相关的决策程序和机制完备。独立董事尽职履责，发挥了应有的作用。中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到充分维护。今后，公司将严格执行《公司章程》规定的现金分红政策并跟进落实，更好地履行上市公司的责任和义务。

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

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

1、2014年度利润分配预案（该方案尚须股东大会审议通过）

经信永中和会计师事务所审计，公司2014年度母公司实现净利润1,307,055,991.24元，根据《中华人民共和国公司法》和《公司章程》规定，按本年实现净利润的10%提取法定盈余公积金130,705,599.12元，加上母公司以前年度未分配利润1,102,121,380.61元，减母公司2014年度实施的对股东分配的现金股利386,091,687.60元，母公司2014年可供分配利润总计为1,892,380,085.13元。

公司2014年利润分配预案为：以母公司2014年度利润分配方案实施股权登记日总股本为基数，向全体股东每10股送红股5股、派发现金股利2元（含税），预计共送红股858,612,240到861,138,740股，派发现金股利343,444,896.20元到344,455,496.2

元。本次分红方案实施后母公司未分配利润余额为686,785,848.43元到690,322,948.93元，全部结转以后年度分配。

经信永中和会计师事务所审计，公司截止2014年末资本公积-股本溢价的余额为2,260,450,114.93元，2014年资本公积转增股本预案为：以母公司2014年度利润分配方案实施股权登记日总股本为基数，向全体股东每10股转增10股，预计共转增1,717,224,481股到1,722,277,481股，转增后资本公积-股本溢价余额为543,225,633.93到539,648,634.93元。

2、2013年度利润分配方案及执行情况

经信永中和会计师事务所审计，公司2013年度母公司实现净利润745,920,903.28元，按本年实现净利润的10%提取法定盈余公积金74,592,090.33元，加上母公司以前年度未分配利润558,673,796.86元，减母公司2013年度实施的对股东分配的现金股利127,881,229.20元，母公司2013年可供分配利润总计为1,102,121,380.61元。

公司2013年利润分配方案为：以母公司2013年12月31日股本总数为基数，向全体股东每10股派发现金股利3元（含税），共派发现金股利386,271,687.60元。本次分红方案实施后母公司未分配利润余额为715,849,693.01元，全部结转以后年度分配。

2014年7月，公司执行并实施了2013年度公司利润分配方案，股权登记日为2014年7月8日，除权除息日为2014年7月9日。

3、2012年度利润分配方案及执行情况

经信永中和会计师事务所审计，公司2012年度母公司实现净利润270,524,011.92元，按本年实现净利润的10%提取法定盈余公积金27,052,401.19元，加上母公司以前年度未分配利润443,083,415.33元，减母公司2012年度实施的对股东分配的现金股利127,881,229.20元，母公司2012年可供分配利润总计为558,673,796.86元。

公司2012年利润分配方案为：以母公司2012年12月31日股本总数1,278,812,292股为基数，向全体股东每10股派发现金股利1元（含税），共派发现金股利127,881,229.20元。本次分红方案实施后母公司未分配利润余额为430,792,567.66元，全部结转以后年度分配。2013年7月，公司执行并实施了2012年度公司利润分配方案，股权登记日为2013年7月11日，除权除息日为2013年7月12日。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014年	343,444,896.20	1,603,579,642.41	21.42%		
2013年	386,271,687.60	1,081,252,796.25	35.72%		
2012年	127,881,229.20	438,339,795.35	29.17%		

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

每10股送红股数（股）	5
每10股派息数（元）（含税）	2.00
每10股转增数（股）	10
现金分红占利润分配总额的比例	28.57%
现金分红政策：	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	

以母公司 2014 年度利润分配方案实施股权登记日总股本为基数，向全体股东每 10 股送红股 5 股、派发现金股利 2 元（含税），预计共送红股 858,612,240 到 861,138,740 股，派发现金股利 343,444,896.20 元到 344,455,496.2 元。本次分红方案实施后母公司未分配利润余额为 686,785,848.43 元到 690,322,948.93 元，全部结转以后年度分配。

经信永中和会计师事务所审计，公司截止 2014 年末资本公积-股本溢价的余额为 2,260,450,114.93 元，2014 年资本公积转增股本预案为：以母公司 2014 年度利润分配方案实施股权登记日总股本为基数，向全体股东每 10 股转增 10 股，预计共转增 1,717,224,481 股到 1,722,277,481 股，转增后资本公积-股本溢价余额为 543,225,633.93 到 539,648,634.93 元。（该方案尚须股东大会审议通过。）

十六、社会责任情况

√ 适用 □ 不适用

公司已披露社会责任报告全文，具体内容详见《中天城投集团股份有限公司2014年度社会责任报告》。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

□ 是 √ 否 □ 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

□ 是 √ 否 □ 不适用

报告期内是否被行政处罚

□ 是 √ 否 □ 不适用

十七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2014年08月20日	贵阳	实地调研	机构	华夏基金、东方证券	公司发展及行业介绍，公司重点项目实地考察
2014年08月21日	贵阳	实地调研	机构	东方基金、海富通基金、浦银安盛基金	公司发展及行业介绍，公司重点项目实地考察
2014年09月11日	贵阳	实地调研	机构	国泰君安证券、中国人寿、中信证券、实欣投资、博誉投资、东海证券、万家基金、华宸未来基金、东北证券资产管理公司	区域房地产市场介绍，公司经营现状及未来发展方向介绍，公司重点项目实地考察
2014年09月25日	贵阳	实地调研	机构	民生银行、太平洋资产管理公司、中民投资管理公司、上海通晟资产管理公司、新华信托、淮海天玺投资	公司发展及非公开发行情况介绍、公司重点项目实地考察

				管理公司、浙江国贸东方投资管理公司	
2014年12月19日	贵阳	实地调研	机构	长城证券、长江证券、广发证券、华创证券、华融证券、湘财证券、中信建投、银河证券、齐鲁证券、平安证券、国泰君安、海通证券、申银万国、方正证券	公司战略发展规划情况介绍、公司房地产项目发展情况介绍、公司保税区项目整体情况介绍、公司重点项目实地考察
2014年12月23日	贵阳	实地调研	机构	中信建投证券	走访、了解公司目前的生产及经营情况；对成功实现非公开增发后公司如何计划及安排未来可持续发展等事项进行咨询；现场调研、参观公司的重点项目
接待次数			6		
接待机构数量			36		
接待个人数量			0		
接待其他对象数量			0		
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否		

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
天同证券有限责任公司破产管理人诉中天城投集团股份有限公司、珠海国恒利实业发展有限公司(本案第三人)出资纠纷案	10,000	否	山东省济南市中级人民法院于2014年9月22日第一次开庭审理,截至目前尚未作出一审判决。	无	无	2014年09月05日	http://disclosure.szse.cn/financialpage/2014-09-05/1200206609.PDF

二、媒体质疑情况

□ 适用 √ 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□ 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。

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

2014年9月4日召开了第七届董事会第15次会议，审议通过了《关于股票期权与限制性股票激励计划第一个行权/解锁期可行权/解锁的议案》及《关于作废并注销部分股票期权及回购注销部分限制性股票的议案》，将已离职的失去激励对象资格的6名人员已授予未获准行权的2,400,000份股票期权予以作废注销，按其购买价回购已获授尚未解锁的600,000股限制性股票并注销；将已退休的激励对象李筑惠先生已授予未获准行权的280,000份股票期权予以作废注销，获授70,000股限制性股票进行分期解锁。本次共作废注销股票期权2,680,000份，回购注销限制性股票600,000股。

本次符合解锁条件的激励对象共计56人，解锁限制性股票数量2,040,000股，限制性股票上市流通日期2014年9月29日。本次符合行权条件的激励对象55人，在第一个行权期自2014年9月29日起至2015年8月26日采用自主行权方式可行权8,090,000份股票期权。可行权股票期权若全部行权，对公司当期和未来各期损益没有影响，公司净资产将增加5,646.82万元，基本每股收益、全面摊薄净资产收益率将产生细微下降影响。截止2014年12月31日，激励对象自主行权股票期权3,037,000份，公司股票数量因此增加3,037,000股，公司股份总数相应增加3,037,000股。

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、其他关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他关联交易。

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

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

租赁情况说明

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

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

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09 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09	10,000	2010年12月	6,000	连带责任保	5年	否	否

	月 09 日		30 日		证			
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	6,620	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	79,970	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	16,200	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	26,705	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	69,900	连带责任保 证	2 年	否	是
中天城投集团贵阳 国际金融中心有限 责任公司	2013 年 05 月 22 日	500,000	2013 年 10 月 25 日	120,000	连带责任保 证	3 年	否	是
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	48,000	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	2014 年 05 月 13 日	700,000	2014 年 08 月 13 日	10,000	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	2014 年 05 月 13 日	700,000	2014 年 08 月 22 日	34,532.5	连带责任保 证	1 年	否	是

中天城投集团城市建设有限公司	2014年05月13日	700,000	2014年09月01日	50,000	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	2014年05月13日	700,000	2014年09月25日	30,000	连带责任保证	3年	否	是
中天城投集团城市建设有限公司	2014年05月13日	700,000	2014年11月12日	40,000	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）				262,532.5
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		1,700,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				711,131.5
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）				262,532.5
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）		1,710,000		报告期末实际担保余额合计（A4+B4）				721,131.5
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				98.78%				
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）				408,633				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）				302,498.5				
上述三项担保金额合计（C+D+E）				711,131.5				
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。

九、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺	金世旗国际控股股份有限公司	本次非公开发行对象金世旗国际控股股份有限公司承诺：其认购的公司本次非公开发行的股份自上市之日起三十六个月内不得转让。	2014年12月03日	2014年12月3日——2017年12月16日	正常履行中
	中天城投集团股份有限公司	承诺自本次新增股份上市之日起：（一）真实、准确、完整、公平和及时地公布定期报告、披露所有对投资者有重大影响的信息，并接受中国证监会和深圳证券交易所的监督管理； （二）本公司在知悉可能对股票价格产生误导性影响任何公共传播媒体出现的消息后，将及时予以公开澄清；	2014年12月11日	2014年12月11日——9999年12月11日	正常履行中

		(三) 本公司董事、监事、高级管理人员将认真听取社会公众的意见和批评, 不利用已获得的内幕消息和其他不正当手段直接或间接从事本公司股票的买卖活动。公司保证向深圳证券交易所提交的文件没有虚假记载或者重大遗漏, 并在提出上市申请期间, 未经深圳证券交易所同意, 不得擅自披露有关信息。			
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				

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

适用 不适用

十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬(万元)	280
境内会计师事务所审计服务的连续年限	6
境内会计师事务所注册会计师姓名	罗建平、黄志芬

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

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

适用 不适用

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、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十五、公司子公司重要事项

适用 不适用

十六、公司发行公司债券的情况

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、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%	427,215,189	0		-2,617,500	424,597,689	433,986,565	25.27%
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%	427,215,189	0		-2,617,500	424,597,689	433,986,565	25.27%
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		-2,617,500	-2,617,500	6,771,376	0.39%
二、无限售条件股份	1,278,183,416	99.27%		0		5,054,500	5,054,500	1,283,237,916	74.73%
1、人民币普通股	1,278,183,416	99.27%		0		5,054,500	5,054,500	1,283,237,916	74.73%
三、股份总数	1,287,572,292	100.00%	427,215,189	0		2,437,000	429,652,189	1,717,224,481	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

报告期内股份变动的主要原因有以下几方面：

- （1）公司股权激励计划第一个解锁期解锁限制性股票204万股，因离职失去激励对象资格公司回购注销限制性股票60万股；
- （2）公司股权激励计划第一个行权期自主行权303.7万股；
- （3）公司非公开发行427,215,189股。

股份变动的批准情况

适用 不适用

公司股权激励计划和非公开发行股票经中国证监会核准。2014年8月14日，证监会下发《关于核准中天城投集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]819号），核准了公司本次非公开发行。

股份变动的过户情况

适用 不适用

公司股份变动在中国证券登记结算公司深圳分公司办理股份登记。

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

2014年公司股份变动主要是公司定向增发和股权激励股票期权行权，由于增发价和行权价高于公司每股净资产，导致报告期公司总股本增加，相关变动增加每股净资产，同时摊薄基本每股收益和稀释每股收益。

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

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
金世旗国际控股股份有限公司	0		149,525,316	149,525,316	认购新股承诺	2017年12月16日
东吴基金—光大银行—重庆国际信托—中天城投（二期）集合资金信托计划	0		85,443,037	85,443,037	认购新股承诺	2015年12月16日
渤海证券—工商银行—渤海分级定增宝8号集合资产管理计划	0		47,468,354	47,468,354	认购新股承诺	2015年12月16日
华夏人寿保险股份有限公司—万能保险产品	0		43,512,661	43,512,661	认购新股承诺	2015年12月16日
东海基金—工商银行—东海基金—鑫龙96号资产管理计划	0		17,721,519	17,721,519	认购新股承诺	2015年12月16日
东海基金—工商银行—东海基金—鑫龙98号资产管理计划	0		14,873,417	14,873,417	认购新股承诺	2015年12月16日
东海基金—工商银行—东海基金—鑫龙97号资产管理计划	0		14,873,417	14,873,417	认购新股承诺	2015年12月16日
财通基金—工商银行—富春定增60号资产管理计划	0		7,911,392	7,911,392	认购新股承诺	2015年12月16日

财通基金—光大银行—中国银河证券股份有限公司	0		7,895,569	7,895,569	认购新股承诺	2015年12月16日
财通基金—工商银行—富春定增56号资产管理计划	0		4,746,836	4,746,836	认购新股承诺	2015年12月16日
其他	9,388,876	2,040,000	32,666,171	40,015,047		
合计	9,388,876	2,040,000	426,637,689	433,986,565	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

√ 适用 □ 不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
限制性股票	2013年09月03日	3.46	8,760,000	2013年09月29日	8,760,000	
非公开发行股票	2014年12月12日	6.32	427,215,189	2014年12月17日	427,215,189	
股票期权	2013年09月03日	7.28	35,040,000	2013年09月29日	35,040,000	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
权证类						

前三年历次证券发行情况的说明

公司《股票期权与限制性股票激励计划（草案）》分别经公司董事会和股东大会审议通过，并经中国证监会备案无异议。公司首次授予的激励对象人数 62 人，授予激励对象的权益总数 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，第一个行权期为 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，第一个解锁期为 2014 年 8 月 27 日至 2015 年 8 月 26 日。

2014年9月4日召开了第七届董事会第15次会议，审议通过了《关于股票期权与限制性股票激励计划第一个行权/解锁期可行权/解锁的议案》及《关于作废并注销部分股票期权及回购注销部分限制性股票的议案》，将已离职的失去激励对象资格的6名人员已授予未获准行权的2,400,000份股票期权予以作废注销，按其购买价回购已获授尚未解锁的600,000股限制性股票并注销；将已退休的激励对象李筑惠先生已授予未获准行权的280,000份股票期权予以作废注销，获授70,000股限制性股票进行分期解锁。本次共作废注销股票期权2,680,000份，回购注销限制性股票600,000股。

第一个解锁期符合解锁条件的激励对象共计56人，解锁限制性股票数量2,040,000股，限制性股票上市流通日期2014年9

月29日。第一个行权期符合行权条件的激励对象55人，在第一个行权期自2014年9月29日起至2015年8月26日采用自主行权方式可行权8,090,000份股票期权。截止2014年12月31日，激励对象自主行权股票期权3,037,000份，公司股票数量因此增加3,037,000股，公司股份总数相应增加3,037,000股。

根据公司2013年第4次临时股东大会决议和中国证监会证监许可[2014]819号文，公司在询价基础上根据本次发行募集资金量的要求最终确定的发行数量为42,721.52万股，发行价格为人民币6.32元/股。2014年12月10日，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具了XYZH/2014CDA3045-1号验资报告。根据验资报告，截至2014年12月9日止，公司本次非公开发行共计募集资金人民币2,699,999,994.48元，扣除与发行有关的费用人民币63,000,288.70元，实际募集资金净额为人民币2,636,999,705.78元，其中股本增加427,215,189.00元，股本溢价款2,209,784,516.78元计入资本公积。2014年12月12日，公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了本次非公开发行股份总量427,215,189股的股权登记及股份限售手续。因此公司股份总额增加427,215,189股。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内因公司股权激励计划解锁行权等增加股份243.7万股、公司非公开发行增加股份427,215,189股，上述事项导致公司股份总数相应增加。同时募集资金相应增加公司总资产和股东权益。

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	62,497	年度报告披露日前第5个交易日末普通股股东总数	55,002	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	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
金世旗国际控股股份有限公司	境内非国有法人	39.63%	680,601,591	增加	149,525,316	531,076,275	质押	656,724,000
贵阳城市发展投资股份有限公司	境内非国有法人	5.07%	87,022,624	不变	0	87,022,624		
东吴基金-光大银行-重庆国际信托-中天城投（二期）集合资	其他	4.98%	85,443,037		85,443,037	0		

金信托计划								
渤海证券—工商银行—渤海分级定增宝 8 号集合资产管理计划	其他	2.76%	47,468,354		47,468,354		0	
华夏人寿保险股份有限公司—万能保险产品	其他	2.53%	43,512,661		43,512,661		0	
东海基金—工商银行—东海基金—鑫龙 96 号资产管理计划	其他	1.03%	17,721,519		17,721,519		0	
东海基金—工商银行—东海基金—鑫龙 98 号资产管理计划	其他	0.87%	14,873,417		14,873,417		0	
东海基金—工商银行—东海基金—鑫龙 97 号资产管理计划	其他	0.87%	14,873,417		14,873,417		0	
财通基金—工商银行—富春定增 60 号资产管理计划	其他	0.46%	7,911,392		7,911,392		0	
财通基金—光大银行—中国银河证券股份有限公司	其他	0.46%	7,895,569		7,895,569		0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	金世旗国际控股股份有限公司与上表其余股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。上表其余股东之间，公司未知其关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
金世旗国际控股股份有限公司	531,076,275	人民币普通股	531,076,275					
贵阳城市发展投资股份有限公司	87,022,624	人民币普通股	87,022,624					
陆建明	7,000,000	人民币普通股	7,000,000					
黄穗凤	5,738,207	人民币普通股	5,738,207					
交通银行股份有限公司—农银汇理	5,718,742	人民币普通股	5,718,742					

行业成长股票型证券投资基金			
深圳市汕源新实业有限公司	4,938,642	人民币普通股	4,938,642
深圳市源发实业有限公司	4,488,384	人民币普通股	4,488,384
中国银行股份有限公司-国泰证券房地产行业指数分级证券投资基金	4,473,305	人民币普通股	4,473,305
游建平	4,402,496	人民币普通股	4,402,496
深圳市汕开源商贸有限公司	4,064,356	人民币普通股	4,064,356
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 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注 4)	股东陆建明通过信用担保账户持有 7,000,000 股, 股东黄穗凤通过信用担保账户持有 5,738,207 股, 股东深圳市汕源新实业有限公司通过信用担保账户持有 4,938,642 股, 股东深圳市源发实业有限公司通过信用担保账户持有 4,488,384 股, 股东深圳市汕开源商贸有限公司通过信用担保账户持有 4,064,356 股。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

截至报告期末, 公司股东深圳市源发实业有限公司通过财富证券有限责任公司约定购回专用账户持有公司股票 1,464,000 股。

2、公司控股股东情况

法人

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

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人情况

自然人

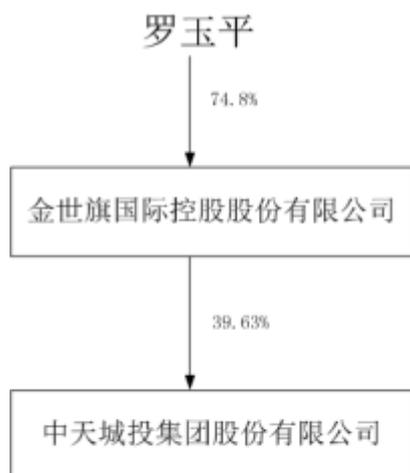
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
罗玉平	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	详见本报告公司董事、监事、高管人员简历部分	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

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

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
罗玉平	董事长	现任	男	49	2013年01月10日	2016年01月09日	0	0	0	0
张智	董事兼执行总裁	现任	男	49	2013年01月10日	2016年01月09日	1,134,693	0	0	1,134,693
石维国	副董事长	现任	男	49	2013年01月10日	2016年01月09日	613,600	0	0	613,600
李凯	董事兼执行副总裁	现任	男	51	2013年01月10日	2016年01月09日	556,656	0	0	556,656
陈畅	董事兼执行副总裁	现任	男	55	2013年01月10日	2016年01月09日	111,307	0	0	111,307
林云	董事兼执行副总裁	现任	女	36	2013年01月10日	2016年01月09日	388,000	0	0	388,000
吴道永	董事兼执行副总裁	现任	男	41	2013年01月10日	2016年01月09日	388,000	0	0	388,000
李自康	董事	现任	男	44	2013年01月10日	2016年01月09日	0	0	0	0
宋蓉	独立董事	现任	女	45	2013年01月10日	2016年01月09日	0	0	0	0
王强	独立董事	现任	男	45	2013年01月10日	2016年01月09日	0	30,000	7,500	22,500
胡北忠	独立董事	现任	男	52	2014年05月13日	2016年01月09日	0	0	0	0
吴俐敏	独立董事	现任	女	50	2014年09月02日	2016年01月09日	0	0	0	0
李梅	监事会主席	现任	女	64	2013年01月10日	2016年01月09日	30,000	0	0	30,000
罗建华	监事	现任	女	64	2013年01月10日	2016年01月09日	0	0	0	0
李定文	监事(职工监事)	现任	男	47	2013年01月10日	2016年01月09日	0	0	0	0

余莲萍	执行副总裁	现任	女	54	2013年01月10日	2016年01月09日	496,345	0	0	496,345
李俊	执行副总裁	现任	男	43	2013年01月10日	2016年01月09日	301,200	0	0	301,200
何志良	财务负责人	现任	男	44	2013年01月10日	2016年01月09日	372,700	0	0	372,700
谭忠游	董事会秘书	现任	女	44	2013年01月10日	2016年01月09日	246,000	0	0	246,000
陈世贵	独立董事	离任	男	52	2013年01月10日	2014年05月13日	0	0	0	0
唐朝礼	独立董事	离任	男	67	2013年01月10日	2014年09月02日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	4,638,501	30,000	7,500	4,661,001

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历

(一) 董事人员简历:

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

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

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

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

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

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

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

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

宋蓉：女，生于1970年，贵州大学法律系毕业，法律硕士，二级律师。贵阳维拓律师事务所合伙人，全国律协青年工作委员会委员，贵阳市律师协会副会长，贵阳市仲裁委仲裁员，贵阳市第十三届人大代表，民革贵阳市常委，民革云岩区支部主委，贵阳市云岩区工商联副主席，中天城投集团股份有限公司第七届董事会独立董事，贵州贵航汽车零部件股份有限公司独立董事、贵州钢绳股份有限公司独立董事。

王强：男，生于1970年，工商管理硕士，会计师、审计师、中国注册会计师、中国注册资产评估师。曾任贵阳审计师事务所评估部主任、中国第七砂轮股份有限公司独立董事、大唐高鸿数据网络股份有限公司独立董事、贵州贵航汽车零部件股份有限公司独立董事、北京兴恒丰医疗投资管理有限公司董事兼副总裁，遵义钛业股份有限公司独立董事，中国资产评估协会全国评估理事；现任贵阳安达会计师事务所董事、副所长，贵阳安达资产评估有限公司执行董事，贵州省资产评估协会常务理事，中天城投集团股份有限公司第七届董事会独立董事，上海神奇制药投资管理股份有限公司独立董事，湖南赛迪传媒投资股份有限公司独立董事，贵州久联民爆器材股份有限公司独立董事，贵州黔源电力股份有限公司独立董事，贵阳市工商资产经营管理有限公司外部董事，贵阳市产业投资经营管理有限公司外部董事，贵州武岳集团公司等多家公司的财务顾问。

胡北忠：男，生于1963年，中国致公党党员，研究生学历，会计学教授、中国注册会计师、贵州大学管理学硕士生导师、贵州财经大学会计学硕士生导师、MBA硕士生导师，现任贵州财经大学会计学院专职教师，中天城投集团股份有限公司第七届董事会独立董事。

吴俐敏：女，生于1965年，法学学士、副教授。曾在贵州司法警官学院任教，贵州财经大学任教并任副教授。曾在西南政法大学民商法研究生班学习，美国加州州立大学富乐敦分校作访问学者。现任贵州理工学院专职教师，中天城投集团股份有限公司第七届董事会独立董事。

（二）监事人员简历：

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

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

李定义：男，生于1968年，大专学历，机电助理工程师，注册一级建造师（机电安装）。曾就读河南郑州机械专科学校机电

工程系，就职于中国振华电子集团4191厂机动科、中国振华电子集团机电安装公司、广东汕头裕生食品有限公司、广东汕头华信实业有限公司新产品研发中心、贵阳长天通信工程公司、贵州宏立城房地产开发有限公司、中天城投集团欣泰房地产开发有限公司、中天城投集团股份有限公司，曾任中天城投集团股份有限公司第六届监事会职工代表监事，现任中天城投集团股份有限公司第七届监事会职工代表监事。

（三）高管人员简历

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

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

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

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

谭忠游：女，生于1971年，管理学博士，高级经济师，美国乔治·华盛顿大学高级访问学者。具有深圳证券交易所董事会秘书任职资格。曾任贵州成黔企业集团经济运行部经理、常务副总经济师、董事会秘书，中天城投集团股份有限公司董事会办公室主任，现任中天城投集团股份有限公司第七届董事会聘任的公司董事会秘书兼董事会办公室主任。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
罗玉平	金世旗国际控股股份有限公司	董事长	2006年07月13日		否
张智	金世旗国际控股股份有限公司	董事	2006年07月13日		否
石维国	金世旗国际控股股份有限公司	董事	2006年07月13日		否
李凯	金世旗国际控股股份有限公司	董事	2006年07月13日		否

陈畅	金世旗国际控股股份有限公司	董事	2006年07月 13日		否
罗建华	金世旗国际控股股份有限公司	监事会主席	2007年12月 27日		否
李自康	贵阳城市发展投资股份有限公司	董事长	2012年04月 26日		是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位 担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领 取报酬津贴
罗玉平	贵阳能源（集团）有限责任公司	董事长	2012年12月 12日		否
罗玉平	联和能源投资控股有限公司	董事长	2010年11月 30日		否
张智	贵阳能源（集团）有限责任公司	董事	2012年12月 12日		否
石维国	贵阳能源（集团）有限责任公司	董事	2012年12月 12日		否
石维国	贵州联和能源清洁燃料有限公司	董事长	2010年12月 14日		否
陈畅	云南国能煤电有限责任公司	董事长	2006年07月 05日		否
陈畅	贵阳能源（集团）有限责任公司	监事	2012年12月 12日		否
宋蓉	维拓律师事务所	合伙人	2008年04月 01日		是
王强	贵阳安达会计师事务所	董事、副所长	1999年12月 01日		是
王强	贵阳安达资产评估有限公司	执行董事	2008年01月 01日		是
胡北忠	贵州财经大学	专职教师	2006年11月 20日		是
吴俐敏	贵州理工学院	专职教师	2014年04月 12日		是

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

依据董事、监事及高级管理人员岗位的主要范围、职责、重要性，结合公司的支付能力，参考同行业相关岗位的薪酬水

平，公司董事会薪酬与考核委员会负责制定、审查公司薪酬计划与方案，包括绩效评价标准、程序及主要评价体系、奖励和惩罚的主要方案和制度等，制定公司董事、监事及高管人员的考核标准，审查公司董事、监事及高管人员履行职责的情况，并依照考核标准及薪酬制度与方案进行年度绩效考核。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
罗玉平	董事长	男	49	现任	140.48	0	104.43
张智	董事兼执行总裁	男	49	现任	140.48	0	104.43
石维国	副董事长	男	49	现任	126.48	0	94.69
李凯	董事兼执行副总裁	男	51	现任	112.48	0	84.94
陈畅	董事兼执行副总裁	男	55	现任	112.48	0	84.94
林云	董事兼执行副总裁	女	36	现任	85.65	0	65.3
吴道永	董事兼执行副总裁	男	41	现任	112.12	0	86.16
李自康	董事	男	44	现任	0		0
宋蓉	独立董事	女	45	现任	6	0	5.04
王强	独立董事	男	45	现任	6	0	5.04
胡北忠	独立董事	男	52	现任	3.5	0	2.94
吴俐敏	独立董事	女	50	现任	2	0	1.68
李梅	监事会主席	女	64	现任	112.48	0	85.65
罗建华	监事	女	64	现任	40.82	0	32.81
李定文	监事（职工监事）	男	47	现任	50.5	0	38.22
余莲萍	执行副总裁	女	54	现任	112.48	0	84.93
李俊	执行副总裁	男	43	现任	112.48	0	84.94
何志良	财务负责人	男	44	现任	85.44	0	65.52
谭忠游	董事会秘书	女	44	现任	70.31	0	53.58
陈世贵	独立董事	男	52	离任	2.5	0	2.1
唐朝礼	独立董事	男	67	离任	4.5	0	3.78
合计	--	--	--	--	1439.18	0	1091.12

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格(元/股)	报告期末市价(元/股)	期初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格(元/股)	期末持有限制性股票数量
罗玉平	董事长	0	0			0	0	3.46	0
张智	董事兼执行总裁	0	0			950,000	0	3.46	950,000
石维国	副董事长	0	0			528,000	0	3.46	528,000
李凯	董事兼执行副总	0	0			422,000	0	3.46	422,000
陈畅	董事兼执行副总	0	0			0	0	3.46	0
林云	董事兼执行副总	0	0			388,000	0	3.46	388,000
吴道永	董事兼执行副总	0	0			388,000	0	3.46	388,000
李自康	董事	0	0			0	0	3.46	0
宋蓉	独立董事	0	0			0	0	3.46	0
王强	独立董事	0	0			0	0	3.46	0
胡北忠	独立董事	0	0			0	0	3.46	0
吴俐敏	独立董事	0	0			0	0	3.46	0
李梅	监事会主席	0	0			0	0	3.46	0
罗建华	监事	0	0			0	0	3.46	0
李定文	监事(职工监事)	0	0			0	0	3.46	0
余莲萍	执行副总裁	0	0			246,000	0	3.46	246,000
李俊	执行副总裁	0	0			280,000	0	3.46	280,000
何志良	财务负责人	0	0			352,000	0	3.46	352,000
谭忠游	董事会秘书	0	0			246,000	0	3.46	246,000
合计	--	0	0	--	--	3,800,000	0	--	3,800,000

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
陈世贵	独立董事	任期满离任	2014年05月14日	换届
唐朝礼	独立董事	离任	2014年09月03日	根据《中共中央组织部关于进一步规范党政领导干部

			日	在企业兼职（任职）问题的意见》精神，辞去公司第七届董事会独立董事
胡北忠	独立董事	被选举	2014 年 05 月 14 日	补选独立董事
吴俐敏	独立董事	被选举	2014 年 09 月 03 日	补选独立董事

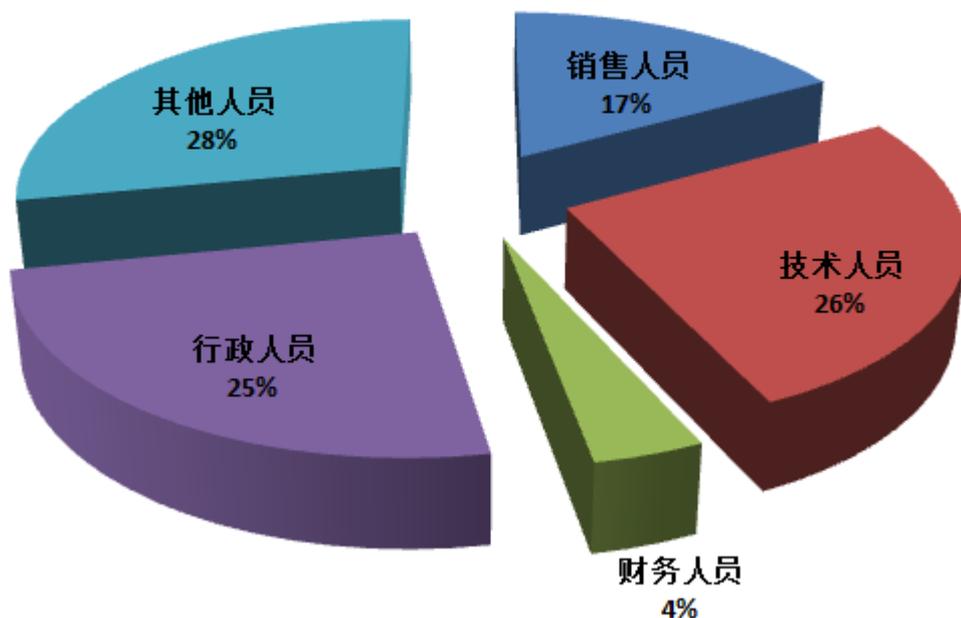
五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

2014 年副总级别及以上人员（高管除外）入职、离职、晋升、降级、调动情况，具体如下：1) 新入职 2 人；2) 离职 7 人；3) 晋升 4 人；4) 降级 0 人；5) 调动 3 人。

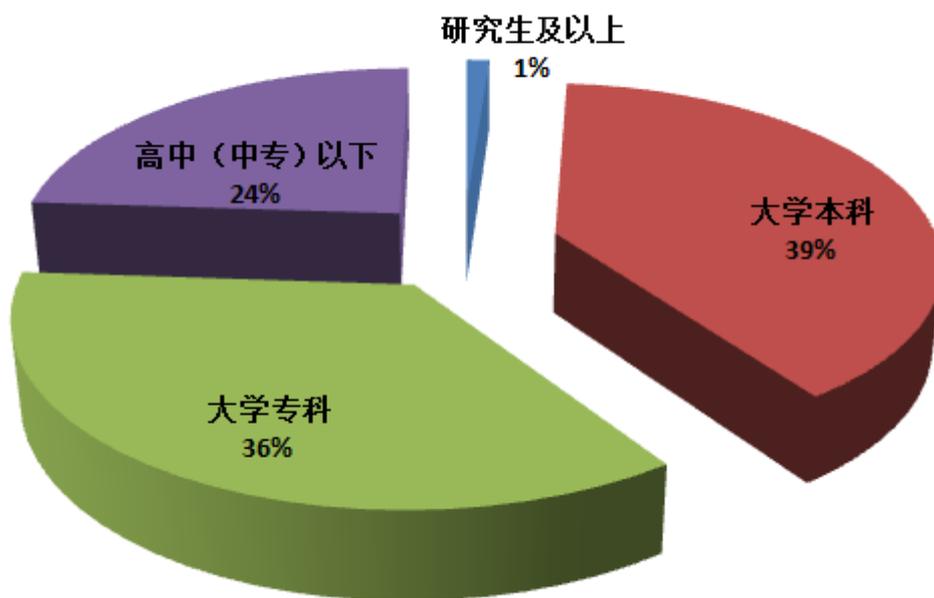
六、公司员工情况

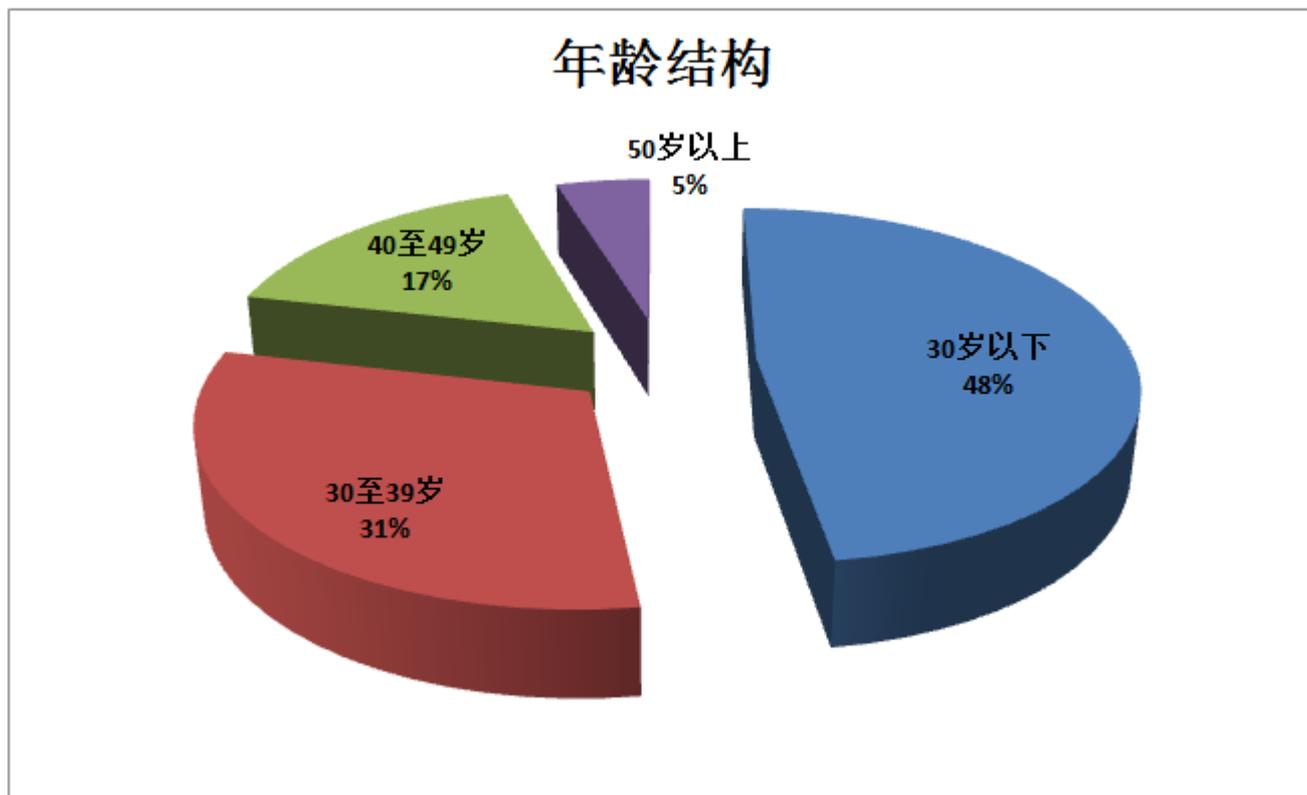
公司员工情况		
现在职工		3332
公司需承担费用的离退休职工		1208
专业构成		
专业构成类别	专业构成人数	比例
销售人员	564	16.93%
技术人员	878	26.35%
财务人员	129	3.87%
行政人员	825	24.76%
其他人员	936	28.09%
合计	3332	100%
教育程度		
教育程度类别	数量（人）	比例
研究生及以上	38	1.14%
大学本科	1308	39.26%
大学专科	1189	35.68%
高中（中专）以下	797	23.92%
合计	3332	100.00%
年龄结构		
年龄结构	数量（人）	比例
30岁以下	1592	47.78%
30至39岁	1026	30.79%
40至49岁	557	16.72%
50岁以上	157	4.71%
合计	3332	100%

专业构成



教育程度





第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》和《主板上市公司规范运作指引》等相关法律、法规的要求，不断提高公司规范运作水平，完善公司法人治理结构，建立健全公司内部控制制度，加强信息披露，积极开展投资者关系管理工作。公司按要求设立了股东大会、董事会、监事会和董事会下设的专门委员会。根据董事会、监事会议事规则及董事会专门委员会实施细则、执行总裁工作细则，明确了各级机构在决策、监督、执行等方面的职责权限、程序以及应履行的义务。从而形成了科学有效、权责明确、相互制衡、相互协调的治理结构。

报告期内，根据2014年1月中国证监会发布的《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》，进一步完善公司现金分红政策的合理性、稳定性和透明度，形成稳定回报预期，在进行分红决策时充分听取独立董事和中小股东的意见和诉求，公司修改了公司章程相应条款。为完善公司持续、稳定、积极的分红决策和监督机制，积极回报股东，引导投资者树立长期投资和理性投资的理念，根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的规定以及《公司章程》的规定，特制订《公司未来三年(2014-2016年)股东回报规划》。公司制定了《证券投资管理制度》和《非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，《中天城投股份有限公司证券投资管理制度》、《委托理财投资业务操作指引》、《集团公司房开项目预售物业成本核算操作指引》等管理制度及操作指引，完成独立董事的补选。

公司严格按照有关法律法规以及《信息披露制度》等的要求，真实、准确、及时、公平、完整地披露有关信息。公司指定《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露的指定报纸和网站，确保公司所有股东能够以平等的机会获得信息。公司树立以“市值管理”为核心的投资者关系管理工作理念，加大投资者关系管理人力投入，在董事会办公室架构下设立专门投资者关系管理部门和投资公共关系管理人员负责投资者关系管理工作。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

2014年度，公司严格执行《中天城投集团股份有限公司内幕信息及知情人登记管理制度》，严格控制内部信息的传递，认真做好内幕信息知情人的登记、备案等工作。报告期内，公司不存在内幕信息知情人利用内幕信息买卖公司股份的情况。公司将在今后的工作中严格按照相关制度的规定，强化内幕信息及知情人管理制度执行力度，做好敏感信息保密及登记工作，切实做好内幕交易防控工作，从根本上避免内幕交易的产生。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013年年度股东大会	2014年05月13日	1、关于审议2013年度董事会工作报告的议案；2、关于审议2013年度监事会工作报告的议案	全部通过	2014年05月14日	http://disclosure.szse.cn/finalpage/2014-05-14/64022393.PDF

		<p>案；3、关于审议 2013 年度财务决算的议案；4、关于审议 2013 年度利润分配方案的议案；</p> <p>5、关于审议 2013 年年度报告及其摘要的议案；6、关于聘请公司 2014 年度财务审计机构及内控审计机构的议案；7、关于明确为子公司和子公司为母公司等提供担保额度并授权公司董事长具体实施的议案；8、关于子公司区域能源集中供冷供暖所涉关联交易事项的议案；9、关于补选公司独立董事的议案；10、关于审议公司未来三年（2014-2016）股东分红回报规划的议案；11、关于审议公司证券投资管理制度的议案；12、关于使用自有资金进行低风险证券投资的议案；13、关于修改公司章程的议案。</p>			
--	--	---	--	--	--

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2014 年第 1 次临时股东大会	2014 年 09 月 02 日	关于补选公司独立董事的议案。	全部通过	2014 年 09 月 03 日	http://disclosure.szse.cn/finalpage/2014-09-03/1200199525.PDF

3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
宋蓉	8	5	3	0	0	否
王强	8	5	3	0	0	否
胡北忠	6	3	3	0	0	否
吴俐敏	4	2	2	0	0	否
陈世贵	2	2	0	0	0	否
唐朝礼	4	3	1	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		2				

连续两次未亲自出席董事会的说明

报告期内不存在独立董事连续两次未亲自出席董事会的情形

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

独立董事根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》等相关法规、制度要求，关注公司运作的规范性，独立履行职责，勤勉尽责，积极与公司董事、监事、管理层沟通交流，密切关注公司的经营动态。对报告期内公司日常经营决策、公司规范运作、补选独立董事、公司与关联方资金往来及对外担保情况、股权激励、再融资、募集资金使用、关联交易等方面提出了许多专业性建议，为完善公司监督机制，维护公司和全体股东的合法权益发挥了重要的作用。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设战略发展委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会。各专门委员会依据工作细则规定的职权范围，在报告期内勤勉尽职，规范公司运作，提高了公司的治理水平。战略发展委员会通过积极研究宏

观经济的变化, 加强对市场形势的研判, 有效引导公司及时应对市场变化, 进一步明确了公司发展的战略构想(在保证房地产主业持续稳定增长的基础上, 积极布局大金融、大健康产业发展方向, 并初步确立了“产融结合、并购重组、创新发展”的未来发展思路), 有效地推动了公司战略的实施, 对公司未来的发展部署发挥了重要作用。提名委员会严格按照中国证监会、深圳证券交易所有关规定, 认真勤勉地履行职责, 提名委员会对于补选独立董事的任职资格和胜任能力进行严格的审核并发表审查意见。审计委员会参与制定年审计划、审核年度审计报告并对公司财务报告发表了审阅意见、督促审计工作的进展; 审计委员会负责指导、推进、监督公司内部控制规范工作实施方案及相关配套管理制度的制定、实施; 评价公司内部控制体系的完整性、安全性、有效性; 为公司选聘审计机构发表相关意见。薪酬与考核委员会切实履行职责, 负责对激励对象进行考核, 结合公司的实际情况, 制定了公司高管人员的考核标准, 并对公司高管人员的薪酬情况进行了审核。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均能够做到完全分开, 保证了公司人员独立、资产完整、财务独立、机构独立运作和业务独立完整, 具备自主经营的能力。

1、人员分开方面: 公司与控股股东在劳动、人事及薪酬管理方面相互独立; 公司执行总裁、执行副总裁、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在公司领取报酬, 均不在控股股东单位担任除董事外的任何职务, 公司董事长在控股股东单位担任董事长。

2、资产分开方面: 公司资产完整, 有独立的供应、生产、销售系统, 与控股股东产权关系明确。

3、财产分开方面: 公司在机构上设置了独立的财务部门, 有独立的会计核算体系; 财务人员均为公司的专职工作人员, 与控股股东没有任何人事关系; 公司开设独立的银行帐户。

4、机构分开方面: 公司组织机构独立于控股股东, 不存在与控股股东合署办公的情况。

5、业务分开方面: 公司主要业务独立于控股股东, 拥有独立完整的业务系统。

七、同业竞争情况

适用 不适用

八、高级管理人员的考评及激励情况

按照《中天城投集团薪酬管理标准》、《中天城投集团高级管理人员绩效考核方案》等制度, 公司董事会根据公司统一的薪酬管理制度及公司董事会薪酬与考核委员会审定的年度绩效考核情况, 确定本年度在公司受薪的高管人员薪酬标准并逐月支付薪酬。

同时, 公司实施股票期权与限制性股票激励计划, 第一期限制性股票于2014年9月29日成功解锁, 股票期权进入第一个自主行权期。

第十节 内部控制

一、内部控制建设情况

公司按照证监会、财政部等五部委颁布的《企业内部控制基本规范》及相关配套指引、贵州证监局《关于做好贵州辖区上市公司内控规范实施工作的通知》等相关规定指引的要求,为进一步提升公司经营管理水平和风险防范能力,实现公司战略目标和可持续发展规划,在专业咨询机构的指导下,积极开展内部控制规范体系建设工作。结合公司《内控规范实施工作方案》,在董事会、管理层及全体员工的持续努力下,公司建立起一套较为完整的内部控制体系。2014年,公司按照企业内部控制规范体系等相关的法律、法规的要求,根据公司实际业务情况,制定了《中天城投股份有限公司证券投资管理制度》、《委托理财投资业务操作指引》、《集团公司房开项目预售物业成本核算操作指引》等管理制度及操作指引,增补了相关重要管理制度和业务流程,有力的降低了公司经营风险,提高经营效率。

二、董事会关于内部控制责任的声明

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

三、建立财务报告内部控制的依据

依据企业内部控制规范体系及深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》,并结合公司发布的《内部控制评价管理制度》和评价方法,公司组织人员,通过检查、人员访谈、控制测试等程序,对2014年度公司内部控制的执行情况进行独立评价。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况,于内部控制评价报告基准日,未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2015年02月17日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)《2014年度中天城投集团股份有限公司内部控制自我评价报告》

五、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为,中天城投集团股份有限公司于2014年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2015年02月17日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)《内部控制审计报告》

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

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

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2015 年 02 月 14 日
审计机构名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	XYZH/2014CDA3037-1
注册会计师姓名	罗建平、黄志芬

审计报告正文

中天城投集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中天城投集团股份有限公司（以下简称中天城投公司）财务报表，包括2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，中天城投公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中天城投公司2014年12月31日的合并及母公司财务状况以及2014年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：罗建平

中国注册会计师：黄志芬

中国 北京 二〇一五年二月十四日

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

2014 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	5,203,869,876.15	3,922,532,603.15
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	853,757,630.08	941,513,174.06
预付款项	1,014,530,344.61	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	36,105,666.67	25,900,750.00
应收股利		
其他应收款	419,348,473.16	269,568,664.56
买入返售金融资产		
存货	30,138,459,933.93	25,340,058,501.83
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	213,191,267.55	79,906,356.86
流动资产合计	37,879,263,192.15	31,448,099,210.60
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	131,130,000.00	131,130,000.00

持有至到期投资		
长期应收款	1,121,808,930.16	1,346,184,796.63
长期股权投资	53,122,934.66	350,711.13
投资性房地产	254,182,341.62	272,432,096.98
固定资产	3,476,944,041.14	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	153,160,581.90	151,798,511.81
开发支出	1,106,196.21	
商誉		
长期待摊费用	27,097,197.34	11,915,653.90
递延所得税资产	109,382,483.67	93,037,072.45
其他非流动资产	187,761,213.08	130,489,568.12
非流动资产合计	5,515,695,919.78	5,002,390,572.85
资产总计	43,394,959,111.93	36,450,489,783.45
流动负债：		
短期借款		1,000,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	1,190,000,000.00	570,000,000.00
应付账款	4,911,365,206.16	2,433,283,376.62
预收款项	14,084,514,857.51	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	71,568,430.20	68,604,922.14
应交税费	-374,748,521.50	-480,783,756.93
应付利息	36,853,358.63	31,065,268.14

应付股利	8,601,939.35	15,879,908.30
其他应付款	2,008,089,080.73	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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	5,462,359,693.96	4,713,482,721.98
其他流动负债		
流动负债合计	27,398,604,045.04	23,595,119,983.86
非流动负债：		
长期借款	7,461,246,771.34	8,674,094,952.94
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	104,438,337.99	36,138,560.76
长期应付职工薪酬		
专项应付款	402,679,600.00	402,679,600.00
预计负债		
递延收益	392,669,600.00	88,531,816.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,361,034,309.33	9,201,444,929.70
负债合计	35,759,638,354.37	32,796,564,913.56
所有者权益：		
股本	1,717,224,481.00	1,287,572,292.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,368,639,010.30	117,111,420.98
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	356,140,402.73	225,434,803.61

一般风险准备		
未分配利润	2,858,323,437.05	1,771,541,081.36
归属于母公司所有者权益合计	7,300,327,331.08	3,401,659,597.95
少数股东权益	334,993,426.48	252,265,271.94
所有者权益合计	7,635,320,757.56	3,653,924,869.89
负债和所有者权益总计	43,394,959,111.93	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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	109,959,057.72	238,323,061.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	129,748,217.40	165,520,049.75
预付款项	362,500,551.26	208,649,906.57
应收利息		
应收股利	1,200,000,000.00	800,000,000.00
其他应收款	1,577,640,552.35	2,577,725,953.95
存货	2,200,552,160.31	1,884,333,795.67
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	52,602,462.43	65,265,484.82
流动资产合计	5,633,003,001.47	5,939,818,252.63
非流动资产：		
可供出售金融资产	131,130,000.00	131,130,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,634,228,210.62	6,105,689,750.40
投资性房地产	99,592,436.83	111,480,309.80
固定资产	17,871,884.71	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	2,113,301.38	893,718.08
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,921,866.95	
递延所得税资产	38,559,756.01	45,511,848.02
其他非流动资产		67,933,509.40
非流动资产合计	10,929,417,456.50	6,484,707,443.10
资产总计	16,562,420,457.97	12,424,525,695.73
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,817,275,337.30	402,688,172.48
预收款项	519,082,414.02	272,034,461.78
应付职工薪酬	23,448,767.43	22,623,657.69
应交税费	14,226,724.50	60,568,212.92
应付利息		
应付股利	8,601,939.35	15,879,908.30
其他应付款	6,121,794,629.65	6,894,621,667.45
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	809,603,189.63	1,102,039,833.35
其他流动负债		
流动负债合计	9,314,033,001.88	8,770,455,913.97
非流动负债：		
长期借款	804,545,980.07	808,099,140.53
应付债券		
其中：优先股		

永续债		
长期应付款	11,877,077.43	16,150,324.60
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	816,423,057.50	824,249,465.13
负债合计	10,130,456,059.38	9,594,705,379.10
所有者权益：		
股本	1,717,224,481.00	1,287,572,292.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,361,709,224.68	110,181,635.36
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	460,650,607.78	329,945,008.66
未分配利润	1,892,380,085.13	1,102,121,380.61
所有者权益合计	6,431,964,398.59	2,829,820,316.63
负债和所有者权益总计	16,562,420,457.97	12,424,525,695.73

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	11,390,908,365.34	7,576,260,479.98
其中：营业收入	11,390,908,365.34	7,576,260,479.98
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	9,734,546,621.37	6,195,467,715.59
其中：营业成本	7,826,568,792.39	4,399,260,738.54

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	1,009,459,094.01	846,341,417.71
销售费用	462,651,514.09	391,509,589.95
管理费用	296,028,818.16	324,653,188.88
财务费用	108,495,699.36	184,783,635.29
资产减值损失	31,342,703.36	48,919,145.22
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）	8,498,802.30	6,438,607.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,799.71
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,664,860,546.27	1,387,231,372.32
加：营业外收入	473,546,484.81	92,249,809.31
其中：非流动资产处置利得	1,418.72	142.50
减：营业外支出	7,587,245.37	8,902,652.24
其中：非流动资产处置损失	35,316.82	73,598.36
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,130,819,785.71	1,470,578,529.39
减：所得税费用	528,511,988.76	388,855,131.20
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,602,307,796.95	1,081,723,398.19
归属于母公司所有者的净利润	1,603,579,642.41	1,081,252,796.25
少数股东损益	-1,271,845.46	470,601.94
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		

2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	1,602,307,796.95	1,081,723,398.19
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,603,579,642.41	1,081,252,796.25
归属于少数股东的综合收益总额	-1,271,845.46	470,601.94
八、每股收益：		
(一)基本每股收益	1.2215	0.8441
(二)稀释每股收益	1.2197	0.8441

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	197,223,807.47	931,762,834.36
减：营业成本	150,057,765.77	644,068,935.41
营业税金及附加	19,172,255.95	82,146,535.14
销售费用	15,502,477.45	25,414,539.21
管理费用	112,509,801.57	159,316,512.39

财务费用	95,274,431.95	122,518,103.47
资产减值损失	2,362,073.71	5,633,094.58
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）	1,209,181,460.22	806,435,000.00
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）	1,011,526,461.29	699,100,114.16
加：营业外收入	320,006,869.84	28,745,349.73
其中：非流动资产处置利得	1,418.72	142.50
减：营业外支出	92,445.51	2,169,437.68
其中：非流动资产处置损失	1,635.71	60,469.70
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,331,440,885.62	725,676,026.21
减：所得税费用	24,384,894.38	-20,244,877.07
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,307,055,991.24	745,920,903.28
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		

6.其他		
六、综合收益总额	1,307,055,991.24	745,920,903.28
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	11,269,439,859.02	10,689,736,024.09
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	2,823,405.15	6,288,663.81
收到其他与经营活动有关的现金	1,394,407,240.57	1,566,940,408.01
经营活动现金流入小计	12,666,670,504.74	12,262,965,095.91
购买商品、接受劳务支付的现金	8,406,546,527.06	10,546,392,959.87
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	555,662,287.20	481,787,650.09

金		
支付的各项税费	1,472,701,084.65	871,195,370.60
支付其他与经营活动有关的现金	632,782,738.96	525,860,531.58
经营活动现金流出小计	11,067,692,637.87	12,425,236,512.14
经营活动产生的现金流量净额	1,598,977,866.87	-162,271,416.23
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
取得投资收益收到的现金	9,443,000.00	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	94,693.46	7,390.18
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	7,714,526.93	6,735,234.64
投资活动现金流入小计	17,252,220.39	23,179,433.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	65,440,652.90	124,378,334.10
投资支付的现金	53,800,000.00	116,430,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		68,865,918.97
支付其他与投资活动有关的现金	57,000,000.00	1,528,200,000.00
投资活动现金流出小计	176,240,652.90	1,837,874,253.07
投资活动产生的现金流量净额	-158,988,432.51	-1,814,694,820.03
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,721,329,013.78	29,079,600.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	84,000,000.00	
取得借款收到的现金	5,117,325,000.00	6,314,460,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	53,312.54	
筹资活动现金流入小计	7,838,707,326.32	6,343,539,600.00
偿还债务支付的现金	6,521,040,000.00	2,679,010,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,898,082,582.80	1,400,617,233.83
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	68,236,904.88	33,529,037.32
筹资活动现金流出小计	8,487,359,487.68	4,113,156,271.15
筹资活动产生的现金流量净额	-648,652,161.36	2,230,383,328.85
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	791,337,273.00	253,417,092.59
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	3,185,669,876.15	2,394,332,603.15

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	474,581,564.71	748,681,156.29
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	687,723,899.94	1,984,445,551.11
经营活动现金流入小计	1,162,305,464.65	2,733,126,707.40
购买商品、接受劳务支付的现金	249,665,333.65	981,072,425.74
支付给职工以及为职工支付的现金	133,368,649.01	110,137,159.14
支付的各项税费	64,897,900.78	32,427,158.90
支付其他与经营活动有关的现金	1,929,461,300.41	710,534,296.66
经营活动现金流出小计	2,377,393,183.85	1,834,171,040.44
经营活动产生的现金流量净额	-1,215,087,719.20	898,955,666.96
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	809,443,000.00	306,435,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	90,963.28	350.00
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	1,012,928.15	817,475.14
投资活动现金流入小计	810,546,891.43	307,252,825.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,092,554.00	86,092,841.00

投资支付的现金	1,905,400,000.00	406,430,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,910,492,554.00	492,522,841.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,099,945,662.57	-185,270,015.86
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,637,329,013.78	29,079,600.00
取得借款收到的现金		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	480,053,312.54	
筹资活动现金流入小计	3,117,382,326.32	137,079,600.00
偿还债务支付的现金	302,500,000.00	909,450,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	628,212,948.70	432,042,376.31
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	930,712,948.70	1,341,492,376.31
筹资活动产生的现金流量净额	2,186,669,377.62	-1,204,412,776.31
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	-128,364,004.15	-490,727,125.21
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	109,959,057.72	238,323,061.87

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	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

加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	1,287,572,292.00			117,111,420.98			225,434,803.61		1,771,541,081.36	252,265,271.94		3,653,924,869.89
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	429,652,189.00			2,251,527,589.32			130,705,599.12		1,086,782,355.69	82,728,154.54		3,981,395,887.67
（一）综合收益总额									1,603,579,642.41	-1,271,845.46		1,602,307,796.95
（二）所有者投入和减少资本	429,652,189.00			2,251,527,589.32						84,000,000.00		2,765,179,778.32
1. 股东投入的普通股	427,215,189.00			2,209,784,516.78						84,000,000.00		2,720,999,705.78
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额	2,437,000.00			41,743,072.54								44,180,072.54
4. 其他												
（三）利润分配							130,705,599.12		-516,797,286.72			-386,091,687.60
1. 提取盈余公积							130,705,599.12		-130,705,599.12			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配									-386,091,687.60			-386,091,687.60

4. 其他													
(四)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													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	1,717,224,481.00				2,368,639,010.30				356,140,402.73		2,858,323,437.05	334,993,426.48	7,635,320,757.56

上期金额

单位：元

项目	上期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,278,812,292.00				40,667,449.06				154,401,726.97		892,761,604.64	260,235,656.31	2,626,878,728.98	
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	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)综合收益总额											1,081,252,796.25	470,601.94	1,081,723,398.19
(二)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. 股东投入的普通股	8,760,000.00				20,319,600.00								29,079,600.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额					53,633,100.00								53,633,100.00
4. 其他												-8,440,986.31	-8,440,986.31
(三)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													
(四)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													
(五)专项储备													
1. 本期提取													

2. 本期使用													
(六) 其他					2,491,271.92				-3,559,013.69			-1,067,741.77	
四、本期期末余额	1,287,572.29				117,111,420.98				225,434,803.61		1,771,541,081.36	252,265,271.94	3,653,924,869.89

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,287,572,292.00				110,181,635.36				329,945,008.66	1,102,121,380.61	2,829,820,316.63
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	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）	429,652,189.00				2,251,527,589.32				130,705,599.12	790,258,704.52	3,602,144,081.96
（一）综合收益总额										1,307,055,991.24	1,307,055,991.24
（二）所有者投入和减少资本	429,652,189.00				2,251,527,589.32						2,681,179,778.32
1. 股东投入的普通股	427,215,189.00				2,209,784,516.78						2,636,999,705.78
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额	2,437,000.00				41,743,072.54						44,180,072.54

额											
4. 其他											
(三) 利润分配									130,705,599.12	-516,797,286.72	-386,091,687.60
1. 提取盈余公积									130,705,599.12	-130,705,599.12	
2. 对所有者（或股东）的分配										-386,091,687.60	-386,091,687.60
3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,717,224,481.00				2,361,709,224.68				460,650,607.78	1,892,380,085.13	6,431,964,398.59

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,278,812,292.00				36,228,935.36				255,352,918.33	558,673,796.86	2,129,067,942.55
加：会计政策变更											
前期差											

错更正											
其他											
二、本年期初余额	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“一”号填列)	8,760,000.00				73,952,700.00				74,592,090.33	543,447,583.75	700,752,374.08
(一)综合收益总额										745,920,903.28	745,920,903.28
(二)所有者投入和减少资本	8,760,000.00				73,952,700.00						82,712,700.00
1. 股东投入的普通股	8,760,000.00				20,319,600.00						29,079,600.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					53,633,100.00						53,633,100.00
4. 其他											
(三)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. 对所有者(或股东)的分配										-127,881,229.20	-127,881,229.20
3. 其他											
(四)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											
(五)专项储备											

1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,287,572,292.00				110,181,635.36				329,945,008.66	1,102,121,380.61	2,829,820,316.63

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股增加至1,278,812,292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3,920万份的股票期权；（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3,560万份股票期权与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。

根据公司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）》的有关条款、《关于提请股东大会授权董事会办理本次股权激励计划相关事宜的议案》的决议及2014年9月14日公司第七届董事会第15次会议决议，因回购注销已离职股权激励对象所持已获授但尚未解锁的限制性股票，公司申请减少实收资本（股本）人民币600,000.00元。上述股票回购减资情况已经信永中和会计师事务所成都分所出具XYZH/2014CDA3036号验资报告审验。

根据公司2013年度召开的第七届董事会第八次会议审议通过的《关于公司非公开发行股票方案的议案》、2013年第四次临时股东大会决议通过的《关于公司非公开发行股票方案的议案》、2014年度召开的第七届董事会第十一次会议审议通过的

《关于审议公司<2013年度非公开发行股票预案修订案>的议案》、2014年度召开的第七届董事会第十三次会议审议通过的《关于调整非公开发行股票募集资金金额的议案》以及2014年8月11日中国证券监督管理委员会《关于核准中天城投集团股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可[2014]819号),公司以非公开发行股票的方式向特定投资者发行不超过42,789万股人民币普通股。公司本次非公开发行人民币普通股股票实际发行427,215,189股,新增实收资本(股本)人民币427,215,189.00元,增加资本公积人民币2,209,784,516.78元。上述非公开发行股票增资情况已经信永中和会计师事务所成都分所出具XYZH/2014CDA3045-1号验资报告审验。

根据公司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)》的有关条款、《关于提请股东大会授权董事会办理本次股权激励计划相关事宜的议案》的决议、2014年9月14日公司第七届董事会第15次会议决议审议通过《关于股票期权与限制性股票激励计划第一个行权/解锁期可行权/解锁的议案》,公司激励计划涉及的股票期权与限制性股票的第一个行权/解锁期行权/解锁条件已满足。截止2014年12月31日,股权激励对象已经行权3,037,000.00股。

截至2014年12月31日,公司股本为1,717,224,481.00元,其中有限售条件股份433,986,565股(股权激励限售股、非公开发行股票和高管持股),占总股本的25.27%;无限售条件股份1,283,237,916股,占总股本的74.73%。

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、金融服务等。

2、企业的业务性质和主要经营活动

业务项目	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。

本集团合并财务报表范围包括中天城投集团欣泰房地产开发有限公司、中天城投集团贵阳房地产开发有限公司、中天城投集团城市建设有限公司、中天城投集团物业管理有限公司、中天城投集团遵义有限公司等36家公司。报告期内新增增加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、贵阳互联网金融产业投资发展有限公司、贵州中天立馨房地产经纪有限公司、威宁县疙瘩营驼骏煤业有限公司、贵州中天信嘉房地产开发有限公司7家公司。报告期内本集团对子公司中天城投集团贵州千里驹有限公司进行了注销。

详见本附注“八、合并范围的变化”及本附注“九、在其他主体中的权益”相关内容。

四、财务报表的编制基础

1、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“五、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。此外,还按照中国证

监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号-财务报告的一般规定（2014年修订）》规定，列报和披露了报告期相关财务信息。

2、持续经营

本集团经营活动将会无限期地延续下去，在可以预见的未来，不会遭遇清算、解散等变故而不复存在。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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。

1、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。

2、会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3、营业周期

本集团的营业周期为公历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

企业合并是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。本集团在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债，合并日或购买日为实际取得被合并方或被购买方控制权的日期。

(1) 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，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、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结构化主体纳入合并财务报表范围。

(2) 合并财务报表所采用的会计方法。本集团合并财务报表是按照第33号企业会计准则及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来也已抵销。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。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目,本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债,以及按份额确认持有的资产和承担的负债,根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的,仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务。本集团外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额，作为公允价值变动直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额。

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

10、金融工具

(1) 金融资产

1) 金融资产分类。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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本集团将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产:取得该金融资产的目的是为了在短期内出售;属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理;属于衍生工具,但是,被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。本集团将只有符合下列条件之一的金融工具,才可在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产:该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况;公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明,该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告;包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具,除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变,或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆;包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

持有至到期投资,是指到期日固定、回收金额固定或可确定,且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项，是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。本集团指定的该类金融资产主要包括应收款项、应收票据、应收账款、其他应收款和预付款项。

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产负债中，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量，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。对于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，按成本计量。本集团指定的该类金融资产主要包括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。

2) 金融资产确认与计量。

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。

企业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，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

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) 金融资产减值。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。

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。

4) 金融资产转移。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。

(2) 金融负债

本集团的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。目前本集团的金融负债为其他金融负债，主要包括银行借款、应付款项、应付工程款和其他应付款项。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。

11、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	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*

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄组合	账龄分析法
按照应收款项与交易对象的关系	其他方法

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%

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	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
本集团合并报表范围内的关联方	0.00%	0.00%

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

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

(4) 存货的盘存制度。盘存制度：永续盘存制。

13、划分为持有待售资产

14、长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司、联营企业和对合营企业的投资。

本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

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在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

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；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

本集团对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中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。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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	5	11.876、2.71

16、固定资产

（1）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) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	35	5.00%	2.71%
运输设备	年限平均法	6	5.00%	15.83%
电子设备	年限平均法	3-6	5.00%	15.83%-31.67%
机器设备	年限平均法	6	5.00%	15.83%
其他设备	年限平均法	5-6	5.00%	15.83%-19.00%

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

17、在建工程

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。

18、借款费用

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

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

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

(4) 借款费用资本化金额的计算方法。为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款资本化期间实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额，并在资本化期间内，将其计入符合资本化条件的资产成本。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

一般借款应予资本化的利息金额按照下列公式计算：

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

所占用一般借款的资本化率 = 所占用一般借款加权平均利率 = 所占用一般借款当期实际发生的利息之和 ÷ 所占用一般借款本金加权平均数

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不应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。

19、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

本集团无形资产包括土地使用权、探矿权、温泉热矿水开采权、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。

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。

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

(2) 内部研究开发支出会计政策

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

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

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

20、长期资产减值

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

属的资产组或资产组合为基础测试。出现减值的迹象如下：

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

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

- 1) 可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。
- 2) 资产的公允价值减去处置费用后的净额，根据公平交易中有法律约束力的销售协议价格减去直接归属于该资产处置费用的金额确定，处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税金、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。
- 3) 资产未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。在综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素后，预计资产未来现金流量的现值。

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

21、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。

22、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划，是指与职工就离职后福利达成的协议，或者为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本集团参照本准则第十五条规定的折现率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

(2) 本集团对设定受益计划的会计处理通常包括下列四个步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。企业应当按照本准则第十五条规定的折现率将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

2) 设定受益计划存在资产的，企业应当将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业应当以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

3) 根据“企业会计准则第9号——职工薪酬”第十六条的有关规定，确定应当计入当期损益的金额。

4) 根据“企业会计准则第9号——职工薪酬”第十六条和第十七条的有关规定，确定应当计入其他综合收益的金额。

在预期累计福利单位法下，每一服务期间会增加一个单位的福利权利，并且需对每一个单位单独计量，以形成最终义务。企业应当将福利归属于提供设定受益计划的义务发生的期间。这一期间是指从职工提供服务以获取企业在未来报告期间预计支付的设定受益计划福利开始，至职工的继续服务不会导致这一福利金额显著增加之日为止。

(3) 辞退福利的会计处理方法

辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

企业向职工提供辞退福利的，应当在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当适用“企业会计准则第9号——职工薪酬”第十二条关于设定提存计划的有关规定进行处理。

除上述情形外，本集团按照企业会计准则第9号——职工薪酬关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

23、预计负债

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

其他确认预计负债的情况：1) 待执行合同变成亏损合同的，该亏损合同产生的义务满足预计负债确认条件的，确认为

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

(2) 预计负债的计量方法。预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

24、股份支付

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

25、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。

26、政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

27、递延所得税资产/递延所得税负债

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。

28、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

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）融资租赁的会计处理方法

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。

29、其他重要的会计政策和会计估计

（1）所得税会计核算

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

当年所得税是指按照税法规定计算确定的针对当期发生的交易和事项，应纳给税务部门的金额，即应交所得税；递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在期末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

（2）分部信息

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

（3）终止经营

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

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

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

（1）应收款项减值

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

(2) 存货减值准备

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

(3) 固定资产减值准备的会计估计

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

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

(4) 递延所得税资产确认的会计估计

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

(5) 固定资产、无形资产的可使用年限

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

30、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2014 年，财政部新制定和修订了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》、《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》等会计准则，本集团在编制 2014 年度财务报表时，执行了相关会计准则，并按照有关的衔接规定进	已按集团内部控制制度的要求履行了审批手续。	说明 1、说明 2

行了处理。		
-------	--	--

说明1：在2014年以前，本集团对于被投资单位不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权益性投资采用成本法核算，确认为长期股权投资。根据修订的《企业会计准则第2号—长期股权投资》规定，对上述权益性投资应适用于《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》。本集团对该项会计政策变更采用追溯调整法，2014年比较报表已重新表述，2013年资产负债表调减长期股权投资131,130,000.00元，调增可供出售金融资产131,130,000.00元，资产总额无影响。

说明2：在2014年以前，本集团将还未摊销的递延收益列报在其他非流动负债或其他流动负债，根据修订的《企业会计准则第30号—财务报表列报》规定，财务报表新增递延收益项目，本集团采用追溯调整法，2014年比较报表已重新表述，2013年资产负债表调减其他流动负债88,531,816.00元，调增递延收益88,531,816.00元，负债总额无影响。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

31、其他

前期差错更正和影响：无。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	房地产销售收入、租金收入等	3%、5%
城市维护建设税	按应缴纳的流转税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	以房屋租金收入为计算基数	12%
房产税	以固定资产房产原值的 70%	1.2%
教育费附加	按应缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	按应缴纳的流转税额	2%
副食品调节基金	以营业收入为计算基数	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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

2、税收优惠

无

3、其他

无

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	4,517,625.71	1,807,767.62
银行存款	2,944,396,042.39	2,363,505,210.90
其他货币资金	2,254,956,208.05	1,557,219,624.63
合计	5,203,869,876.15	3,922,532,603.15

其他说明

货币资金年末余额较年初增加1,281,337,273.00元，增幅为32.67%，主要是公司本年度非公开发行股票引起货币资金增加。

其他货币资金主要包括定期存单、票据保证金、按揭保证金以及其他受限款项。其他货币资金年末余额为：定期存单1,528,200,000.00元（已用于借款质押），票据保证金690,000,000.00元，按揭保证金16,050,924.18元，其他保证金1,000,000.00元以及其他受限存款19,705,283.87元；其中3个月以上金额2,018,200,000.00元。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	929,262,109.04	100.00%	75,504,478.96	8.13%	853,757,630.08	995,135,141.44	100.00%	53,621,967.38	5.39%	941,513,174.06
合计	929,262,109.04	100.00%	75,504,478.96	8.13%	853,757,630.08	995,135,141.44	100.00%	53,621,967.38	5.39%	941,513,174.06

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	期末余额
----	------

	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
	395,654,807.07	19,782,740.36	5.00%
1 年以内小计	395,654,807.07	19,782,740.36	5.00%
1 至 2 年	509,963,571.98	50,996,357.20	10.00%
2 至 3 年	67,292.00	10,093.80	15.00%
3 年以上	23,576,437.99	4,715,287.60	20.00%
合计	929,262,109.04	75,504,478.96	

确定该组合依据的说明：

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：

无

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 21,882,511.58 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例%	坏账准备年末余额
法人一	63,460,000.00	1-2年	6.83	6,346,000.00
法人二	59,637,605.00	1-2年	6.42	5,963,760.50
法人三	58,905,478.00	1-2年	6.34	5,890,547.80
法人四	56,654,392.90	1年以内	6.10	2,832,719.65
自然人一	41,470,000.00	1-2年	4.46	4,147,000.00
合计	280,127,475.90	--	30.15	25,180,027.95

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额	期初余额

	金额	比例	金额	比例
1年以内	644,148,281.09	63.49%	563,464,010.28	64.87%
1至2年	134,134,403.55	13.22%	101,188,045.93	11.65%
2至3年	54,107,957.81	5.33%	77,348,874.09	8.90%
3年以上	182,139,702.16	17.96%	126,618,229.84	14.58%
合计	1,014,530,344.61	--	868,619,160.14	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

预付款项年末余额中账龄超过1年的金额为370,382,063.52元, 主要为尚未结算的预付探矿权转让款、征地预存款、工程款。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本年按预付对象归集的年末余额前五名预付款项汇总金额544,062,882.30元, 占预付款项年末余额的53.63%。

其他说明:

无

4、应收利息

(1) 应收利息分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
定期存款	36,105,666.67	25,900,750.00
合计	36,105,666.67	25,900,750.00

5、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位: 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	462,603,982.29	97.88%	46,255,509.13	10.00%	416,348,473.16	303,363,981.91	96.81%	36,795,317.35	12.13%	266,568,664.56
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	10,000,000.00	2.12%	7,000,000.00	70.00%	3,000,000.00	10,000,000.00	3.19%	7,000,000.00	70.00%	3,000,000.00

合计	472,603,982.29	100.00%	53,255,509.13	11.27%	419,348,473.16	313,363,981.91	100.00%	43,795,317.35	13.98%	269,568,664.56
----	----------------	---------	---------------	--------	----------------	----------------	---------	---------------	--------	----------------

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，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
	253,970,642.40	12,698,532.12	5.00%
1 年以内小计	253,970,642.40	12,698,532.12	5.00%
1 至 2 年	58,748,630.85	5,874,863.09	10.00%
2 至 3 年	45,896,557.75	6,884,483.66	15.00%
3 年以上	103,988,151.29	20,797,630.26	20.00%
合计	462,603,982.29	46,255,509.13	

确定该组合依据的说明：

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

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) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 9,460,191.78 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

无

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	15,899,672.52	13,844,178.62
保证金及押金	37,772,538.03	34,524,337.70
新型墙体材料专项基金	44,232,467.54	39,401,811.11
市政设施配套费	29,558,757.08	43,497,030.00
代垫款项	221,407,646.47	94,607,615.76
其他	123,732,900.65	87,489,008.72
合计	472,603,982.29	313,363,981.91

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
贵阳市金阳建设投资集团拆迁安置有限公司	拆迁安置款	111,000,000.00	1 年以内	23.49%	5,550,000.00
贵阳市住房和城乡建设局	新型墙体材料专项基金	79,501,734.04	1 年以内 20,444,346.50 元, 1-2 年 42,106,456.00 元, 2-3 年 9,002,760.00 元, 3 年以上 7,948,171.54 元	16.82%	8,172,911.24
贵州义信矿业有限公司	合作诚意金	49,920,000.00	3 年以上	10.56%	9,984,000.00
贵阳市财政局	新型墙体材料专项基金及市政配套费	34,033,323.00	1 年以内 9,624,503.00 元, 1-2 年 11,948,340.00 元, 2-3 年 12,460,480.00 元	7.20%	3,545,131.15
贵阳市乌地区综合投资公司	征地预存款	13,967,023.00	1 年以内 5,361,361.00 元, 2-3 年 8,605,662.00 元	2.96%	1,558,917.35
合计	--	288,422,080.04	--		28,810,959.74

6、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
土地开发	3,793,298,565.08		3,793,298,565.08	3,604,667,740.52		3,604,667,740.52
房屋开发	21,636,278,208.69		21,636,278,208.69	19,052,044,063.09		19,052,044,063.09
配套设施	115,033,050.41		115,033,050.41	47,563,037.10		47,563,037.10
已完开发产品	4,018,644,999.26		4,018,644,999.26	2,072,405,489.19		2,072,405,489.19
库存材料	5,823,882.77		5,823,882.77	7,684,542.79		7,684,542.79
低值易耗品	360,134.07		360,134.07	619,826.49		619,826.49
库存商品	2,173,307.79		2,173,307.79	2,287,913.64		2,287,913.64
BOT 项目	566,307,731.26		566,307,731.26	552,785,889.01		552,785,889.01
开发产品	540,054.60		540,054.60			
合计	30,138,459,933.93		30,138,459,933.93	25,340,058,501.83		25,340,058,501.83

(2) 开发成本项目明细

①至②所述项目分期开发，则所述的开工时间、预计竣工时间及预计总投资为年末在建开发产品的开工时间、预计竣工时间及预计总投资。

①土地开发（拟开发产品）

项目名称	预计开工时间	预计投资额（万元）	年初账面余额	年末账面余额	跌价准备
中天花园B区	2015.08	30,753.00	90,045,821.87	57,792,948.11	
贵州文化广场项目	2015.05	290,000.00	489,973,290.27	1,329,952,697.07	
龙洞堡食品工业园*			165,853,154.59	165,955,659.86	
假日方舟	2015.06	777,500.00	1,155,886,091.46	1,550,625,977.44	
欣泰2010-12地块*			24,943,228.92	24,943,228.92	
贵阳国际金融中心二期			685,746,889.65		
南京中天铭廷项目			805,608,696.42		
其他			186,610,567.34	664,028,053.68	
小计			3,604,667,740.52	3,793,298,565.08	

*政府回收土地手续正在办理当中。

②房屋开发（在建开发产品）

项目名称	开工时间	预计本批竣工时间	预计投资额（万元）	年初账面余额	年末账面余额	跌价准备
中天世纪新城三期	2012.11	2015.09	82,000.00	263,434,273.91	371,073,826.38	
中天花园B区	2014.01	2016.06			63,788,294.02	
中天万里湘江	2012.07	2015.08	69,500.00	557,170,235.64	539,555,851.85	
渔安安井温泉旅游城“未来方舟”	2011.08	2015.03	4,090,189.99	12,826,279,806.35	10,237,362,768.68	
贵阳云岩渔安安井回迁居住区	2010.06	2015.03	100,000.00	660,099,628.81	1,038,459,066.86	
中天会展城	2010.02	2015.05	598,697.82	2,354,558,983.28	2,954,594,207.36	
保障房项目	2011.06	2015.03	234,885.48	824,504,899.36	1,615,292,151.81	
贵阳国际金融中心一期及商务区	2013.01	2015.12	744,305.00	1,054,408,113.81	2,274,268,906.98	
贵阳国际金融中心二期	2014.11	2016.05	1,908,500.00		909,751,731.50	
南京中天铭廷项目	2014.05	2016.05	127,668.00		972,932,482.42	
假日方舟				420,222,415.08	477,841,751.49	
其他项目				91,365,706.85	181,357,169.34	
小计				19,052,044,063.09	21,636,278,208.69	

(3) 已完工开发产品

项目名称	最近一期的竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
中天花园三期	2012.12	80,695,824.54		20,786,840.91	59,908,983.63	
中天世纪新城三期	2013.01	268,877,491.98	21,606,558.66	78,025,882.28	212,458,168.36	
中天南湖项目一期	2012.01	6,851,039.28		1,212,339.72	5,638,699.56	
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	2014.06	1,184,246.38	176,290,474.94	136,751,430.08	40,723,291.24	
欣盛楠苑	2012.06	24,610,496.26		5,939,661.56	18,670,834.70	
景怡西苑	2013.09	287,341,183.66	2,479,366.14	130,972,023.43	158,848,526.37	
贵阳云岩渔安安井回迁居住区	2010.12	12,064,439.63			12,064,439.63	

渔安安井温泉旅游城“未来方舟”	2014.12	620,566,103.63	7,673,441,506.12	5,422,696,107.26	2,871,311,502.49	
中天会展城	2014.12	566,537,264.66	1,523,075,996.74	1,632,562,785.40	457,050,476.00	
中天南湖托斯卡纳	2012.01	196,334,267.93		21,707,321.89	174,626,946.04	
小计		2,072,405,489.19	9,396,893,902.60	7,450,654,392.53	4,018,644,999.26	

(4) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

本年计入存货成本的资本化借款费用为人民币1,454,267,734.71元（2013年为人民币1,008,652,733.71元）。

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴的企业所得税	154,035,556.91	78,370,816.55
将于一年内摊销完毕的待摊费用	2,155,710.64	1,535,540.31
银行短期理财产品	57,000,000.00	
合计	213,191,267.55	79,906,356.86

其他说明：

无

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	191,130,000.00	60,000,000.00	131,130,000.00	191,130,000.00	60,000,000.00	131,130,000.00
按成本计量的	191,130,000.00	60,000,000.00	131,130,000.00	191,130,000.00	60,000,000.00	131,130,000.00
合计	191,130,000.00	60,000,000.00	131,130,000.00	191,130,000.00	60,000,000.00	131,130,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		

贵阳银行股份有限公司	33,500,000.00			33,500,000.00					1.63%	
贵州银行股份有限公司	94,430,000.00			94,430,000.00					0.99%	9,443,000.00
贵阳昭华颖新混凝土有限公司	3,200,000.00			3,200,000.00					17.78%	
博华资产管理有限 公司	60,000,000.00			60,000,000.00	60,000,000.00			60,000,000.00	13.00%	
合计	191,130,000.00			191,130,000.00	60,000,000.00			60,000,000.00	--	9,443,000.00

(3) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	期初已计提减值余额	本期计提	其中：从其他综合收益转入	本期减少	其中：期后公允价值回升转回	期末已计提减值余额
可供出售权益工具	60,000,000.00					60,000,000.00
合计	60,000,000.00					60,000,000.00

9、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
渔安、安井片区项目投资成本已发生未收回部分	489,991,600.00		489,991,600.00	779,221,800.00		779,221,800.00	
贵阳市城乡规划馆项目	577,983,996.83		577,983,996.83	566,962,996.63		566,962,996.63	
定期存款利息	53,833,333.33		53,833,333.33				
合计	1,121,808,930.16		1,121,808,930.16	1,346,184,796.63		1,346,184,796.63	--

10、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备			其他
一、合营企业											
贵州贵银 投资有限 公司		3,800,000 .00		-261,539. 78						3,538,460 .22	
中节能 (贵州) 建筑能源 有限公司		40,000,00 0.00		-486,009. 02						39,513,99 0.98	
贵阳移动 金融发展 有限公司		10,000,00 0.00		-284,064. 04						9,715,935 .96	
贵阳中汽 会议展览 有限公司	350,711.1 3			3,836.37						354,547.5 0	
小计	350,711.1 3	53,800,00 0.00		-1,027,77 6.47						53,122,93 4.66	
二、联营企业											
合计	350,711.1 3	53,800,00 0.00		-1,027,77 6.47						53,122,93 4.66	

其他说明

合营企业和联营企业的基本情况及财务状况详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

11、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	312,043,798.74			312,043,798.74
2.本期增加金额				

(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	10,107,585.45			10,107,585.45
(1) 处置	10,107,585.45			10,107,585.45
(2) 其他转出				
4.期末余额	301,936,213.29			301,936,213.29
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	39,611,701.76			39,611,701.76
2.本期增加金额	10,167,735.47			10,167,735.47
(1) 计提或摊销	10,167,735.47			10,167,735.47
3.本期减少金额	2,025,565.56			2,025,565.56
(1) 处置	2,025,565.56			2,025,565.56
(2) 其他转出				
4.期末余额	47,753,871.67			47,753,871.67
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	254,182,341.62			254,182,341.62
2.期初账面价值	272,432,096.98			272,432,096.98

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
黔汇美食城 B2 地下商业	172,509,536.19	正在办理过程中

其他说明

无

12、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	2,945,803,308.62	12,596,170.51	28,853,594.85	133,895,446.66	24,806,728.97	3,145,955,249.61
2.本期增加金额	704,396,792.70	1,316,847.34	3,362,648.26	6,648,294.29	3,372,582.00	719,097,164.59
(1) 购置		1,316,847.34	3,362,648.26	6,648,294.29	3,372,582.00	14,700,371.89
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 开发成本转入	704,396,792.70					704,396,792.70
3.本期减少金额			102,665.00	147,131.00	128,235.00	378,031.00
(1) 处置或报废			102,665.00	147,131.00	128,235.00	378,031.00
4.期末余额	3,650,200,101.32	13,913,017.85	32,113,578.11	140,396,609.95	28,051,075.97	3,864,674,383.20
二、累计折旧						
1.期初余额	192,391,920.47	8,315,692.58	13,955,688.54	57,197,032.32	9,042,753.87	280,903,087.78
2.本期增加金额	77,196,536.07	1,469,365.21	4,585,051.99	19,438,243.75	4,413,596.70	107,102,793.72
(1) 计提	77,196,536.07	1,469,365.21	4,585,051.99	19,438,243.75	4,413,596.70	107,102,793.72
3.本期减少金额			86,256.25	61,048.19	128,235.00	275,539.44
(1) 处置或报废			86,256.25	61,048.19	128,235.00	275,539.44

4.期末余额	269,588,456.54	9,785,057.79	18,454,484.28	76,574,227.88	13,328,115.57	387,730,342.06
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	3,380,611,644.78	4,127,960.06	13,659,093.83	63,822,382.07	14,722,960.40	3,476,944,041.14
2.期初账面价值	2,753,411,388.15	4,280,477.93	14,897,906.31	76,698,414.34	15,763,975.10	2,865,052,161.83

注：公司根据自身实际情况确定类别，一般包括房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等。

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
中天会展城部分资产	990,643,125.54	需待项目整体完工后一并办理
景怡西苑部分资产	128,860,961.14	需待项目整体完工后一并办理
中天花园自用物业	7,225,937.66	需待项目整体完工后一并办理
欣盛楠苑部分资产	3,010,219.37	需待项目整体完工后一并办理
文化产业公司少数股东实物出资	101,890,474.51	*
合计	1,231,630,718.22	

其他说明

*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	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
1.期初余额	36,868,300.00			116,129,308.28	152,997,608.28
2.本期增加金额				2,274,017.85	2,274,017.85
(1) 购置				2,274,017.85	2,274,017.85
4.期末余额	36,868,300.00			118,403,326.13	155,271,626.13
1.期初余额				1,199,096.47	1,199,096.47
2.本期增加金额				911,947.76	911,947.76
(1) 计提				911,947.76	911,947.76
4.期末余额				2,111,044.23	2,111,044.23
1.期末账面价值	36,868,300.00			116,292,281.90	153,160,581.90
2.期初账面价值	36,868,300.00			114,930,211.81	151,798,511.81

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

其他说明：

土地使用权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。

14、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
第三方支付平台		1,100,025.11					1,100,025.11
农商行联盟票据支付平台		6,171.10					6,171.10
合计		1,106,196.21					1,106,196.21

其他说明

无

15、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	3,257,398.87	16,445,467.19	2,487,944.62		17,214,921.44
租赁费	126,940.07	1,699,116.00	60,934.12		1,765,121.95
品牌使用费		6,000,000.00	760,948.91		5,239,051.09
酒店布草及用具等	8,531,314.96		5,653,212.10		2,878,102.86
合计	11,915,653.90	24,144,583.19	8,963,039.75		27,097,197.34

其他说明

无

16、递延所得税资产/递延所得税负债**(1) 未经抵销的递延所得税资产**

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	185,271,735.76	46,317,933.94	156,378,969.56	39,094,742.39
可抵扣亏损	60,284,626.60	15,071,156.65	124,230,934.67	31,057,733.66
可抵扣亏损				
其他（以后年度可抵扣广告费）	126,996,710.48	31,749,177.62	37,905,285.60	9,476,321.40
股权激励成本	64,976,861.84	16,244,215.46	53,633,100.00	13,408,275.00
合计	437,529,934.68	109,382,483.67	372,148,289.83	93,037,072.45

(2) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		109,382,483.67		93,037,072.45

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	872,063.30	259,578.82
可抵扣亏损	30,278,113.32	9,208,603.74
合计	31,150,176.62	9,468,182.56

(4) 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	期末金额	期初金额	备注
2014 年度		177,405.75	
2015 年度	811,314.98	567,091.10	
2016 年度	1,560,655.94	2,080,129.33	
2017 年度	3,810,413.91	2,564,730.61	
2018 年度	10,736,764.23	3,819,246.95	
2019 年度	13,358,964.26		
合计	30,278,113.32	9,208,603.74	--

其他说明：

无

17、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
勘探支出*	187,761,213.08	130,489,568.12
合计	187,761,213.08	130,489,568.12

其他说明：

*勘探支出，主要是发生的矿业详查钻探及勘探地质支出，由于具体的采矿权证还在办理中，矿产还未开采，所以勘探支出未进行摊销。

18、短期借款**(1) 短期借款分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他借款（保理融资借款）		1,000,000,000.00
合计		1,000,000,000.00

短期借款分类的说明：

无

19、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	500,000,000.00	570,000,000.00
银行承兑汇票	690,000,000.00	
合计	1,190,000,000.00	570,000,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

20、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	4,163,011,937.68	1,919,519,752.61
1 年至 2 年（含 2 年）	499,108,950.95	421,185,834.52
2 年至 3 年（含 3 年）	144,584,399.69	66,614,772.20
3 年以上	104,659,917.84	25,963,017.29
合计	4,911,365,206.16	2,433,283,376.62

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明：

应付账款年末余额在 1 年以上为：748,353,268.48 元，主要为尚未支付的工程款等。

21、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

1 年以内（含 1 年）	8,655,151,286.41	9,732,306,551.40
1 年至 2 年（含 2 年）	4,781,885,721.44	3,830,991,532.51
2 年至 3 年（含 3 年）	644,681,044.66	4,180,724.00
3 年以上	2,796,805.00	2,336,805.00
合计	14,084,514,857.51	13,569,815,612.91

（2）账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
法人一	919,077,164.00	还未达到交房条件
法人二	856,335,422.00	还未达到交房条件
法人三	346,545,000.00	还未达到交房条件
法人四	260,000,000.00	还未达到交房条件
法人五	246,161,626.00	还未达到交房条件
合计	2,628,119,212.00	--

（3）预收款项年末账面余额中的预售房款情况如下

项目名称	预计首批竣工时间	项目预售比例%	年末账面余额	年初账面余额
渔安安井温泉旅游城"未来方舟"	2015.03	43.30	6,033,546,789.99	8,366,788,422.96
中天会展城	2015.05	96.89	3,389,679,074.20	3,362,536,737.80
贵阳国际金融中心一期及商务区	2015.12	20.12	3,285,104,719.50	1,150,889,950.40
中天世纪新城三期	2015.09	99.80	448,301,893.00	236,163,099.00
贵阳国际金融中心二期	2016.05	1.00	240,287,301.00	
中天万里湘江	2015.08	35.31	415,944,046.00	377,027,958.80
贵阳云岩渔安安井回迁居住区	2015.03	23.80	83,921,748.00	
中天花园B区	2016.06	96.35	51,601,614.00	
南京中天铭廷项目	2016.05	4.95	46,147,991.00	
其他	已竣工		42,406,426.29	42,105,650.00
合计			14,036,941,602.98	13,535,511,818.96

22、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

一、短期薪酬	68,585,818.54	506,031,618.07	503,137,760.25	71,479,676.36
二、离职后福利-设定提存计划	19,103.60	37,987,322.31	37,917,672.07	88,753.84
合计	68,604,922.14	544,018,940.38	541,055,432.32	71,568,430.20

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	56,853,044.80	426,533,684.63	426,993,578.49	56,393,150.94
2、职工福利费		37,612,844.64	37,552,325.64	60,519.00
3、社会保险费	7,761.19	21,464,067.59	21,457,845.61	13,983.17
其中：医疗保险费	6,773.13	18,248,408.09	18,242,594.45	12,586.77
工伤保险费	988.06	1,974,284.22	1,973,876.58	1,395.70
生育保险费		1,241,375.28	1,241,374.58	0.70
4、住房公积金	9,658.00	14,783,295.92	14,667,586.92	125,367.00
5、工会经费和职工教育经费	11,715,354.55	5,637,725.29	2,466,423.59	14,886,656.25
合计	68,585,818.54	506,031,618.07	503,137,760.25	71,479,676.36

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	19,103.60	34,272,344.78	34,207,426.18	84,022.20
2、失业保险费		3,714,977.53	3,710,245.89	4,731.64
合计	19,103.60	37,987,322.31	37,917,672.07	88,753.84

其他说明：

23、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
营业税	-716,425,215.26	-502,826,383.31
企业所得税	351,132,310.36	192,248,806.52
城市维护建设税	-20,545,165.84	-35,020,704.96

教育费附加	-7,528,023.60	-15,019,377.82
地方教育费附加	-4,314,008.54	-9,353,545.31
副食品价格调节基金	-4,706,029.04	-9,484,029.81
房产税	12,029,214.30	7,722,926.61
土地增值税	84,013,087.30	-33,199,761.21
印花税	-2,592,861.72	-3,922,067.00
土地使用税	2,750,629.06	-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
增值税	401,999.90	436,650.49
代扣代缴等税种	5,406,698.21	2,695,038.04
合计	-374,748,521.50	-480,783,756.93

其他说明：

无

24、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	35,630,858.63	31,065,268.14
融资租赁利息	425,000.00	
其他	797,500.00	
合计	36,853,358.63	31,065,268.14

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

无

25、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	8,601,939.35	15,879,908.30
合计	8,601,939.35	15,879,908.30

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

单位名称	年末余额	超过1年未支付原因
2000年未付股利	961,744.20	相关公司未索取

26、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
土地增值税清算准备金	670,230,036.86	504,958,728.58
市政工程代建款	376,509,285.76	407,932,230.00
代收维修基金	397,192,779.27	365,677,131.89
押金保证金	102,011,914.01	79,337,724.54
应付拆迁安置款	44,384,755.28	59,712,997.83
VIP 筹金及购房定金	59,240,725.88	49,721,049.60
代扣代缴税款	141,553,481.24	40,528,785.21
代收物业相关费	19,944,927.90	12,206,390.35
其他	197,021,174.53	153,696,892.70
合计	2,008,089,080.73	1,673,771,930.70

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
土地增值税清算准备金*	670,230,036.86	土地增值税准备
代收维修基金	397,192,779.27	代收维修基金
贵阳观山湖建设投资发展有限公司	283,549,555.76	代建款
贵阳市乌当区综合投资公司	79,999,730.00	道路建设款
贵阳市乌当区财政局	74,623,900.00	道路建设款
遵义建工(集团)有限公司云岩分公司	35,658,347.34	质保金
合计	1,541,254,349.23	--

其他说明

*土地增值税清算准备金是本集团根据国家税务总局国税发【2006】187号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及相关的土地增值税法规，基于清算口径估计计提的金额，本年末余额为670,230,036.86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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	5,438,565,518.93	4,687,039,947.12
一年内到期的长期应付款	23,794,175.03	26,442,774.86
合计	5,462,359,693.96	4,713,482,721.98

其他说明：

无

28、长期借款**(1) 长期借款分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	2,048,722,101.18	1,906,122,495.80
抵押借款	5,412,524,670.16	6,767,972,457.14
合计	7,461,246,771.34	8,674,094,952.94

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

29、长期应付款**(1) 按款项性质列示长期应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
被兼并企业职工安置费	11,877,077.43	16,150,324.60
应付融资租赁款	115,500,000.00	23,794,175.05
未确认融资费用	-22,938,739.44	-3,805,938.89

其他说明：

无

30、专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
中央公共租赁住房*	383,448,700.00			383,448,700.00	

省级保障性安居工程*	19,230,900.00			19,230,900.00	
合计	402,679,600.00			402,679,600.00	--

其他说明：

*是2012年1月19日贵阳市云岩区财政局经公司账户拨付中央、省级补助资金人民币38,344.87万元和1,923.09万元，共计40,267.96万元到全资子公司中天城建公司、中天贵阳房地产公司账户。上述补助资金将根据《中央补助公共租赁住房专项资金管理办法》（财综[2010]50号）的有关规定，实行专项管理，专款专用。由于该补助资金的具体财务处理目前尚无明文规定，保障房的具体运营方式尚未确定，暂计入专项应付款。

31、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	88,531,816.00	408,069,600.00	103,931,816.00	392,669,600.00	与后期收益相关的补助
合计	88,531,816.00	408,069,600.00	103,931,816.00	392,669,600.00	--

涉及政府补助的项目：

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
未来方舟绿色生态城区示范补助	50,000,000.00		50,000,000.00			与收益相关
节能减排（含可再生能源建筑）地方配套财政补助	38,531,816.00	15,400,000.00	53,931,816.00			与收益相关
贵州文化广场项目配套基础设施建设财政补助*		392,669,600.00			392,669,600.00	与收益相关
合计	88,531,816.00	408,069,600.00	103,931,816.00		392,669,600.00	--

其他说明：

*2014年3月24日全资子公司文广建设公司收到贵阳市南明区财政局259,365,900.00元，2014年3月25日全资子公司中天贵阳房地产公司收到贵阳市云岩区财政局133,303,700.00元。前述资金根据《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。

32、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、—）	期末余额
--	------	-------------	------

		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,287,572,292.00	427,215,189.00			2,437,000.00	429,652,189.00	1,717,224,481.00

其他说明：

33、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	20,319,600.00	2,241,606,514.93	1,476,000.00	2,260,450,114.93
其他资本公积	96,791,820.98	25,057,812.54	13,660,738.15	108,188,895.37
合计	117,111,420.98	2,266,664,327.47	15,136,738.15	2,368,639,010.30

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本公积本年净增加2,251,527,589.32元，其中：（1）本公司2014年度非公开发行股票募集资金扣除股本及发行费用后的差额2,209,784,516.78元计入股本溢价。（2）公司于2013年实施股票期权计划，根据报告期激励计划实施情况，将当期承担的股权激励对象服务成本费用25,004,500.00元；（3）本年因6名股权激励对象离职，公司回购注销限制性股票60万份，减少股本溢价1,476,000.00元；（4）本年公司激励计划涉及的股票期权与限制性股票的第一个行权/解锁期行权/解锁条件已满足，截止2014年12月31日共有303.70万份股票期权行权，公司将行权金额扣除股本后的净额共计18,161,260.00元计入资本溢价，同时将本期解锁的限制性股票及行权的股票期权对应的其他资本公积共计13,660,738.15元转入股本溢价；（5）本期出售零碎股收到53,312.54元计入其他资本公积。

34、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	220,039,800.91	130,705,599.12		350,745,400.03
任意盈余公积	5,395,002.70			5,395,002.70
合计	225,434,803.61	130,705,599.12		356,140,402.73

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

35、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,771,541,081.36	892,761,604.64
调整后期初未分配利润	1,771,541,081.36	892,761,604.64
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,603,579,642.41	1,081,252,796.25
减：提取法定盈余公积	130,705,599.12	74,592,090.33
应付普通股股利	386,091,687.60	127,881,229.20

期末未分配利润	2,858,323,437.05	1,771,541,081.36
---------	------------------	------------------

调整期初未分配利润明细:

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整,影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更,影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正,影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更,影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

36、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	10,959,305,864.16	7,479,839,287.42	7,175,905,605.45	4,091,924,365.60
其他业务	431,602,501.18	346,729,504.97	400,354,874.53	307,336,372.94
合计	11,390,908,365.34	7,826,568,792.39	7,576,260,479.98	4,399,260,738.54

(2) 主营业务-按行业分类

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发与经营	10,959,305,864.16	7,479,839,287.42	6,708,443,228.83	4,091,924,365.60
基础设施建设补偿收益*			467,462,376.62	
合计	10,959,305,864.16	7,479,839,287.42	7,175,905,605.45	4,091,924,365.60

*基础设施建设相关的补偿收益上年已全部确认,本年无新发生的相关收益。

(3) 主营业务—按产品分类

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
住宅	6,677,186,160.16	4,833,981,960.30	3,385,136,160.20	2,261,928,741.46
公寓	363,939,752.00	288,436,440.35		
商业	2,085,573,680.00	1,060,721,578.30	2,842,748,172.65	1,528,170,620.95
写字楼	1,702,952,201.00	1,216,386,163.80	84,349,813.00	57,639,046.78
车库车位	124,854,071.00	75,552,921.70	247,512,209.00	147,786,422.20
其他	4,800,000.00	4,760,222.97	148,696,873.98	96,399,534.21
基础设施建设补偿收益			467,462,376.62	
合计	10,959,305,864.16	7,479,839,287.42	7,175,905,605.45	4,091,924,365.60

(4) 主营业务-按地区分类

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
贵州地区	10,959,305,864.16	7,479,839,287.42	7,175,905,605.45	4,091,924,365.60
其他地区				
合计	10,959,305,864.16	7,479,839,287.42	7,175,905,605.45	4,091,924,365.60

(5) 其他业务——按行业分类

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房屋租赁	12,966,813.10	8,169,842.93	12,773,608.32	6,030,498.37
物业管理	131,660,589.14	114,965,909.95	109,859,706.93	98,334,873.92
健身娱乐	28,847,265.54	21,345,652.53	27,453,784.03	19,232,300.00
教育服务	55,345,664.93	38,126,364.15	44,808,895.06	33,395,374.80
酒店及餐饮服务	96,276,405.18	83,557,515.49	108,455,814.28	91,481,157.77
会议及展览等	98,272,925.88	77,511,808.66	58,584,065.91	53,301,334.03
贵阳市城乡规划馆BT项目			38,312,000.00	
其他	8,232,837.41	3,052,411.26	107,000.00	5,560,834.05
合计	431,602,501.18	346,729,504.97	400,354,874.53	307,336,372.94

(6) 本年公司前五名客户销售收入

客户名称	营业收入	占总额比例%
客户一	807,919,151.00	7.09
客户二	108,930,727.00	0.96
客户三	89,015,537.00	0.78
客户四	38,206,182.00	0.34
客户五（自然人）	35,972,627.00	0.32
合计	1,080,044,224.00	9.49

37、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	575,007,631.89	401,055,217.87
城市维护建设税	40,281,114.00	28,033,969.00
教育费附加	17,275,441.77	12,045,452.00
房产税	3,301,733.88	3,059,078.65
地方教育费附加	11,517,079.32	8,030,490.92
土地使用税	1,943,781.05	1,956,663.19
土地增值税	348,558,683.80	383,963,666.83
副食品价格调节基金	11,573,628.30	8,196,879.25
合计	1,009,459,094.01	846,341,417.71

其他说明：

38、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	258,396,283.68	189,340,369.49
职工薪酬	73,972,945.67	75,240,118.09
其他	130,282,284.74	126,929,102.37
合计	462,651,514.09	391,509,589.95

其他说明：

无

39、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	139,185,634.35	140,091,903.18
股权激励成本	25,004,500.00	53,633,100.00
其他	131,838,683.81	130,928,185.70
合计	296,028,818.16	324,653,188.88

其他说明：

40、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	108,625,343.20	187,210,076.98
减：利息收入	7,630,948.16	6,735,234.64
加：汇兑损失		
加：其他支出	7,501,304.32	4,308,792.95
合计	108,495,699.36	184,783,635.29

其他说明：

41、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	31,342,703.36	48,919,145.22
合计	31,342,703.36	48,919,145.22

其他说明：

无

42、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,027,776.47	1,799.71
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益*	9,443,000.00	6,435,000.00
处置交易性金融资产取得的投资收益		1,808.22
持有银行理财产品取得的投资收益	83,578.77	
合计	8,498,802.30	6,438,607.93

其他说明：

*2013年成本法核算的长期股权投资收益6,435,000.00元调整至持有可供出售金融资产期间取得的投资收益。

本年度投资收益汇回不存在重大限制。

43、营业外收入

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	1,418.72	142.50	1,418.72
其中：固定资产处置利得	1,418.72	142.50	1,418.72
政府补助	469,971,763.91	62,086,822.52	469,971,763.91
无法支付的款项		26,406,427.27	
其他	3,573,302.18	3,756,417.02	3,573,302.18
合计	473,546,484.81	92,249,809.31	473,546,484.81

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
贵阳市观山湖区商务局政策扶持奖励款	318,322,718.67		与收益相关
绿色生态补助及可再生能源补助金	103,931,816.00		与收益相关
贵阳市金阳新区管理委员会招商引资局财政扶持资金	8,534,230.00		与收益相关
金阳新区地方留存税收部分之财政扶持奖励款	28,784,099.24	27,289,566.52	与收益相关
省级重点示范旅游景区奖励资金	8,500,000.00		与收益相关

黔汇美食城项目专项产业发展扶持资金等		30,375,000.00	与收益相关
产业政策扶持资金		1,000,000.00	与收益相关
贵阳市可再生能源示范项目财政扶持款		2,048,184.00	与收益相关
其他政府补助等	1,898,900.00	1,374,072.00	与收益相关
			与收益相关
合计	469,971,763.91	62,086,822.52	--

其他说明：

44、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	35,316.82	73,598.36	35,316.82
其中：固定资产处置损失	35,316.82	73,598.36	35,316.82
对外捐赠	6,180,143.50	6,940,000.00	6,180,143.50
其他	1,371,785.05	1,889,053.88	1,371,785.05
合计	7,587,245.37	8,902,652.24	7,587,245.37

其他说明：

45、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	544,857,399.98	396,623,744.70
递延所得税费用	-16,345,411.22	-7,768,613.50
合计	528,511,988.76	388,855,131.20

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	2,130,819,785.71
所得税费用	528,511,988.76

其他说明

46、现金流量表项目**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
云岩区财政局（渔安安井基础设施建设成本及补偿收益返还款）	289,230,200.00	760,716,800.00
代建工程款	30,000,000.00	426,762,557.00
代收代支房屋销售维修基金等	116,250,678.00	119,541,249.46
单位往来款项	60,000,000.00	104,359,730.00
产业发展扶持基金等政府补助	824,965,313.76	88,329,974.71
购房订金等	13,907,370.56	39,807,798.81
其他及代收代支等	60,053,678.25	27,422,298.03
合计	1,394,407,240.57	1,566,940,408.01

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	82,660,540.00	120,950,009.09
单位往来款	156,351,787.00	57,956,982.99
销售手续费	45,849,639.85	47,965,281.44
退还诚意金、履约工程保证金、支付投标保证金及押金等	13,518,628.16	40,100,106.55
支付墙体基金及代支维修基金等	76,027,916.92	30,594,193.00
捐赠支出	1,000,000.00	6,940,000.00
其他期间费用和其他代收代支等	257,374,227.03	221,353,958.51
合计	632,782,738.96	525,860,531.58

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

利息收入	7,714,526.93	6,735,234.64
合计	7,714,526.93	6,735,234.64

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购买银行理财产品	57,000,000.00	
三个月以上的定期存款		1,528,200,000.00
合计	57,000,000.00	1,528,200,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
出售零碎股	53,312.54	
合计	53,312.54	

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付融资租赁费	29,542,774.88	21,946,996.76
银行顾问费	35,630,000.00	
其他筹资款项	3,064,130.00	11,582,040.56
合计	68,236,904.88	33,529,037.32

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

47、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--

净利润	1,602,307,796.95	1,081,723,398.19
加：资产减值准备	31,342,703.36	48,919,145.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	117,270,529.19	113,094,782.70
无形资产摊销	911,947.76	584,023.91
长期待摊费用摊销	8,963,039.75	9,283,448.78
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）	33,898.10	57,169.95
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		16,285.91
财务费用（收益以“-”号填列）	100,994,395.04	180,474,842.34
投资损失（收益以“-”号填列）	-8,498,802.30	-6,438,607.93
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-16,345,411.22	4,679,941.67
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-14,939,827.09
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,344,133,697.39	-5,512,546,277.57
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-974,226,800.03	-1,531,384,847.39
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,056,096,967.66	5,410,572,005.08
其他	24,261,300.00	53,633,100.00
经营活动产生的现金流量净额	1,598,977,866.87	-162,271,416.23
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	3,185,669,876.15	2,394,332,603.15
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	791,337,273.00	253,417,092.59

（2）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,185,669,876.15	2,394,332,603.15
其中：库存现金	4,517,625.71	1,807,767.62
可随时用于支付的银行存款	2,944,396,042.39	2,363,505,210.90
可随时用于支付的其他货币资金	236,756,208.05	29,019,624.63
三、期末现金及现金等价物余额	3,185,669,876.15	2,394,332,603.15

其他说明：

无

48、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

八、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

（1）报告期新纳入合并范围的公司情况

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例%	年末净资产	本年净利润
中天城投集团华北置业有限公司	新设成立	100.00	119,746,304.94	-253,695.06
中天城投集团南方置业有限公司	新设成立	100.00		
中天城投集团北京置业有限公司	新设成立	51.00	94,725,340.43	-5,274,659.57
贵阳互联网金融产业投资发展有限公司	增资控股	65.00	98,790,840.57	-1,209,159.43
贵州中天立馨房地产经纪有限公司	新设成立	100.00	4,952,544.87	-47,455.13
威宁县疙瘩营驼骏煤业有限公司	新设成立	100.00	-3,895.00	-3,895.00
贵州中天信嘉房地产开发有限公司	新设成立	100.00		
合计	--	--	318,211,135.81	-6,788,864.19

（2）报告期不再纳入合并范围的公司情况：

公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例（%）	处置日净资产	处置日净利润
中天城投集团贵州千里驹有限公司	公司注销	100.00	29,987,150.64	442.45

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
一级子公司						
中天城投集团欣	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产	100.00%		同一控制企业合

泰房地产开发有限公司(1)						并
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司(2)	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产	100.00%		同一控制企业合并
中天城投集团城市建设有限公司(3)	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产	100.00%		非同一控制企业合并
中天城投集团物业管理有限公司(4)	贵州贵阳	贵州贵阳	物业管理	100.00%		直接投资
中天城投集团遵义有限公司(5)	贵州遵义	贵州遵义	房地产	91.00%		直接投资
中天城投集团贵州体育发展有限公司(6)	贵州贵阳	贵州贵阳	健身	100.00%		直接投资
贵州中天南湖房地产开发有限公司(7)	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产	100.00%		直接投资
中天城投文化传播有限公司(8)	贵州贵阳	贵州贵阳	文化传媒	100.00%		直接投资
中天城投集团商业管理有限公司(9)	贵州贵阳	贵州贵阳	管理咨询	100.00%		直接投资
中天城投集团资源控股有限公司(10)	贵州贵阳	贵州贵阳	矿产资源经营投资	100.00%		直接投资
中天城投集团景观维修有限公司(11)	贵州贵阳	贵州贵阳	工程施工	100.00%		直接投资
中天城投集团旅游会展有限公司(12)	贵州贵阳	贵州贵阳	商业项目及酒店的投资及经营管理	100.00%		直接投资
贵阳国际会议展览中心有限公司(13)	贵州贵阳	贵州贵阳	会议展览	100.00%		直接投资
中天城投集团花溪区城市运营有限公司(14)	贵州贵阳	贵州贵阳	城市基础设施、环境污染治理设施、投资等	100.00%		直接投资
中天城投集团龙	贵州贵阳	贵州贵阳	工业园区开发/建	51.00%		直接投资

洞堡工业园股份有限公司(15)			设和经营管理等			
中天城投集团乌当房地产开发有限公司(16)	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产	100.00%		直接投资
贵州市政工程有限公司(17)	贵州贵阳	贵州贵阳	市政工程	100.00%		直接投资
贵州文化产业股份有限公司(18)	贵州贵阳	贵州贵阳	文化传媒	100.00%		直接投资
中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司(19)	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产	100.00%		直接投资
中天城投集团江苏置业有限公司(20)	江苏南京	江苏南京	房地产	100.00%		直接投资
中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司(21)	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产	100.00%		直接投资
贵阳金融控股有限公司(22)	贵州贵阳	贵州贵阳	金融投资、金融服务	100.00%		直接投资
中天城投集团华北置业有限公司(23)	中国北京	中国北京	房地产	100.00%		直接投资
中天城投集团南方置业有限公司(24)	中国深圳	中国深圳	房地产	100.00%		直接投资
二级子公司						
中天城投集团楠苑物业管理有限公司(25)	贵州贵阳	贵州贵阳	物业管理	100.00%		同一控制下企业合并
贵阳东盛房地产开发有限公司(26)	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产	62.50%		同一控制下企业合并
遵义众源同汇矿业开发有限公司(27)	贵州遵义	贵州遵义	矿产资源	100.00%		非同一控制下企业合并
遵义小金沟锰业开发有限公司	贵州遵义	贵州遵义	矿产资源	85.00%		直接投资

(28)						
贵阳国际生态会议中心有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	会议展览	100.00%		直接投资
(29)						
毕节市润隆投资有限公司(30)	贵州毕节	贵州毕节	矿产资源	100.00%		直接投资
中天城投集团北京置业有限公司(31)	中国北京	中国北京	房地产	51.00%		直接投资
贵阳互联网金融产业投资发展有限公司(32)	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产	65.00%		直接投资
贵州中天立馨房地产经纪有限公司(33)	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产	100.00%		直接投资
贵州中天信嘉房地产开发有限公司(34)	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产	100.00%		直接投资
三级子公司						
赫章县野马川金铺矿业有限公司(35)	贵州毕节	贵州毕节	矿产资源	100.00%		直接投资
威宁县疙瘩营驼骏煤业有限公司(36)	贵州威宁县	贵州威宁县	矿产资源	100.00%		直接投资

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

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会第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。

(4) 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”。2014年12月23日，本公司对中天城投物业公司增资5,000.00万元。截至2014年12月31日，中天城投物业公司注册资本和实收资本均为5,500.00万元。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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。

(10) 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。

(11) 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200.00万元。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。

(12) 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。

(13) 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。

(14) 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480.00万元。

(15) 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51,000.00万元、占注册资本比为51%。资本金分期出资，首期出资款20,000.00万元已到位，其中本公司出资10,200.00万元、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。

(16) 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，设立时的注册资本及实收资本均为20,000.00万元。2014年12月，本公司对乌当房开公司增资100,000.00万元。截至2014年12月31日，乌当房开公司注册资本和实收资本均为120,000.00万元。

(17) 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2,000.00万元，其中本公司出资1,100.00万元、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。

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

(19) 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100.00万元，2012年7月由本公司独家增资70,000.00万元，现注册资本及实收资本均为70,100.00万元。上述资本的实收情况已分别经贵阳中远联合会计师事务所【中远验字（2012）第101号】及【中远验字（2012）第107号】验资报告验讫。

(20) 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5,000.00万元设立，资本出资情况已经南京南审希地会计师事务所有限公司[南审希地会验字（2013）第060号]验讫。2014年12月，本公司对江苏置业公司增资60,500.00万元，其中增加实收资本50,000.00万元，增加资本公积10,500.00万元。截至2014年12月31日，江苏置业公司注册资本和实收资本均为55,000.00万元。

(21) 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25,000.00万元设立，资本出资情况已经贵阳中远联合会计师事务所[中远验字（2013）第123号]验资报告验讫，于2013年12月4日正式成立。

(22) 贵阳金融控股有限公司（以下简称贵阳金融控股公司），原名中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司，2014年11月更名为贵阳金融控股有限公司。贵阳金融控股公司成立于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贵阳金融控股公司增资，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贵阳金融控股公司新增出资31,000.00万元、8,000.00万元及4,735.00万元，增资完成后，贵阳金融控股公司注册资本变更至60,000.00万元。2010年6月30日，欣泰房地产公司向贵阳金融控股公司新增注册资本58,000.00万元。2014年12月，欣泰房地产公司将持有的贵阳金融控股公司以118,000.00万元转让给本公司。2014年12月，本公司以货币资金150,500.00万元及对贵阳互联网金融产业投资发展有限公司（以下简称互联网金融产业公司）的长期股权投资6,500.00万元对贵阳金融控股公司进行增资。增资完成后，贵阳金融控股公司注册资本和实收资本均变更至275,000.00万元。

(23) 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）是由公司于2014年1月成立的独资子公司，注册资本及实收资本均为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。

(24) 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独资子公司，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。

(25) 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。

(26) 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%。

(27) 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。

(28) 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%。

(29) 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。

(30) 毕节市润隆投资有限公司（以下简称毕节润隆公司），是由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1,000.00万元，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。

(31) 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]验证，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。

(32) 贵阳互联网金融产业投资发展有限公司（以下简称互联网金融产业公司）是由贵阳市旅游文化产业投资（集团）有限公司（以下简称贵阳旅游文化公司）和贵阳观山湖建设投资发展有限公司（以下简称观山湖建设公司）共同出资设立的有限责任公司，于2014年5月22日正式成立。互联网金融产业公司注册资本为5,500万元（分期出资），贵阳旅游文化公司和观山湖建设公司分别认缴出资4,000万元和1,500万元，分别占注册资本的72.73%和27.27%，2014年6月24日收到观山湖建设公司首次出资款1,500万元，2014年6月27日收到贵阳旅游文化公司首次出资款500万元，实收资本已经贵州汇隆事务所[黔汇隆会验字（2014）第10号]验证。2014年9月24日，收到贵阳旅游文化公司第二次出资款1,500万，已经贵州汇隆事务所[黔汇隆会验字（2014）第12号]验证。

互联网金融产业公司于2014年8月13日签订增资扩股协议：原股东贵阳旅游文化公司将其出资额由4,000万元变更为2,000万元，减少注册资本2,000万元，本公司以货币资金3,000万出资，互联网金融产业公司于2014年10月27日完成企业营业执照变更，将原注册资本5,500万元变更为6,500万元，经过本次变更后，贵阳旅游文化公司、观山湖建设公司和本公司分别认缴出资2,000万元、1,500万元和3,000万，分别占注册资本的30.77%、23.08%和46.15%，互联网金融产业公司在2014年11月1日，收到本公司出资款3,000万，已经贵州汇隆事务所[黔汇隆会验字（2014）第14号]验证。

2014年11月2日，互联网金融产业公司召开股东会决议，同意互联网金融产业公司注册资本由6,500万元变更为10,000万元，互联网金融产业公司于2014年11月12日变更营业执照，互联网金融产业公司在2014年11月12日收到本公司出资款3,500万元，经过本次增资后，互联网金融产业公司实收资本为10,000万元，贵阳旅游文化公司、观山湖建设公司和中天城投集团公司分别出资2,000万元、1,500万元和6,500万元，分别占实收资本的20.00%、15.00%和65.00%，已经贵州汇隆事务所[黔汇隆会验字（2014）第15号]验证。2014年12月，本公司将对互联网金融产业公司的长期股权投资6500万元作为对价对贵阳金融控股公司进行增资。

(33) 贵州中天立馨房地产经纪有限公司（以下简称中天立馨房地产经纪公司），是由全资子公司中天城投物业公司独

家出资设立，2014年9月23日正式成立，注册资本及实收资本均为500.00万元。

(34) 贵州中天信嘉房地产开发有限公司（以下简称中天信嘉房地产公司），是公司全资子公司金融中心公司在贵阳市设立的独资子公司，已于2014年6月26日办理设立登记，认缴注册资本为1,000.00万元，目前尚未收到注册资本，实收资本为零。

(35) 赫章县野马川金铺矿业有限责任公司（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1,000.00万元，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。

(36) 威宁县疙瘡营驼骏煤业有限公司（以下简称疙瘡营驼骏煤业公司）是子公司资源控股公司设立的独资子公司，已于2014年12月4日办理设立登记，认缴注册资本为1,000.00万元，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) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分配的股利	期末少数股东权益余额
中天城投集团遵义有限公司	9.00%	1,964,062.30		14,393,595.53
中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司	49.00%	-135,691.77		96,376,690.25
中天城投集团北京置业有限公司	49.00%	-2,584,583.19		46,415,416.81
贵阳互联网金融产业投资发展有限公司	35.00%	-423,205.80		34,576,794.20

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中天城投集团遵义有限公司	730,652,006.51	8,473,533.19	739,125,539.70	579,196,700.48		579,196,700.48	776,628,542.39	12,401,749.40	789,030,291.79	450,924,367.02	200,000,000.00	650,924,367.02
中天城投集团龙洞堡工业园	197,597,308.34	202,891.39	197,800,199.73	1,113,076.77		1,113,076.77	197,779,272.80	288,905.35	198,068,178.15	1,104,133.21		1,104,133.21

股份有限公司												
中天城投集团北京置业有限公司	91,993,187.75	2,877,522.65	94,870,710.40	145,369.97		145,369.97						
贵阳互联网金融产业投资发展有限公司	87,266,498.96	11,974,648.61	99,241,147.57	450,307.00		450,307.00						
贵州文化产业股份有限公司	402,339,207.66	138,758,774.51	541,097,982.17	70,000,000.00	70,000,000.00	402,348,784.16	138,758,774.51	541,107,558.67	70,000,000.00			70,000,000.00

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中天城投集团遵义有限公司	198,347,269.75	21,822,914.45		58,952,142.52	26,106,576.00	-2,056,770.71		-131,454,414.11
中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司		-276,921.98		-12,703.04		-271,815.22		-519,200.85
中天城投集团北京置业有限公司		-5,274,659.57		-24,614,576.35				
贵阳互联网金融产业投资发展有限公司	2,912,621.36	-1,209,159.43		-2,588,992.93				
贵州文化产业股份有限公司		-9,576.50		-200.00		-8,942.09		-200.00

其他说明：

无

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	53,122,934.66	350,711.13
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-997,065.34	30,711.13

其他说明

无

十、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 各类风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于此，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

1) 汇率风险：无。

2) 利率风险：本集团的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2014年12月31日，本集团的带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为371,876.42万元，及人民币计价的固定利率合同，金额为886,991.50万元。

3) 价格风险：本集团的主业房地产建造是以市场价格进行招标，房屋销售价格受制于市场的反应，因此采购和销售受到此等价格波动的影响。

(2) 信用风险

2014年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失，包括：为降低信用风险，本集团对客户的信用情况进行审核，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

(3) 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本集团定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，

减低流动性风险。

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	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
金世旗国际控股股份有限公司	贵州省贵阳市国家数字内容产业园 2 层	城市基础设施及相关配套项目的投资及其管理业务	30,000.00	39.63%	39.63%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是罗玉平。

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“九、1.（1）企业集团的构成”相关内容。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
贵阳中汽会议展览有限公司	本公司之全资子公司持有其 32% 股权
贵州贵银投资有限公司	本公司持有其 38.00% 股权
中节能（贵州）建筑能源有限公司	本公司之全资子公司持有其 40% 股权
贵阳移动金融发展有限公司	本公司之全资子公司持有其 20% 股权

其他说明

无

4、关联交易情况

（1）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

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
贵阳金融控股有限公司	1,000,000,000.00	2012 年 09 月 28 日	2017 年 09 月 28 日	

贵阳金融控股有限公司	799,700,000.00	2013 年 05 月 28 日	2016 年 05 月 28 日	
贵阳金融控股有限公司	100,000,000.00	2014 年 08 月 13 日	2016 年 08 月 13 日	
贵阳金融控股有限公司	345,325,000.00	2014 年 08 月 22 日	2015 年 08 月 21 日	
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	
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	66,200,000.00	2012 年 09 月 29 日	2015 年 03 月 29 日	
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	267,050,000.00	2013 年 08 月 30 日	2015 年 08 月 29 日	
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	492,080,000.00	2014 年 01 月 20 日	2016 年 01 月 20 日	
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	300,000,000.00	2014 年 09 月 28 日	2017 年 09 月 27 日	
中天城投集团城市建设有限公司	162,000,000.00	2013 年 04 月 27 日	2015 年 04 月 26 日	
中天城投集团城市建设有限公司	699,000,000.00	2013 年 09 月 27 日	2015 年 09 月 27 日	
中天城投集团城市建设有限公司	500,000,000.00	2014 年 09 月 03 日	2016 年 09 月 02 日	
中天城投集团城市建设有限公司	400,000,000.00	2014 年 11 月 26 日	2016 年 11 月 25 日	
中天城投集团资源控股有限公司	299,960,000.00	2013 年 04 月 26 日	2015 年 03 月 26 日	
中天城投集团资源控股有限公司	420,000,000.00	2014 年 05 月 12 日	2016 年 05 月 12 日	
中天城投集团资源控股有限公司	25,800,000.00	2014 年 08 月 25 日	2016 年 05 月 12 日	
中天城投集团资源控股有限公司	6,600,000.00	2014 年 09 月 01 日	2016 年 05 月 12 日	
中天城投集团资源控股有限公司	2,000,000.00	2014 年 09 月 12 日	2016 年 05 月 12 日	
中天城投集团资源控股有限公司	3,000,000.00	2014 年 09 月 26 日	2016 年 05 月 12 日	
中天城投集团资源控股有限公司	16,600,000.00	2014 年 10 月 21 日	2016 年 05 月 12 日	
中天城投集团资源控股有限公司	6,000,000.00	2014 年 10 月 29 日	2016 年 05 月 12 日	

本公司作为被担保方

单位：元

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	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及罗玉平	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公司	500,000,000.00	2014年04月04日	2016年04月04日	

关联担保情况说明

无

十二、股份支付

1、股份支付总体情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	0.00
公司本期行权的各项权益工具总额	5,077,000.00
公司本期失效的各项权益工具总额	3,280,000.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	期权行权价格从 7.28 元/股因分红调整为 6.98 元/股，2014 年至 2017 年为行权期
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	限制性股票价格每股 3.46 元/股，2014 年至 2017 年为解锁期

其他说明

无

2、以权益结算的股份支付情况

√ 适用 □ 不适用

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
可行权权益工具数量的确定依据	*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
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	78,637,600.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	78,637,600.00

其他说明

根据公司股东大会于2013年8月16日审议决定，公司于本报告期实行《中天城投集团股份有限公司股票期权与限制性股票激励计划（草案）》（以下简称激励计划），以股票期权与限制性股票方式向激励对象授予股份合计4,900万份（股票期权3,920万份、限制性股票980万份），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3,560万份股票期权与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4,830万份（股票期权为3,864万份、限制性股票为966万份），其中首次授予4,380万份（股票期权为3,504万份、限制性股票为876万份）。

2014年9月4日公司第七届董事会第15次会议决议，因2013年度权益分派实施，公司《股票期权与限制性股票激励计划》涉及的股票期权数量不变，股票期权由原行权价格7.28元调整为6.98元。因6名被激励对象离职及1名被激励对象退休，公司注销已获授的股票期权268万份，并回购注销限制性股票60万份。

期末激励对象拥有的已授出但尚未行权的期权数量为2,932.30万份、已授予但尚未解锁的限制性股票为612万份。

*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、股份支付的修改、终止情况

根据公司2013年年度股东大会决议，公司实施了每10股派发现金股利3元（含税）的年度利润分配方案，公司董事会于第七届董事会第15次会议决议将授予的股票期权行权价格由7.28元调整为6.98元。

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

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）2014年至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）2014年至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2014年至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，可进行中期现金分红。

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

公司于2014年9月3日收到山东省济南市中级人民法院签发的《应诉通知书》等相关法律文书，原告天同证券有限责任公司破产管理人请求法院判决公司抽逃2003年6月23日对天同证券有限责任公司增资或是虚假出资，并判决公司承担本案诉讼费。山东省济南市中级人民法院于2014年9月22日第一次开庭审理，现该案尚需该法院另行确定第二次开庭时间，第二次开庭后，该院将在法定审限内对该案作出一审判决。公司认为不存在本次诉讼所涉抽逃2003年6月23日对天同证券有限责任公司增资或是虚假出资之情形，公司将积极应诉，维护公司利益。鉴于原告天同证券有限责任公司破产管理人对公司的诉讼为确认之诉，并不涉及具体诉讼金额，目前该案尚未作出判决，故暂无法判断对公司本期及期后的财务状况或经营业绩构成的影响。

除前述诉讼，截至2014年12月31日，本集团还涉及一些日常经营中的金额较小的诉讼，有部分本集团为原告，有部分本

集团为被告，不论是原告还是被告，本集团相信任何因这些标的小的诉讼引致的负债都不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的不利影响。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保。担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截止本年末，本集团承担阶段性担保额为人民币46.43亿元。

3、对外提供担保形成的或有负债

(1) 截至2014年末，公司对子公司提供的担保详见本附注十二（二）2关联担保情况。

(2) 截至2014年末，公司对外提供的担保详见本附注七27（5）一年内到期的长期应付款中的应付融资租赁款相关说明。

除该项对外担保外，本集团无其他对外担保。

除上述或有事项外，截至2014年12月31日，本集团无其他重大或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十四、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	1,202,057,136.20
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

2、其他资产负债表日后事项说明

(1) 关于期后公司全资子公司签订战略合作框架协议情况

1) 2015年1月19日全资子公司贵阳金融控股公司与贵州合石电子商务有限公司（以下简称“合石电商”）签署附生效条款协议《关于中天城投集团股份有限公司全资子公司贵阳金融控股有限公司与贵州合石电子商务有限公司之合作框架协议》，具体事宜还需经过双方进一步商洽并签订正式的协议和合作合同等法律文件。合石电商承诺在自协议签署之日起6个月内或至贵阳金融控股公司就是否投资正式通知合石电商之日止，合石电商及其所控制的下属公司，合石电商的股东（包括其各自的代理人、代表以及代表其等行事的任何其他人）不得以任何原因与贵阳金融控股公司以外的任何其他第三方就合石电商增资性股权交易或任何其它性质类似的交易。

2) 2015年1月19日全资子公司贵阳金融控股公司与贵阳高新黔投小额贷款有限责任公司（以下简称“高新黔投”）签署附生效条款协议《关于中天城投集团股份有限公司全资子公司贵阳金融控股有限公司与贵阳高新黔投小额贷款有限责任公司之合作框架协议》，具体事宜还需经过双方进一步商洽并签订正式的协议和合作合同等法律文件。高新黔投承诺在自协议签署之日起6个月内或至贵阳金融控股公司就是否投资正式通知高新黔投之日止，高新黔投及其所控制的下属公司，高新黔投的股东（包括其各自的代理人、代表以及代表其等行事的任何其他人）不得以任何原因与贵阳金融控股公司以外的任何其他第三方就高新黔投增资性股权交易或任何其它性质类似的交易。

(2) 关于期后对公司外关联投资暨关联交易情况

1) 2015年1月19日公司与公司副董事长石维国签订附生效条款的投资协议《中天城投集团（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）合伙协议》，公司拟出资10亿元与公司副董事长石维国出资50万元共同设立中天城投集团（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）。《中天城投集团（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）的对外关联投资暨关联交易的议案》分别于2015年1月19日、2015年2月5日，经过第七届董事会第20次会议、2015年第2次临时股东大会审议并通过。本

次关联交易没有构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不需要经过有关部门批准。

2) 2015年1月19日公司全资子公司贵阳金融控股公司与公司董事石维国、财务负责人何志良、执行副总裁李俊等3位关联自然人签订附生效条款的投资协议《上海虎魄股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)合伙协议》。公司下属全资子公司贵阳金控拟出资4,000万元，与公司董事石维国、财务负责人何志良、执行副总裁李俊等3位关联自然人，蓝永强、李红欣等2位非关联自然人(上述5位自然人统称普通合伙人)共出资1,000万元(其中：石维国现金出资517.25万元，李俊现金出资86.25万元，何志良现金出资86.25万元，李红欣现金出资155.125万元，蓝永强现金出资155.125万元)，合伙成立上海虎魄股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)(暂定名,名称最终以工商注册为准)，此次投资事项构成关联投资。《关于公司设立上海虎魄股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)的对外关联投资暨关联交易的议案》分别于2015年1月19日、2015年2月5日，经过第七届董事会第20次会议、2015年第2次临时股东大会审议并通过。本次关联交易没有构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不需要经过有关部门批准。

3、资产负债表日后利润分配情况说明

2015年2月14日，经本公司第七届董事会第21次会议决议通过2014年度利润分配预案，公司2014年度母公司实现净利润1,307,055,991.24元，根据《公司章程》规定，按本年实现净利润的10%提取法定盈余公积金130,705,599.12元，加上母公司以前年度未分配利润1,102,121,380.61元，减母公司2014年度实施的对股东分配的现金股利386,091,687.60元，母公司2014年可供分配利润总计为1,892,380,085.13元。以母公司2014年度利润分配方案实施股权登记日总股本为基数，向全体股东每10股送红股5股、派发现金股利2元(含税)，预计共送红股858,612,240到861,138,740股，派发现金股利343,444,896.20元到344,455,496.20元。本次分红方案实施后母公司未分配利润余额为686,785,848.43元到690,322,948.93元，全部结转以后年度分配。本公司截至2014年12月31日资本公积-股本溢价的余额为2,260,450,114.93元，2014年资本公积转增股本预案为：以母公司2014年度利润分配方案实施股权登记日总股本为基数，向全体股东每10股转增10股，预计共转增1,717,224,481股到1,722,277,481股，转增后资本公积-股本溢价余额为543,225,633.93元到539,648,634.93元。

十五、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

1) 房地产业务，包括：本公司(不包含教育服务部分)、欣泰房地产公司、中天贵阳房地产公司、中天城建公司、中天遵义公司、中天南湖公司、龙洞堡工业园公司、乌当房开公司、金融中心公司、江苏置业公司、文广建设公司、贵阳金融控股公司(不包含酒店及餐饮服务部分)、中天华北置业公司、中天南方置业公司、东盛房地产公司、中天北京置业公司。

2) 本集团除房地产业务外，其余均确定为其他业务范围。

(2) 报告分部的财务信息

项目	房地产业务	其他业务	抵销	合计
一、营业收入	10,984,794,541.48	566,052,879.50	-159,939,055.64	11,390,908,365.34
其中：对外交易收入	10,973,472,528.76	417,435,836.58		11,390,908,365.34
分部间交易收入	11,322,012.72	148,617,042.92	-159,939,055.64	
二、营业费用	9,344,353,247.88	550,132,429.13	-159,939,055.64	9,734,546,621.37

三、营业利润（亏损）	1,640,441,293.60	15,920,450.37		1,656,361,743.97
四、资产总额	43,660,709,330.38	2,612,244,493.33	-2,877,994,711.78	43,394,959,111.93
五、负债总额	36,412,594,602.33	1,524,144,571.25	-2,177,100,819.21	35,759,638,354.37
补充信息				
折旧和摊销费用	115,861,953.06	11,283,563.64		127,145,516.70
资本性支出				

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

（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87,433m²，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12月31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、广场雕塑工程、广场音响及灯光工程，目前主要是进行项目地下设施整改工程、商业改造工程等，公司账面已累计为该项目投入约5.74亿元。

（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》。报告期内，公司承担的贵阳市保障性住房项目实现施工面积约168万平方米，其中贵阳市云岩渔安、安井回迁安置居住区E 组团（保障性住房）项目实现建设面积约30万平方米，报告期内完成16 栋住房的主体工程建设；白岩脚保障性住房建设面积138万平方米。在上述项目的运营管理方面，为探索符合贵阳市市情的保障性住房运营管理模式，贵阳市政府将上述保障性住房项目列入了贵阳市保障性住房共有产权试点项目，并已启动渔安、安井回迁安置居住区E 组团项目的试点方案。

（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，本公司于上年确认了项目收入约3,831.20万元，现暂定的回购价款总额正在报政府部门审计或通过市政府及贵阳市相关职能部门允许的其他方式进行确认，待完成后贵阳市城乡规划局将按照合同约定时间及金额向公司支付项目回购价款。在本年度，贵阳市政府拟对贵阳市规划展览馆进行优化升级改造(二期工程)，并整体纳入贵阳市规划展览馆BT项目，根据贵阳市政府会议纪要该二期工程决算资金原则上不超过7,800万元(不含设计费、增项不可预见费等费用)，

目前公司尚未签订正式的规划馆（二期）优化提升工程改造合同，且尚未进行竣工验收。截至2014年12月31日，公司为该规划展览馆投资建设二期升级改造支出等（即目前暂定回购价款总额）累计支付约为6,316.08万元。

(4) 关于龙洞堡食品工业园项目进展情况

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

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	144,386,420.00	100.00%	14,638,202.60	10.14%	129,748,217.40	174,696,225.00	100.00%	9,176,175.25	5.25%	165,520,049.75
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计	144,386,420.00	100.00%	14,638,202.60	10.14%	129,748,217.40	174,696,225.00	100.00%	9,176,175.25	5.25%	165,520,049.75

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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内分项			
1年以内小计	0.00	0.00	5.00%
1至2年	142,390,814.00	142,390,814.00	10.00%
2至3年	0.00	0.00	15.00%

3 年以上	1,995,606.00	399,121.20	20.00%
合计	144,386,420.00	14,638,202.60	

确定该组合依据的说明：

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：

无

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 5,462,027.35 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

无

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
法人一	63,460,000.00	1-2年	43.95	6,346,000.00
自然人一	41,470,000.00	1-2年	28.72	4,147,000.00
自然人二	13,507,980.00	1-2年	9.36	1,350,798.00
自然人三	11,410,000.00	1-2年	7.9	1,141,000.00
自然人四	7,500,000.00	1-2年	5.19	750,000.00
合计	137,347,980.00	--	95.12	13,734,798.00

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,582,273,370.04	99.37%	7,632,817.69	0.48%	1,574,640,552.35	2,585,458,725.28	99.61%	10,732,771.33	0.42%	2,574,725,953.95
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	10,000,000.00	0.63%	7,000,000.00	70.00%	3,000,000.00	10,000,000.00	0.39%	7,000,000.00	70.00%	3,000,000.00
合计	1,592,273,370.04	100.00%	14,632,817.69		1,577,640,552.35	2,595,458,725.28	100.00%	17,732,771.33		2,577,725,953.95

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，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内分项			
	36,056,579.64	1,802,828.98	5.00%
1年以内小计	36,056,579.64	1,802,828.98	5.00%
1至2年	1,550,155.08	155,015.51	10.00%
2至3年	3,092,676.87	463,901.53	15.00%
3年以上	26,055,358.34	5,211,071.67	20.00%
合计	66,754,769.93	7,632,817.69	

确定该组合依据的说明：

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

按照应收款项与交易对象的关系（即本集团合并报表范围内的关联方）

组合名称	年末账面余额	年初账面余额	坏账准备计提	说明
关联方	1,515,518,600.11	2,514,153,010.39	0.00	合并报表范围内的关联方款项不计提坏账
合计	1,515,518,600.11	2,514,153,010.39	0.00	--

年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例%	计提原因
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) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来	1,515,518,600.11	2,514,153,010.39
备用金	6,360,883.41	7,183,459.19
保证金及押金	11,343,594.50	11,576,915.00
新型墙体材料专项基金	4,178,863.54	4,293,227.59
市政设施配套费	97,954.08	
代垫款项	14,072,415.68	40,969,415.68
其他	40,701,058.72	17,282,697.43
合计	1,592,273,370.04	2,595,458,725.28

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	资金往来及资金占用费	903,859,415.53	1 年以内 486,630,913.62 元, 1-2 年 417,228,501.91 元。	56.77%	0.00
中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	资金往来	256,331,055.22	1 年以内	16.10%	0.00
贵州中天南湖房地产开发有限公司	资金往来	94,112,125.25	1 年以内 83,723,664.28 元, 1-2 年 10,388,460.97 元。	5.91%	0.00

威宁县疙瘩营驼骏煤业有限公司	代垫款项	82,087,369.82	1 年以内	5.16%	0.00
中天城投集团景观维修有限公司	代垫款项	70,172,429.49	1 年以内 49,029,285.90 元, 1-2 年 21,143,143.59 元。	4.41%	0.00
合计	--	1,406,562,395.31	--	88.35%	0.00

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	10,630,689,750.40		10,630,689,750.40	6,105,689,750.40		6,105,689,750.40
对联营、合营企业投资	3,538,460.22		3,538,460.22			
合计	10,634,228,210.62		10,634,228,210.62	6,105,689,750.40		6,105,689,750.40

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	662,933,681.41	0.00	0.00	662,933,681.41	0.00	0.00
贵州中天南湖房地产有限责任公司	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	200,000,000.00	1,000,000,000.00	0.00	1,200,000,000.00	0.00	0.00
中天城投集团城市建设有限公司	1,761,869,470.00	0.00	0.00	1,761,869,470.00	0.00	0.00
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	1,201,150,098.99	0.00	0.00	1,201,150,098.99	0.00	0.00
中天城投集团龙	102,000,000.00	0.00	0.00	102,000,000.00	0.00	0.00

洞堡工业园股份有限公司						
中天城投集团遵义有限公司	208,950,000.00	0.00	0.00	208,950,000.00	0.00	0.00
中天城投集团景观维修有限公司	10,000,000.00	0.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00
贵阳市政工程有限公司	23,000,000.00	0.00	0.00	23,000,000.00	0.00	0.00
中天城投集团花溪区城市运营有限公司	4,800,000.00	0.00	0.00	4,800,000.00	0.00	0.00
中天城投集团资源控股有限公司	480,000,000.00	0.00	0.00	480,000,000.00	0.00	0.00
贵州文化产业股份有限公司	332,986,500.00	0.00	0.00	332,986,500.00	0.00	0.00
中天城投集团旅游会展有限公司	20,000,000.00	0.00	0.00	20,000,000.00	0.00	0.00
贵阳国际会议展览中心有限公司	30,000,000.00	0.00	0.00	30,000,000.00	0.00	0.00
中天城投集团物业管理有限公司	5,000,000.00	50,000,000.00	0.00	55,000,000.00	0.00	0.00
中天城投集团中体倍力健身俱乐部有限公司	5,000,000.00	0.00	0.00	5,000,000.00	0.00	0.00
中天城投集团商业管理有限公司	5,000,000.00	0.00	0.00	5,000,000.00	0.00	0.00
中天城投文化传播有限公司	2,000,000.00	0.00	0.00	2,000,000.00	0.00	0.00
中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	701,000,000.00	0.00	0.00	701,000,000.00	0.00	0.00
中天城投集团江苏置业有限责任公司	50,000,000.00	605,000,000.00	0.00	655,000,000.00	0.00	0.00
中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	250,000,000.00	0.00	0.00	250,000,000.00	0.00	0.00
中天城投集团华北置业有限公司	0.00	120,000,000.00	0.00	120,000,000.00	0.00	0.00

贵阳金融控股有限公司		2,750,000,000.00	0.00	2,750,000,000.00	0.00	0.00
合计	6,105,689,750.40	4,525,000,000.00	0.00	10,630,689,750.40	0.00	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
贵州贵银 投资有限 公司	0.00	3,800,000.00		-261,539.78						3,538,460.22	0.00
小计	0.00	3,800,000.00		-261,539.78						3,538,460.22	
合计		3,800,000.00		-261,539.78						3,538,460.22	

(3) 其他说明

截至2014年末，本公司持有的全资子公司资源控股公司100%股权（48,000.00万股）、中天城建公司29.85%股权（50,000.00万股）及中天贵阳房地产公司58.67%股权（98,272.25万股）用于信托贷款质押。

4、 营业收入和营业成本

(1) 营业收入及营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	132,486,526.44	107,396,533.89	877,205,145.98	605,972,878.01
其他业务	64,737,281.03	42,661,231.88	54,557,688.38	38,096,057.40
合计	197,223,807.47	150,057,765.77	931,762,834.36	644,068,935.41

(2) 主营业务-按行业分类

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发与经营	132,486,526.44	107,396,533.89	877,205,145.98	605,972,878.01
合计	132,486,526.44	107,396,533.89	877,205,145.98	605,972,878.01

(3) 主营业务—按产品分类

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
住宅	74,851,655.44	55,876,840.66	100,501,482.00	58,944,363.70
商业	20,134,314.00	32,196,776.73	605,691,103.00	434,249,120.55
写字楼			84,349,813.00	57,904,102.51
车库车位	37,500,557.00	19,322,916.50	83,868,049.00	54,875,291.25
其他			2,794,698.98	
合计	132,486,526.44	107,396,533.89	877,205,145.98	

(4) 主营业务-按地区分类

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
贵州地区	132,486,526.44	107,396,533.89	877,205,145.98	605,972,878.01
合计	132,486,526.44	107,396,533.89	877,205,145.98	605,972,878.01

(5) 其他业务——按行业分类

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房屋租赁	9,303,031.10	4,516,401.99	9,641,793.32	4,700,682.60
教育服务	55,345,664.93	38,144,829.89	44,808,895.06	33,395,374.80
其他	88,585.00		107,000.00	
合计	64,737,281.03	42,661,231.88	54,557,688.38	38,096,057.40

(6) 本年公司前五名客户销售收入

客户名称	营业收入	占总额比例%
客户一	38,206,182.00	19.37
客户二	18,164,426.00	9.21
客户三	4,136,739.00	2.10
客户四	3,330,310.00	1.69
客户五（自然人）	3,057,592.00	1.55
合计	66,895,249.00	33.92

5、投资收益

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	1,200,000,000.00	800,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-261,539.78	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	9,443,000.00	6,435,000.00
合计	1,209,181,460.22	806,435,000.00

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-33,898.10	
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）	469,971,763.91	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,978,626.37	
减：所得税影响额	90,506,855.87	
少数股东权益影响额	1,358.62	
合计	375,451,024.95	--

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

2、净资产收益率及每股收益

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	38.79%	1.2215	1.2197
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	29.71%	0.9355	0.9341

3、会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	2,140,915,510.56	3,922,532,603.15	5,203,869,876.15
应收账款	51,920,651.18	941,513,174.06	853,757,630.08
预付款项	733,316,896.58	868,619,160.14	1,014,530,344.61

应收利息		25,900,750.00	36,105,666.67
其他应收款	322,584,731.75	269,568,664.56	419,348,473.16
存货	18,640,288,399.32	25,340,058,501.83	30,138,459,933.93
其他流动资产	86,098,338.72	79,906,356.86	213,191,267.55
流动资产合计	21,975,124,528.11	31,448,099,210.60	37,879,263,192.15
非流动资产：			
可供出售金融资产	36,700,000.00	131,130,000.00	131,130,000.00
长期应收款	637,079,404.54	1,346,184,796.63	1,121,808,930.16
长期股权投资	348,911.42	350,711.13	53,122,934.66
投资性房地产	97,071,296.15	272,432,096.98	254,182,341.62
固定资产	2,928,053,365.83	2,865,052,161.83	3,476,944,041.14
无形资产	77,262,667.75	151,798,511.81	153,160,581.90
开发支出			1,106,196.21
长期待摊费用	6,821,946.27	11,915,653.90	27,097,197.34
递延所得税资产	97,717,014.12	93,037,072.45	109,382,483.67
其他非流动资产	42,329,622.10	130,489,568.12	187,761,213.08
非流动资产合计	3,923,384,228.18	5,002,390,572.85	5,515,695,919.78
资产总计	25,898,508,756.29	36,450,489,783.45	43,394,959,111.93
流动负债：			
短期借款		1,000,000,000.00	
应付票据		570,000,000.00	1,190,000,000.00
应付账款	3,546,709,039.48	2,433,283,376.62	4,911,365,206.16
预收款项	8,221,708,609.23	13,569,815,612.91	14,084,514,857.51
应付职工薪酬	57,001,245.19	68,604,922.14	71,568,430.20
应交税费	-710,127,230.65	-480,783,756.93	-374,748,521.50
应付利息	42,107,898.02	31,065,268.14	36,853,358.63
应付股利	15,879,908.30	15,879,908.30	8,601,939.35
其他应付款	1,823,981,434.16	1,673,771,930.70	2,008,089,080.73
一年内到期的非流动 负债	3,411,610,677.32	4,713,482,721.98	5,462,359,693.96
流动负债合计	16,408,871,581.05	23,683,651,799.86	27,398,604,045.04
非流动负债：			
长期借款	6,332,643,268.44	8,674,094,952.94	7,461,246,771.34
长期应付款	62,495,750.73	36,138,560.76	104,438,337.99

专项应付款	452,679,600.00	402,679,600.00	402,679,600.00
递延收益		88,531,816.00	392,669,600.00
递延所得税负债	14,939,827.09		
非流动负债合计	6,862,758,446.26	9,112,913,113.70	8,361,034,309.33
负债合计	23,271,630,027.31	32,796,564,913.56	35,759,638,354.37
所有者权益：			
股本	1,278,812,292.00	1,287,572,292.00	1,717,224,481.00
资本公积	40,667,449.06	117,111,420.98	2,368,639,010.30
盈余公积	154,401,726.97	225,434,803.61	356,140,402.73
未分配利润	892,761,604.64	1,771,541,081.36	2,858,323,437.05
归属于母公司所有者权益合计	2,366,643,072.67	3,401,659,597.95	7,300,327,331.08
少数股东权益	260,235,656.31	252,265,271.94	334,993,426.48
所有者权益合计	2,626,878,728.98	3,653,924,869.89	7,635,320,757.56
负债和所有者权益总计	25,898,508,756.29	36,450,489,783.45	43,394,959,111.93

4、主要财务报表项目的异常情况及变动原因说明

(1) 年末合并资产负债表较年初变动幅度较大的项目列示如下：

项目	年末余额	年初余额	变动幅度%	变动原因（备注）
货币资金	5,203,869,876.15	3,922,532,603.15	32.67	本年度非公开发行股票货币资金增加
应收利息	36,105,666.67	25,900,750.00	39.40	根据合同约定对到期一次还本付息的定期存款计提利息
其他应收款	419,348,473.16	269,568,664.56	55.56	代垫征地拆迁款增加
其他流动资产	213,191,267.55	79,906,356.86	166.80	预缴的房地产企业所得税增加
长期股权投资	53,122,934.66	350,711.13	15,047.21	对中节能（贵州）建筑能源有限公司、贵阳移动金融发展有限公司投资
其他非流动资产	187,761,213.08	130,489,568.12	43.89	主要是勘探支出增加
短期借款	-	1,000,000,000.00	-100.00	到期归还借款
应付票据	1,190,000,000.00	570,000,000.00	108.77	票据结算增多
应付账款	4,911,365,206.16	2,433,283,376.62	101.84	结转规模增加导致待结算款项增加
长期应付款	104,438,337.99	36,138,560.76	188.99	本年度通过融资租赁借款所致
递延收益	392,669,600.00	88,531,816.00	343.54	本年度收到贵州文化广场项目配套基础设施建设财政补助
股本	1,717,224,481.00	1,287,572,292.00	33.37	本年度非公开发行股票所致

资本公积	2,368,639,010.30	117,111,420.98	1,922.55	本年度非公开发行股票所致
盈余公积	356,140,402.73	225,434,803.61	57.98	当期计提盈余公积增加
未分配利润	2,858,323,437.05	1,771,541,081.36	61.35	当期实现利润增加

(2) 本年度合并利润表较上年度变动幅度较大的项目列示如下：

项目	本年发生额	上年发生额	变动幅度%	变动原因(备注)
营业收入	11,390,908,365.34	7,576,260,479.98	50.35	结算规模增加
营业成本	7,826,568,792.39	4,399,260,738.54	77.91	结算规模增加
财务费用	108,495,699.36	184,783,635.29	-41.29	不能资本化的专门借款减少
营业外收入	473,546,484.81	92,249,809.31	413.33	本年度确认的政府补助增加
所得税费用	528,511,988.76	388,855,131.20	35.91	利润增加

(3) 本年度合并现金流量较上年度变动幅度较大的项目列示如下：

项目	本年发生额	上年发生额	变动幅度%	变动原因(备注)
经营活动产生的现金流量净额	1,598,977,866.87	-162,271,416.23	-1085.37	销售收款增加、购买付款减少引起经营活动现金流增加
投资活动产生的现金流量净额	-158,988,432.51	-1,814,694,820.03	-91.24	投资活动支付现金减少
筹资活动产生的现金流量净额	-648,652,161.36	2,230,383,328.85	-129.08	到期偿还借款

第十二节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、信永中和《审计报告》（XYZH/2014CDA3037-1）。
- 三、信永中和《关于中天城投集团股份有限公司2014年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》（XYZH/2014CDA3037-1-1）。
- 四、报告期内在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

中天城投集团股份有限公司董事会



董事长: 罗玉平

2015年2月14日