

证券代码：000540

证券简称：中天城投

公告编号：2016-01

# 中天城投集团股份有限公司 2015 年年度报告摘要

## 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

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

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

是否以公积金转增股本

是  否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以公司 2015 年 12 月 31 日股本总数 4,683,075,099.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

公司简介

股票简称	中天城投	股票代码	000540
股票上市交易所	深圳证券交易所		
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	
办公地址	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	
传真	0851-86988377	0851-86988377	
电话	0851-86988177	0851-86988177	
电子信箱	Tan.zhongyou@gmail.com	heyaoqiu@ztcn.cn	

## 二、报告期主要业务或产品简介

### 一、房地产业务

公司主要从事壹级房地产开发、城市基础设施及配套项目开发，所开发项目主要集中于贵阳、遵义、南京等地。

2015年，在党中央、国务院坚持稳中求进工作总基调，积极的财政政策和稳健的货币政策等多重政策的叠加效应下，政府以“促消费、去库存”为房地产行业发展总基调，不断推出供需两端的宽松政策。同时，多种融资方式开启，使房地产供需两端潜能大幅释放，进一步巩固了房地产作为拉动经济增长的助推器和稳定器的行业地位。

2015年，公司围绕重点项目“未来方舟”及“金融中心”，坚持以销售为龙头，以打造高品质产品为核心，紧抓新型城镇化快速推进和贵州省经济社会“后发赶超”的历史机遇，充分发挥公司在区域房地产市场领军者的品牌优势，实现销售金额192亿元。

2015年，公司创新性的提出“开放性房地产”，这是公司地产及城市开发运营战略的升级，也是地产板块为适应新的战略

架构,实现自身可持续发展的“战略转型”。在该模式下,公司通过代管代建、品牌合作、存量合作开发、房地产子基金、社区O2O,打造“代建团队+项目来源+资金来源”三大开放源,实现资金流和业务流的封闭运行,以“资本运作”模式增强地产板块同其他各战略板块的协同效应,实现房地产开发“项目+管理+基金+品牌+整合”的轻资产运营模式。

## 二、大金融业务

2015年,公司基于企业自身经营发展的需要及贵州社会经济发展的需要,提出“大金融、大健康、特色精品地产”的战略发展方向及“并购重组、创新发展、产融结合”战略发展目标。

国务院发布《推进普惠金融发展规划(2016-2020年)》明确指出“大力发展普惠金融是全面建成小康社会的必然要求”。“十三五”规划明确提出要加快金融体制改革,提高金融服务实体经济效率,健全商业性金融、开发性金融、政策性金融、合作性金融分工合理、相互补充的金融机构体系。

报告期内,公司在确保地产业务平稳发展的基础上,加速大金融产业布局,初步形成集传统金融与创新型金融于一体的中天大金融生态体系。公司以贵阳金控为主体,采用申办新设与并购重组并重的方式,成功设立上海虎铂基金及母基金、投资控股友山基金、以友山基金为主体筹备发起申请设立贵州第一只公募基金——中天友山基金、获得海际证券绝对控股权、间接收购中融人寿20%股权并成为并列第一大股东、以单一大股东身份参与发起设立华宇再保险、以单一大股东身份参与设立百安互联网保险。同时,公司还成立了中天普惠金融服务有限公司,开展普惠金融服务业务。

## 三、大健康业务

在大健康产业,“十三五”规划指出,“十三五”时期是全面建成小康社会决胜阶段,鼓励社会力量兴办健康服务业,推进非营利性民营医院和公立医院同等待遇。国家卫计委全面启动《健康中国建设规划(2016-2020年)》编制工作,“健康中国”成为国家战略列入“十三五”规划主要工作。

报告期内,公司通过对现有市场可参考大健康商业模式的深入学习研究,结合自身丰富房地产开发经验和客户基础,依托贵州贵阳的环境生态、气候、资源和交通等优势,逐渐形成日益清晰的商业运作模式,并逐步推进各核心要素聚集。公司以养老地产为纽带,围绕疗养、护理、制药、医疗、体检等领域,探索出一条基于互联网+战略和大数据征信技术,以保险公司为核心聚集各类健康服务要素及资金封闭运行的核心平台,在线上构建各类健康服务供应商平台+APP+大数据平台的多屏联动生态物联网系统,线下则围绕大健康产业链构建集医、养、护、检、药于一体的产业实体商业模式发展路径。公司与四川医科大学签署《战略合作协议》,将以合作办学为重点项目,以养老产业中看护培训、养老护理作为核心要素,以共同发展大健康产业为目标推进与川医大在多个领域以多种形式开展全方位实质性合作,推动公司“大健康”产业构架商业模式落地,倾力推进大健康战略发展,助力公司大健康产业核心要素和平台的逐步聚集。

## 三、主要会计数据和财务指标

### 1、近三年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

单位:人民币元

	2015年	2014年		本年比上年增减	2013年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	15,386,094,716.52	11,390,908,365.34	11,390,908,365.34	35.07%	7,576,260,479.98	7,576,260,479.98
归属于上市公司股东的净利润	2,606,776,304.48	1,603,579,642.41	1,603,579,642.41	62.56%	1,081,252,796.25	1,081,252,796.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,258,723,896.50	1,228,128,617.46	1,228,128,617.46	83.92%	1,015,420,345.47	1,015,420,345.47
经营活动产生的现金流量净额	-97,348,571.05	1,598,977,866.87	1,598,977,866.87	-106.09%	-162,271,416.23	-162,271,416.23
基本每股收益(元/股)	0.6073	0.4886	0.4910	23.69%	0.3376	0.3380
稀释每股收益(元/股)	0.6064	0.4879	0.4910	23.50%	0.3376	0.3382
加权平均净资产收益率	32.18%	38.79%	38.79%	-6.61%	37.79%	37.79%
	2015年末	2014年末		本年末比上年末增减	2013年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前

总资产	55,400,145,908.81	43,394,959,111.93	43,394,959,111.93	27.66%	36,450,489,783.45	36,450,489,783.45
归属于上市公司股东的净资产	12,615,634,580.91	7,300,327,331.08	7,281,722,831.08	73.25%	3,401,659,597.95	3,374,230,447.95

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

根据《会计准则解释第 7 号》规定，公司第一批限制性未解锁部分因回购义务将确认其他应付款并增加库存股。经过计算，2013 年 12 月 31 日应该增加其他应付款余额及库存股余额 27,429,150.00 元，2014 年 12 月 31 日应该增加其他应付款余额及库存股余额 18,604,500.00 元，资产总额无影响。

## 2、分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,804,679,384.43	4,239,328,455.67	3,128,890,441.83	4,213,196,434.59
归属于上市公司股东的净利润	673,987,281.65	755,004,158.28	487,258,667.68	690,526,196.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	671,884,644.24	757,106,795.69	408,544,895.64	421,187,560.93
经营活动产生的现金流量净额	-915,022,249.49	-2,591,786,410.83	1,523,744,078.43	1,885,716,010.84

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

## 四、股本及股东情况

### 1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	310,402	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	285,577	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
金世旗国际控股股份有限公司	境内非国有法人	41.78%	1,804,359,311	373,813,290	质押	1,664,953,288	
贵阳市城市发展投资（集团）股份有限公司	国有法人	5.06%	218,556,599	0			
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	2.75%	118,670,885	0			
中国证券金融股份有限公司	国有法人	1.86%	80,228,450	0			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.04%	44,974,700	0			
财通基金—工	其他	0.46%	19,778,480	0			

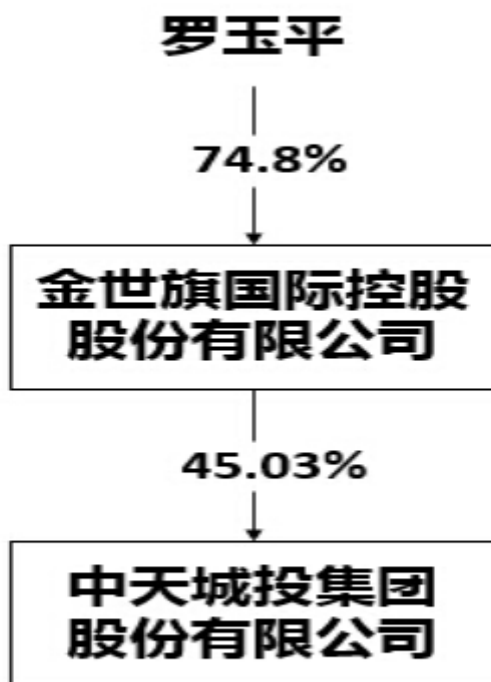
商银行—富春定增 60 号资产管理计划						
李华荣	境内自然人	0.31%	13,500,000	0		
财通基金—工商银行—富春定增 57 号资产管理计划	其他	0.27%	11,867,088	0		
财通基金—工商银行—财通基金—富春定增 51 号资产管理计划	其他	0.18%	7,911,393	0		
中国银行股份有限公司—国泰证房地产行业指数分级证券投资基金	其他	0.13%	5,639,170	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	金世旗国际控股股份有限公司与上表其余股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。上表其余股东之间，公司未知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。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	股东金世旗国际控股股份有限公司通过信用担保账户持有 101540534 股。2015 年 12 月 31 日金世旗国际控股股份有限公司通过非公开发行方式认购公司股份 304259634 股，经信永中和会计师事务所验资，截止 2015 年 12 月 31 日，该部分股份已到公司账上。					

## 2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

## 3、以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## 五、管理层讨论与分析

## 1、报告期经营情况简介

(一) 房地产主业持续稳健发展，区域市场占有率进一步提高。

(1) 截至报告期内累计土地储备

区域	土地面积 (万㎡)	规划总建筑面积 (万㎡)
合计	152.70	1130.19
贵阳	150.78	1114.63
假日方舟	102.63	294.68
渔安安井温泉旅游城“未来方舟”	68.94	341.47
保障房	0.88	5.97
中天花园三期	1.24	2.84
贵阳国际金融中心	59.75	228.14
贵州文化广场	21.06	241.53
中天万里湘江	2.68	15.56

(2) 报告期公司房地产开发情况

区域	项目	项目状态	权益比例	占地面积	总建筑面积	报告期末累计已	报告期投资金额
----	----	------	------	------	-------	---------	---------

				(万m <sup>2</sup> )	(万m <sup>2</sup> )	竣工建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	(亿元)
<b>合计</b>				<b>489.18</b>	<b>1878.27</b>	<b>979.66</b>	<b>110.54</b>
<b>贵阳</b>	渔安安井温泉旅游城“未来方舟”	在建	100%	196.66	770.47	398.38	51.73
	贵阳国际金融中心	在建	100%	74.76	308.45	14.38	33.02
	中天会展城	在建	100%	93.91	402.06	382.69	12.02
	中天世纪新城	在建	100%	2.36	10.88	5.35	2.18
	贵阳云岩渔安安井回迁居住区	在建	100%	22.14	72.62	69.21	2.75
	中天花园三期	在建	100%	37.90	64.46	61.62	0.33
	白岩脚保障房	在建	100%	39.34	138.42	-	3.84
	贵阳云岩渔安安井回迁居住区E组团(公租房组团)	在建	100%	9.4	29.69	-	1.65
<b>南京</b>	中天铭廷	在建	100%	3.31	11.00	11.00	2.5
<b>遵义</b>	中天万里湘江	在建	91%	9.40	70.22	37.03	0.53

## (3) 报告期公司房地产销售情况

区域	权益比例	业态	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	结算面积 (万m <sup>2</sup> )	截止2015年末未售 (万m <sup>2</sup> )
<b>合计</b>		住宅	94.63	116.16	242.55
		商业	25.77	25.13	160.86
		写字楼	11.40	54.61	93.37
		车位(个)	5,324	10,537	66,318
		其他	-	5.45	0.59
<b>贵阳</b>	100%	住宅	89.68	111.07	235.16
		商业	24.58	21.78	159.44
		写字楼	11.40	54.61	93.37
		车位(个)	5,185	10,122	65,528
		其他		5.45	0.59
<b>南京</b>	100%	住宅	2.27	-	4.42
		商业		-	0.30
		写字楼		-	-
		车位(个)		-	409
		其他		-	-
<b>遵义</b>	91%	住宅	2.68	5.09	2.98
		商业	1.19	3.35	1.13
		写字楼		-	-
		车位(个)	139	415	381
		其他		-	-

2015年，公司创新性的提出“开放性房地产”，这是公司地产及城市开发运营战略的升级，也是地产板块为适应新的战略架构，实现自身可持续发展的“战略转型”。

## （二）大金融领域斩获颇丰，大金控体系架构已成。

2015年，公司全面落实“并购重组、创新发展、产融结合”的战略目标，全面加速大金融产业布局，初步形成集持牌类金融业务与创新型金融业务于一体的中天大金融生态体系。

### 1. 获得多项金融牌照，金控链条初成。

**基金业。**2015年，公司以贵阳金融控股有限公司为主体，成功设立并正式运行上海虎铂基金及母基金，投资控股了贵州友山基金管理有限公司(下称“友山基金”)，友山基金目前正在申请设立贵州第一只公募基金——中天友山基金管理公司。

**证券业。**报告期内获得海际证券绝对控股权。2015年12月，通过在上海联合产权交易所竞拍，获得了海际证券66.67%的控股权，目前正在按程序办理股份交割等事项。

**保险业。**切入传统保险、再保险、互联网保险三个市场。

一是通过收购联合铜箔(惠州)有限公司100%股权，实现间接收购中融人寿20%的股权，成为并列第一大股东。二是以并列大股东身份参与发起设立华宇再保险股份有限公司，进军再保险行业，三是以并列第一大股东身份参与设立百安互联网保险(贵安新区)股份有限公司。目前，华宇再保险股份有限公司和百安互联网保险(贵安新区)股份有限公司的筹建、设立等事项均按要求提交中国保险监督管理委员会审批，相关工作积极推进中。

### 2. 着力构建普惠金融服务体系。

报告期内，公司成立了中天普惠金融服务有限公司，统领集团普惠金融业务。报告期内，中天普惠金服控股了贵阳互联网金融产业投资公司、中黔金融资产交易中心、投资了合石电商(招商贷)，间接参股了贵阳大数据交易所、贵阳众筹金融交易所、贵阳移动金融等新兴互联网金融企业。

## （三）大健康产业商业模式日益清晰，核心要素逐步聚集。

报告期内，公司明确提出把大健康产业作为集团战略转型的重要方向之一。经充分论证，初步考虑选择投资医疗服务、医药、医养、医学教育及大健康产业并购、创投等领域，引入具有行业竞争优势的大健康产业合作伙伴着力构建和形成以医、药、养、教为主体的大健康产业体系。

公司积极与贵州医科大学、四川医科大学等多家医学院校进行接触，并与四川医科大学签署《战略合作协议》。

## （四）实施多渠道融资，财务结构进一步优化。

2015年，公司抓住市场发展机遇，积极拓展融资渠道，先后实施了中期票据、非公开发行公司债券、非公开发行股票等多项融资举措。公司报告期内一揽子融资计划的成功实施，进一步降低公司资产负债率，优化公司财务结构，还将进一步拓展公司融资空间和资本空间，为公司战略转型发展奠定基础。

报告期末，公司长短期借款合计为137亿元，融资类型包括银行借款、中期票据、公司债券、信托借款等，融资期限在1至8年的区间内不等，融资成本主要为中国人民银行公布的贷款基准利率，或根据当期市场资金价格具体协商。

## （五）创新激励机制聚集优秀人才，激发创业热情，储备战略人才。

报告期内，为促进金融、健康领域专业人才向公司聚集，从制度上明确了大金融、大健康专业人才薪酬标准分别为现有房地产板块的3-5倍和1-3倍，为聚集专业人才打下基础。

为稳定现有团队，进一步增强现有团队的战斗力和向心力，报告期内，推出第二期限限制性股票激励计划，对299名员工授予共计60,410,000股限制性股票，凸显了公司对人才的重视，使员工与公司共同发展，为员工创造多层次薪酬福利体系，形成科学有效的内部治理机制，助推公司未来成长。

## （六）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。

2015年，中天物业作为贵州省唯一一家获得“2015全国物业管理综合实力百强企业及“2015全国物业管理履行社会责任优秀企业”荣誉;同时取得“ISO9000质量体系认证、ISO14001环境管理体系与OHSAS18001职业健康与安全管理体系认证”。

2015年7月，中天中学再次以平均分576分夺得贵阳市中考平均分第一，实现“六连冠”。

## （七）会议会展业务营收持续增长，品牌知名度日益提升。

2015年，公司会议会展及酒店业务持续增长，承接或协办了生态文明贵阳国际论坛2015年夏季年会、2015贵阳国际大数据产业博览会暨全球大数据时代贵阳峰会、2015第五届贵阳国际汽车展览会、第五届中国(贵州)国际酒类博览会、2015第五届贵阳汽车文化节、2015全球创客博览会等各类大型活动，并荣获2015年度中国十佳会展中心、2015年度中国会展标志性场馆、2015年中国会展产业金手指奖年度“十大会展场馆管理奖”等殊荣。

## （八）矿产业务进展缓慢，仍处于权证办理阶段,公司将抓住“供给侧”改革机遇，择机进行矿产资产处置。

报告期内，积极推进遵义小金沟锰矿采矿权设置规划的申报工作；东高寨锰矿、转龙庙锰矿已于2015年3月完成了与众源同汇公司原股东的矿权交易的全部工作、国土厅管理档案的变更，并获得了新的探矿权证。转龙庙锰矿经申报于2015年7月列入《贵州省锰矿采矿权设置方案》。野马川煤矿、疙瘩营煤矿目前尚不具备主体资格申报条件，需在新规则获批后才能按程序推进相关申报工作。

2016年，在确保股东利益不受损失前提下，公司计划择机通过股权或资产转让形式对现有矿产业务进行资产处置。

## 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

**3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产开发与经营	14,888,320,660.98	2,687,296,144.47	35.44%	35.07%	61.41%	4.15%

**4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征**

□ 是 √ 否

**5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明**

√ 适用 □ 不适用

项目	本年发生额	上年发生额	变动幅度%	变动原因
营业收入	1,538,609.47	1,139,090.84	35.07%	结算规模增加
营业成本	993,345.53	782,656.88	26.92%	结算规模增加
归属于母公司股东的净利润	260,677.63	160,357.96	62.56%	结算规模增加

**6、面临暂停上市和终止上市情况**

□ 适用 √ 不适用

**六、涉及财务报告的相关事项****1、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

2015年，财政部发布了《企业会计准则解释第7号》，本集团在编制2015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。

根据《会计准则解释第7号》规定，公司第一批限制性未解锁部分因回购义务将确认其他应付款并增加库存股。经过计算，2013年12月31日应该增加其他应付款余额及库存股余额27,429,150.00元，2014年12月31日应该增加其他应付款余额及库存股余额18,604,500.00元，资产总额无影响。

**2、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。

**3、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) 本年发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 %	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
联合铜箔(惠州)有限公司	2015年11月24日	2,000,000,000.00	100%	现金购买	2015.11.24	股权过户	0.00	0.00

## (2) 报告期新纳入合并范围的公司情况

单位：元

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
贵州农商银金融信息服务有限公司	新设成立	100.00	476,458.74	-41,606.46
中天城投集团上海股权投资基金合伙企业(有限合伙)	新设成立	99.95	794,671,092.75	-839,607.25
中天城投(贵州)普惠金融服务有限公司	新设成立	100.00	61,999,913.11	-86.89

## 4、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