

ZHONGTIAN
中天
现在是未来



二 九年度报告

公告编号：2010-01

中天城投集团股份有限公司
二 一 年三月

目 录

第一节 重要提示	3
第二节 公司基本情况简介	4
第三节 会计数据和业务数据摘要	6
第四节 股本变动情况及股东情况	8
第五节 董事监事高级管理人员和员工情况	13
第六节 公司治理结构	20
第七节 股东大会情况简介	25
第八节 董事会报告	27
第九节 监事会报告	43
第十节 重要事项	46
第十一节 财务报告	54
第十二节 备查文件目录	141

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司董事长罗玉平、财务负责人李梅、会计部经理王正龙声明：保证年度报告中的财务报告真实、完整。

信永中和会计师事务所有限公司为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

中天城投集团股份有限公司董事会

董事长(签字)：罗玉平

2010年3月9日

第二节 公司基本情况简介

一、公司信息

公司中文名称	中天城投集团股份有限公司
公司英文名称	Zhongtian Urban Development Group Company Limited
公司中文名称缩写	中天城投
公司英文名称缩写	Zhongtian
公司法定代表人	罗玉平

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李俊	何要求
联系地址	贵阳市中华中路 1 号峰会国际大厦	贵阳市中华中路 1 号峰会国际大厦
电话	0851-5860976	0851-5860976
传真	0851-5865112	0851-5865112
电子信箱	ztqyd@public.gz.cn	yaoqhe@sina.com

三、基本情况简介

公司注册地址	贵阳市中华中路 1 号峰会国际大厦
注册地址的邮政编码	550001
公司办公地址	贵阳市中华中路 1 号峰会国际大厦
办公地址的邮政编码	550001
公司国际互联网网址	http://www.ztcn.cn
公司电子信箱	ztqyd@public.gz.cn

四、信息披露及备置地点

选定信息披露报纸名称	证券时报、中国证券报
年度报告登载的国际互联网网址	http://www.cninfo.com.cn

公司年度报告备置地点	中天城投集团股份有限公司董事会办公室
------------	--------------------

五、公司股票简况

股票种类	A 股
股票上市交易所	深圳证券交易所
股票简称	中天城投
股票代码	000540

六、其他有关资料

公司首次注册登记日期	1994 年 1 月 8 日	
公司首次注册登记地点	贵阳市工商行政管理局	
最近变更	公司变更注册登记日期	2009 年 6 月 24 日
	公司变更注册登记地点	贵州省工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	520000000014818
	税务登记证号（地税黔字）	520190214466447
	组织机构代码	21446644-7
聘用的会计师事务所	信永中和会计师事务所有限公司	
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	

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、本年度主要会计数据(单位:元):

营业利润	386,796,856.02
利润总额	589,812,159.40
归属于上市公司股东的净利润	460,482,991.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	288,893,638.19
投资收益	495,501.46
营业外收支净额	203,015,303.38
经营活动产生的现金流量净额	-488,714,627.88

注：本期扣除的非经常性损益项目及涉及金额（单位:元）：

非经常性损益项目（损失-，收益+）	2009 年度
非流动资产处置损益	758,323.26
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免	-
计入当期损益的政府补助	134,000,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	72,560,189.83
非货币性资产交换损益	-
委托他人投资或管理资产的损益	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-
债务重组损益	-
企业重组费用	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-
对外委托贷款取得的损益	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-
受托经营取得的托管费收入	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,303,209.71
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-

小计	203,015,303.38
所得税影响额	31,425,949.84
少数股东权益影响额（税后）	-
合计	171,589,353.54

二、截止报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标：

1、主要会计数据

单位：元

	2009 年	2008 年	本年比上年增 减（%）	2007 年
营业总收入	1,635,363,945.07	910,593,169.38	79.59%	1,198,216,781.34
利润总额	589,812,159.40	253,794,713.95	132.40%	194,351,982.75
归属于上市公司股东的 净利润	460,482,991.73	190,965,181.38	141.13%	120,700,847.51
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	288,893,638.19	127,494,960.60	126.59%	117,501,169.83
经营活动产生的现金流 量净额	-488,714,627.88	-388,550,379.08	-25.79%	-87,284,180.33
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年 末增减（%）	2007 年末
总资产	6,286,704,852.37	2,868,766,820.17	129.60%	2,289,915,615.39
归属于上市公司股东的 所有者权益	1,206,105,627.42	763,500,229.03	57.97%	558,209,670.29
股本	570,898,345.00	356,811,466.00	60.00%	326,811,466.00

2、主要财务指标

单位：元

	2009 年	2008 年	本年比上年增 减（%）	2007 年
基本每股收益（元/股）	0.8066	0.5712	41.21%	0.3693
稀释每股收益（元/股）	0.8066	0.5712	41.21%	0.3693
扣除非经常性损益后的基本每股收 益（元/股）	0.5060	0.3814	32.67%	0.3595
加权平均净资产收益率（%）	46.53%	25.91%	20.62%	35.21%
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率（%）	29.19%	18.08%	11.11%	34.44%
每股经营活动产生的现金流量净额 （元/股）	-0.8560	-1.0890	21.10%	-0.2671
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年 末增减（%）	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 （元/股）	2.1126	2.1398	-1.27%	1.708

第四节 股本变动情况及股东情况

一、股本变动情况:

(一)报告期内公司股份总数发生变化。

1、公司股份变动情况表如下:

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	198,776,133	55.71			119,265,680	-48,067,720	71,197,960	269,974,093	47.29
1、国家持股									
2、国有法人持股	54,280,866	15.21			32,568,520	-48,000,000	-15,431,480	38,849,386	6.80
3、其他内资持股	144,267,849	40.43			86,560,709		86,560,709	230,828,558	40.43
其中: 境内非国有法人持股	144,267,849	40.43			86,560,709		86,560,709	230,828,558	40.43
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中: 境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	227,418	0.07			136,451	-67,720	68,731	296,149	0.06
二、无限售条件股份	158,035,333	44.29			94,821,199	48,067,720	142,888,919	300,924,252	52.71
1、人民币普通股	158,035,333	44.29			94,821,199	48,067,720	142,888,919	300,924,252	52.71
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	356,811,466	100.00			214,086,879	0	214,086,879	570,898,345	100.00

2、限售股份变动情况表:

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
金世旗国际控股股份有限公司	144,267,849	0	86,560,709	230,828,558	股改承诺	2010年5月9日

中国康力克进出口有限公司	30,000,000	48,000,000	18,000,000	0	非公开发行股票 相关规定	2009年10月 9日
贵阳市国有资产投资管理公司	24,280,866	0	14,568,520	38,849,386	股改承诺及追加 承诺	2010年5月 9日
高管股	227,418	67,720	136,451	296,149	高管持股规定	
合计	198,776,133	48,067,720	119,265,680	269,974,093		

(二) 股票发行与上市情况:

1、至本报告期末为止的前三年, 公司发行股票及其衍生证券情况。

2008年9月26日, 公司采取非公开发行股票方式向特定投资者中国康力克进出口有限公司发行了3,000万股, 发行价格为11.53元/股, 募集资金总额为34,590万元, 扣除发行费用后实际募集资金33,294.3万元。本次发行的3,000万股股票上市时间为2008年10月9日, 2009年10月9日解除限售。

2、经2009年5月26日公司第五届董事会第34次会议和2009年6月11日公司2009年度第2次临时股东大会、2009年8月28日公司第六届董事会第4次会议审议通过了《2009年度非公开发行股票预案》, 公司拟实施向不超过10名投资者发行不超过18,800.00万股股份(具体发行数量由股东大会授权本公司董事会与保荐机构(主承销商)协商确定), 发行价格不低于本公司第五届董事会第34次会议决议公告日(2009年5月26日)前二十个交易日本公司股票交易均价的百分之九十, 即8.33元/股。本次非公开发行募集资金不超过人民币160,000万元, 扣除发行费用后将全部投入中天会展城项目。目前, 上述非公开发行股票申请文件已报中国证监会。

3、本期股份总数发生变动说明。

报告期内因实施2008年度利润分配及资本公积金转增股本每10股转增6股增加股份总数214,086,879股。报告期内股份结构变动具体情况详见本节股份变动情况表。

二、 股东情况

(一) 报告期末的公司股东数量和持股情况

2009年12月31日在册的公司股东数量和持股情况如下:

单位: 股

股东总数		48,658			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例%	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
金世旗国际控股股份有限公司	境内非国有法人	41.00	234,067,776	230,828,558	220,986,518
贵阳市国有资产投资管理公司	国有法人	6.80	38,849,386	38,849,386	0
中国康力克进出口有限公司	国有法人	3.54	20,190,000	0	0
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	境内非国有法人	2.62	14,979,603	0	0
中国建设银行—华夏盛世精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.73	9,856,163	0	0
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.23	6,999,843	0	0
中国农业银行—华夏平稳增长混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.86	4,899,737	0	0
兴华证券投资基金	境内非国有法人	0.57	3,232,197	0	0
中国农业银行—益民创新优势混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.54	3,100,000	0	0
中国工商银行—天弘精选混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.53	3,000,000	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
中国康力克进出口有限公司	20,190,000		人民币普通股		
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	14,979,603		人民币普通股		
中国建设银行—华夏盛世精选股票型证券投资基金	9,856,163		人民币普通股		
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	6,999,843		人民币普通股		
中国农业银行—华夏平稳增长混合型证券投资基金	4,899,737		人民币普通股		
兴华证券投资基金	3,232,197		人民币普通股		
中国农业银行—益民创新优势混合型证券投资基金	3,100,000		人民币普通股		
中国工商银行—天弘精选混合型证券投资基金	3,000,000		人民币普通股		
中国工商银行—汇添富优势精选混合型证券投资基金	2,999,993		人民币普通股		
中国工商银行—汇添富成长焦点股票型证券投资基金	2,663,330		人民币普通股		

<p>上述股东关联关系或一致行动的说明</p>	<p>金世旗国际控股股份有限公司函告公司，该公司与上表其余股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》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《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。</p>
-------------------------	--

注：股东性质包括国家、国有法人、境内非国有法人、境内自然人、境外法人、境外自然人。

（二）公司控股股东情况

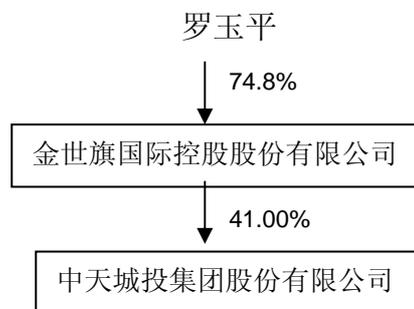
1、公司控股股东为金世旗国际控股股份有限公司，法定代表人罗玉平，成立日期2006年7月13日，现持有贵州省工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》（注册号为：52000002207176），注册资本30000万元。公司经营范围为从事城市基础设施及相关配套项目的投资及其管理业务；土地开发、整治、复垦及其利用的投资、开发和管理；旅游产业、绿色产业的投资及其管理；非金融性投资业务。

2、报告期内公司控股股东未发生变更。

（三）公司实际控制人

公司实际控制人为公司董事长罗玉平先生，其基本情况见本报告第五节（二）。

公司与控股股东、实际控制人之间的产权和控制关系方框图如下：



（四）公司其他持股10%以上(含10%)的法人股东

公司无其他持股10%以上(含10%)的法人股东。

（五）公司有限售条件股东（不含高管股股东）持股数量及限售条件

截止 2009 年 12 月 31 日，公司有限售条件股东（不含高管股股东）持股数量及限售条件如下：

单位：股

序号	有限售条件 股东名称	持有的有限售条件 股份数量	可上市交易时间	新增可上市交 易股份数量	限售条件
1	金世旗国际 控股股份有 限公司	230,828,558	2010年5月9日	230,828,558	股改承诺及股改 相关规定
2	贵阳市国有 资产管理公 司	38,849,386	2010年5月9日	38,849,386	股改承诺及追加 承诺相关规定

第五节 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情况

(一) 基本情况

1、公司现任董事、监事和高级管理人员情况如下表：

序号	姓名	性别	职务	出生年份	任期起止日期	年内从公司领取的报酬总额 (税前)(万元) (注3)	持股情况 (单位: 股)		
							年初数	年末数	变动原因
1	罗玉平	男	董事长	1966	2009.6.19-2012.6.18	84.28	0	0	
2	石维国	男	副董事长	1966	2009.6.19-2012.6.18	84.28	0	0	
3	董平	男	副董事长	1964	2009.6.19-2012.6.18	78.95	27,500	44,000	注1
4	周力	男	董事兼总裁	1960	2009.6.19-2012.6.18	78.95	47,800	57,360	注1、注2
5	张智	男	董事兼副总裁	1966	2009.6.19-2012.6.18	76.72	26,700	42,720	注1
6	李凯	男	董事兼副总裁	1964	2009.6.19-2012.6.18	59.16	22,700	36,320	注1
7	段开辉	男	董事兼副总裁	1962	2009.6.19-2012.6.18	58.08	0	0	
8	严宏琴	女	董事	1965	2009.6.19-2012.6.18	8.00	0	0	
9	胡北忠	男	独立董事	1963	2009.6.19-2012.6.18	8.00	0	0	
10	陈世贵	男	独立董事	1963	2009.6.19-2012.6.18	8.00	0	0	
11	唐朝礼	男	独立董事	1948	2009.6.19-2012.6.18	3.00	0	0	
12	宋蓉	女	独立董事	1970	2009.6.19-2012.6.18	3.00	0	0	
13	李筑惠	男	监事会主席	1954	2009.6.19-2012.6.18	57.99	12,891	20,626	注1
14	罗建华	女	监事	1951	2009.6.19-2012.6.18	25.89	0	0	
15	李定文	男	监事	1968	2009.6.19-2012.6.18	16.57	0	0	
16	陈畅	男	副总裁	1960	2009.6.19-2012.6.18	75.68	23,300	37,280	注1
17	李梅	女	副总裁兼财务负责人	1951	2009.6.19-2012.6.18	71.41	0	0	
18	余莲萍	女	副总裁	1961	2009.6.19-2012.6.18	70.35	55,900	89,440	注1
19	张青	男	副总裁	1965	2009.6.19-2012.6.18	75.69	30,000	48,000	注1
20	李俊	男	公司董事会秘书	1972	2009.7.12-2012.6.18	36.61	0	0	

注1：持股发生变动的的原因是实施2008年年度公积金转增股本所致。

注2：解除限售股份交易。

注3：公司调减后的薪酬标准于2009年7月起实施。

说明：公司董事、监事、高级管理人员在股东单位的兼职情况

姓名	兼职单位	职务	任期
罗玉平	金世旗控股	董事长	2006年7月13日至今
石维国	金世旗控股	董事	2006年7月13日至今
陈 畅	金世旗控股	董事	2006年7月13日至今
张 智	金世旗控股	董事	2006年7月13日至今
李 凯	金世旗控股	董事	2006年7月13日至今
严宏琴	贵阳市国有资产投资管理公司	审计部副部长	2010年1月至今
罗建华	金世旗控股	监事会主席	2007年12月27日至今

2、年度薪酬情况

(1) 公司董事、监事及高级管理人员年度薪酬的确定依据及决策程序

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。公司董事（包括独立董事）与监事的薪酬标准由股东大会确定并逐月支付薪酬。2009年6月18日经公司2009年第3次临时股东大会审议通过，对公司董事、监事的职务津贴进行了调整：在公司从事日常经营管理工作的董事、监事，按照其在公司的任职领取相应薪酬，自2009年7月起薪酬标准为2008年度薪酬标准降低30%，不领取董事、监事职务津贴。独立董事、不在公司担任其他管理职务的董事或不在公司从事日常经营管理工作的监事仅在公司领取职务津贴，职务津贴自2009年7月起在2008年度薪酬标准上适当降低：独立董事和不在公司担任其他管理职务的董事职务津贴由2008年度的10万元/年调整为6万元/年（含税）；不在公司从事日常经营管理工作的监事职务津贴由2008年度的5万元/年调整为3万元/年（含税）。上述人员履行其职务的必要费用按公司规定报销。

(2) 本年度在公司受薪的董事、监事及高管人员年内从公司领取的报酬总额（税前）为980.6万元，调整前后分段计算。

(3) 独立董事的津贴：每位独立董事年度津贴为6万元。

(4) 在关联股东方领取薪酬的董事、监事情况

姓名	领取薪酬情况
严宏琴	在贵阳市国有资产投资管理公司领取薪酬

(5) 2009年度离任董事、监事领取薪酬情况

姓名	原任职务	年内从公司领取的税前报酬总额 (万元)
张小强	独立董事	5.00
黎建飞	独立董事	5.00
罗兵	监事	2.50

3、报告期内聘任和离任的董事、监事及高管人员情况

经2009年6月18日公司股东大会2009年第3次临时股东大会审议通过董事会换届，确定公司第六届董事会成员为罗玉平先生、石维国先生、董平先生、周力先生、张智先生、李凯先生、段开辉先生、严宏琴女士、胡北忠先生、陈世贵先生、唐朝礼先生、宋蓉女士，其中胡北忠先生、陈世贵先生、唐朝礼先生、宋蓉女士为独立董事；审议通过监事会换届，确定第六届监事会监事李筑惠先生、罗建华女士，与职工监事共同组成第六届监事会。有关决议公告已于2009年6月19日刊登在《中国证券报》和《证券时报》。因为换届原因，张小强先生、黎建飞先生不再担任公司独立董事，余莲萍女士、王淳先生不再担任公司董事，罗兵先生不再担任公司监事。

经 2009 年 6 月 19 日公司第六届董事会第 1 次会议审议通过，选举罗玉平先生为本公司第六届董事会董事长，选举石维国先生、董平先生为公司第六届董事会副董事长，聘任周力先生为公司第六届董事会领导下的公司总裁，聘任张智先生、李凯先生、李梅女士、余莲萍女士、陈畅先生、段开辉先生、张青先生为公司第六届董事会领导下的公司副总裁；确定董事会战略和发展委员会委员为罗玉平、石维国、董平、张智、陈世贵，主任委员为罗玉平；确定董事会审计委员会委员为陈世贵、胡北忠、唐朝礼、严宏琴、张智，主任委员为陈世贵；确定董事会提名委员会委员为罗玉平、石维国、陈世贵、胡北忠、唐朝礼，主任委员为唐朝礼；确定董事会薪酬与考核委员会委员为罗玉平、周力、胡北忠、陈世贵、宋蓉，主任委员为胡北忠。有关决议公告已于 2009 年 6 月 20 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》。

经 2009 年 7 月 7 日公司第六届董事会第 2 次会议审议通过，聘任李俊先生为第

六届董事会的公司董事会秘书。有关决议公告已于 2009 年 7 月 8 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》。因为公司董事会换届，赵虹女士不再担任公司董事会秘书。

(二) 现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历

罗玉平，男，生于1966年，曾任贵州宏立城房地产开发有限公司总经理，华润贵阳城市建设有限公司董事、副董事长；现任金世旗国际控股股份有限公司董事、董事长，中天城投集团股份有限公司董事、董事长。

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；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董事、副董事长。

董平，男，生于1964年，大专学历，曾任云南空五军军人、贵阳市自来水公司秘书、中房贵阳公司政工科副科长、科长、中天企业人事部经理、世纪中天投资股份有限公司总裁助理兼世纪中天投资股份有限公司中天花园分公司总经理，中天城投集团股份有限公司副总裁，现任中天城投集团股份有限公司副董事长。

周力，男，生于1960年，大专文化，曾任贵阳供水实业开发总公司副总经理、中天企业物业公司总经理、世纪中天投资股份有限公司总裁助理兼世纪中天投资股份有限公司世纪新城总经理、物业分公司总经理，中天盛邦物业管理公司董事长，中天城投集团股份有限公司副总裁，现任中天城投集团股份有限公司董事兼总裁。

张智，男，生于1966年，曾任贵州宏立城房地产开发有限公司副总经理，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；现任贵州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董事、副总裁。

李凯，男，生于1964年，曾任贵州宏立城房地产开发有限公司生产成本总监，贵州欣泰房地产开发有限公司总经理；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董事、副总裁。

段开辉，男，生于1962年，经济管理硕士学位，曾任贵州省经济干部管理学院企业管理系副主任，中天房地产交易公司总经理、中天集团总裁助理；现任中天城投集团股份有限公司董事、副总裁。

严宏琴，女，生于1965年，中共党员，大学文化。注册税务师，会计师，先后在黔西县财政局，贵州省燃料公司、中和正信会计师事务所、贵阳市国有资产投资管理

公司工作；现任贵阳市国有资产投资管理公司审计部副部长（主持工作）、中天城投集团股份有限公司董事。

胡北忠，男，生于1963年，硕士学位，曾任贵州工业大学经管学院会计系副主任、主任，贵州大学审计处处长，贵州大学国资处处长；现任贵州财经学院会计学院副院长、教授、硕士生导师，中天城投集团股份有限公司独立董事。

陈世贵，男，生于1963年，大学文化，中国注册资产评估师、中国注册会计师、中国注册税务师、中国注册房地产估价师、中国注册土地估价师。曾任贵航集团清平刀具厂财务科长、西南工具总厂财务部科长、深圳三鑫玻璃实业有限公司财务经理、顺德智信会计师事务所审计部长、贵阳新华会计师事务所所长助理；现任中国人民政治协商会议第十届贵州省委员会委员，中国资产评估协会理事，贵州省资产评估协会常务理事、教育委员会主任委员，贵州省财政厅聘请的贵州省注册会计师行业“行政监管咨询人才”，贵州省高新技术企业认定专家库专家，贵阳市科技局生产力促进中心经济类专业专家库成员，中审亚太会计师事务所有限公司贵州分所副总经理，中天城投集团股份有限公司独立董事。

唐朝礼，男，大学本科，1948年出生，中共党员。1994年来历任贵州省高级人民法院民庭副庭长、贵州省高级人民法院执行庭副庭长、贵州省高级人民法院执行庭庭长（正处级）、贵州省高级人民法院民庭庭长、贵州省高级人民法院副厅级审判员、民事审判一庭庭长；现任中天城投集团股份有限公司独立董事。

宋蓉，女，生于1970年，贵州大学法律系毕业，法律硕士，二级律师。全国律协青年工作委员会委员，贵州省“春晖行动”基金会理事，团中央贵州省青年联合会委员，贵阳市政协第十届委员，民革贵阳市委委员，民革云岩支部主委，贵阳市云岩区工商联副主席，贵阳维拓律师事务所主任，贵阳市律师协会副会长，中天城投集团股份有限公司独立董事。

李筑惠，男，生于1954年，大专学历、会计师。曾任贵州省经济管理干部学院西方财务会计讲师、贵州中天（集团）股份有限公司副总会计师、世纪中天投资股份有限公司第二届、第三届、第四届监事会主席，中天城投集团股份有限公司第五届监事会职工监事、监事会主席兼公司产品总部副总经理；现任中天城投集团股份有限公司第六届监事会监事会主席兼公司产品中心副总经理。

罗建华，女，生于1951年，曾就职于贵州省宏立城房地产开发有限公司监审部；历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六届监事会监事。

李定文，男，生于1968年，大专学历，机电助理工程师，注册一级建造师（机电安装）。曾就职于河南郑州机械专科学校机电工程系、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，现任中天城投集团股份有限公司第六届监事会职工监事。

陈畅，男，生于1960年，大学文化。历任贵州宏立城房地产开发有限公司常务副总经理，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董事、市场总监；现任中天城投集团股份有限公司党委书记兼副总裁。

李梅，女，生于1951年，会计师，历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；现任中天城投集团股份有限公司副总裁兼财务负责人。

余莲萍，女，生于1961年，大专文化，政工师，历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、副总裁，现任中天城投集团股份有限公司副总裁。

张青，男，生于1965年，大学文化，历任中天企业泛太平洋公司副总、世纪中天投资股份有限公司总裁助理兼世纪中天投资股份有限公司星园分公司总经理；现任中天城投集团股份有限公司副总裁。

李俊，男，1972年生，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（原贵阳市国资办）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，现任中天城投集团股份有限公司董事会秘书。

二、公司员工情况

在职员工总数	1368
在岗员工总数	1164

公司需承担费用的离退休职工人数	1151
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	133
技术人员	255
财务人员	37
行政人员	126
其他人员	817
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生以上学历	16
大学本科	375
大学专科及以下	977

注：公司需承担部分费用的离退休职工人数1151人，已纳入社会统筹保险，仅需要公司承担按规定承担的少量补贴费用。

第六节 公司治理结构

一、公司治理简况

报告期内，公司严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司股东大会事规则》、《上市公司章程指引（2006年修订）》等相关规定，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，积极规范公司运作，努力降低风险，同时加强信息披露工作，做好投资者关系管理工作。

报告期内完成了董事会、监事会换届，不断完善公司组织架构，切实提高公司治理水平。报告期内因公司董事会换届，重新调整确定公司董事会、监事会、高级管理人员和董事会下设四个董事会专门委员会即战略和发展委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会的委员。进一步完善公司经营层内部组织架构，分别变更营销总部、产品总部、财务总部、投资总部为营销管理中心、产品中心、财务管理中心、投融资中心，拆分行政总部为行政管理中心及人力资源管理中心，法律事务部则单独设立，撤消战略总部，其职能分别划归相应的职能中心，真正意义上实现“组织架构扁平化、人员聘用专业化”，提高工作效率。强化执行公司制度、标准和流程的力度，资源共享。同时，在金融危机的背景下，公司积极响应国家有关部门发出的上市公司应对薪酬加以限制的号召，贯彻落实“标准中天、效益中天”的公司理念，对现有薪酬体系进行合理、适当的调整，公司高级管理人员薪酬水平向下大幅调低30%。

公司持续进行内部控制建设的深化与优化，加强了内部控制体系的建设。对行政、人力资源、计划财务、物资管理等采用了集权式的管控，实行了公司对分、子公司从人事到业务的统一管理；按照“标准中天、效益中天”的企业理念，公司修订了公司章程、制定完善了《董事会审计委员会年报工作规程》、《募集资金管理制度》、《出差管理办法》等管理文件。根据（中国证券监督管理委员会公告〔2009〕34号）及有关规定，结合公司年度报告编制和披露工作的实际情况，制定了《公司内幕信息知情人登记制度》、《年报披露重大差错责任追究制度》，并提交公司第六届董事会第8次会议审议。

积极创造条件、采取办法，通过全面收购华润贵阳城市建设有限公司股权，消除公司与大股东之间可能存在的关联投资。2009年8月，公司出资收购并完成对华润贵阳城市建设有限公司完成股东及名称变更的法定程序，使该公司成为公司的全资子公司

司，该公司名称同时变更为中天城投集团城市建设有限公司。

公司将一如既往地按照中国证监会、贵州证监局和深圳证券交易所的要求，不断增强公司治理意识。通过建立一种长效机制，将公司治理活动成果落实到公司决策、执行、监督的各个环节，落实到每一项规章制度，落实到经营管理的具体细节上。

二、独立董事履行职责情况

报告期内，公司独立董事能按照有关法律、法规和公司章程的要求，认真行使职权，参与有关议案的讨论和决策，独立发表自己的意见，维护公司利益，促进了董事会及公司的规范运作和科学决策，切实维护了广大中小股东利益，推动了公司治理结构的完善，充分发挥了独立董事的作用。

1、报告期内公司董事出席董事会情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议	
罗玉平	董事长	13	6	7	0	0	否	
石维国	副董事长	13	6	7	0	0	否	
董平	副董事长	7	3	4	0	0	否	
周力	董事兼总裁	7	3	4	0	0	否	
张智	董事兼副总裁	13	6	7	0	0	否	
李凯	董事兼副总裁	13	6	7	0	0	否	
段开辉	董事兼副总裁	13	6	7	0	0	否	
严宏琴	董事	13	6	7	0	0	否	
胡北忠	独立董事	13	6	7	0	0	否	
陈世贵	独立董事	13	6	7	0	0	否	
唐朝礼	独立董事	7	3	4	0	0	否	
宋蓉	独立董事	7	3	4	0	0	否	
年内召开董事会会议次数								13
其中：现场会议次数								6
通讯方式召开会议次数								7
现场结合通讯方式召开会议次数								0

2、报告期内公司独立董事参会发表意见情况

公司第五届董事会第30次会议独立董事对公司2008年年报有关事项发表独立意见；对2008年度公司与关联方资金往来及对外担保情况的专项说明和内部控制自我评价报告发表独立董事意见。

公司第五届董事会第32次会议独立董事对公司向贵阳华润城市建设有限公司提

供贷款担保发表独立董事意见。

公司第五届董事会第35次会议独立董事发表对调整和优化公司薪酬体系的独立意见，发表对董事会换届选举议案的独立董事意见。

公司第六届董事会第2次会议独立董事就关于调整投资方案暨全面收购华润贵阳股权的关联交易的议案发表独立董事意见。

公司第六届董事会第3次会议独立董事就公司对外担保情况及关联方占用资金的情况发表独立董事意见。

公司第六届董事会第4次会议独立董事就公司对关于调整公司为华润贵阳提供贷款担保总额发表独立董事意见。

公司第六届董事会第5次会议独立董事就关于2009年度审计机构变更为信永中和会计师事务所有限责任公司发表独立董事意见。

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。报告期内，独立董事对公司高管聘任、审计机构聘任、受让股权、关联交易、对外担保等事项都发表了独立意见，很好地履行了独立董事职责。

3、按照年报编制和披露要求的有关规定，公司独立董事积极参与公司的年报审计和其他定期报告编制工作，对年报等定期报告的编制要点和财务难点等提出了宝贵意见和建议。

4、独立董事相关工作制度的建立健全情况

公司制定了《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》，对独立董事的任职条件、任职程序、行使职权原则、享有的权利、在审查关联交易中的义务、年报编制和披露过程中的责任和义务等作出了规定。

三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的情况

公司严格按照《公司法》和《公司章程》规范运作，在业务、资产、人员、机构、财务等方面做到与控股股东分开。

1、公司具有独立完整的业务及自主生产经营的能力。

2、公司高级管理人员没有在控股股东单位担任职务，没有在控股股东单位领取薪酬，公司财务人员也没有在控股股东兼职等情况，公司的劳动人事及工资管理完全独立。

3、公司资产完整并拥有独立的生产系统、辅助生产系统、配套设施和采购销售

系统。

4、公司拥有独立的决策管理机构和完整的生产经营单位，控股股东及其职能部门与本公司及其职能部门之间没有上下级关系，各自的内部机构均独立运作。

5、公司财务完全独立，并具有独立财务部门和会计核算体系，具有规范的财务管理制度，独立在银行开户，独立依法纳税，没有与控股股东共用一个银行帐户的情况。

四、对高管人员的考评及激励、奖励机制的建立、实施情况

公司对高管人员实行年度考核与经营目标或绩效考核相结合的考评机制，年度考核结果作为人员续聘、培训的依据；考评的内容为工作绩效、工作能力、工作态度，公司董事会、董事会薪酬与考核委员会根据经营班子人员各分管的工作和目标责任，审查目标任务完成情况并结合其分管部门和个人工作总结进行考评。

五、公司内部控制制度的建立健全情况

为保证公司各项经济活动的效率和效益，确保财务报告的可靠性，保护资产的安全、完整，防范、规避经营风险，确保有关法律法规和规章制度的贯彻执行，确保公司信息披露真实、准确、完整、公开、公平和及时，公司制定的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了信息披露、财务控制、业务控制、资产管理、对外投资、对外担保、关联交易、法律风险控制等整个生产经营过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

2、公司董事会审议通过的《中天城投集团股份有限公司关于公司内部控制的自我评价报告》全文详见公司公告。

3、审计机构信永中和会计师事务所对公司内部控制自我评价报告出具《内部控制审核报告》（XYZH/2009CDA6031），具体内容详见公司公告。

4、公司监事会对公司内部控制自我评价的意见

根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》、《关于做好上市公司2009年年度报告工作的通知》的有关规定，公司监事会对公司内部控制自我评价发表如下意见：

公司根据中国证监会、深交所对上市公司内部控制制度的有关规定，遵循内部控制的基本原则，结合公司自身的实际情况，建立健全了覆盖公司生产经营各环节的内部控制制度，保证了公司经营活动的正常有序进行，保障了公司财产安全。公司内部

控制自我评价报告真实、完整地反映了公司内部控制的实际情况，是客观的、准确的。

5、公司独立董事对公司内部控制自我评价的意见

公司内部控制自我评价报告真实、完整地反映了公司内部控制的实际情况，是客观的、准确的。公司内部控制的实际情况与深圳证券交易所发布的《上市公司内部控制指引》等规范性文件的规定和要求基本相符。

第七节 股东大会情况简介

报告期内共召开 7 次股东大会，情况如下：

(一) 2009 年 3 月 11 日以现场方式在公司会议室召开 2008 年年度股东大会，会议审议并通过以下议案：1、2008 年董事会工作报告；2、2008 年监事会工作报告；3、关于 2008 年度利润分配或资本公积金转增股本预案的临时提案；4、关于 2008 年度财务决算的议案；5、关于 2008 年年度报告及其摘要的议案；6、关于聘请公司 2009 年度财务审计机构的议案。有关决议公告见 2009 年 3 月 12 日《中国证券报》和《证券时报》。

(二) 2009 年 4 月 24 日以现场方式在公司会议室召开 2009 年第 1 次临时股东大会，会议审议并通过以下议案：1、关于修改公司章程的议案；2、关于为华润贵阳城市建设有限公司项目贷款提供担保的关联交易议案。有关决议公告见 2009 年 4 月 25 日《中国证券报》和《证券时报》。

(三) 2009 年 6 月 11 日以现场方式和网络方式召开 2009 年第 2 次临时股东大会，会议审议并通过以下议案：1、关于公司前次募集资金使用情况报告的议案；2、关于公司符合非公开发行股票条件的议案；3、关于公司 2009 年度非公开发行股票方案的议案；4、关于公司 2009 年度非公开发行股票预案的议案；5、关于 2009 年度非公开发行股票募集资金运用可行性研究报告的议案；6、关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案；7、关于对募集资金投资项目先行投资的议案；8、关于修订公司募集资金专项存储及使用管理制度的议案。有关决议公告见 2009 年 6 月 12 日《中国证券报》和《证券时报》。

(四) 2009 年 6 月 18 日以现场方式在公司会议室召开 2009 年第 3 次临时股东大会，会议审议并通过以下议案：1、关于修改公司章程的议案；2、关于公司董事会换届选举的议案；3、关于公司监事会换届选举的议案；4、关于调整公司董事、监事职务津贴的议案。有关决议公告见 2009 年 6 月 19 日《中国证券报》和《证券时报》。

(五) 2009 年 7 月 24 日以现场方式在公司会议室召开 2009 年第 4 次临时股东大会，会议审议并通过以下议案：关于调整投资方案暨全面收购华润贵阳股权的关联交易的议案。有关决议公告见 2009 年 7 月 25 日《中国证券报》和《证券时报》。

(六)2009 年 9 月 14 日以现场方式在公司会议室召开 2009 年第 5 次临时股东大会，会议审议并通过以下议案：关于调整为华润贵阳城市建设有限公司提供担保总额的议案。有关决议公告见 2009 年 9 月 15 日《中国证券报》和《证券时报》。

(七) 2009 年 12 月 21 日以现场方式在公司会议室召开 2009 年第 6 次临时股东大会，会议审议并通过以下议案：关于对中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司增资的议案；关于 2009 年度审计机构变更为信永中和会计师事务所有限责任公司的议案。有关决议公告见 2009 年 12 月 22 日《中国证券报》和《证券时报》。

第八节 董事会报告

一、管理层讨论与分析

(一) 市场环境分析

2009年初,为应对国际金融危机的不利影响,中央及各级地方政府有针对性地出台了投资刺激计划、产业振兴规划等多项政策,有效遏制住了中国经济快速下滑,实现了经济企稳回升。在国家经济刺激政策尤其是适度宽松的货币政策和通货膨胀预期等因素的影响下,2009年全年房地产市场表现好于预期,表现为投资加快、销售增加、价格上涨和资金来源充裕等现象。

从2009年全年来看,全国商品房销售形势经历了回暖、畅销到火爆三个阶段,量价全面增长:商品房销售面积9.37亿平方米,同比增长42.1%;商品房销售额4.4万亿元,同比增长82.8%。销售面积和销售金额均创历史新高,两项指标的同比增幅也同时创下历史新高。全国全年商品房平均成交均价4695元/平方米,同比增长21%。贵阳市全年新建商品房登记销售面积791万平方米,同比增长106.6%。

但是,随着房地产市场的回暖,部分一线城市出现了房价上涨过快等问题。为了促进房地产市场健康稳定发展,自2009年11月起,国家出台了“国四条”、“国11条”等一系列政策,力图促使房地产市场回归理性,确保房地产市场长期健康发展。随着中国经济的进一步发展,在政府继续扩大内需、推进城乡一体化政策的推动下,社会对住宅产品的潜在需求十分巨大,中国房地产中长期发展前景依然乐观。特别是中央经济工作会议所展现出的将以中小城市和小城镇为重点的城市化发展思路,将使得未来二、三线中小城市成为房地产开发的主战场,因此未来二、三线城市会迎来更多的发展机会。贵州省、贵阳市作为城镇化水平较低的地区,从长期的市场趋势来看,所处其中的房地产企业将会拥有更大的市场空间和发展机会。

(二) 经营业绩回顾

报告期内,围绕2009年初董事会确定的“三驾马车”齐头并进的发展规划,公司精心部署各项工作,公司房地产开发和土地一级开发主业取得了较好的经营实绩,矿产资源开发和旅游会展经营两大板块业务拓展顺利。

房地产主业方面：公司密切关注国家宏观政策、行业政策走向及市场形势的变化，紧紧抓住2009年房地产市场量价齐升、市场需求旺盛的有利时机，通过强化营销管理，创新营销手段，准确把握了销售时机，产品销售力度不断加大，销售资金快速回笼。在项目开发方面，强化项目开发管理，以市场需求为导向，科学制定项目开发计划，合理确定产品结构，灵活把握在建项目的开发进度，不断满足日益增长的市场需求。在土地一级开发方面，出资收购了负责贵阳市云岩区渔安安井片区开发的子公司，拓宽了业务范围。

矿产资源开发方面：报告期内，遵义红花岗区小金沟锰矿、威宁疙瘩营煤矿和赫章野马川煤矿已进入全面勘探阶段，现正在按计划稳步推进。从目前获得的勘探结果初步判断，预计结果达到或略超预期。其它矿产资源的投资方案目前尚处于初期研究阶段，相关工作正按计划推进。

旅游会展方面：报告期内，公司全面调研了省内各地市的旅游资源，现已将工作的着力点放在星级酒店设施建设和旅游设施的选择布点上，以旅游促地产开发和促会展发展的格局正在稳步形成。

报告期内，公司全年共计实现开工面积149.96万平方米，竣工面积41万平方米，结转面积40.12万平方米；实现营业总收入163,536.39万元，比上年增长79.59%；实现营业利润38,679.69万元，比上年增长102.89%；归属于上市公司股东的净利润为46,048.30万元，比上年增长141.13%。

公司回馈社会、履行社会责任情况：

报告期内，公司获得“中国荣誉尚大奖-2009中国最具价值地产上市企业”的称号，获得“第五届中国证券市场年会金鹰奖”，被评为“2009品牌中国房地产十大品牌企业”，获得“多彩贵州房地产十大影响力企业”的荣誉称号。

报告期内，公司积极资助公益广告，捐资兴建四川雅安福利院，在贵州务川县和贞丰县捐助修建两所“贵视·中天金鸽希望小学”，继续资助“助孤成长计划”等，较好的履行了社会责任。

(三) 公司优势与风险分析

1、公司发展的机遇分析

房地产主业方面：公司主要项目所在的贵阳市属于二、三线城市，市场需求和需

城区轻轨等基础设施建设不断提速，随着城市化进程加速、居民生活水平不断提高、合理投资需求稳步增长等有利因素驱动下，贵阳市房地产量价上涨潜力较大。同样，全国不少二、三线城市也处于经济快速发展、城市化进程不断深入的过程之中，都将为公司实现跨越式发展提供广阔空间。

矿产资源开发方面：最大的机遇在于可依托贵州省内丰富的矿产资源，在不占用过多资金的情况下，可对其它优质矿产资源实施低成本、高储量的资源收集，为矿业板块未来做大做强夯实基础。

旅游会展方面：依托贵州宜人的气候资源、独特的旅游资源，贵州旅游近三年来连续以25%以上的增长率持续高速增长。贵州省将在未来3-5年内，形成以国道、高速铁路为骨干的大交通网和区域高速交通网络，这为贵州旅游大发展提供了大的启动契机。公司作为本土企业，发展旅游会展这一具有可持续性发展特征的低碳经济，符合国家及地方政府的产业发展诉求，将会得到各级政府的大力支持。

2、公司主要优势分析

公司的主要优势

(1) 市场定位明确，竞争优势突出：作为本土企业，公司立足贵阳、深耕贵阳，已完成了项目型公司向运营型公司的转变，已形成了独特的一、二级联动发展模式和开发经验，具备从城市规划、区域定位、基础设施投资、土地整理、产品开发和推广等全面的营运能力，公司业务开展能力、经营城市能力十分突出。公司只有在条件适合时（如地价相对较低），才会稳步实施“走出去”战略。贵阳市作为省会城市，与其他中心区域二、三线城市一样，在城市化进程中扮演的重要地位，并具备城市房价总体水平不高、需求结构总体表现良好、后续经济发展潜力大、人口增加稳定、市场刚性需求旺盛等特点，房地产市场中长期发展潜力较大。

(2) 良好的品牌影响力：报告期内，公司通过加强品牌建设、推行人性化的产品设计及执行严格的品质控制，不断提升公司品牌的市场认同。公司品牌的提升使得客户认可度与满意度越来越高，有助于促进各项目楼盘的销售和新楼盘的开发。

(3) 成本控制能力不断加强：报告期内，公司通过执行严格的项目经理责任考核制，强化招投标管理、目标成本管理、大宗物料集中采购等措施，严格控制各环节的成本；以上措施也使得公司能够准确、及时了解各项目的工程进度、财务收支及销售进度，从而有效地对各项目实施管理与控制。

(4) 较强的资金筹措能力，公司作为本土房地产龙头企业，凭借较高的品牌知

名度和商业信誉，积极拓宽融资渠道，加大融资力度，先后与多家银行建立了战略合作伙伴关系，得到各大中型银行和金融机构的大力支持，较好的满足了公司经营发展的资金需要。

3、公司发展面临的主要困难

与发达地区同行业上市公司相比，公司自有资金及资产规模相对较小，此次房地产政策的局部调整可能会给公司的快速扩张带来一些短期的影响。矿产资源开发和旅游会展开发均为公司新进入产业，开发经验不足有可能使这两个业务板块快速发展受到影响。

（四）未来发展展望

2010年是公司跨越式发展的关键之年，是公司实施“三驾马车”发展战略的业务深化年、“经营能力”提升年、“管控机制”强化年，也是公司继续回馈社会、履行社会责任的践行年。

——业务深化方面：

1、房地产业务

在土地一级开发方面，将配合政府，积极推进渔安安井片区控制性详细规划、修建性详细规划、土地招拍挂计划的编制工作，完成首次土地出让工作；实现该项目资金的正常回流，回收成本，获得土地出让增值收益分成。同时加大项目拓展力度，力争取得新的土地一级开发项目。

在房产开发方面，将在住宅开发和商业房产开发上实施业务深化，力争住宅与商业地产齐头并进，以享受城市化进程带来的好处。在住宅开发上，加快现有中天会展城、中天花园三期、中天世纪新城三期、中天万里路等项目的开发、销售进度。在条件适合（如地价相对较低）的情况下，公司将稳步实施“走出去”战略，在省内外其它地区获取新的土地一级开发和房地产项目储备。除加强中天会展城、贵阳国际会议展览中心等城市综合体开发和销售外，力争在城区核心、新区中心等区域，积极打造公司持有的商业地产、星级酒店。

2、矿产资源开发业务

2010年，公司计划进一步加大矿产资源开发的投资力度，积极推进锰矿、煤矿的全面勘探工作，争取完成锰矿勘探并办理采矿权。继续进行低成本、高储备价值的资源收集。同时，2010年将逐步完成矿产资源业务开发团队的建设工作，形成初步的管

控体系。

3、会展旅游经营业务

贵阳市作为逐渐得到国内外认可的新兴旅游城市，星级酒店较为缺乏；而要做好会展业，星级酒店群等硬件设施不可或缺，因此，贵阳国际会议展览中心项目的会议中心、展馆、酒店将为此提供硬件保障。渔安安井片区未来将成为重要的旅游目的地，其规划的温泉度假中心、星级酒店等对于贵阳旅游业和会展业的发展具有积极意义。

2010年，公司将努力完成会展旅游业的五年发展战略布局，并争取在未来的3-5年里，利用贵州独特的自然资源和旅游景点资源，依托著名景点、气候优势和高速交通优势，形成集旅游地产、会展旅游、景区旅游、休闲避暑度假项目等于一体的产业运作模式。

——“经营能力”提升方面：

1、坚持重点区域发展战略，充分利用自身的综合实力、行业地位、影响力以及品牌知名度、美誉度和忠诚度，加大产品供应，丰富产品结构，提高产品市场份额。

2、积极拓宽融资渠道，创新融资方式，优化资金结构，合理使用财务杠杆，降低筹资成本，均衡短、中、长期借款，减轻短期偿债压力，降低公司的资产负债率，确保资金链的平稳运转。

3、充分利用公司的上市优势和资本市场的资源优势，择机进行资本运作，拓宽资本市场融资渠道。

4、创新营销管理模式，加快公司销售（包括土地、房屋）进程，缩短项目周期，制定合同销售金额超50亿元的计划目标。若此目标实现，则回笼资金可使公司匹配其他更多的优质资源。

——“管控机制”强化方面

1、抢抓机遇，提高执行力，深入推进“标准中天，效益中天”建设。做到“有令必行，有行必果，有果必优”，大力推进标准化建设、各项制度建设。

2、积极进行团队建设，确保公司的管理能力与公司规模和业务发展需要相适应。加强用人制度改革的力度和深度，提高用人的透明度和公信度，试行竞岗制度，按照“能上能下、人尽其才、公平公正”的用人原则，变“伯乐相马”为“赛场比马”。

3、积极落实问责制。公司年度工作计划确定后，全体员工都有义务、有责任按计划完成工作，不折不扣地执行。严格内部控制，杜绝重大差错和重大失误。

4、强化公司市值管理，力争形成公司总市值持续平稳增长的格局，努力使持有

公司股份的中长期投资者受益。进一步强化投资者关系管理和信息交流，不断改进信息披露，完善危机管理和应对机制。

——回馈社会、履行社会责任方面

按照“和谐中天，责任中天”的企业理念，切实履行企业公民的社会责任，在企业快速发展的同时，积极回报股东、回报社会，并争取政府、股东更大的支持。

二、公司经营情况

(一) 主营业务及其经营情况

主营业务分行业、产品情况

单位:万元

行业名称	本金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发与经营	1,556,208,878.64	906,798,546.52	839,256,270.84	482,956,696.82
合计	1,556,208,878.64	906,798,546.52	839,256,270.84	482,956,696.82

主营业务分地区情况

单位:万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
贵州地区	155,620.89	85.43%

(二) 公司主要全资附属企业及参股公司的经营情况

单位: 万元

序号	公司名称	权益比例	主要业务	2009 年末/度			
				总资产	净资产	营业收入	净利润
1	中天城投集团物业管理有限公司(含其子公司)	100	物业管理	1,270.84	164.92	2,533.55	14.17
2	中天城投中体倍力健身俱乐部有限公司	100	健身健美操等	1,216.68	454.33	1,471.91	88.19
3	中天城投集团商贸有限公司	100	农贸市场管理	123.00	53.75	63.09	21.52
4	中天城投集团遵义有限公司	61	房地产开发	37,737.82	9,525.28	-	-281.03
5	贵州中天南湖房地产开发有限责任公司	100	房地产开发	499.96	499.96	-	0.09
6	中天城投集团欣泰房地产开发有限公司(含其子公司)	100	房地产开发	288,409.42	37,552.49	33,069.04	14,502.31

7	中天城投集团贵阳房地产开发 有限公司（含其子公司）	100	房地产开发	22,468.84	4,950.93	265.51	98.14
8	中天城投文化传播有限公司	100	广告、文化 传播及投资	181.75	181.75	-	0.11
9	中天城投集团城市建设有限 公司	100	城市基础设 施等	118,367.34	57,626.44	-	-141.29
10	中天城投集团资源控股有限 公司	100	矿产资源	1,961.23	1,961.23	-	-38.77
11	贵阳国际会议展览中心有限 公司	100	会议展览	1,987.45	1,987.45	-	-12.55
12	中天城投集团商业地产管理 有限公司	100	物业管理	492.56	492.56	-	-7.44
13	中天城投集团花溪区城市运 营有限公司	100	城市基础设 施	480.00	479.48	-	-0.52
14	中天城投集团景观维修有限 公司	100	环境景观工 程	1,628.59	165.01	-	-34.99
15	中天城投集团旅游会展有限 公司	100	商业项目管 理	1,936.48	1,936.48	-	-63.52
16	中天城投集团楠苑物业管理 有限公司	100	物业管理	256.97	-240.49	333.89	-59.61
17	贵阳东盛房地产开发有限公 司	62.5	房地产开发	3,122.01	674.18	-	-78.98
18	中天城投集团贵阳国际会议 展览中心有限公司	100	项目开发	215,060.58	59,140.52	-	-858.53

三、主要供应商、客户情况

报告期内，公司向前五名供应商采购金额合计5,767.94万元，占公司2009年度采购总额的55.65%；

报告期内，公司向前五名客户销售额合计5,767.96万元，占公司2009年度销售总额的3.53%。

四、公司财务状况分析

单位：万元

项目	2009年末		2008年末		占总资产比重 变动（%）
	金额	占总资产 比重（%）	金额	占总资产比 重（%）	
货币资金	129,968.75	20.67%	12,723.39	4.44%	16.24%
应收账款	19,301.54	3.07%	14,342.83	5.00%	-1.93%
预付款项	40,191.06	6.39%	22,821.38	7.96%	-1.56%
其他应收款	11,785.86	1.87%	8,842.72	3.08%	-1.21%
存货	400,981.76	63.78%	201,700.71	70.31%	-6.53%
其中：土地开发	126,993.92	20.20%	56,252.87	19.61%	0.59%
房屋开发	242,581.41	38.59%	77,077.05	26.87%	11.72%
完工开发产品	30,470.46	4.85%	68,347.56	23.82%	-18.98%
长期股权投资	4,870.00	0.77%	4,550.00	1.59%	-0.81%
投资性房地产	10,053.05	1.60%	10,496.14	3.66%	-2.06%

固定资产	6,839.75	1.09%	6,662.00	2.32%	-1.23%
递延所得税资产	4,221.53	0.67%	4,342.26	1.51%	-0.84%
资产总额	628,670.49	100.00%	286,876.68	100.00%	

2、报告期内主要资产负债及利润表项目变动超过 30%的情况及说明

单位：万元

项目	2009 年末/度	2008 年末/度	变动幅度 (%)	变动原因
货币资金	129,968.75	12,723.39	921.49	贷款增加及预收款增加
应收账款	19,301.54	14,342.83	34.57	本年度收入增加，部份客户未到账的按揭房款增加
预付账款	40,191.06	22,821.38	76.11	主要是新增合并单位-城市建设公司的征地预存款增加
其他应收款	11,785.86	8,842.72	33.28	项目保证金增加
存货	400,981.76	201,700.71	98.80	一是会展中心、遵义万里路等原有项目的投入增加；二是因收购城市建设公司股权使合并范围增加，从而使存货-土地增加
短期借款	0.00	5,500.00	-100.00	归还贷款
应付账款	20,157.71	14,458.36	39.42	应付暂估工程款增加等
预收账款	57,397.97	19,767.96	190.36	项目预售较好，预收房款增加
应交税费	23,091.12	15,306.68	50.86	应交企业所得税增加
其它应付款	87,148.55	38,037.84	129.11	应付股权转让款和收取的工程保证金增加
长期借款	263,713.56	70,764.95	272.66	银行贷款增加
递延所得税负债	2,902.71	-	100.00	收购城市建设公司股权增值而增加的递延所得税负债
股本	57,089.83	35,681.15	60.00	资本公积转增股本
资本公积	3,832.06	23,460.39	-83.67	资本公积转增股本
未分配利润	46,840.32	8,628.92	442.83	当期实现净利润增加
营业收入	163,536.39	91,059.32	79.59	结转的销售面积增加
营业成本	97,635.11	53,598.54	82.16	销售收入增加，导致成本相应增加
营业税金及附加	11,759.24	5,852.29	100.93	随营业收入增加相应增加
销售费用	9,577.02	7,130.88	34.30	加大宣传营销力度，广告费投入加大
管理费用	6,050.41	3,904.96	54.94	随公司经营规模增加相应增加
营业外收入	21,004.74	8,143.36	157.94	收到政府补助和实施非同一控制下的企业合并而增加的负商誉
所得税费用	13,089.20	6,362.39	105.73	本年利润增加

(二) 报告期内期间费用、所得税等财务数据变动情况

单位：万元

项目	2009 年度	2008 年度	增减率	重大变动原因
销售费用	9,577.02	7,130.88	34.30%	加大宣传营销力度，广告费投入加大
管理费用	6,050.41	3,904.96	54.94%	随公司经营规模增加相应增加
财务费用	336.14	113.44	196.32%	未确认融资费用摊销，银行手续费及派息手续费增加
投资收益	49.55	-		主要为本年处置原持有的交易性金融资产
所得税	13,089.20	6,362.39	105.73%	利润总额增加，所得税费用相应增加

(三) 报告期公司现金流量构成及变动情况

单位：万元

项目	2009 年度		2008 年度		结构比增长百分比
	金额	结构比	金额	结构比	
经营活动现金流入	240,744.49	100.00%	93,574.64	100.00%	
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	194,535.88	80.81%	84,804.61	90.63%	-18.78%
经营活动现金流出	289,615.96	100.00%	132,429.67	100.00%	
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	214,322.80	74.00%	104,661.42	79.03%	-2.59%
经营活动产生的现金流量净额	-48,871.46		-38,855.04		
投资活动产生的现金流量净额	-16,810.03		-41,557.14		
筹资活动产生的现金流量净额	181,850.99		52,702.22		

五、公司投资情况

(一) 报告期内，公司新增对外投资118,079.95万元，涉及内容包括收购关联子公司股权和子公司增资或新设等事项。

(二) 2009年募集资金使用情况

报告期内，公司通过非公开发行新股募集资金未完成，没有产生新的募集资金。以前年度的募集资金在以前年度已使用完毕，以前年度的募集资金使用效果达到预期，并经信永中和会计师事务所出具专项意见，具体详见公司公告《中天城投集团股份有限公司前次募集资金使用情况报告》和信永中和《前次募集资金使用情况鉴证报告》（XYZH/2009CDA6028-2）。

(三) 2009年非募集资金投资的重大项目情况

报告期内，公司各重点在建项目开发顺利。中天花园三期、中天世纪新城三期部分组团已竣工验收，其余组团正在开工建设或处在前期开工筹备；中天南湖项目已大部竣工验收，其余栋号正在有序施工建设；中天会展城已陆续开工；遵义万里路项目C区开工部分完成裙房主体结构；贵阳国际会议展览中心、渔安、安井回迁安置区正在抓紧基础工程；渔安、安井片区土地一级开发项目，已完成子项目水东路主线（云岩段、南明段）、南明河截污沟（云岩段）的建设，已完成渔安、安井片区土地一级开发土地征收约1800亩。

六、2010年经营计划

2010年，房地产开发方面，公司计划新开工面积360万平米，竣工142万平米，计划完成投资46亿元，计划销售面积150万平米、合同销售金额58亿元。土地一级开发方面，协助政府部门完成渔安、安井片区控制性详规和修建性详规，完成土地整理2000至3000亩。为完成上述目标，必须确保世纪新城、中天花园、景怡西苑、南湖、遵义

万里路C区等项目按计划建设和销售，渔安、安井回迁安置区部分栋号投入使用。

2010年，公司已进入规模化发展阶段，各大类业务板块的资金需求会有所增加，公司将依据项目的资金需求特点与银行、信托、保险、金融租赁公司等机构加强协作，以满足公司发展的实际需要。公司2009年非公开发行股票的方案已经上报监管部门审核，如顺利实施将迅速提升公司实力，公司将继续积极推动该项工作的进展。

七、董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错变更、重大遗漏信息补充、以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人的问责措施和处理结果

报告期末发生对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错变更、重大遗漏信息补充、以及业绩预告修正等情形。

八、董事会日常工作情况

(一) 董事会会议

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第五届董事会第30次会议	2009年2月11日	1、2008年董事会工作报告；2、关于2008年度利润分配或资本公积金转增股本预案的议案；3、关于2008年度财务决算的议案；4、关于2009年度财务预算的议案；5、关于审议《内部控制自我评价报告》的议案；6、关于2008年度报告及其摘要的议案；7、关于聘请公司2009年度财务审计机构的议案；8、关于修改《公司董事长职权管理制度》的议案；9、关于全资子公司欣泰房地产有限公司增资的议案；10、关于审议《董事会审计委员会年报审计工作规程》的议案；11、关于对子公司北京中天实公司计提资产减值准备的议案；12、关于召开2008年年度股东大会的议案；13、关于公司2008年度前期差错更正说明的议案	《中国证券报》 《证券时报》	2009年2月12日
第五届董事会第31次会议	2009年2月27日	关于变更《关于2008年度利润分配或资本公积金转增股本预案的议案》的议案	《中国证券报》 《证券时报》	2009年2月28日

第五届董事会第 32 次会议	2009 年 4 月 3 日	1、关于进一步完善公司经营层内部组织架构的议案； 2、关于修改公司章程的议案；3、关于为华润贵阳城市建设有限公司项目贷款提供担保的关联交易议案； 4、关于召开 2009 年第 1 次临时股东大会的议案	《中国证券报》 《证券时报》	2009 年 4 月 4 日
第五届董事会第 33 次会议	2009 年 4 月 27 日	关于审议 2008 年第 1 季度报告的议案	《中国证券报》 《证券时报》	2009 年 4 月 28 日
第五届董事会第 34 次会议	2009 年 5 月 25 日	1、《关于公司前次募集资金使用情况报告的议案》； 2、《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》；3、 《关于公司 2009 年度非公开发行股票方案的议案》； 4、《关于公司 2009 年度非公开发行股票预案的议案》； 5、《关于 2009 年度非公开发行股票募集资金运用可行性研究报告的议案》；6、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》；7、《关于对募集资金投资项目先行投资的议案》；8、《关于修订公司募集资金专项存储及使用管理制度的议案》；9、《关于召开公司 2009 年第 2 次临时股东大会的议案》	《中国证券报》 《证券时报》	2009 年 5 月 26 日
第五届董事会第 35 次会议	2009 年 6 月 2 日	1、关于修改公司章程的议案；2、关于设立中天城投集团旅游会展有限公司有关事项的议案；3、关于公司董事会换届选举的议案；4、关于调整和优化公司薪酬体系的议案；5、关于召开公司 2009 年第 3 次临时股东大会的议案	《中国证券报》 《证券时报》	2009 年 6 月 3 日
第六届董事会第 1 次会议	2009 年 6 月 19 日	1、关于选举公司第六届董事会董事长的议案；2、关于选举公司第六届董事会副董事长的议案；3、关于公司第六届董事会各专门委员会组成成员及主任委员的议案；4、关于聘任公司总裁的议案；5、关于聘任公司副总裁的议案；6、关于聘任公司财务负责人的议案；7、关于聘任公司审计负责人的议案；8、关于聘任公司证券事务代表的议案；9、关于确认公司新一届高级管理人员薪酬标准的议案	《中国证券报》 《证券时报》	2009 年 6 月 20 日
第六届董事会第 2 次会议	2009 年 7 月 7 日	1、关于调整投资方案暨全面收购华润贵阳股权的关联交易的议案；2、关于聘任公司董事会秘书的议案； 3、关于召开 2009 年第 4 次临时股东大会的议案	《中国证券报》 《证券时报》	2009 年 7 月 9 日
第六届董事会第 3 次会议	2009 年 8 月 20 日	关于公司 2009 年半年度报告及其摘要的议案	《中国证券报》 《证券时报》	2009 年 8 月 21 日

第六届董事会第4次会议	2009年8月28日	1、关于调整2009年非公开发行股票募集资金总额上限的议案；2、关于调整为华润贵阳城市建设有限公司提供担保总额的议案；3、关于召开2009年第5次临时股东大会的议案	《中国证券报》 《证券时报》	2009年8月29日
第六届董事会第5次会议	2009年9月21日	1、关于对中天城投集团城市建设有限公司增资的议案；2、关于对中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司增资的议案；3、关于2009年度审计机构变更为信永中和会计师事务所有限责任公司的议案	《中国证券报》 《证券时报》	2009年9月22日
第六届董事会第6次会议	2009年10月11日	1、关于审议公司2009年第3季度报告及其全文的议案；2、关于修改中天城投资源控股有限公司设立方案的议案；3、关于修改《公司董事长职权管理制度》的议案	《中国证券报》 《证券时报》	2009年10月13日
第六届董事会第7次会议	2009年12月4日	1、关于对中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司增资的议案；2、关于召开2009年第6次临时股东大会的议案	《中国证券报》 《证券时报》	2009年12月5日

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会全体成员严格执行股东大会各项决议，勤勉尽职，有效地维护了投资者和公司利益。

1、报告期内完成公司2009年第2次临时股东大会审议通过的公司2009年非公开发行股票申报工作，目前公司2009年非公开发行股票的申报材料正在中国证监会的审核过程中。

2、报告期内完成2008年年度股东大会审议通过的2008年年度利润分配和公积金转增股本方案的实施工作。公司2008年度利润分配及资本公积转增股本方案为：以公司现有总股本356,811,466股为基数，向全体股东每10股派1元人民币现金（含税，扣税后，个人股东、投资基金、境外合格机构投资者实际每10股派0.9元现金）；同时，用资本公积金向股权登记日登记在册的全体股东每10股转增6股股份。股权登记日2009年3月30日，除权除息日2009年3月31日，新增无限售条件流通股份上市日2009年3月31日，现金股利发放日2009年3月31日。转增完成后公司总股本由356,811,466股增加至570,898,345股。

（三）专业委员会履职情况

1、审计委员会的履职情况

根据中国证监会、深交所有关规定及公司董事会审计委员会工作细则的规定，2009年，公司制定了《董事会审计委员会年报审计工作规程》，公司董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，对公司年度审计工作安排、财务报表等进行了审阅，并对会计师事务所的聘任、内部控制自我评价报告等事项作出了决议。主要履行了以下工作职责：

（1）审阅了公司提交的《关于安排2009年年度报告编制工作的通知》及相关资料，与负责公司年度审计工作的信永中和会计师事务所会计师协商确定了公司2009年度财务报告审计工作的时间安排。

（2）在年审注册会计师进场前听取了公司经营管理层就2009年财务会计报表的编制进展情况和主要财务数据汇报，初步审阅了公司编制的未审计会计报表的有关数据，形成了有关的审阅记录。

（3）公司年审注册会计师进场后，与公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题进行了充分的沟通和交流，保证审计工作按预定计划推进。

（4）公司年审注册会计师出具初步审计意见后，再一次审阅了公司2009年度财务会计报告，会议一致认为：

A、年审注册会计师对公司2009年度财务报告的审计工作严格按照审计业务相关规范进行；

B、在年报审计过程中，年审注册会计师和审计委员会进行了有效的沟通，充分听取了审计委员会的意见，就年报审计中所有重大方面达成了一致意见；

C、经注册会计师出具初步审计意见的年度财务报告已较完整，未有重大遗漏，在所有重大方面公允反映了公司2009年12月31日的财务状况以及2009年的生产经营成果和现金流量。

（5）审查了公司编制的2009年内部控制自我评价报告，全体委员一致认为：

公司内部控制自我评价报告真实、完整地反映了公司内部控制的实际情况，是客观的、准确的。公司内部控制的实际情况与深圳证券交易所发布的《上市公司内部控制指引》等规范性文件的规定和要求基本相符。同意将公司编制的2009年度内部控制自我评价报告提交董事会审核。

(6) 年度财务报告审计完成后, 审计委员会委员对公司年度财务会计报告进行了表决, 形成了书面意见, 同意提交董事会审核。同时, 审计委员会委员对信永中和会计师事务所从事本公司2009年度审计工作进行了总结, 并建议续聘其为本公司2010年会计报表审计机构, 会议认为:

A、公司财务报告真实、准确、完整地反映了公司的整体情况, 同意将公司编制的经年审注册会计师审计的2009年度财务报告提交董事会审核。

B、公司聘请的信永中和会计师事务所在为公司提供2009年度审计服务工作中, 恪尽职守, 遵循独立、客观、公正的职业准则, 从会计专业角度维护公司与股东利益, 建议公司继续聘请信永中和会计师事务所为2010年度审计机构。

(7) 在审计委员会与会计师事务所的沟通下, 公司2009年度审计报告定稿, 审计工作圆满结束。

2、薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内, 董事会薪酬与考核委员会进行了换届, 确定董事会薪酬与考核委员会成员由4名董事组成, 其中3名为独立董事, 主任委员由独立董事胡北忠先生担任。报告期内, 薪酬与考核委员会审查了公司薪酬与考核管理情况, 并对完善公司薪酬与考核体系提出了建议和要求。2009年, 面对金融危机, 公司及时顺应减薪降薪潮流。公司董事、监事、高管人员薪酬进行了大幅度调整, 降低幅度达30%以上, 经公司法定程序后已于2009年7月开始执行。根据中国证监会、深圳证券交易所相关文件和公司《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的有关规定, 薪酬与考核委员会对2009年度公司董事、监事及高管人员的薪酬情况, 事前对发放的标准与程序进行了审核, 并根据董事、监事及高管人员的管理岗位、职责、年度经营目标的完成情况对发放结果进行了确认。2009年度公司董事、监事及高管人员披露的薪酬情况符合公司薪酬管理制度, 是真实、准确的。

九、本次利润分配及分红派息预案

经信永中和会计师事务所审计, 公司 2009 年度母公司净利润 426, 879, 097. 68 元, 根据《公司章程》按本年净利润的 10%提取法定公积金 42, 687, 909. 77 元, 加母公司以前年度未分配利润 35, 441, 221. 23 元, 减母公司 2009 年度实施的对股东分配的 2008 年度现金股利 35, 681, 146. 60 元, 母公司 2009 年可供分配利润总计为 383, 951, 262. 54 元。

公司 2009 年度分红方案为: 以母公司为主体进行利润分配, 按 2009 年 12 月 31

日公司 570,898,345 股总股本为基数,每 10 股派送红股 6 股、派发现金股利 0.70 元(含税),共计派送红股 342,539,007 股、派发现金股利 39,962,884.15 元。本次分红方案实施后母公司未分配利润余额 1,449,371.39 元,全部结转以后年度分配。

本预案须经 2009 年年度股东大会审议通过后实施。

公司最近三年现金分红情况表

分红年度	现金分红金额(含税)(元)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润(元)	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)	年度可分配利润(元)
2008年	35,681,146.60	190,965,181.38	18.68%	86,289,229.70
2007年	0	120,700,847.51	0.00%	0
2006年	0	9,718,039.15	0.00%	0
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润				33.31%

十、选定信息披露媒体

报告期内公司选定的信息披露报纸没有变更,为《中国证券报》、《证券时报》。

十一、信永中和会计师事务所关于中天城投集团股份有限公司与控股股东及其他关联方资金往来情况的专项说明

信永中和会计师事务所对本公司的控股股东及其他关联方资金往来情况作了专项说明。请参见附件XYZH/2009CDA6028-1《关于中天城投集团股份有限公司2009年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》。

十二、公司独立董事对公司与关联方资金往来及对外担保情况的专项说明和独立意见

公司独立董事胡北忠、陈世贵、唐朝礼、宋蓉对公司与关联方资金往来及对外担保情况的专项说明和独立意见如下:

1、公司对外提供担保的情况:

报告期内公司为全资子公司中天城投集团城市建设有限公司在中国工商银行贵

阳市中华路支行的5年期的贷款总额50000万元提供担保。

经2009年4月24日公司2009年第1次临时股东大会审议并通过《关于为华润贵阳城市建设有限公司项目贷款提供担保的关联交易议案》，同意为华润贵阳城市建设有限公司提供6亿元贷款担保。经2009年9月14日公司2009年第5次临时股东大会审议并通过《关于调整为华润贵阳城市建设有限公司提供担保总额的议案》，同意担保额由6亿元增至11亿元。期间，华润贵阳城市建设有限公司被公司收购为全资子公司，并更名为中天城投集团城市建设有限公司。2009年9月4日，中国工商银行贵阳市中华路支行与中天城投集团城市建设有限公司签订了总额为50000万元、期限为5年的银行贷款合同，公司与工行签订了为中天城投集团城市建设有限公司提供连带责任担保的协议，工行发放的贷款5亿元已经到账。截止目前，本公司及控股子公司已累计对外担保总额为62000万元，为本公司对控股子公司中天城投集团欣泰房地产开发有限公司提供的贷款12000万元担保和中天城投集团城市建设有限公司提供总额为50000万元的担保；且没有逾期担保。

报告期内公司发生对外担保情况是经过法定程序后履行的，没有违规担保及逾期担保发生。

2、公司与关联方资金往来情况：

同意信永中和会计师事务所对本公司的控股股东及其他关联方资金往来情况的XYZH/2009CDA6028-1《关于中天城投集团股份有限公司2009年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》。

第九节 监事会报告

2009年,监事会按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《上市公司信息披露管理办法》和《公司章程》等法律、法规的要求,认真履行股东大会所赋予的职责,密切关注公司的生产经营活动,列席公司董事会和股东大会,并针对公司的重大事项,及时召开监事会工作会议,主要会议的基本情况如下:

一、2009年2月10日以现场方式召开第五届监事会第20次会议,审议了:

- 1、2008年度董事会工作报告;
- 2、关于2008年度财务决算的议案;
- 3、关于2008年度报告及其摘要的议案;
- 4、关于2008年度利润分配或资本公积金转增股本预案的议案;
- 5、关于2009年度财务预算的议案;
- 6、关于聘请公司2009年度财务审计机构的议案;
- 7、关于修改《公司董事长职权管理制度》的议案;
- 8、关于审议《内部控制自我评价报告》的议案;
- 9、关于全资子公司欣泰房地产有限公司增资的议案;
- 10、关于审议《董事会审计委员会年报审计工作规程》的议案;
- 11、关于对子公司北京中天实公司长期股权投资全额计提资产减值准备的议案;
- 12、关于召开2008年年度股东大会的议案;
- 13、关于公司2008年度前期差错更正说明的议案;
- 14、关于2008年度监事会工作报告的议案;
- 15、关于公司关联资金往来审核的议案。

二、2009年4月27日以现场方式召开第五届监事会第21次会议,对公司2009年第一季度财务报告进行了审议。

三、2009年6月2日以现场方式召开第五届监事会第22次会议,审议了公司监事会换届选举的议案。

四、2009年6月19日以现场方式召开第六届监事会第1次会议,选举出第六届监事会主席。

五、2009年8月20日以现场方式召开第六届监事会第2次会议,对公司2009年半年度报告及其摘要进行了审议。

六、2009年10月11日以现场方式召开第六届监事会第3次会议，对公司2009年三季度报告及其全文进行了审议。

2009年是公司步入快速发展通道的一年。年初，公司董事会结合贵州省的产业优势及公司实际情况，进一步明晰了公司的发展战略，提出了“房地产开发业、资源开发业和旅游会展业协调发展”的战略目标，同时全面推进“标准中天、效益中天”的建设，公司上下一心，奋力拼搏，加上2008年较好地把握了市场机会，及时调整了房地产开发节奏、增加新开项目的铺垫，出色地完成了2009年度生产经营计划。同时，公司的标准化建设也取得了积极的进展。

通过适时检查公司财务和对公司董事、经理等高级管理人员执行本公司职务情况的监督，监事会成员一致认为：

1、公司按照国家有关法规和股东大会决议的要求，积极开展各项生产经营活动，运作合法、规范。

2、公司董事、经理等高级管理人员，在执行本公司职务时，勤勉尽职，任劳任怨，为公司员工做出了表率。同时，也没有发现违反法律、法规和公司章程以及损害公司利益的行为。

3、公司在出售资产的过程中履行了规定的程序，售价合理，没有发现内幕交易的行为，也没有损害股东的权益或造成公司资产流失的情况。

4、本年度发生如下关联交易事项：

1) 公司对外投资38,764.95万元，完成收购关联子公司股权。

经公司第六届董事会第2次会议及2009年第4次临时股东大会审议通过调整投资方案暨全面收购华润贵阳股权的关联交易事项，同意公司出资322,401,334元收购华润汉威持有的华润贵阳83.33%的股权和出资64,468,136元收购金世旗控股持有的华润贵阳16.67%的股权。2009年8月28日，公司完成对华润贵阳城市建设有限公司股东及名称变更的法定程序，使该公司成为公司的全资子公司，该公司名称同时变更为中天城投集团城市建设有限公司。

2) 报告期内，公司以2008年非公开发行募集资金受让控股股东金世旗控股持有的贵州欣泰房地产开发有限公司和金世旗房地产开发有限公司全部股权，股权转让协议约定，转让标的公司欣泰公司和金世旗地产2007、2008年度实现经审计的净利润应分别达到2000万元、6000万元，如上述盈利状况未能全部实现，金世旗控股承诺以现金方式补足承诺利润额与实际实现净利润额之间的差额。报告期内金世旗控股向公司

补足承诺利润额与实际实现净利润额之间的差额共计492.85万元。

5、本年度会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告，客观反映了公司2009年12月31日的财务状况以及2009年度的经营成果和现金流量。

第十节 重要事项

一、报告期内公司重大诉讼、仲裁事项

本报告期内公司未发生应予披露的对公司有重大影响的其它诉讼、仲裁事项。

二、本报告期内公司的破产重组事项

本报告期内，公司未发生破产重组事项。

三、本报告期内公司持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权情况

1、证券投资情况

报告期内处理公司初始投资240万元的基金：农银成长、农银双利，获得投资收益约42万元。报告期末未持有证券投资的证券品种。

2、持有非上市金融企业股权情况

报告期内公司拥有贵阳市商业银行29,250,000股，占该行股权比例3.63%，公司对该行的初始投资为33,500,000元。

四、本报告期内重大关联交易事项

报告期内公司与控股股东发生关联交易事项如下：

1、收购公司股权

经公司第六届董事会第2次会议及2009年第4次临时股东大会审议通过调整投资方案暨全面收购华润贵阳股权的关联交易事项，同意公司出资64,468,136元收购控股股东金世旗控股持有的华润贵阳16.67%的股权。2009年8月28日，公司完成对华润贵阳城市建设有限公司股东及名称变更的法定程序，使该公司成为公司的全资子公司，该公司名称同时变更为中天城投集团城市建设有限公司。

2、报告期内，控股股东金世旗控股向公司补足因收购原控股股东所属二家子公司贵州欣泰房地产开发有限公司和金世旗房地产开发有限公司全部股权承诺的利润额与实际实现净利润额之间的差额共计492.85万元，具体内容详见公司2009年半年度报告中重大关联交易事项或2009年6月12日公告《关于控股股东履行贵州欣泰房地产

开发有限公司和金世旗房地产开发有限公司股权转让所涉业绩承诺有关事项的公告》。

五、报告期内公司重大合同及其履行情况

1、报告期内本公司发生重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产情况。

2、报告期内公司重大担保事项。

报告期内为全资子公司中天城投集团城市建设有限公司在中国工商银行贵阳市中华路支行的5年期的贷款总额50000万元提供担保。

经2009年4月24日公司2009年第1次临时股东大会审议并通过《关于为华润贵阳城市建设有限公司项目贷款提供担保的关联交易议案》，同意为华润贵阳城市建设有限公司提供6亿元贷款担保。经2009年9月14日公司2009年第5次临时股东大会审议并通过《关于调整为华润贵阳城市建设有限公司提供担保总额的议案》，同意担保额由6亿元增至11亿元。期间，华润贵阳城市建设有限公司被公司收购为全资子公司，并更名为中天城投集团城市建设有限公司。2009年9月4日，中国工商银行贵阳市中华路支行与中天城投集团城市建设有限公司签订了总额为50000万元、期限为5年的银行贷款合同，公司与工行签订了为中天城投集团城市建设有限公司提供连带责任担保的协议，工行发放的贷款5亿元已经到账。截止目前，本公司及控股子公司已累计对外担保总额为62000万元，为本公司对控股子公司中天城投集团欣泰房地产开发有限公司提供的贷款12000万元担保和中天城投集团城市建设有限公司提供总额为50000万元的担保；且没有逾期担保。

3、报告期内公司未发生委托他人进行现金资产管理事项。

4、无其他重大合同。

六、本报告期内收购及出售资产、吸收合并事项

公司出资322,401,334元收购华润汉威持有的华润贵阳83.33%的股权和出资64,468,136元收购金世旗控股持有的华润贵阳16.67%的股权。2009年8月28日，公司完成对华润贵阳城市建设有限公司完成股东及名称变更的法定程序，使该公司成为公司的全资子公司，该公司名称同时变更为中天城投集团城市建设有限公司。

公司分别出资50万元、3万元、25万元共计78万元收购控股子公司中天城投集团

物业管理有限公司、中天城投集团商贸有限公司、中天城投中体倍力健身俱乐部有限公司少数股东所持有上述公司的全部股权，并在贵阳市工商行政管理局领取了变更后营业执照，完成了工商变更相关手续，现上述三家公司已成为公司的全资子公司。

报告期内公司未发生其他较大收购、出售资产情况。

七、本报告期内股权激励计划事项

本报告期内，公司未发生股权激励计划事项。

八、本报告期内持有公司5%以上股份股东承诺事项及履行情况

持有公司股份5%以上（含5%）的股东在报告期内发生的对公司经营成果、财务状况可能产生重要影响的承诺事项如下：

1、公司2008年8月4日收到控股股东金世旗国际控股股份有限公司关于所持中天城投股票减持事项承诺函，就所持公司股份的减持事项特别承诺如下：所持中天城投限售股份自2010年5月9日起取得流通权后两年内，如通过二级市场减持中天城投公司股份的，减持价格不低于每股30元，若在上述承诺有效期间因中天城投股票分红、配股、转增等原因导致股份或权益变化时，将按相应比例调整该价格。内容详见2008年8月5日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网的《控股股东减持承诺公告》。

2、公司股东贵阳市国有资产管理投资有限公司持有公司总股本7.43%的股份24,280,866股，按照股权分置改革的有关规定，2008年5月9日解除限售的股份数量为总股本5%的股份16,340,573股。2008年8月6日，贵阳市国有资产管理投资有限公司特别承诺，自愿将现已流通的中天城投股份16,340,573股和2009年5月9日解除限售的中天城投股份7,940,293股追加锁定期延长至2010年5月8日，在追加锁定期内不通过二级市场减持中天城投的股份，内容详见2008年8月7日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网的《第二大股东减持承诺公告》。

3、2009年6月1日公司控股股东金世旗国际控股股份有限公司（以下简称“金世旗控股”）提出承诺计划自2009年6月1日起至2009年12月31日，将通过深圳证券交易所按照市价择机增持中天城投股份，增持股份所支付的总金额不少于人民币5800万元，增持股份总数量不多于中天城投总股本的2%。

2009年6月22日，金世旗控股通过深圳证券交易所交易系统集中竞价的方式首次增持中天城投公司股份1,029,900股，占中天城投总股本的0.18%，交易金额

13,985,012.1元。2009年11月30日,金世旗控股通过深圳证券交易所交易系统集中竞价的方式继续增持,增持中天城投2,209,318股,占中天城投总股本的0.39%,交易金额44,260,977.81元。截至2009年12月31日收盘,金世旗控股增持中天城投股票3,239,218股,占中天城投总股本的0.57%,累计交易金额58,245,989.91元,已履行增持中天城投股份的承诺。截止2009年12月31日,金世旗控股持有中天城投股份234,067,776股,占中天城投总股本的41.00%。中国证监会证监许可[2010]191号文《关于核准豁免金世旗国际控股股份有限公司要约收购中天城投集团股份有限公司股份的批复》,同意核准豁免金世旗国际控股股份有限公司通过深圳证券交易所的证券交易增持的本公司股份3,239,218股股份而应履行的要约收购义务。

4、2009年收到金世旗控股公司补足本公司收购欣泰房产公司和中天贵阳房地产公司时承诺利润额与实际实现净利润额之间的差额共计4,928,500.00元,扣除交企业所得税金额为1,232,125.00元后计入资本公积累额为3,696,375.00元。

九、本报告期内解聘、聘任会计师事务所情况及支付报酬情况

公司聘请信永中和会计师事务所有限公司所为2009年度公司审计机构。

公司支付给信永中和会计师事务所的公司2009年年报审计费用为40万元,公司董事会认为支付给会计师事务所的费用没有影响到注册会计师审计的独立性。

经公司第五届董事会第30次会议和2008年年度股东大会审议通过续聘四川君和会计师事务所为公司2009年年度财务审计机构。鉴于信永中和会计师事务所有限责任公司吸收合并四川君和会计师事务所有限责任公司的情况,需将公司2009年年度财务审计机构变更为信永中和会计师事务所有限责任公司,本公司与四川君和会计师事务所有限责任公司所签署的所有合同文本继续有效,相应的权利义务将由信永中和会计师事务所有限责任公司承继和履行。经第六届董事会第5次会议和2009年第6次临时股东大会审议通过,信永中和会计师事务所自2009年开始为公司提供审计服务。

十、本报告期内会计政策变更、重大会计差错更正和会计估计变更

本报告期内未发生会计政策变更、重大会计差错更正和会计估计变更。

十一、本报告期内公司董事会及董事受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情况

本报告期内，公司董事会及董事没有受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情况。

十二、违规买卖公司股票情况

报告期内未发生董事、监事、高级管理人员、持股5%以上的股东违反相关规定买卖公司股票情形。

十三、公司接待调研及采访等相关情况

公司严格按照深圳证券交易所《上市公司公平信息披露指引》的有关规定，规范接待调研和媒体采访事宜。

报告期内公司接待基金公司、证券公司的调研和媒体的采访的具体情况如下表：

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2009年2月24日	贵阳	实地调研	宏源证券、天治基金	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2009年3月11日	贵阳	实地调研	广发证券、易方达基金、渤海证券、国信证券、深圳市景元天成投资顾问有限公司、嘉实基金、上海从容投资管理有限公司、鹏华基金、国泰君安、深圳市金中和投资管理有限公司	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2009年4月21日	贵阳	实地调研	国信证券	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2009年6月3日	贵阳	实地调研	汇添富基金	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2009年6月8日	贵阳	实地调研	光大证券、银河基金	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2009年07月23日	贵阳	实地调研	安信证券	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2009年07月24日	贵阳	实地调研	宏源证券	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2009年09月10日	贵阳	实地调研	长江证券	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2009年09月12日	贵阳	实地调研	国信证券、重庆国际信托、新世纪基金、浦银安盛基金、大成基金、汇天富基金、建信基金、华夏基金、泰达荷银基金、中海基金、深圳财源投资有限公司、陕西国际信托、中国银河投资管理有限公司、平安证券、上海颐阳资产管理有限公司、睿信投资管理有限公司、国都证券、深圳市远致投资有限公司、上海尚雅投资管理有限公司、安信证券、招商证券、华宝信托、广州证券、瑞穗证券、国泰君安证券、上海万方投资管理有限公司、国元证券、江苏瑞华投资发展有限公司、恒泰证券、东方证券、泰信基金、益民基金、嘉实基金、新华资产管理股份有限公司、信诚基金、海富通基金、南方基金	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2009年12月28日	贵阳	实地调研	上海从容投资管理有限公司、兴业证券	公司发展及行业介绍、实地考察项目

十四、本报告期内公司其他重大事项

报告期内公司相关信息披露情况如下:

披露日期	公告内容	披露媒体
2009-01-06	关于子公司贵阳市国际会议展览中心有限公司收到政府补助的产业发展扶持资金提示性公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-01-23	2008年度业绩预告公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-02-13	1、关于召开公司2008年年度股东大会的通知 2、关于2008年度内部控制的自我评价报告 3、第五届监事会第20次会议决议公告 4、第五届董事会第30次会议决议公告 5、2008年度财务报告之审计报告 6、2008年年度报告摘要 7、2008年年度报告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-02-24	1、2007年年度报告（更正版） 2、会计差错更正公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-02-28	1、第五届董事会第31次会议决议公告 2、关于2008年年度股东大会新增提案的公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-03-12	2008年年度股东大会会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-03-25	2008年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-04-09	1、关于召开2009年第1次临时股东大会的通知 2、关于为华润贵阳城市建设有限公司项目贷款提供对外担保的关联交易公告 3、第五届董事会第32次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-04-25	1、公司章程（2009年4月） 2、2009年第1次临时股东大会会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-04-28	关于公司控股股东部分股权质押公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-04-29	2009年第一季度报告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-05-16	关于子公司中天城投集团欣泰房地产开发有限公司注册资本增资完成公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-05-26	1、前次募集资金使用情况鉴证报告 2、募集资金管理制度 3、关于召开公司2009年第2次临时股东大会的通知 4、关于2009年度非公开发行股票募集资金运用可行性研究报告 5、第五届董事会第34次会议决议公告 6、2009年度非公开发行股票预案	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-06-03	1、关于召开公司2009年第3次临时股东大会的通知 2、关于公司控股股东拟增持本公司股份进展情况公告 3、第五届监事会第22次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网www.cninfo.com.cn。

	4、第五届董事会第35次会议决议公告	
2009-06-09	关于召开公司2009年第2次临时股东大会的提示性公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-06-12	1、2009年第二次临时股东大会的法律意见书 2、2009年第2次临时股东大会会议决议公告 3、关于控股股东履行贵州欣泰房地产开发有限公司和金世旗房地产开发有限公司股权转让所涉业绩承诺有关事项的公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-06-16	1、注册地址等变更公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-06-19	1、公司章程（2009年6月） 2、2009年第3次临时股东大会会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-06-20	1、第六届监事会第一次会议决议公告 2、第六届董事会第一次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-06-23	关于公司控股股东首次增持本公司股份情况公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-07-08	关于调整投资方案暨全面收购华润贵阳股权的关联交易事项的停牌提示性公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-07-09	1、拟收购华润贵阳城市建设有限公司股权项目资产评估报告书摘要 2、关于召开2009年第四次临时股东大会的通知 3、关于调整投资方案暨全面收购华润贵阳股权的关联交易公告 4、第六届董事会第二次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-07-14	2009年半年度业绩预告公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-07-25	2009年第四次临时股东大会会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-08-05	关于公司控股股东所持公司部分股份质押公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-08-21	1、2009年半年度报告摘要 2、2009年半年度报告 3、2009年半年度财务报告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-08-29	1、关于召开2009年第五次临时股东大会的通知 2、关于调整为华润贵阳城市建设有限公司提供担保总额的公告 3、第六届董事会第四次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-09-01	关于华润贵阳城市建设有限公司完成股权过户登记及更名等相关事宜的公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-09-08	关于为中天城投集团城市建设有限公司贷款提供担保的进展公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-09-10	关于公司收到政府奖励的产业发展扶持资金的公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-09-15	2009年第五次临时股东大会会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-09-22	第六届董事会第五次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-09-29	1、关于非公开发行有限售条件的流通股解除限售的提示性公告 2、2009年三季度业绩预告公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-10-13	1、第六届董事会第六次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。

	2、2009年第三季度报告	
2009-10-27	1、简式权益变动报告书 2、股东减持股份公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-11-24	关于子公司贵阳市国际会议展览中心有限公司 注册资本增资完成公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-12-01	关于控股股东增持中天城投股份的进展公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-12-05	1、关于召开2009年第六次临时股东大会的通知 2、第六届董事会第七次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-12-16	1、关于公司控股股东所持公司部分股权解押公 告 2、关于公司控股股东所持公司部分股份质押公 告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。
2009-12-22	1、关于公司渔安安井片区土地一级开发项目的 进展公告 2、2009年第六次临时股东大会会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》 或巨潮网www.cninfo.com.cn。

第十一节 财务报告

- 审计报告(附后)
- 会计报表 (附后)
- 会计报表附注(附后)

合并资产负债表

2009年12月31日

编制单位：中天城投集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末金额	年初金额
流动资产：			
货币资金	八、1	1,299,687,485.45	127,233,858.86
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	八、2	-	401,640.00
应收票据			
应收账款	八、3	193,015,436.33	143,428,266.02
预付款项	八、4	401,910,559.23	228,213,838.45
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	八、5	117,858,598.05	88,427,243.92
买入返售金融资产			
存货	八、6	4,009,817,608.14	2,017,007,092.55
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八、7	196,800.00	1,126,619.84
流动资产合计		6,022,486,487.20	2,605,838,559.64
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	八、8	48,700,000.00	45,500,000.00
投资性房地产	八、9	100,530,535.15	104,961,422.54
固定资产	八、10	68,397,486.16	66,620,037.38
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	八、11	-	22,365.28
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	八、12	4,375,075.03	2,401,879.02
递延所得税资产	八、13	42,215,268.83	43,422,556.31
其他非流动资产			
非流动资产合计		264,218,365.17	262,928,260.53
资产总计		6,286,704,852.37	2,868,766,820.17

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：李梅

会计机构负责人：王正龙

合并资产负债表 (续)

2009年12月31日

编制单位: 中天城投集团股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	年末金额	年初金额
流动负债:			
短期借款	八、16	-	55,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	八、17	201,577,114.76	144,583,606.29
预收款项	八、18	573,979,663.19	197,679,597.01
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	八、19	9,766,590.93	9,548,929.95
应交税费	八、20	230,911,239.75	153,066,771.29
应付利息	八、21	3,570,482.47	
应付股利	八、22	3,389,830.80	961,744.20
其他应付款	八、23	871,485,543.80	380,378,358.23
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	八、24	439,000,000.00	368,000,000.00
其他流动负债		-	
流动负债合计		2,333,680,465.70	1,309,219,006.97
非流动负债:			
长期借款	八、25	2,637,135,592.09	707,649,491.88
应付债券			
长期应付款	八、26	41,079,300.10	49,792,491.38
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	八、13	29,027,108.64	
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,707,242,000.83	757,441,983.26
负 债 合 计		5,040,922,466.53	2,066,660,990.23
股东权益:			
股本	八、27	570,898,345.00	356,811,466.00
资本公积	八、28	38,320,569.02	234,603,894.76
减: 库存股			-
专项储备			
盈余公积	八、29	128,483,548.34	85,795,638.57
一般风险准备			
未分配利润	八、30	468,403,165.06	86,289,229.70
外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益合计		1,206,105,627.42	763,500,229.03
少数股东权益		39,676,758.42	38,605,600.91
股东权益合计		1,245,782,385.84	802,105,829.94
负债和股东权益总计		6,286,704,852.37	2,868,766,820.17

法定代表人: 罗玉平

主管会计工作负责人: 李梅

会计机构负责人: 王正龙

母公司资产负债表

2009年12月31日

编制单位：中天城投集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末金额	年初金额
流动资产：			
货币资金		457,081,973.42	79,289,898.00
交易性金融资产		-	401,640.00
应收票据			
应收账款	十六、1	148,474,095.06	117,732,690.73
预付款项		158,620,033.00	134,517,850.05
应收利息			
应收股利		180,000,000.00	
其他应收款	十六、2	1,302,664,266.39	309,820,478.74
存货		1,133,157,449.93	1,035,389,067.07
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,379,997,817.80	1,677,151,624.59
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	1,284,703,250.40	297,053,780.40
投资性房地产		130,659,134.84	135,973,646.75
固定资产		19,411,644.44	22,174,598.66
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			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,787,858.58	1,341,575.84
递延所得税资产		40,892,626.04	43,035,710.15
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,478,454,514.30	499,579,311.80
资 产 总 计		4,858,452,332.10	2,176,730,936.39

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：李梅

会计机构负责人：王正龙

母公司资产负债表 (续)

2009年12月31日

编制单位: 中天城投集团股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	年末金额	年初金额
流动负债:			
短期借款		-	55,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		152,537,714.00	136,920,493.43
预收款项		469,845,745.67	130,539,299.97
应付职工薪酬		7,005,378.82	7,906,710.88
应交税费		138,576,937.33	112,140,557.35
应付利息		2,021,982.47	
应付股利		3,389,830.80	961,744.20
其他应付款		1,248,575,350.19	285,652,382.14
一年内到期的非流动负债		333,000,000.00	242,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,354,952,939.28	971,121,187.97
非流动负债:			
长期借款		1,342,858,001.48	431,149,491.88
应付债券			
长期应付款		41,079,300.10	49,792,491.38
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债		-	
非流动负债合计		1,383,937,301.58	480,941,983.26
负 债 合 计		3,738,890,240.86	1,452,063,171.23
股东权益			
股本		570,898,345.00	356,811,466.00
资本公积		36,228,935.36	246,619,439.36
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		128,483,548.34	85,795,638.57
一般风险准备			
未分配利润		383,951,262.54	35,441,221.23
股东权益合计		1,119,562,091.24	724,667,765.16
负债和股东权益总计		4,858,452,332.10	2,176,730,936.39

法定代表人: 罗玉平

主管会计工作负责人: 李梅

会计机构负责人: 王正龙

合并利润表
2009年度

编制单位：中天城投集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		1,635,363,945.07	910,593,169.38
其中：营业收入	八、31	1,635,363,945.07	910,593,169.38
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,249,060,950.51	719,949,925.68
其中：营业成本	八、31	967,937,173.98	535,985,353.53
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	八、32	114,516,263.32	58,522,945.26
销售费用	八、33	95,770,230.15	71,308,846.98
管理费用	八、34	60,504,108.83	39,049,582.75
财务费用	八、35	3,361,412.66	1,134,377.85
资产减值损失	八、36	6,971,761.57	13,948,819.31
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、37	-1,640.00	1,640.00
投资收益（损失以“-”号填列）	八、38	495,501.46	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		386,796,856.02	190,644,883.70
加：营业外收入	八、39	210,047,362.64	81,433,587.95
减：营业外支出	八、40	7,032,059.26	18,283,757.70
其中：非流动资产处置损失		16,452.07	40,974.93
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		589,812,159.40	253,794,713.95
减：所得税费用	八、41	130,891,967.97	63,623,893.01
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		458,920,191.43	190,170,820.94
被合并方在合并前实现的利润			7,065,544.60
归属于母公司股东的净利润		460,482,991.73	190,965,181.38
少数股东损益		-1,562,800.30	-794,360.44
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	八、42	0.8066	0.5712
（二）稀释每股收益	八、42	0.8066	0.5712
七、其他综合收益	八、43	18,217,511.07	
八、综合收益总额		477,137,702.50	190,170,820.94
归属于母公司股东的综合收益总额		478,700,502.80	190,965,181.38
归属于少数股东的综合收益总额		-1,562,800.30	-794,360.44

本年无发生同一控制下企业合并

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：李梅

会计机构负责人：王正龙

母公司利润表

2009年度

编制单位：中天城投集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十六、4	1,263,236,262.42	706,941,434.33
减：营业成本	十六、4	704,887,787.38	377,204,285.24
营业税金及附加		90,623,915.28	47,264,297.37
销售费用		89,142,010.13	67,600,333.07
管理费用		47,290,190.21	26,615,198.17
财务费用		3,759,504.96	1,271,477.30
资产减值损失		3,994,704.49	13,282,053.61
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-1,640.00	1,640.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	180,495,501.46	
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）		504,032,011.43	173,705,429.57
加：营业外收入		3,482,349.53	22,801,301.29
减：营业外支出		1,557,926.38	15,516,139.92
其中：非流动资产处置损失		16,452.07	27,625.65
三、利润总额 （亏损总额以“-”号填列）		505,956,434.58	180,990,590.94
减：所得税费用		79,077,336.90	43,269,452.26
四、净利润 （净亏损以“-”号填列）		426,879,097.68	137,721,138.68
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.7477	0.4120
（二）稀释每股收益		0.7477	0.4120
六、其他综合收益		3,696,375.00	-
七、综合收益总额		430,575,472.68	137,721,138.68

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：李梅

会计机构负责人：王正龙

合并现金流量表

2009年度

编制单位：中天城投集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,945,358,832.72	848,046,103.51
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		-	8,417,519.04
收到其他与经营活动有关的现金	八、44(1)1	462,086,103.63	79,282,738.56
经营活动现金流入小计		2,407,444,936.35	935,746,361.11
购买商品、接受劳务支付的现金		2,143,228,046.92	1,046,614,169.61
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		103,728,265.92	63,969,820.93
支付的各项税费		172,496,936.26	71,334,951.77
支付其他与经营活动有关的现金	八、44(1)2	476,706,315.13	142,377,797.88
经营活动现金流出小计		2,896,159,564.23	1,324,296,740.19
经营活动产生的现金流量净额		-488,714,627.88	-388,550,379.08
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,480,000.00	
取得投资收益收到的现金		415,501.46	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,368,368.00	4,194,380.00
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	八、44(1)3	1,396,909.62	1,051,201.32
投资活动现金流入小计		6,660,779.08	5,245,581.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,783,802.79	9,567,025.91
投资支付的现金		39,200,000.00	48,631,041.26
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		118,777,325.04	272,768,958.74
支付其他与投资活动有关的现金	八、44(1)4	-	89,850,000.00
投资活动现金流出小计		174,761,127.83	420,817,025.91
投资活动产生的现金流量净额		-168,100,348.75	-415,571,444.59
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,000,000.00	345,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,000,000.00	
取得借款所收到的现金		2,434,500,000.00	265,000,000.00
发行债券收到的现金		-	
收到其他与筹资活动有关的现金	八、44(1)5	51,805,079.10	300,719,177.51
筹资活动现金流入小计		2,489,305,079.10	911,619,177.51
偿还债务所支付的现金		480,500,000.00	311,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		125,048,203.37	
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	八、44(1)6	65,246,976.35	73,097,000.00
筹资活动现金流出小计		670,795,179.72	384,597,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		1,818,509,899.38	527,022,177.51
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	八、44(2)	1,161,694,922.75	-277,099,646.16
加：期初现金及现金等价物余额		109,842,745.54	386,942,391.70
六、期末现金及现金等价物余额	八、44(4)	1,271,537,668.29	109,842,745.54

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：李梅

会计机构负责人：王正龙

母公司现金流量表

2009年度

编制单位：中天城投集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,557,325,001.96	637,418,836.92
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,015,533,451.75	98,078,441.55
经营活动现金流入小计		2,572,858,453.71	735,497,278.47
购买商品、接受劳务支付的现金		680,766,076.31	589,792,738.25
支付给职工以及为职工支付的现金		65,602,143.23	47,806,254.37
支付的各项税费		146,017,464.86	59,641,940.32
支付其他与经营活动有关的现金		1,626,808,816.95	392,096,563.23
经营活动现金流出小计		2,519,194,501.35	1,089,337,496.17
经营活动产生的现金流量净额		53,663,952.36	-353,840,217.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,480,000.00	
取得投资收益收到的现金		415,501.46	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		2,368,368.00	4,152,380.00
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		767,984.21	831,093.57
投资活动现金流入小计		6,031,853.67	4,983,473.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		8,793,822.97	6,645,465.05
投资支付的现金		395,598,666.00	3,400,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		128,948,403.00	320,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	89,850,000.00
投资活动现金流出小计		533,340,891.97	419,895,465.05
投资活动产生的现金流量净额		-527,309,038.30	-414,911,991.48
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	345,900,000.00
取得借款收到的现金		1,212,000,000.00	195,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		37,105,079.10	118,442,439.51
筹资活动现金流入小计		1,249,105,079.10	659,342,439.51
偿还债务支付的现金		264,000,000.00	170,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		94,185,501.81	
支付其他与筹资活动有关的现金		49,746,976.35	12,957,000.00
筹资活动现金流出小计		407,932,478.16	182,957,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		841,172,600.94	476,385,439.51
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		367,527,515.00	-292,366,769.67
加：期初现金及现金等价物余额		73,136,588.78	365,503,358.45
六、期末现金及现金等价物余额		440,664,103.78	73,136,588.78

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：李梅

会计机构负责人：王正龙

合并股东权益变动表

2009年度

编制单位：中天城投集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本金额									
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	356,811,466.00	234,603,894.76	-	-	85,795,638.57	-	86,289,229.70	-	38,605,600.91	802,105,829.94
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										-
二、本年初余额	356,811,466.00	234,603,894.76	-	-	85,795,638.57	-	86,289,229.70	-	38,605,600.91	802,105,829.94
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	214,086,879.00	-196,283,325.74	-	-	42,687,909.77	-	382,113,935.36	-	1,071,157.51	443,676,555.90
（一）净利润							460,482,991.73		-1,562,800.30	458,920,191.43
（二）其他综合收益		18,217,511.07								18,217,511.07
上述（一）和（二）小计	-	18,217,511.07	-	-	-	-	460,482,991.73	-	-1,562,800.30	477,137,702.50
（三）股东投入和减少资本	-	-413,957.81	-	-	-	-	-	-	2,633,957.81	2,220,000.00
1. 股东投入资本									3,000,000.00	3,000,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额										-
3. 其他		-413,957.81							-366,042.19	-780,000.00
（四）利润分配	-	-	-	-	42,687,909.77	-	-78,369,056.37	-	-	-35,681,146.60
1. 提取盈余公积					42,687,909.77		-42,687,909.77			-
2. 提取一般风险准备										-
3. 对股东的分配							-35,681,146.60			-35,681,146.60
4. 其他										-
（五）股东权益内部结转	214,086,879.00	-214,086,879.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	214,086,879.00	-214,086,879.00								-
2. 盈余公积转增股本										-
3. 盈余公积弥补亏损										-
4. 其他										-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取										-
2. 本年使用										-
四、本年年末余额	570,898,345.00	38,320,569.02	-	-	128,483,548.34	-	468,403,165.06	-	39,676,758.42	1,245,782,385.84

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：李梅

会计机构负责人：王正龙

合并股东权益变动表 (续)

2009年度

编制单位: 中天城投集团股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	上年金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	326,811,466.00	251,518,455.25	-		76,345,717.25		-96,465,968.21		40,399,961.35	598,609,631.64
加: 会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										-
二、本年初余额	326,811,466.00	251,518,455.25	-	-	76,345,717.25	-	-96,465,968.21	-	40,399,961.35	598,609,631.64
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	30,000,000.00	-16,914,560.49	-	-	9,449,921.32	-	182,755,197.91	-	-1,794,360.44	203,496,198.30
(一) 净利润							190,965,181.38		-794,360.44	190,170,820.94
(二) 其他综合收益										-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	190,965,181.38	-	-794,360.44	190,170,820.94
(三) 股东投入和减少资本	30,000,000.00	-16,914,560.49	-	-	-	-	-	-	-	13,085,439.51
1. 股东投入资本	30,000,000.00									30,000,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额										-
3. 其他		-16,914,560.49								-16,914,560.49
(四) 利润分配	-	-	-	-	9,449,921.32	-	-9,449,921.32	-	-	-
1. 提取盈余公积					9,449,921.32		-9,449,921.32			-
2. 提取一般风险准备										-
3. 对股东的分配										-
4. 其他										-
(五) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	1,239,937.85	-	-1,000,000.00	239,937.85
1. 资本公积转增股本		-								-
2. 盈余公积转增股本										-
3. 盈余公积弥补亏损										-
4. 其他							1,239,937.85		-1,000,000.00	239,937.85
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取										-
2. 本年使用										-
四、本年年末余额	356,811,466.00	234,603,894.76	-	-	85,795,638.57	-	86,289,229.70	-	38,605,600.91	802,105,829.94

法定代表人: 罗玉平

主管会计工作负责人: 李梅

会计机构负责人: 王正龙

母公司股东权益变动表

2009年度

编制单位：中天城投集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本 年 金 额							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	356,811,466.00	246,619,439.36	-	-	85,795,638.57	-	35,441,221.23	724,667,765.16
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年年初余额	356,811,466.00	246,619,439.36	-	-	85,795,638.57	-	35,441,221.23	724,667,765.16
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	214,086,879.00	-210,390,504.00	-	-	42,687,909.77	-	348,510,041.31	394,894,326.08
（一）净利润							426,879,097.68	426,879,097.68
（二）其他综合收益		3,696,375.00						3,696,375.00
上述（一）和（二）小计	-	3,696,375.00	-	-	-	-	426,879,097.68	430,575,472.68
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本								-
2. 股份支付计入股东权益的金额								-
3. 其他								-
（四）利润分配	-	-	-	-	42,687,909.77	-	-78,369,056.37	-35,681,146.60
1. 提取盈余公积					42,687,909.77		-42,687,909.77	-
2. 提取一般风险准备								-
3. 对股东的分配							-35,681,146.60	-35,681,146.60
4. 其他								-
（五）股东权益内部结转	214,086,879.00	-214,086,879.00	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	214,086,879.00	-214,086,879.00						-
2. 盈余公积转增股本								-
3. 盈余公积弥补亏损								-
4. 其他								-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取								-
2. 本年使用								-
四、本年年末余额	570,898,345.00	36,228,935.36	-	-	128,483,548.34	-	383,951,262.54	1,119,562,091.24

母公司股东权益变动表 (续)

2009年度

编制单位: 中天城投集团股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	上年金额							
	股本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	326,811,466.00	94,450,219.45			76,345,717.25		-92,829,996.13	404,777,406.57
加: 会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年初余额	326,811,466.00	94,450,219.45	-	-	76,345,717.25	-	-92,829,996.13	404,777,406.57
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	30,000,000.00	152,169,219.91	-	-	9,449,921.32	-	128,271,217.36	319,890,358.59
(一) 净利润							137,721,138.68	137,721,138.68
(二) 其他综合收益								-
上述(一)和(二)小计	-		-	-	-	-	137,721,138.68	137,721,138.68
(三) 股东投入和减少资本	30,000,000.00	152,169,219.91	-	-	-	-		182,169,219.91
1. 股东投入资本	30,000,000.00							30,000,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额								-
3. 其他		152,169,219.91						152,169,219.91
(四) 利润分配	-	-	-	-	9,449,921.32	-	-9,449,921.32	-
1. 提取盈余公积					9,449,921.32		-9,449,921.32	-
2. 提取一般风险准备								-
3. 对股东的分配								-
4. 其他								-
(五) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本		-						-
2. 盈余公积转增股本								-
3. 盈余公积弥补亏损								-
4. 其他								-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取								-
2. 本年使用								-
四、本年年末余额	356,811,466.00	246,619,439.36	-	-	85,795,638.57	-	35,441,221.23	724,667,765.16

法定代表人: 罗玉平

主管会计工作负责人: 李梅

会计机构负责人: 王正龙

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示

一、公司的基本情况

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

2008年1月31日，本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，本公司股票简称改为“中天城投”。

经本公司2007年第二次临时股东大会和第五届董事会第十二次会议审议通过并经中国证监会[证监许可（2008）493号]核准，公司实施非公开发行方案实际发行人民币普通股（A股）3,000.00万股，于2008年10月6日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了股份登记。公司实施上述非公开发行A股后，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3月11日，公司2008年度股东大会审议通过了《关于2008年度利润分配或资本公积转增股本预案的临时提案》，公司向全体股东每10股派发现金红利1元（含税），同时用资本公积金每10股转增6股股份。本次利润分配方案实施后，本公司股本由356,811,466股增加至570,898,345股。此次增资经四川君和会计师事务所审验并出具君和验字（2009）第1006号验资报告，并于2009年6月24日完成工商变更登记手续。

目前，公司注册资本及实收资本（股本）均为570,898,345.00元，经营范围：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、物业管理、勘探设计乙级、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）；高科技产品开发、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（含壹级房地产开发，法律限制的除外）；矿产资源的综合利用及投资管理；会议展览中心相关基础设施及配套项目开发及经营管理。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示

2、企业的业务性质和主要经营活动：

业务性质	主要经营活动
房地产开发与经营	房地产开发与销售

3、母公司以及集团最终母公司的名称：

本公司母公司为金世旗控股公司，最终实际控制人为自然人罗玉平。

4、本公司的基本组织架构

股东大会是本公司的权力机构，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。建立董事会领导下总裁负责制，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，总裁分管下的经营层内部组织架构为六中心一事务部，即营销管理中心、产品中心、财务管理中心、投融资中心、行政管理中心、人力资源管理中心及法律事务部。

二、财务报表的编制基础

本公司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，并基于本附注四“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和估计编制。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1. 会计制度

本公司及各控股子公司的会计核算执行企业会计准则及其应用指南以及财政部发布的相关补充规定。

2. 会计年度

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，除根据《企业会计准则—基本准则》第四十三条和相关具体准则的规定，以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产、非同一控制下

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示

的企业合并取得的资产及负债、债务重组、具有商业实质的非货币资产交换中换入和换出的资产等按公允价值计量外，对其他资产、负债均以历史成本为计价原则。

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易

本公司外币交易发生时，以交易发生当日汇率（外汇牌价中间价）折合人民币记账。资产负债表日，外币货币性项目和以公允价值计量的外币非货币性项目，以资产负债表日即期汇率折算。与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，其中，属筹建期间发生的汇兑损益列入长期待摊费用（在开始经营的当月计入当期损益）；属于符合资本化条件的资产（固定资产、投资性房地产及长期存货）资本化期间有关的汇兑损益，计入符合资本化条件的资产成本；属于公允价值计量的非货币性项目发生的汇兑损益作为公允价值变动计入当期损益；其他汇兑损益，计入当期财务费用。以历史成本计量的外币非货币性项目，以交易发生日的即期汇率折算，不改变原记账本位币金额。

(2) 外币财务报表的折算

合并以外币表示的子公司财务报表，所有资产和负债项目，均按照合并报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，其他项目采用发生时的即期汇率折算。“未分配利润”项目以折算后的利润分配表中该项目的数额作为其数额列示，折算后资产类、负债类和所有者权益项目合计数的差额，作为外币报表折算差额在“未分配利润”项目后单独反映。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。利润表发生额的项目均按照发生时合并财务报表日的即期汇率折算为人民币。现金流量表中有关反映发生额的项目均按照合并财务报表日的即期汇率折算为人民币，汇率变动对现金的影响在现金流量表中单独列示。

6. 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之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。包括但不限于满足前项条件的从购买日起三个月内到期的债券投资、可以以通知方式提前支取的银行定期存款、可转让存单等。

7. 交易性金融资产

交易性金融资产包括划分为该类金融资产的股票、债券、基金，以及不作为有效套期工具的衍生工具。按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。处置时，公允价值与账面金额之间的差额确认为投资收益，

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示

同时调整公允价值变动损益。资产负债表日，公允价值变动损益计入当期损益。

8. 应收款项坏账准备

本公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的应收款项；因债务人逾期未履行其清偿义务，且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末按账龄分析法与个别认定法相结合计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，如债务单位已撤消、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，根据本公司管理权限，经股东大会或董事会批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

本公司合并范围内的企业，相互之间的应收款项不计提坏账准备，其它的应收款项按金额重大与非重大的原则计提坏账准备。其中：（1）对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备；（2）对于单项金额非重大的应收款项，本公司将其与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。

应收账款、其他应收款等应收款项按账龄划分组合的坏账准备计提比例如下：

账龄	计提比例（%）
1年以内	5%
1-2年	10%
2-3年	15%
3年以上	20%

9. 存货

9.1 存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和土地开发。非开发产品包括库存商品、低值易耗品等。存货的盘存制度为永续盘存制。

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。土地开发是指购入的、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。但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”。

9.2 存货按实际成本计价；低值易耗品于领用时一次性摊销；库存商品按实际成本结转产品销售成本。

9.3 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

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示

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。确定不同类别存货可变现净值的依据如下：

9.3.1 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。

9.3.2 需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，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。

9.3.3 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。

10. 持有至到期投资核算方法

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

资产负债表日，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

11. 可供出售金融资产核算方法

是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及应收款项、持有至到期投资、交易性金融资产以外的金融资产，具体包括可供出售的股票投资、债券投资等金融资产。

按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值和原直接计入所有者权益公允价值变动累计额对应处置部分金额的差额计入投资损益。

资产负债表日，分析判断可供出售金融资产是否发生减值，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

12. 长期股权投资

12.1 长期股权投资的初始计量

12.1.1 企业合并形成的长期股权投资。

同一控制下的控股合并，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。初始投资成本与其支付合并对价账面价值的差额调整资本公积；资本公积不足冲减时，调

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示
整留存收益。

非同一控制下的控股合并，以付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值加上为企业合并发生的各项直接相关费用之和作为长期股权投资的投资成本。其中作为合并对价付出净资产的公允价值与其账面价值的差额，作为资产处置损益计入合并当期损益。

12.1.2 其他方式形成的长期股权投资。

以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为初始投资成本，包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；投入的长期股权投资，按投资合同或协议约定的、公允的价值作为初始投资成本；通过非货币资产交换取得的长期股权投资，按非货币资产的公允价值和应支付的税费确认为投资成本；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号—债务重组》确定。

取得长期股权投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未领取的现金股利或利润，不构成取得长期股权投资的成本。

12.2 长期股权投资的后续计量

12.2.1 对子公司（实施控制）的长期投资和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长期股权投资，采用成本法计量。对子公司的成本法核算在编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

12.2.2 对合营企业、联营企业及其他具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法进行核算。应享有被投资单位的投资收益，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，对被投资单位净利润进行调整后加以确定；被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业不一致的，按照本公司会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益；确认被投资单位发生的净亏损，除负有承担额外损失义务的外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，被投资单位以后实现净利润的，在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

12.2.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

12.2.3.1 共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动共有的控制。在确定是否构成共同控制时，考虑以下情况作为确定基础：（1）任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；（2）涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意；（3）各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理，但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

12.2.3.2 重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示

他方一起共同控制这些政策的制定。实务中，较为常见的重大影响体现为在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，通过在被投资单位生产经营决策制定过程中的发言权实施重大影响。投资企业直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%以上但低于50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确的证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。投资企业拥有被投资单位有表决权股份的比例低于20%的，一般认为对被投资单位不具有重大影响。企业通常可以通过以下一种或几种情形来判断是否对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并享有相应的实质性的参与决策权，投资企业可以通过该代表参与被投资单位经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。（2）参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等的制定。这种情况下，因可以参与被投资单位的政策制定过程，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。（3）与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。（4）向被投资单位派出管理人员。这种情况下，通过投资企业对被投资单位派出管理人员，管理人员有权力负责被投资单位的财务和经营活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。（5）向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资企业的技术或技术资料，表明投资企业对被投资单位具有重大影响。

12.3 长期股权投资减值准备

按照成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，资产负债表日按个别投资项目的账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额确认长期股权投资减值；其他长期股权投资，资产负债表日以可收回金额低于其账面价值的差额确认减值，其中可收回金额以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。

13. 投资性房地产

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

13.1 投资性房地产的初始计量

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

13.2 投资性房地产的后续计量

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

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	8年、35年	5%	11.875%、2.71%

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示

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

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

13.2 投资性房地产的减值准备

资产负债表日，公司对投资性房地产进行逐项检查，对可收回金额低于账面价值投资性房地产按 8 号准则的规定计提减值准备。

14. 固定资产计价和折旧方法

固定资产以实际成本计价。固定资产标准是单位价值在 2,000 元以上，使用年限 1 年以上。固定资产折旧采用直线法分类计算：

14.1 未计提减值准备的固定资产折旧采用直线法分类计算，并按固定资产类别的原价、估计使用年限和预计残值率 5% 确定折旧率如下：

资产类别	使用年限（年）	预计残值（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	8 年、35 年	5%	11.875%、2.71%
运输工具	6 年	5%	15.83%
管理设备	6 年	5%	15.83%
其他设备	6 年	5%	15.83%

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

14.3 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。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示

14.4 资产负债表日对固定资产的折旧方法、年限、预计净残值进行复核。

14.5 资产负债表日对固定资产逐项进行检查，如果由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，将可收回金额低于账面价值的差额作为资产减值损失，计入当期损益，同时计提固定资产减值准备。固定资产减值准备不转回。对存在下列情况之一的固定资产，全额计提减值准备：

14.5.1 长期闲置不用，在可预见的将来不会再使用，且已无转让价值的固定资产。

14.5.2 由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产。

14.5.3 虽然固定资产尚可使用，但使用后产生大量不合格产品的固定资产。

14.5.4 已遭毁损，以至于不再具有使用价值和转让价值的固定资产。

14.5.5 其他实质上已经不能再给企业带来经济利益的固定资产。

15. 在建工程

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

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。

资产负债表日，对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程因长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工、或者在技术及性能上已经落后并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性等情况已经发生了减值，计提在建工程减值准备。

16. 借款费用

16.1 借款费用资本化的确认原则、资本化期间以及借款费用资本化金额的计算方法: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)

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示

借款费用按所筹集资金的用途分别核算。属筹建期间发生的列入长期待摊费用（在开始经营的当月计入当期损益）；属与符合资本化条件的资产（固定资产、投资性房地产及长期存货等）资本化期间有关的，在资产达到预定可使用或可销售状态前予以资本化；其余借款费用在发生时记入当期财务费用。但属筹建及购建或生产符合资本化条件资产占用的一般借款，其借款的利息费用，根据累计筹建及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长期待摊即资本化的利息金额。

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。

16.2 借款费用资本化金额的计算步骤和方法

16.2.1 专门借款利息费用的资本化金额

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，以专门借款当期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。

16.2.2 一般借款利息费用的资本化金额

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）

16.2.3 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。

16.2.4 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。

16.3 辅助费用：

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示

16.3.1 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。

16.3.2 一般借款发生的辅助费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

17. 无形资产核算方法

17.1 无形资产按取得时的实际成本计价。其中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。

17.2 使用寿命不确定的无形资产不进行摊销，年终对其使用寿命进行复核，如果有证据表明其使用寿命有限的，估计其寿命，并转入使用寿命有限的无形资产处理。

使用寿命有限的无形资产按直线法摊销，其中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，其他无形资产按受益期、受益量或法律保护期摊销。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。

17.3 资产负债表日，对所有无形资产进行减值测试，并按账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额，计提无形资产减值准备。减值准备不转回。

18. 长期待摊费用摊销方法、摊销年限

长期待摊费用以实际发生的支出记账，长期待摊费用按受益期限平均摊销。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。

19. 递延所得税资产和递延所得税负债

19.1 按18号准则第二章的规定确定资产、负债的计税基础，按适用税率和应纳税暂时性差异确认递延所得税负债，对由于可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，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和适用的税率予以确认。税率发生变化的，按新的适用税率对递延所得税负债和递延所得税资产重新调整，调整的差额记入当期所得税费用。

19.2 于报告期末对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果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的利益，则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，则将减记的金额转回。其暂时性差异在可预见的未来能否转回，根据本公司未来期间正常生产经营活动实现的应纳税所得额，以及在可抵扣暂时性差异转回期间因应纳税暂时性差异的转回而增加的应纳税所得额来作出判断。

20. 预计负债的确认条件及后续计量方法

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示

本公司将满足13号准则第四条和13号准则应用指南第二项第一至二款的规定的与或有事项相关的义务确认为预计负债，同时按该准则第五至七条和该准则应用指南第二项第三款的规定对确认的预计负债进行计量，以后则按该准则第十二条的规定，在每个资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对预计负债的账面价值进行调整。

按13号准则第八条和第十条的规定确认和计量与亏损合同和重组有关的预计负债。

根据2号准则第十一条和2号准则应用指南三（一）3的规定，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。

21. 资产减值

21.1 本公司在每个资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。如果有客观证据表明资产已经发生减值，本公司将以可能发生减值的单项资产或该项资产所属的资产组为基础确定其可收回金额。如果可能发生减值的单项资产或该项资产所属的资产组的可收回金额低于其账面价值，则将该单项资产或资产组的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

可能发生减值的单项资产或该项资产所属的资产组的可收回金额根据该单项资产或资产组的公允价值减去处置费用后的净额与该单项资产或资产组的预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

21.2 资产减值损失确认后，本公司将对减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

21.3 除非本公司对减值资产进行处置，资产减值损失一经确认，则在以后会计期间不予转回。

22. 职工薪酬

职工薪酬是指本公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出，具体包括：（1）职工工资、奖金、津贴和补贴；（2）职工福利费；（3）医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；（4）住房公积金；（5）工会经费和职工教育经费；（6）非货币性福利；（7）因解除与职工的劳动关系给予的补偿；（8）其他与获得职工提供的服务相关的支出。

在职工为本公司提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，根据职工提供服务的受益对象，分别下列情况处理：由生产产品、提供劳务负担的，计入产品成本或劳务成本；由在建工程、无形资产负担的，计入建造固定资产或无形资产成本；其他的职工薪酬，确认为当期损益。

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提出给予补偿的建议，同时满足公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施及公司不能单

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示

方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议条件的，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益。

23. 收入确认原则

23.1 房地产商品收入：在房产完工并验收合格，签定了销售合同，取得了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。

23.2 其他商品收入：在商品所有权的主要风险和报酬转移给买方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关收入已取得或取得收款的证据，并且与销售商品有关的成本能够可靠地计量时确认收入。

23.3 物业出租：物业出租按与承租方签定的合同或协议规定的租赁期内按直线法确认房屋出租收入的实现。

23.4 提供劳务：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。

23.5 让渡资产使用权：与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，确认利息收入和使用费收入。

24. 债务重组

24.1 作为债务人，以现金清偿债务的，将重组债务的账面价值与实际支付现金之间的差额，确认为债务重组利得，计入当期损益；以非现金资产清偿债务的，将重组债务的账面价值与转让的非现金资产公允价值之间的差额，确认为债务重组利得，计入当期损益，转让的非现金资产公允价值与其账面价值之间的差额，确认为资产转让损益，计入当期损益；将债务转为资本的，将债权人放弃债权而享有股份的面值总额确认为股本（或实收资本），股份的公允价值总额与股本（或者实收资本）之间的差额确认为资本公积，重组债务的账面价值与股份的公允价值总额之间的差额，确认为债务重组利得，计入当期损益；修改其他债务条件的，将修改其他债务条件后债务的公允价值作为重组后债务的入账价值，重组债务的账面价值与将来应付金额的现值之间的差额，确认为债务重组利得，计入当期损益，涉及或有支出的，将或有支出包括在将来应付金额予以折现，确定债务重组收益；以混合方式重组债务的，处理顺序依次以资产清偿债务、债务转为资本、修改债务条件的方式进行处理。

24.2 作为债权人，重组债权的账面余额与收到现金、受让非现金资产的公允价值、享有股权公允价值、将来应收金额现值的差额（已计提减值准备的，先冲减减值准备），确认为债务重组损失计入当期损益。收到存货、固定资产、无形资产、长期股权投资等抵债资产的，以其公允价值入账。涉及或有收益的，不包括在将来应收金额中确认重组损失，或有收益实际发生时计入当期损益。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示

25. 股份支付

25.1 不存在等待期授予后立即可行权的换取职工服务或其他方类似服务的以权益结算的股份支付，在授予日按权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，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。

25.2 存在等待期的股份支付，等待期内每个资产负债表日，将取得的职工或其他方提供的服务计入成本费用，其中，以权益结算涉及职工的，以可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按授予日权益工具的公允价值计量，相应增加资本公积；以现金结算的，在资产负债表日按承担负债的公允价值重新计量，确认相应增加负债；以权益结算涉及换取其他方服务的按其他方服务在取得日的公允价值（不能可靠计量时，按权益工具在服务取得日的公允价值）计量，相应增加资本公积。

25.3 对于权益结算的股份支付，在行权日根据行权情况，确认股本和资本溢价，同时结转等待期内确认的其他资本公积。未被行权而失效或作废的全部或部分权益工具，在行权有效期截止日将其从其他资本公积转入未分配利润，不冲减成本费用。

25.4 对于现金结算的股份支付，在可行权日之后不再确认成本费用，负债公允价值的变动计入当期损益（公允价值变动损益）。

26. 金融资产的转移

26.1 本公司的金融资产转移包括金融资产整体转移和部分转移两种类型。

26.2 如果本公司已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的，将终止确认该金融资产；如果本公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

如果本公司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，但放弃了对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产；如果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。

26.3 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

因金融资产转移获得了新金融资产或承担了新金融负债的，本公司在转移日按照公允价值确认该金融资产或金融负债，并将该金融资产扣除金融负债后的净额作为上述对价的组成部分。

本公司与金融资产转入方签订服务合同提供相关服务的（包括收取该金融资产的现金流量，并将所收取的现金流量交付给指定的资金保管机构等），本公司将就服务合同确认一项服务资产或服务负债。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示

服务负债应当按照公允价值进行初始计量，并作为上述对价的组成部分。

26.4 金融资产部分转移满足终止确认条件的，本公司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（在此种情况下，所保留的资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，应当按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

26.5 如果本公司仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，则继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，本公司将继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。

27. 政府补助

本公司按 16 号准则对政府补助分为：与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，按下列情况处理：用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还的，按下列情况处理：存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

28. 租赁

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

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。本公司作为承租方时，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。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司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，本公司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。

29. 所得税的会计核算

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

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

30. 分部信息

本公司以内部组织结构、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。

31. 终止经营

终止经营是指本公司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，该组成部分按照本公司计划将整体或部分进行处置。

同时满足下列条件的本公司组成部分被划归为持有待售：本公司已经就处置该组成部分作出决议、本公司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。

32. 企业合并

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。本公司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。

对于同一控制下的企业合并，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。

对于非同一控制下企业合并，合并成本为本公司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。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示

33. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定原则

本公司根据 33 号准则第六条和第七条的规定和 33 号准则应用指南第一项的规定将直接或间接持有被投资单位半数以上的表决权并且在被投资单位的决策机构中享有半数以上的投票权或直接拥有决定权的被投资单位纳入合并财务报表的合并范围。虽未持有半数以上表决权但满足 33 号准则第八条规定的四项条件之一的，也将被投资单位纳入合并财务报表范围，包括母公司控制的特殊目的的主体。但有证据表明不能控制被投资单位的除外。

(2) 合并财务报表所采用的会计方法

本公司合并财务报表是按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本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。

五、会计政策、会计估计变更和前期差错更正

1. 会计政策变更及影响：无。
2. 会计估计变更及影响：无。
3. 前期差错更正和影响：无。

六、税项

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%
房产税	以房屋租金收入为计算基数	12%
城建税	以营业税为计算基数	7%
教育费附加	以营业税为计算基数	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%
副食品调节基金	以营业收入\其他业务收入为计算基数	1‰
土地增值税	按售房营业收入的 1%-3%预缴	30-60%

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末投资金额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
同一控制下企业合并取得的子公司													
中天城投集团楠苑物业管理有限公司	有限责任公司	贵阳市	物业管理	100.00	租赁、物业管理等	-		100.00	100.00	是			
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	有限责任公司	贵阳市	房地产	35,000.00	房地产开发经营等	362,933,681.41		100.00	100.00	是			
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	有限责任公司	贵阳市	房地产	5,500.00	房地产开发经营等	46,150,098.99		100.00	100.00	是			
贵阳东盛房地产开发有限公司	有限责任公司	贵阳市	房地产	800.00	房地产开发等	500万元		62.50	62.50	是	2,528,180.45	471,819.55	
非同一控制下企业合并取得的子公司													

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

中天城投集团城市建设有限公司(5)	有限责任公司	贵阳市	建筑施工	58,500.00	城市基础设施等	67,187万元		100.00	100.00	是			
直接投资取得的子公司													
中天城投集团物业管理有限公司(6)	有限责任公司	贵阳市	物业管理	500.00	物业管理	500万元		100.00	100.00	是			
中天城投集团遵义有限公司(7)	有限责任公司	遵义市	房地产	10,000.00	房地产开发	6,595万元		61.00	61.00	是	37,148,577.97	1,851,422.04	
中天城投中体倍力健身俱乐部有限公司(8)	有限责任公司	贵阳市	健身	500.00	健身健美操等	500万元		100.00	100.00	是			
中天城投集团商贸有限公司(9)	有限责任公司	贵阳市	商贸	30.00	农贸市场经营及管理	30万元		100.00	100.00	是			
贵州中天南湖房地产开发有限责任公司(10)	有限责任公司	贵阳市	房地产	500.00	房地产开发	500万元		100.00	100.00	是			
中天城投文化传播有限公司(11)	有限责任公司	贵阳市	文化传播	200.00	广告、文化传播及投资	200万元		100.00	100.00	是			
中天城投集团商业地产管理有限公司(12)	有限责任公司	贵阳市	商业地产	500.00	房屋租赁、物业管理及咨询等	500万元		100.00	100.00	是			
中天城投集团资源控股有限公司(13)	有限责任公司	贵阳市	投资	2,000.00	投资和经营矿产资源及能源项目等	2,000万元		100.00	100.00	是			
中天城投集团景观维修有限公司(14)	有限责任公司	贵阳市	建筑工程	200.00	环境景观工程等	200万元		100.00	100.00	是			
中天城投集团旅游会展有限公司(15)	有限责任公司	贵阳市	商业投资	2,000.00	商业项目及酒店的投资及经营管理	2000万元		100.00	100.00	是			
贵阳国际会议展览中心有限公司(16)	有限责任公司	贵阳市	会议展览	2,000.00	会议展览举办、承接,场地租赁等	2000万元		100.00	100.00	是			
中天城投集团花溪区城市运营有限公司	有限责任公司	贵阳市	基础设施	480.00	城市基础设施、环境污染治理设	480万元		100.00	100.00	是			

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币千元/元列示)

(17)					施、投资等								
中天城投集团贵阳 国际会议展览中心 有限公司(18)	有限 责任 公司	贵 阳 市	房 地 产	60,000.00	会 议 展 览 中 心 相 关 基 础 设 施 及 配 套 项 目 开 发 等	60,000万元		100.00	100.00	是			
合计											39,676,758.42	2,323,241.59	

(1) 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）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。

(2) 中天城投集团欣泰房地产开发有限公司（以下简称欣泰房地产公司）原名为贵州欣泰房地产开发有限公司，是金世旗控股公司的全资子公司，成立于2002年7月2日。2008年末，本公司受让金世旗控股公司持有的欣泰房地产公司全部股权11,000万元，并办理了工商变更手续，同时欣泰房地产公司更名为“中天城投集团欣泰房地产开发有限公司”。2009年2月11日，经本公司第五届董事第30次会议审议通过，本公司向欣泰房地产公司新增注册资本及实收资本24,000.00万元，增资完成后，欣泰房地产公司注册资本和实收资本增加至35,000.00万元，并办理了工商变更登记手续。

(3) 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（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”。

(4) 贵阳东盛房地产开发有限公司（以下简称东盛房地产公司）成立于1999年1月20日，2007年5月末，金世旗房地产公司以受让东盛房地产公司全部股权的方式控股东盛房地产公司。2009年中天贵阳房地产公司与自然人曹欣签订投资协议，曹欣向东盛房地产公司新增出资300.00万元，增资后东盛房地产公司的注册资本变更为800.00万元，曹欣占公司股权的37.5%，中天贵阳房地产公司占62.5%。上述增资的工商变更登记手续已于2009年9月15日办理完毕。

(5) 中天城投集团城市建设有限公司见附注七、(三)、2之相关说明。

(6) 中天城投集团物业管理有限公司（以下简称中天城投物业）原名为贵州中天盛邦物业管理有限公司，2008年更名为“中天城投集团物业管理有限公司”，是由本公司和自然人吴昌智、谢建芬共同出资设立的有限公司，2003年9月30日成立，注册资本和实收资本均为500万元，其中本公司出资450万元，占注册资本的90%，吴昌智和谢建芬均出资25万元，各占注册资本的5%。2009年6月4日，本公司与自然人吴昌智和谢建芬签订股权转让协议，本公司分别以25万元的价格购买吴昌智和谢建芬所各自持有的10%股权，上述股权转让的工商变更登记手续于2009年8月28日完成。中天城投物业成为本公司全资子公司。

(7) 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“中天城投集团遵义有限公司”，中天遵义公司于2006年7月成立，成立时注册资本为2,000万元。经历次股东变更和增资扩股，截止2008年1月，中天遵义公司注册资本及实收资本变更为10,000万元，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%。

(8) 中天城投中体倍力健身俱乐部有限公司（以下简称中体倍力公司）原名为贵州中体倍力中天健

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

身俱乐部有限责任公司,2008年更名为“中天城投中体倍力健身俱乐部有限公司”,是由公司和自然人翁俐共同出资设立的有限责任公司,2006年3月16日成立,注册资本为500万元,其中公司出资475万元,占注册资本的95%,翁俐出资25万元,占5%。2009年7月2日,公司与翁俐签订股权转让协议,公司购买翁俐所持有中体倍力公司5%的股权。上述股权转让的工商变更登记手续于2009年8月13日完成。中体倍力公司成为公司全资子公司。

(9)中天城投集团商贸有限公司(以下简称中天商贸公司)原名为贵阳中天茂源商贸有限公司,2008年更名为“中天城投集团商贸有限公司”,是由公司和自然人王正龙出资设立的有限公司,2006年6月9日成立,注册资本和实收资本均为30万元,其中公司出资27万元,占注册资本的90%,自然人王正龙出资3万元,占10%。2009年5月15日公司与王正龙签订股权转让协议,公司以3万元的价格购买王正龙所持有中天商贸公司10%的股权,上述股权转让的工商变更登记手续于2009年8月3日办理完毕。

(10)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500万元。

(11)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200万元。

(12)中天城投集团商业地产管理有限公司(以下简称商业地产公司)是公司独家出资设立的有限责任公司,2009年11月30日成立,注册资本和实收资本均为500万元。

(13)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2,000万元。

(14)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,注册资本和实收资本均为200万元。

(15)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责任公司,2009年07月10日成立,注册资本和实收资本均为2000万元。

(16)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责任公司,2009年11月30日成立,注册资本和实收资本均为2000万元。

(17)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责任公司,2009年12月24日成立,注册资本和实收资本均为480万元。

(18)中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司(以下简称中天会展中心公司),成立于2008年12月11日,原注册资本和实收资本均为50.00万元,2008年12月15日,本公司第五届董事会第29次会议审议通过了欣泰房地产公司向中天会展中心公司增资,截止2008年12月31日,欣泰房地产公司已增资16,215.00万元,注册资本变更为16,265.00万元,并办理了工商变更登记手续。

2009年9月2日、2009年9月28日、2009年11月12日,欣泰房地产公司向中天会展中心公司新增出资

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

31,000.00万元、8,000.00万元及4,735.00万元,增资完成后,中天会展中心公司注册资本变更至60,000.00万元,相关工商变更登记手续已办理完毕。

(二) 本年合并财务报表合并范围的变动

1. 本年度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
中天城投集团城市建设有限公司	非同一控制下合并	100.00	786,569,451.32	-1,412,876.15
中天城投集团商业地产管理有限公司	本期设立之子公司	100.00	4,925,554.34	-74,445.66
中天城投集团资源控股有限公司	本期设立之子公司	100.00	19,612,320.13	-387,679.87
中天城投集团景观维修有限公司	本期设立之子公司	100.00	1,650,093.35	-349,906.65
中天城投集团旅游会展有限公司	本期设立之子公司	100.00	19,364,822.65	-635,177.35
贵阳国际会议展览中心有限公司	本期设立之子公司	100.00	19,874,533.48	-125,466.52
中天城投集团花溪城市运营有限公司	本期设立之子公司	100.00	4,794,817.00	-5,183.00

2. 本年度不再纳入合并范围的公司情况: 无

(三) 本年发生的企业合并

1. 本年通过同一控制下企业合并取得的子公司: 无。

2. 通过非同一控制下企业合并取得的子公司的情况

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	投资金额	持股比例 (%)	经营范围
中天城投集团城市建设有限公司	贵阳市	58,500.00	671,869,470.00	100	城市基础设施等、环境污染治理设施、投资等

(1) 非同一控制下合并取得的子公司基本概况

中天城投集团城市建设有限公司(以下简称中天城建公司)原为贵阳云岩渔安安井片区开发建设有限公司(以下简称云岩渔安公司),是金世旗控股公司独家出资设立的有限公司,于2006年10月16日正式成立,注册资本为480万元。2007年1月,金世旗控股公司对云岩渔安公司增资4,520.00万元,注册资本及实收资本增加到5,000.00万元。

2007年11月29日,金世旗控股公司与华润汉威城市建设(香港)有限公司签订《中天城投集团城市建设有限公司合作合同》,以华润汉威城市建设(香港)有限公司对云岩渔安公司增资的方式引入外资,并将云岩渔安公司变更为中外合作经营企业。合作经营企业的投资总额为7.3亿元人民币,注册资本为3亿元人民币,经贵州省人民政府以[商外资贵直字(2007)0019号批准证书]批准,企业名称为“华润贵阳城市建设有限公司”(简称华润贵阳公司)。2007年12月19日,在贵州省工商行政管理局办理了注册号为企作黔总字第001044号的企业法人营业执照,注册资本为叁亿元人民币,实收资本为伍仟万元人民币。2008年1月15日及2月26日,华润汉威城市建设(香港)有限公司投入了相当于25,000.00万元人民币

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

的等额美元。2008年2月29日取得了贵州省工商行政管理局核发的注册资本和实收资本均为30000万元的企业法人营业执照。

2009年7月6日,本公司与华润汉威城市建设(香港)有限公司(以下简称华润汉威)、金世旗控股公司分别签订《股权转让协议》,以322,401,334.00元人民币的价格受让华润汉威持有华润贵阳公司83.33%的股权,以64,468,136.00元人民币的价格受让金世旗控股公司持有华润贵阳公司16.67%的股权,上述股权转让已分别经2009年7月7日本公司第六届董事会第2次会议及2009年7月24日本公司2009年第4次临时股东大会审议通过,同时已取得贵州省商务厅黔商函[2009]64号《关于华润贵阳城市建设有限公司投资方股权转让的批复》。该股权收购完成后,本公司持有华润贵阳公司100%的股权,华润贵阳公司成为本公司之全资子公司,相关股权转让之工商变更手续已于2009年8月28日办理完毕,同时华润贵阳公司更名为“中天城投集团城市建设有限公司”。

2009年12月9日,本公司对中天城建公司增资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。相关工商变更手续已于2009年末办理完毕。

(2) 非同一控制下购买日的确定

本公司确定的购买日为2009年8月28日,确定依据为:1)企业合并合同或协议已获2009年7月24日临时股东大会通过;2)2009年7月30日已取得贵州省商务厅黔商函[2009]64号《关于华润贵阳城市建设有限公司投资方股权转让的批复》;3)参与合并各方已办理了相关财产权交接手续;4)本公司(购买方)按双方签订的股权转让协议及补充约定支付股权转让款,截止2009年末,本公司已支付股权转让款128,948,453.00元(其中支付金世旗控股公司64,468,136.00元、支付华润汉威公司64,480,317.00元),占购买总价款的33.33%,并且有计划有能力支付剩余款项;5)2009年8月28日已办理完毕相关股权变更工商登记手续,本公司(购买方)实际上已经控制了华润贵阳公司(原被购买方)的财务和经营政策,并享有相应的收益和风险。为方便操作,最终确定的购买日为2009年8月31日。

(3) 被购买方可辨认资产负债情况及公允价值的确认

项目	2009年08月31日(购买日)	
	账面价值	公允价值
流动资产	639,073,959.35	849,486,363.01
非流动资产	2,242,471.90	2,130,711.00
资产小计	641,316,431.25	851,617,074.01
流动负债小计	348,639,169.48	348,639,169.48
净资产合计	292,677,261.77	502,977,904.53

(4) 合并成本的构成

本公司收购华润贵阳公司100%股权合并成本为以货币资金方式支付的股权转让款386,869,470.00元。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

(5) 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的差额处理

本公司对合并成本小于合并中取得被购买方可辨认净资产公允价值的份额分两种情况处理,其中:

①对支付控股股东金世旗控股公司的合并成本 64,468,136 元小于取得按股权比例承担的华润贵阳公司可辨认净资产公允价值份额 83,829,650.76 元的差额 19,361,514.76 元扣除 25%所得税计入递延所得税负债 4,840,378.69 元后计入资本公积 14,521,136.07 元; ②对支付华润汉威公司的合并成本 322,401,334 元小于取得按股权比例承担的华润贵阳公司可辨认净资产公允价值份额 419,148,253.78 元的差额 96,746,919.78 元扣除 25%所得税计入递延所得税负债 24,186,729.95 元后计入当期损益(营业外收入) 72,560,189.83 元。

(6) 被购买方购买日后的经营情况

项目	2009年9月1日-2009年12月31日	目前,中
营业收入	-	天城建公司
净利润	-1,412,876.15	实际经营的
经营活动现金流量净额	-708,466,419.97	项目为贵阳
净现金流量	16,767,276.34	市云岩区渔

的土地一级开发。该项目是 2006 年 11 月 17 日由金世旗控股公司与贵阳市云岩区人民政府签订的《贵阳市云岩区渔安、安井片区综合开发合作协议》中约定的项目,即由华润贵阳公司全额投资进行贵阳市云岩区渔安、安井片区范围内水东路、南明河截污沟工程建设;渔安、安井片区城中村改造;片区范围内经营性用地出让前的整理达到七通一平要求;以及双方认为必要的其他城市基础设施、公共配套设施建设。云岩区人民政府用片区土地收益中市财政返还给云岩区人民政府的政府性基金收入及城市建设配套费支付上述项目的投入,上述收入中超过中天城建公司投入的投资开发成本的部分,在全额偿还中天城建公司的投资后,将剩余部分的政府性基金收入按 70%的比例,以奖励的方式支付给中天城建公司;2009 年 7 月 13 日,取得贵阳市人民政府筑府通 [2009] 58 号《贵阳市人民政府关于明确华润贵阳城市建设有限公司为渔安安井片区土地一级开发实施单位的批复》文件,《批复》同意华润贵阳公司为渔安安井片区土地一级开发实施单位,土地一级开发实施范围以市规划局审定的片区红线为准。

八、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“年初”系指 2009 年 1 月 1 日,“年末”系指 2009 年 12 月 31 日,“本年”系指 2009 年 1 月 1 日至 12 月 31 日,“上年”系指 2008 年 1 月 1 日至 12 月 31 日,货币单位为人民币元。

1、货币资金

项目	年末金额			年初金额		
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币
库存现金	1,348,322.82	-	1,348,322.82	799,004.95	-	799,004.95
人民币	1,348,322.82	-	1,348,322.82	799,004.95	-	799,004.95

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

	年末金额			年初金额		
	美元	人民币	合计	美元	人民币	合计
银行存款	-	-	-	-	-	-
人民币	1,270,189,345.47	-	1,270,189,345.47	120,035,905.49	-	120,035,905.49
其他货币资金	-	-	-	-	-	-
人民币	28,149,817.16	-	28,149,817.16	6,398,948.42	-	6,398,948.42
美元	-	-	-	-	-	-
合计	1,299,687,485.4	-	1,299,687,485.4	127,233,858.8	-	127,233,858.8
	5		5	6		6

货币资金年末金额较年初金额增加 1,172,453,626.59 元,增幅 921.49%,主要为本年度银行贷款增加和预收购房款增加所致。

其他货币资金年末金额 28,149,817.16 元属于按揭保证金等存款,使用暂时受限。

2、交易性金融资产

交易性金融资产的种类

项目	年末公允价值	年初公允价值
交易性债券投资	-	-
交易性权益工具投资	-	-
指定为以公允价值计量且其变动计入本期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
其他	-	401,640.00
合计	-	401,640.00

3、应收账款

(1) 应收账款按账龄披露

项目	年末金额			年初金额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	171,069,771.27	83.28	8,553,488.57	143,223,255.60	94.53	7,161,162.78
1-2年	26,798,416.46	13.05	2,679,841.65	7,317,793.43	4.83	731,779.35
2-3年	6,925,793.43	3.37	1,038,869.01	124,000.00	0.08	18,600.00
3年以上	617,068.00	0.30	123,413.60	843,448.90	0.56	168,689.78
合计	205,411,049.16	100.00	12,395,612.83	151,508,497.93	100.00	8,080,231.91
净值			193,015,436.33			143,428,266.02

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

应收账款年末金额较年初金额增加 53,902,551.23 元,增幅 35.58%,主要为本年度营业收入增加所致。

(2) 应收账款按种类披露

种类	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
第一类	24,835,800.00	12.09	1,716,790.00	6.91	43,657,000.00	28.81	2,182,850.00	5.00
第二类	24,841,277.89	12.09	2,892,124.26	11.64	8,285,242.33	5.47	919,069.13	11.09
第三类	155,733,971.27	75.82	7,786,698.57	5.00	99,566,255.60	65.72	4,978,312.78	5.00
合计	205,411,049.16	100.00	12,395,612.83		151,508,497.93	100.00	8,080,231.91	

第一类单项金额重大的应收款项,指期末余额在 500 万元以上的应收款项。

第二类单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项,本公司将账龄在 1 年以上且期末余额小于 500 万元的应收款项列入本类。

第三类其他不重大应收款项。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款

项目	年末金额			年初金额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1-2 年	17,298,416.46	69.64	1,729,841.65	7,317,793.43	88.32	731,779.35
2-3 年	6,925,793.43	27.88	1,038,869.01	124,000.00	1.50	18,600.00
3 年以	617,068.00	2.48	123,413.60	843,448.90	10.18	168,689.78
合计	24,841,277.89	100.00	2,892,124.26	8,285,242.33	100.00	919,069.13

(3) 坏账准备转回金额: 无。

(4) 本年度实际核销的应收账款: 无。

(5) 年末应收账款中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
贵阳玖澳房地产开发有限公司	非关联方	15,335,800.00	1 年以内	7.47
自然人	非关联方	9,500,000.00	1-2 年	4.62
自然人	非关联方	3,033,082.00	1 年以内、1-2 年	1.48

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

自然人	非关联方	1,778,275.00	1年以内	0.87
自然人	非关联方	1,500,000.00	1年以内	0.73
合计		31,147,157.00		15.16

(7) 应收关联方账款情况: 无。

(8) 截止本报告日, 已收回本年末应收账款 49,701,965.72 元。

4、预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	年末金额		年初金额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	218,208,964.98	54.29	215,890,865.45	94.60
1-2年	177,768,800.20	44.23	5,129,048.50	2.25
2-3年	2,009,819.55	0.50	6,970,172.50	3.05
3年以上	3,922,974.50	0.98	223,752.00	0.10
合计	401,910,559.23	100.00	228,213,838.45	100.00

预付账款年末金额较年初金额增加 173,696,720.78 元, 增幅 76.11 %, 主要是对贵阳市国土资源局云岩区分局征地款增加所致。

预付款项年末金额中账龄 1 年以上的余额合计 183,701,594.25 元, 占年末账面余额的 45.71 %, 未收回的主要原因详见附注八、注 4 (2)。

(2) 预付款项前五名单位

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
贵阳市国土资源局云岩区分局	非关联方	178,977,742.00	1年以内、1-2年	征地预存款
贵州省煤田地质局	非关联方	40,000,000.00	1-2年	预付款尚未办理相关结算手续
贵州省地矿局一〇二地质大队	非关联方	34,016,764.00	1年以内、1-2年	预付款尚未办理相关结算手续
晴隆县恒丰煤焦有限公司	非关联方	33,100,000.00	1年以内、1-2年	预付款尚未办理相关结算手续
贵州怡情环境景观工程有限公司	非关联方	13,407,000.00	1年以内	预付款尚未办理相关结算手续
合计		299,501,506.00		

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

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

根据本公司、贵阳云岩众志成城市场投资策划有限公司(以下简称众志成城公司)与贵州省煤田地质局共同签订《野马川探矿权转让合同》和《疙瘩营探矿权转让合同》及补充协议,本公司预付的购买贵州省煤田地质局持有的位于贵州省赫章县权证号为0100000720739号和位于贵州省威宁县权证号为0100000730672号的两个煤矿勘探区探矿权转让定金和矿区后续勘察费用。截止2009年12月31日,野马川煤矿和疙瘩营煤矿尚处于野外钻探施工阶段。

根据本公司与贵州省地矿局一〇二地质大队(以下简称贵州一〇二地质大队)就合作勘查开发小金沟锰矿签订《贵州省遵义市红花岗区小金沟锰矿合作开发协议》,本公司支付的前期补偿费和后续勘察费等。截止2009年12月31日,小金沟锰矿尚处于野外详查钻探施工阶段。

根据本公司与晴陇县恒丰煤焦有限公司(以下简称恒丰煤焦公司)就合作开发岑巩县桃子坪铅锌矿和剑河县内寨铅锌矿签订普查合作开发协议,本公司预付的合作开发款及勘察费。截止2009年12月31日,岑巩县桃子坪铅锌矿和剑河县内寨铅锌矿处于勘查阶段。

(3) 年末预付款项中不含持本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

5、其他应收款

(1) 其他应收款按账龄分类

项目	年末金额			年初金额		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1年以内	90,805,585.26	71.41	4,547,562.59	69,112,828.39	64.52	3,455,641.41
1-2年	18,713,718.37	14.72	1,871,371.83	19,890,448.99	18.57	1,989,044.90
2-3年	12,637,475.39	9.94	1,876,875.76	2,332,251.14	2.18	349,837.67
3年以上	4,997,036.53	3.93	999,407.32	15,774,840.13	14.73	12,888,600.75
合计	127,153,815.55	100.00	9,295,217.50	107,110,368.65	100.00	18,683,124.73
净值	117,858,598.05			88,427,243.92		

(2) 其他应收款按种类披露

种类	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
第一类	69,876,677.94	54.95	3,795,460.49	5.43	45,325,125.66	42.32	9,526,397.89	21.02
第二类	31,978,102.29	25.15	4,234,805.25	13.24	28,871,164.84	26.95	7,511,022.93	26.02
第三类	25,299,035.32	19.90	1,264,951.76	5.00	32,914,078.15	30.73	1,645,703.91	5.00
合计	127,153,815.55	100.00	9,295,217.50		107,110,368.65	100.00	18,683,124.73	

第一类: 单项金额重大(500万元以上)的应收款项;

第二类: 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项;

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

第三类:其他不重大应收款项。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

项目	年末金额			年初金额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1年以内	-	-	-	2,250,000.00	7.79	2,250,000.00
1-2年	16,235,238.37	50.77	1,623,523.84	20,279,199.23	70.24	3,727,422.89
2-3年	10,745,827.39	33.60	1,611,874.11	2,734,166.38	9.47	812,040.19
3年以上	4,997,036.53	15.63	999,407.30	3,607,799.23	12.50	721,559.85
合计	31,978,102.29	100	4,234,805.25	28,871,164.84	100.00	7,511,022.93

(3) 坏账准备转回金额: 无。

(4) 本年度实际核销的其他应收款

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
海南电子工业公司	购地款	7,815,125.65	*	否
合计		7,815,125.65		

*2002年5月,本公司起诉海南省电子工业总公司,要求返还购地款1,180.00万元,该案经海南省高级人民法院【(2002)琼民二终字第64号】终审判决,海南省电子工业总公司应返还本公司购地款1,180.00万元。本公司于2003年申请强制执行未果,应收海南电子工业总公司款项的账面余额为786.51万元,可回收性已很小,按照谨慎性原则,本公司已于2005年对该项应收款采用个别认定法全额计提了坏账准备7,815,125.66元。2008年9月19日,经海南省海南中级人民法院裁定(2003)海南执字第42-52号,终结海南省高级人民法院[(2002)琼民二终字第64号]民事判决的执行程序,2008年10月23日,本公司收到海南省海南中级人民法院划入的执行款50,000.00元。对于该债权损失,本公司已于2009年核销该款项,同时向税务机关申报债权损失,黔地税函[2009]200号文件已同意该笔损失10,649,148.00元在企业所得税前扣除。

(5) 以前年度已全额计提坏账准备,本年度全额或部分收回的应收款项的情况如下:

单位名称	其他应收款余额	坏账准备	收回金额	欠款期限	款项性质
北京中天实投资顾问有限公司	4,351,915.24	4,351,915.24	2,170,000.00	3年以内	往来款
合计	4,351,915.24	4,351,915.24	2,170,000.00		

北京中天实投资顾问有限公司为本公司原子公司,由于该公司经营不善,资不抵债,无法归还欠本

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

公司之往来款项 4,351,915.24 元,经本公司第五届董事会第 30 次会议审议批准,本公司 2008 年对该项应收款项采用个别认定法全额计提了坏账准备。2009 年 7 月 6 日,公司与自然人李涛达成协议以 2,170,000.00 元价格转让北京中天实公司 4,351,915.24 元债权。截止 2009 年末,本公司已收到该债权转移款 2,170,000.00 元,同时相应减少其他应收款及坏账准备 4,351,915.24 元,确认营业外收入 2,170,000.00 元。

(6) 年末其他应收款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(7) 其他应收款前 5 名单位

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
贵阳市花溪区政府	非关联方	30,000,000.00	1 年以内	23.59	项目诚意金
贵阳市路桥工程有限公司	非关联方	24,631,558.23	1 年以内	19.37	垫付款
遵义建工(集团)有限公司云岩分公司	非关联方	8,043,761.71	1 年以内 /1-2 年	6.33	垫付款
贵阳市建设局	非关联方	7,201,408.00	1-2 年	5.66	墙体质保金
贵阳市人防办	非关联方	4,051,600.00	1 年以内 /1-2 年	3.19	人防保证金
合计		73,928,327.94		58.14	

6、存货

(1) 存货分类

项目	年末金额			年初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
(一) 开发成本	3,695,753,331.83	-	3,695,753,331.83	1,333,299,189.23	-	1,333,299,189.23
(1) 土地开发	1,269,939,238.24		1,269,939,238.24	562,528,735.21	-	562,528,735.21
(2) 房屋开发	2,385,050,140.78		2,385,050,140.78	742,562,418.06	-	742,562,418.06
(3) 配套设施	40,763,952.81		40,763,952.81	28,208,035.96	-	28,208,035.96
(4) 开发间接费用						
(二) 已完开发产品	304,704,569.13		304,704,569.13	683,475,632.30	-	683,475,632.30
(三) 周转房	-		-	-	-	-
(四) 库存材料	9,222,804.40		9,222,804.40	-	-	-
(五) 低值易耗品	136,902.78		136,902.78	232,271.02	-	232,271.02
(六) 库存商品	-	-	-	-	-	-
合计	4,009,817,608.14	-	4,009,817,608.14	2,017,007,092.55	-	2,017,007,092.55

存货本年末余额较上年末余额增加 2,292,810,515.58 元,上升 113.67%,主要是土地开发、房屋开发项目投入增加及将中天城建公司纳入合并范围增加 805,171,593.77 元。

(2) 开发成本项目明细如下:

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

土地开发

项目名称	预计开工时间	预计投资额	年初账面余额	年末账面余额
中天花园三期	2007.11	36,800 万元	227,455,404.02	140,839,056.03
中天南湖	2007.09	7,868 万元	32,375,680.83	-
中天世纪新城三期	2005.09	22,000 万元	92,565,235.70	134,006,537.39
遵义万里路	2009.07	41,900 万元	51,695,451.75	163,243,695.00
黔海休闲度假中心	-	800 万元	2,376,142.91	2,376,142.91
渔安安井片区	-	220,000 万元	-	803,268,365.79
会展中心项目			156,060,820.00	-
欣盛楠苑二期			-	26,205,441.12
合计	-	-	562,528,735.21	1,269,939,238.24

房屋开发

项目名称	开工时	预计竣	预计投资额	年初账面余	年末账面余额
中天花园三期	2007.11	2012.03	29,900 万元	32,822,620.62	318,704,439.11
中天南湖	2007.09	2011.12	13,800 万元	-	72,137,516.77
中天世纪新城三期	2005.09	2012.12	120,000 万元	190,333,166.41	181,668,669.14
遵义万里路	2009.07	2012.12	150,000 万元	138,866,082.61	199,313,622.01
宅东 2 号	2006.08	2008.12	6,000 万元	31,728,953.72	-
欣盛楠苑一期	2005.07	2007.05	11,000 万元	4,942,990.10	3,419,856.28
欣盛楠苑二期				8,629,565.32	-
景怡西苑	2006.01	2010.12	110,115 万元	294,900,582.48	530,192,325.03
渔安安井回迁安置居住小区	2010.02		140,000 万元	40,338,456.80	105,131,848.59
贵阳国际会议展览中	-	-	-	-	406,792,893.81
中天会展城住宅项目					567,688,970.04
小计				742,562,418.06	2,385,050,140.78

(3) 已完开发产品

项目名称	竣工时间	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
中天花园三期	2000-2006	100,839,365.53	63,813,425.80	141,572,064.83	23,080,726.50
中天世纪新城	2003.6-200	131,420,400.01	448,670,995.20	412,086,474.98	168,004,920.23
中天南湖	2008.12	158,264,842.08	-	109,012,085.70	49,252,756.38
中天广场	2002-2006	4,771,198.23	-	289,236.45	4,481,961.78
中天星园	2000-2005	2,139,232.24	-	28,313.50	2,110,918.74
宅东 2 号		-	32,665,490.09	32,665,490.09	-
欣盛楠苑一期	2007.05	3,376,855.93	-	-	3,376,855.93
景怡西苑	2007	282,663,738.28	8,069,516.82	236,336,825.53	54,396,429.57
小计		683,475,632.30	553,219,427.91	931,990,491.08	304,704,569.13

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

(4) 存货跌价准备

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

(5) 借款费用资本化金额

项目名称	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、土地开发				
中天花园三期	25,593,290.81	12,210,002.38	13,086,944.45	24,716,348.74
南湖项目土地	3,331,622.43		3,331,622.43	
世纪新城 2-3 号土地	1,664,632.52	10,168,566.03		11,833,198.55
渔安安井片区		11,217,590.61		11,217,590.61
小计	30,589,545.76	33,596,159.02	16,418,566.88	47,767,137.90
二、房屋开发				
中天花园三期	10,582,976.54	16,118,250.72	3,269,014.17	23,432,213.09
中天世纪新城三期	29,657,342.53	22,569,964.40	21,972,715.70	30,254,591.23
中天南湖 2 期		3,886,310.28		3,886,310.28
宅东 2 号	2,811,125.68	711,476.72	3,522,602.40	
景怡西苑	41,778,777.57	14,608,761.57	1,565,129.71	54,822,409.43
遵义万里路	6,512,525.34	6,077,940.00		12,590,465.34
渔安安井回迁安置居住小区	2,720,823.00	-	-	2,720,823.00
贵阳国际会议展览中	-	913,579.08	-	913,579.08
中天会展城住宅项目	-	1,274,920.92	-	1,274,920.92
小计	94,063,570.66	66,161,203.69	30,329,461.98	129,895,312.37
合计	124,653,116.42	99,757,362.71	46,748,028.86	177,662,450.27

7、其他流动资产

项目	年末金额	年初金额	性质
将于一年内摊销完毕的房屋租金	196,800.00	215,153.17	房屋租金
将于一年内摊销完毕的财务咨询费	-	911,466.67	咨询费
合计	196,800.00	1,126,619.84	

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末金额	年初金额
按成本法核算长期股权投资	196,700,000.00	193,900,000.00
按权益法核算长期股权投资	-	-

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

项目	年末金额	年初金额
长期股权投资合计	196,700,000.00	193,900,000.00
减: 长期股权投资减值准备	148,000,000.00	148,400,000.00
长期股权投资价值	48,700,000.00	45,500,000.00

(2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	初始金额	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利
成本法核算								
北京中天实投资顾问有限公司			400,000.00	400,000.00	-	400,000.00	-	-
贵阳市商业银行	3.63	3.63	33,500,000.00	33,500,000.00	-	-	33,500,000.00	-
天同证券有限责任公司	4.08	4.08	100,000,000.00	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-
博华资产管理有限公司	13.00	13.00	60,000,000.00	60,000,000.00	-	-	60,000,000.00	-
贵阳昭华颖新混凝土有限公司	17.78	17.78	3,200,000.00		3,200,000.00		3,200,000.00	
小计	-	-	197,100,000.00	193,900,000.00	3,200,000.00	400,000.00	196,700,000.00	-
权益法核算(无)								
合计			197,100,000.00	193,900,000.00	3,200,000.00	400,000.00	196,700,000.00	-

A、由于天同证券有限责任公司(简称天同证券)因连续亏损,严重资不抵债,已宣告破产,本公司已于2005年全额计提了资产减值准备。

B、由于博华资产管理有限公司连续亏损。经注册会计师审计,博华资产管理有限公司截止2005年12月31日主要资产的存在性无法确认,为此,经本公司第四届董事会第二十二次会议审议通过,2005年度对博华资产管理公司的长期股权投资计提了80%共4,800万元的长期股权投资减值准备。根据本公司取得的博华资产管理公司未经审计的2009年财务报表,其财务状况未见好转,与原计提减值准备时预计的状况基本一致。

(3) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
北京中天实投资顾问有限公司	400,000.00	-	400,000.00	
天同证券有限责任公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00
博华资产管理有限公司	48,000,000.00	-	-	48,000,000.00
合计	148,400,000.00	-	400,000.00	148,000,000.00

9、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
----	------	------	------	------

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

原价	120,653,635.82	-	831,816.94	119,821,818.88
房屋、建筑物	120,653,635.82	-	831,816.94	119,821,818.88
土地使用权	-	-	-	-
累计折旧和累计摊销	15,692,213.28	4,725,508.99	1,126,438.54	19,291,283.73
房屋、建筑物	15,692,213.28	4,725,508.99	1,126,438.54	19,291,283.73
土地使用权	-	-	-	-
账面净值	104,961,422.54	-	4,430,887.39	100,530,535.15
房屋、建筑物	104,961,422.54	-	4,430,887.39	100,530,535.15
土地使用权	-	-	-	-
减值准备	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
账面价值	104,961,422.54	-	4,430,887.39	100,530,535.15
房屋、建筑物	104,961,422.54	-	4,430,887.39	100,530,535.15
土地使用权	-	-	-	-

本公司的投资性房地产是对外出租的开发产品

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产:

项目	年末账面价值	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
中天花园 C 座 1 层商场	8,415,489.76	房产证正在办理过程中	2010年
中天花园 C 座负 3 层商场	30,128,599.69	房产证正在办理过程中	2010年
中天花园 C 座负 2 层(农贸市场)	5,462,050.19	房产证正在办理过程中	2010年
合计	44,006,139.64		

10、固定资产

(1) 固定资产项目分类

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
原价	81,078,395.18	10,921,362.82	2,648,833.40	89,350,924.60
房屋建筑物	39,102,273.30	-	1,418,594.40	37,683,678.90
运输设备	27,539,519.08	5,801,613.10	801,940.00	32,539,192.18
管理设备	10,505,683.40	4,439,590.92	304,769.00	14,640,505.32
其他设备	3,930,919.40	680,158.80	123,530.00	4,487,548.20
累计折旧	14,458,357.80	8,026,501.87	1,531,421.23	20,953,438.44
房屋建筑物	2,600,452.21	1,053,500.86	353,903.69	3,300,049.38

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

运输设备	5,143,648.27	4,725,561.49	801,940.02	9,067,269.74
管理设备	4,089,911.62	2,009,014.92	254,364.72	5,844,561.82
其他设备	2,624,345.70	238,424.60	121,212.80	2,741,557.50
账面净值	66,620,037.38			68,397,486.16
房屋建筑物	36,501,821.09			34,383,629.52
运输设备	22,395,870.81			23,471,922.44
管理设备	6,415,771.78			8,795,943.50
其他设备	1,306,573.70			1,745,990.70
资产减值准备	-	-	-	-
房屋建筑物	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
管理设备	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
账面价值	66,620,037.38	-	-	68,397,486.16
房屋建筑物	36,501,821.09	-	-	34,383,629.52
运输设备	22,395,870.81	-	-	23,471,922.44
管理设备	6,415,771.78	-	-	8,795,943.50
其他设备	1,306,573.70	-	-	1,745,990.70

本年增加的固定资产中,无在建工程转入,除4,249,188.00元为收购中天城建公司所增加,其它均系外购增加。本年增加的累计折旧中,本年计提8,026,501.87元;

本年减少的固定资产原值为2,648,833.00元,主要为转让房屋建筑物和部分固定资产报废所致。

(2) 暂时闲置的固定资产:无。

(3) 截止2009年末,已提足折旧尚在使用的固定资产

项目	账面原值	累计折旧	账面净值
房屋建筑物	-	-	-
运输设备	1,792,069.24	1,758,544.39	33,524.85
管理设备	756,984.31	732,950.14	24,034.17
其他设备	1,371,532.40	1,330,013.34	41,519.06
合计	3,920,585.95	3,821,507.87	99,078.08

(4) 通过融资租赁租入的固定资产

项目	账面原值	累计折旧	账面净值
房屋建筑物	-	-	-
运输设备	14,482,338.00	2,866,296.06	11,616,041.94

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

管理设备	-	-	-
其他设备	-	-	-
合计	14,482,338.00	2,866,296.06	11,616,041.94

2008年7月,本公司与华融金融租赁股份有限公司(以下简称华融租赁公司)签订《融资租赁合同》,本公司以融资租赁的方式向华融租赁公司租入运输设备,该租赁物调整后的最低租赁付款额为15,635,350.98元,最低租赁付款额现值为14,364,609.05元,最低租赁付款额与账面原值的差异计入未确认融资费用2,293,350.98元,按实际利率法累计确认未确认融资费用1,481,451.79元。截止2009年12月31日,融资租赁设备的未确认融资费用余额为811,899.19元。

(5) 未办妥产权证书的固定资产: 无

11、无形资产

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
原价	32,290.00	-	-	32,290.00
财务软件	32,290.00	-	-	32,290.00
累计摊销	9,924.72	22,365.28		32,290.00
财务软件	9,924.72	22,365.28	-	32,290.00
账面净值	22,365.28		22,365.28	-
财务软件	22,365.28		22,365.28	-
减值准备	-			-
财务软件	-			-
账面价值	22,365.28		22,365.28	-
财务软件	22,365.28		22,365.28	-

12、长期待摊费用

项目	年初金额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末金额	其他减少原因
办公室装修	1,427,079.19	4,923,983.79	1,975,987.95	-	4,375,075.03	
已付以后年度咨询费	833,333.33	-	833,333.33	-	-	
房屋租赁费	141,466.50	75,000.00	178,966.50	37,500.00	-	
合计	2,401,879.02	4,998,983.79	2,988,287.78	37,500.00	4,375,075.03	

13、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末金额	年初金额
递延所得税资产		
资产减值准备	42,215,268.83	43,422,556.31

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

项目	年末金额	年初金额
开办费	-	
可抵扣亏损	-	
合计	42,215,268.83	43,422,556.31
递延所得税负债		
非同一控制下合并产生的合并成本低于被购买方可辨认净资产公允价值差额*	29,027,108.64	-
其中: 计入资本公积价值变动	4,840,378.69	-
计入合并报表损益	24,186,729.95	-
合计	29,027,108.64	-

*详见附注七、2(4)。

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末金额	年初金额
可抵扣暂时性差异	829,755.01	1,473,131.44
可抵扣亏损	25,820,272.52	10,787,826.66
合计	26,650,027.53	12,260,958.10

(3) 暂时性差异项目

项目	暂时性差异金额
应收款项账面价值低于计税基础产生的可抵扣暂时差异	20,861,075.32
长期股权投资账面价值低于计税基础产生的可抵扣暂时差异	148,000,000.00
存货账面价值低于计税基础产生的可抵扣暂时差异	-
固定资产账面价值低于计税基础产生的可抵扣暂时差异	-
未来期间可弥补亏损	-
合计	168,861,075.32

14、资产减值准备明细表

项目	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转回	其他转出	
坏账准备	26,763,356.64	7,094,514.59	-	12,167,040.90	21,690,830.33
存货跌价准备	-	-	-	-	-
可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-
持有至到期投资减值准备	-	-	-	-	-
长期股权投资减值准备	148,400,000.00	-	-	400,000.00	148,000,000.00
投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-
固定资产减值准备	-	-	-	-	-

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

项目	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转回	其他转出	
工程物资减值准备	-	-	-	-	-
在建工程减值准备	-	-	-	-	-
生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
其中:成熟生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
油气资产减值准备	-	-	-	-	-
无形资产减值准备	-	-	-	-	-
商誉减值准备	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
合计	175,163,356.64	7,094,514.59	-	12,567,040.90	169,690,830.33

15、所有权受到限制的资产

资产所有权受到限制的原因及金额如下

所有权受到限制的资产类别	年末金额	受限原因
一、用于担保的资产		
1、其他货币资金	28,149,817.16	保证金存款
2、中天花园三期土地	141,079,782.92	抵押贷款
3、世纪新城三期	121,631,420.27	抵押贷款
4、中天广场一组团第4层办公房	8,867,510.80	抵押贷款
5、中天广场一组团负1层车库	8,042,149.85	抵押贷款
6、中天广场一组团1-3层商场	45,101,409.96	抵押贷款
7、贵阳市商业银行股权	33,500,000.00	抵押贷款
8、遵义万里路土地	45,539,225.41	抵押贷款
9、景怡西苑	157,894,666.70	抵押贷款
10、景怡西苑五组团	166,510,148.52	抵押贷款
二、其他原因造成所有权受到限制的资产		

16、短期借款

借款类别	年末金额	年初金额
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	-	55,000,000.00
信用借款	-	-
合计	-	55,000,000.00

17、应付账款

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

(1) 应付账款

项目	年末金额	年初金额
1年以内(含1年)	122,311,383.62	111,529,440.79
1年至2年(含2年)	59,562,458.83	26,175,676.67
2年至3年(含3年)	17,079,892.25	1,549,695.73
3年以上	2,623,380.06	5,328,793.10
合计	201,577,114.76	144,583,606.29
其中:1年以上	79,265,731.14	33,054,165.50

应付账款年末金额较年初金额增加 56,993,508.47 元,增幅 39.42%, 主要原因为应付暂估工程款较上年末增加 26,399,683.83 元, 以及应付云岩移福拆迁公司拆迁补偿费增加 18,951,281.66 元。

(2) 年末应付账款中无应付持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款。

(3) 本期应付账款中无外币余额。

(4) 应付账款本年末余额中账龄在一年以上为 79,265,731.14 元, 系尚未办理结算的款项。

18、预收款项

(1) 预收款项明细

项目	年末金额	年初金额
1年以内(含1年)	568,927,440.99	196,765,705.81
1年至2年(含2年)	4,775,331.00	470,000.00
2年至3年(含3年)	80,000.00	40,000.00
3年以上	196,891.20	403,891.20
合计	573,979,663.19	197,679,597.01
其中:1年以上	5,052,222.20	913,891.20

预收款项本年末余额较年初余额增加 376,300,066.18 元, 上升 190.36%, 主要是本期中天花园、世纪新城、南湖项目及景怡西苑项目部分组团已开始预售收取的售房款增加所致。

(2) 年末预收款项中无预收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方款项。

(3) 预收款项年末余额中账龄超过 1 年以上的预收款项主要是未转收入的预收房款。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

(4) 预收款项年末账面余额中的售房款情况如下:

项目名称	年末账面余额	预计竣工时间/ 竣工时间	预/销售比例 (%)
中天花园三期	226,741,323.79	2012年12月	50.14
中天世纪新城三期3组团	142,219,535.00	2012年12月	74.20
中天南湖	90,613,361.53	2012年12月	79.49
景怡西苑	100,332,996.90	2012年12月	89.23
其他	1,008,891.20	已竣工	
合计	560,916,108.42		-

19、应付职工薪酬

(1) 按项目列示

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
工资、奖金、津贴和补贴	6,677,177.11	66,961,869.54	66,160,304.54	7,478,742.11
职工福利费	-	1,279,606.65	1,279,606.65	-
社会保险费	-411.52	18,178,546.14	18,119,990.03	58,144.59
其中: 医疗保险费	2,753.19	4,185,536.18	4,176,752.21	11,537.16
基本养老保险费	-3,413.58	12,343,965.23	12,296,330.20	44,221.45
年金缴纳	-	-	-	-
失业保险费	248.87	969,436.92	966,433.05	3,252.74
工伤保险费	-	494,087.79	494,816.63	-728.84
生育保险费	-	185,520.02	185,657.94	-137.92
住房公积金	1,597,241.00	4,617,206.63	6,050,859.35	163,588.28
工会经费和职工教育经费	1,274,923.36	1,246,376.98	455,184.39	2,066,115.95
非货币性福利	-	-	-	-
辞退福利	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
其中: 以现金结算的股份支付	-	-	-	-
合计	9,548,929.95	92,283,605.94	92,065,944.96	9,766,590.93

(2) 应付职工薪酬年末余额主要为预提的2009年12月工资、奖金、津贴和补贴,已于2010年1月发放。

20、应交税费

项目	年末金额	年初金额
营业税	40,683,758.89	39,287,311.24
城建税	2,930,425.64	2,689,489.18

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

项目	年末金额	年初金额
企业所得税	175,107,652.88	104,897,150.03
代扣代缴个人所得税	1,769,334.06	3,079,641.33
地方教育费附加	450,793.00	427,312.60
副食品调节基金	819,720.45	791,898.39
教育费附加	1,204,248.45	1,172,193.58
房产税	1,286,437.54	766,612.82
增值税	2,302.84	2,843.46
土地增值税	6,206,411.00	-47,681.34
印花税	103,700.00	-
土地使用税	346,455.00	-
合计	230,911,239.75	153,066,771.29

应交税费年末金额较年初金额增加 77,883,313.96 元,上升 50.86%,主要是应交企业所得税增加所致。

21、应付利息

项目	年末金额	年初金额
分期付息到期还本的长期借款利息	3,570,482.47	-
企业债券利息	-	-
短期借款应付利息	-	-
合计	3,570,482.47	-

22、应付股利

单位名称	年末金额	年初金额	超过1年未支付原因
2000年未付股利	961,744.20	961,644.20	相关公司未索取
贵阳市国有资产投资管理公司	2,428,086.60	-	
合计	3,389,830.80	961,744.20	

23、其他应付款

(1) 其他应付款

项目	年末金额	年初金额
1年以内	604,611,634.09	283,387,660.90
1-2年	138,723,676.76	40,026,384.44
2-3年	71,978,885.69	9,186,260.51

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

3年以上	56,171,347.26	47,778,052.38
合计	871,485,543.80	380,378,358.23
其中:1年以上	266,873,909.71	96,990,697.33

其他应付款本年末余额较年初余额增加 491,107,185.57 元、上升 129.11%，主要原因系本报告期增加应付收购华润汉威股权转让款等。

账龄 1 年以上款项中主要包括应付金世旗控股公司 159,025,006.00 元以及代收代付房屋维修基金。

(2) 年末其他应付款余额中应付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东单位的款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应付账款总额的比例 (%)
金世旗国际控股股份有限公司	母公司	168,025,006.00	19.28
合计		168,025,006.00	19.28

(3) 年末大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质或内容
华润汉威城市建设(香港)有限公司	258,019,764.14	1年以内	股权转让余款
贵阳市金阳新区管理委员会招商引资局	100,545,000.00	1年以内	暂收款
金世旗国际控股股份有限公司	168,025,006.00	1年以内、1-2年	无息借款
合计	526,589,770.14	占年末其他应付款 60.42%	

24、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的长期借款

借款类别	年末金额	年初金额
质押借款	44,000,000.00	5,800,000.00
抵押借款	395,000,000.00	308,200,000.00
保证借款	-	54,000,000.00
信用借款	-	-
合计	439,000,000.00	368,000,000.00

(2) 年末金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	金额	借款期限	年利率%
中国农业银行贵阳市龙井支行	82,000,000.00	2007.09.27-2010.09.26	5.94
中国农业银行贵阳市龙井支行	50,000,000.00	2007.12.13-2010.12.12	5.94
中国农业银行贵阳市龙井支行	61,000,000.00	2007.12.13-2010.12.12	5.94
中国农业银行贵阳市龙井支行	60,000,000.00	2007.12.24-2010.12.23	5.94

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

贷款单位	金额	借款期限	年利率%
中国农业银行贵阳市龙井支行	44,000,000.00	2007.12.18-2010.12.17	1月6.27%, 5.94%
合计	297,000,000.00		

25、长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	年末金额	年初金额
质押借款	432,000,000.00	44,000,000.00
抵押借款	1,593,358,001.48	624,649,491.88
保证借款	611,777,590.61	39,000,000.00
信用借款	-	-
合计	2,637,135,592.09	707,649,491.88

(2) 年末金额中前五名长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末金额		年初金额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国工商银行贵阳中华路支行	2009.09.04	2014.09.03	RMB	5.76		500,000,000.00		-
中国工商银行贵阳中华路支行	2009.11.26	2012.11.26	RMB	5.4		400,000,000.00		-
渤海国际信托有限公司	2009.11.30	2011.11.30	RMB	6.48		400,000,000.00		-
交通银行股份有限公司贵州省分行	2009.12.23	2012.12.23	RMB	基准上浮10%		300,000,000.00		-
广州市商业银行珠海支行	2009.07.21	2011.01.20	RMB	6.48		300,000,000.00		-
合计						1,900,000,000.00		-

26、长期应付款

(1) 长期应付款明细

借款单位	年末金额	年初金额	款项
1、被兼并企业职工安置费	33,020,825.47	37,860,573.51	*
2、应付融资租赁款	8,870,373.82	13,619,641.07	融资租赁款
3、未确认融资费用	-811,899.19	-1,687,723.20	
合计	41,079,300.10	49,792,491.38	

*详细情况见2008年财务报表附注八注25(1)。

(2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

单位名称	年末金额		年初金额	
	外币金额	本币金额	外币金额	本币金额

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

华融金融租金股份有限公司	-	8,870,373.82	-	13,619,641.07
合计		8,870,373.82		13,619,641.07

27、股本

股东名称/类别	年初金额		本年变动					年末金额	
	金额	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例 (%)
有限售条件股份									
国家持有股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
国有法人持股	54,280,866.	15.21	-	-	32,568,520	-48,000,000.	-15,431,480	38,849,386.	6.80
其他内资持股	144,495,267	40.50	-	-	86,697,160	-67,720.	86,629,440	231,124,707	40.48
其中：境内法人持股	144,267,849	40.44	-	-	86,560,709	-	86,560,709	230,828,558	40.43
境内自然人持股	227,418	0.06	-	-	136,451	-67,720.	68,731	296,149	0.05
外资持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	198,776,133.	55.71	-	-	119,265,680	-48,067,720	71,197,960.	269,974,093	47.29
无限售条件股份									
人民币普通股	158,035,333	44.29	-	-	94,821,199	48,067,720	142,888,919	300,924,252	52.71
境内上市外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境外上市外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	158,035,333	44.29	-	-	94,821,199	48,067,720	142,888,919	300,924,252	52.71
股份总额	356,811,466	100.00			214,086,879	-	214,086,879	570,898,345	100.00

本年增加的股份为2009年实施2008年利润分配方案,以资本公积金每10股转增6股。

28、资本公积

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
股本溢价	184,298,213.83	-	184,298,213.83	-
其他资本公积	50,305,680.93	18,217,511.07	30,202,622.98	38,320,569.02
合计	234,603,894.76	18,217,511.07	214,500,836.81	38,320,569.02

资本公积本年增加18,217,511.07元,其中:(1)本年收到金世旗控股公司补足本公司收购欣泰房产公司和金世旗房产公司时承诺利润额与实际实现净利润额之间的差额共计4,928,500.00元,扣除交企业所得税金额为1,232,125.00元后计入资本公积金额为3,696,375.00元;(2)本公司收购经金世旗控股公司持有华润贵阳公司16.67%的股权,支付金世旗控股公司的合并对价64,468,136元小于取得按股权比例承担的华润贵阳可辨认净资产公允价值份额83,829,650.76元的差额19,361,514.76元扣除25%应交所得税4,840,378.69元后计入资本公积14,521,136.07元

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

资本公积本年减少214,500,836.81元,其中:(1)本公司实施2008年度利润分配方案,以资本公积每10股转增6股股份,相应减少资本公积214,086,879.00元;(2)本年收购子公司中天商贸公司、中天城投物业公司及中体倍力公司少数股东股权,新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额调减资本公积413,957.81元。

29、盈余公积

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
法定盈余公积	80,400,635.87	42,687,909.77	-	123,088,545.64
任意盈余公积	5,395,002.70	-	-	5,395,002.70
储备基金	-	-	-	-
企业发展基金	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	85,795,638.57	42,687,909.77	-	128,483,548.34

本年增加的盈余公积系根据2010年3月9日本公司第六届董事会第8次会议,提取法定盈余公积金42,687,909.77元。

30、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例(%)
上年年末金额	86,289,229.70	-
加:年初未分配利润调整数	-	-
其中:会计政策变更	-	-
重要前期差错更正	-	-
同一控制合并范围变更	-	-
其他调整因素	-	-
本年年初金额	86,289,229.70	-
加:本年归属于母公司股东的净利润	460,482,991.73	-
减:提取法定盈余公积	42,687,909.77	10%
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	35,681,146.60	-
转作股本的普通股股利	-	-
本年年末金额	468,403,165.06	-

31、营业收入、营业成本

(1) 营业收入及营业成本

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入	1,556,208,878.64	839,256,270.84
其他业务收入	79,155,066.43	71,336,898.54
合计	1,635,363,945.07	910,593,169.38
主营业务成本	906,798,546.52	482,956,696.82
其他业务成本	61,138,627.46	53,028,656.71
合计	967,937,173.98	535,985,353.53

(2) 主营业务-按行业分类

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发与经营	1,556,208,878.64	906,798,546.52	839,256,270.84	482,956,696.82
合计	1,556,208,878.64	906,798,546.52	839,256,270.84	482,956,696.82

(3) 主营业务—按产品分类

产品名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
住宅	1,440,753,353.00	842,761,000.96	674,126,090.28	422,737,104.61
商场	47,814,009.00	18,420,361.22	133,666,278.00	47,997,251.52
写字楼	-	-	10,388,592.40	3,851,787.10
车库车位	24,492,114.00	12,842,694.25	17,856,703.00	7,955,913.13
其他	43,149,402.64	32,774,490.09	3,218,607.16	414,640.46
合计	1,556,208,878.64	906,798,546.52	839,256,270.84	482,956,696.82

(4) 主营业务-按地区分类

地区名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
贵州地区	1,556,208,878.64	906,798,546.52	839,256,270.84	482,956,696.82
其他地区	-	-	-	-
合计	1,556,208,878.64	906,798,546.52	839,256,270.84	482,956,696.82

(5) 主营业务-按项目分类

项目名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中天花园三期	254,384,977.00	141,023,114.18	365,274,352.95	199,575,329.30
中天广场	-	-	11,657,082.00	3,295,102.22
中天星园	-	-	1,822,944.00	622,897.92
中天世纪新城三期	751,123,851.00	395,403,997.89	158,895,859.00	79,357,330.40

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

项目名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
经营公司销售房产	-	-	4,177,293.20	1,854,199.32
景怡西苑	330,690,440.00	228,267,308.71	166,709,779.95	127,178,693.33
欣盛楠苑一期	-	-	1,490,430.31	1,149,677.16
中天南湖	175,709,366.00	109,012,085.70	112,503,712.00	67,776,455.80
宅东2号土地转让	43,610,000.00	32,774,490.09	-	-
其他	690,244.64	317,549.95	16,724,817.43	2,147,011.37
合计	1,556,208,878.64	906,798,546.52	839,256,270.84	482,956,696.82

(6) 其他业务-按行业分类

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋租赁	14,694,183.00	4,994,371.60	14,950,085.27	5,174,095.93
物业管理	29,822,058.62	28,513,136.73	24,069,332.83	27,200,140.89
健身娱乐	14,532,214.05	11,883,630.40	10,215,205.18	7,735,475.12
教育服务	16,380,670.61	14,619,932.39	12,986,233.06	11,656,074.11
其他	3,725,940.15	1,127,556.34	9,116,042.20	1,262,870.66
合计	79,155,066.43	61,138,627.46	71,336,898.54	53,028,656.71

(7) 本年公司前五名客户销售收入

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
贵阳玖澳房地产开发有限公司	43,610,000.00	2.67
自然人	6,451,960.00	0.39
自然人	2,918,423.00	0.18
自然人	2,433,492.00	0.15
自然人	2,265,750.00	0.14
合计	57,679,625.00	3.53

32、营业税金及附加

项目	本年金额	上年金额	计缴标准
营业税	80,631,923.02	44,600,542.10	3%, 5%
房产税	1,489,469.83	1,488,288.09	房租收入 12%
土地增值税	21,881,457.89	6,735,488.78	增值额的 30%-60%
城建税	5,631,414.29	2,999,690.29	营业税的 7%
教育费附加	2,435,230.41	1,338,790.89	营业税的 3%
地方教育费附加	814,344.35	446,344.63	营业税的 1%
副食品基金	1,615,641.53	897,189.06	收入的 1%

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币千元/元列示)

土地使用税	16,782.00	16,611.42
合计	114,516,263.32	58,522,945.26

33、销售费用

项目	本年金额	上年金额
广告宣传费	68,405,271.97	50,217,392.25
其他费用等	27,364,958.18	21,091,454.73
合计	95,770,230.15	71,308,846.98

销售费用本年发生额较上年发生额增加 24,461,383.17 元，上升 34.30%，主要原因是为加大宣传、营销力度，本年广告宣传费投入较上年大幅度增加所致。

34、管理费用

管理费用本年发生额 60,504,108.83 元较上年发生额 39,049,582.75 元增加 21,454,526.08 元，增幅 54.94%，主要系本公司经营规模增大，管理费用相应增加所致。

35、财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息支出	25,600.00	-
减：利息收入	1,253,415.61	1,051,201.32
利息净支出	-1,227,815.61	-1,051,201.32
加：汇兑损失	-	-
减：汇兑损益	-	-
汇兑净损失	-	-
加：其他支出	2,635,565.57	2,009,764.92
加：银行手续费	1,953,662.70	175,814.25
合计	3,361,412.66	1,134,377.85

36、资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	6,971,761.57	13,548,819.31
存货跌价损失	-	-
可供出售金融资产减值损失	-	-
持有至到期投资减值损失	-	-
长期股权投资减值损失	-	400,000.00
投资性房地产减值损失	-	-
固定资产减值损失	-	-
工程物资减值损失	-	-

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币千元/元列示)

项目	本年金额	上年金额
在建工程减值损失	-	-
生产性生物资产减值损失	-	-
油气资产减值损失	-	-
无形资产减值损失	-	-
商誉减值损失	-	-
合计	6,971,761.57	13,948,819.31

37、公允价值变动收益/损失

项目	本年金额	上年金额
交易性金融资产	-1,640.00	1,640.00
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-	-
交易性金融负债	-	-
按公允价值计量的投资性房地产	-	-
合计	-1,640.00	1,640.00

38、投资收益

(1) 投资收益来源

项目	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	80,000.00	-
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
持有持有至到期投资期间取得的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	415,501.46	-
处置持有至到期投资取得的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
合计	495,501.46	-

39、营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年金额	上年金额
非流动资产处置利得	774,775.33	2,058,433.85
其中：固定资产处置利得	774,775.33	2,058,433.85
无形资产处置利得	-	-

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

项目	本年金额	上年金额
政府补助	134,000,000.00	58,617,519.04
罚金等收入	364,046.57	281,494.00
债权转让利得	2,170,000.00	18,600,000.00
其他	178,350.91	1,876,141.06
非同一控制下合并增加的负商誉	72,560,189.83	-
合计	210,047,362.64	81,433,587.95

营业外收入本年金额较上年金额增加 128,613,774.69 元,主要是政府补助收入及非同一控制下的企业合并确认的负商誉增加所致。

(2) 政府补助明细

项目	本年金额	上年金额	来源和依据
产业发展扶持资金	134,000,000.00	50,000,000.00	贵阳市金阳新区管理委员会给予的产业发展扶持资金
营业税金阳新区地方留存部分的补贴	-	8,417,519.04	贵阳市金阳新区给予的税收返还
国家级社区创建健身俱乐部扶持款	-	200,000.00	贵州省体育局拨
合计	134,000,000.00	58,617,519.04	

40、营业外支出

项目	本年金额	上年金额
1、非流动资产处置损失合计	16,452.07	40,974.93
其中：固定资产处置损失	16,452.07	40,974.93
无形资产处置损失	-	-
2、罚金等支出	481,115.18	2,556,538.35
3、捐赠支出	6,415,000.00	10,410,500.00
4、担保支出	-	4,946,900.00
5、其他	119,492.01	328,844.42
合计	7,032,059.26	18,283,757.70

营业外支出本年发生额较上年减少 11,251,698.44 元,主要是捐赠支出和担保支出减少所致。

41、所得税费用

项目	本年金额	上年金额
当年所得税	129,684,680.48	67,475,550.71
递延所得税	1,207,287.49	-3,851,657.70
合计	130,891,967.97	63,623,893.01

42、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

项目	序号	本年金额	上年金额
归属于母公司股东的净利润	1	460,482,991.73	190,965,181.38
归属于母公司的非经常性损益	2	171,589,353.54	63,470,220.68
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	288,893,638.19	127,494,960.70
年初股份总数	4	356,811,466.00	326,811,466.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数()	5	214,086,879.60	-
发行新股或债转股等增加股份数()	6	-	30,000,000.00
增加股份()下一月份起至年末的累计月数	7	-	3
因回购等减少股份数	8	-	-
减少股份下一月份起至年末的累计月数	9	-	-
缩股减少股份数	10	12	12
报告期月份数	11	-	-
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6\times7\div11-8\times9\div11-10$	570,898,345.60	334,311,466.00
基本每股收益()	$13=1\div12$	0.8066	0.5712
基本每股收益()	$14=3\div12$	0.5060	0.3814
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15	-	-
转换费用	16	-	-
所得税率	17	-	-
认股权证、期权行权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	18	-	-
稀释每股收益()	$19=[1+(15-16)\times(1-17)]\div(12+18)$	0.8066	0.5712
稀释每股收益()	$19=[3+(15-16)\times(1-17)]\div(12+18)$	0.5060	0.3814

43、其他综合收益

项目	本年金额
1. 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	-
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-
小计	-

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

项目	本年金额
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-
减: 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-
小计	-
3. 现金流量套期工具产生的利得(损失)金额	-
减: 现金流量套期工具产生的所得税影响	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-
转为被套期项目初始确认金额的调整额	-
小计	-
4. 外币财务报表折算差额	-
减: 处置境外经营当期转入损益的净额	-
小计	-
5. 其他*	24,290,014.76
减: 由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	6,072,503.69
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-
小计	18,217,511.07
合计	18,217,511.07

*本年其他综合收益 24,290,014.76 元,其中:(1) 本公司收到金世旗控股公司应向本公司补足 2008 年收购公司承诺利润额与实际实现净利润额之间的差额共计 4,928,500.00 元;(2) 本公司收购金世旗控股公司持有华润贵阳股权支付的对价小于被购买方净资产公允价值的差额 19,361,514.76 元。

44、现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
收到施工单位等的保证金	61,715,007.34
收到金阳区管委会产业发展扶持资金	134,000,000.00
代收代支房屋销售维修基金/水电费及物业管理费等	43,765,853.13
收到单位工程往来款项及其他等	222,605,243.16
合计	462,086,103.63

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

项目	本年金额
支付保证金等	12,601,088.00
支付贵阳市花溪区政府诚意金	30,000,000.00
支付施工单位往来款等	275,400,343.18
支付期间费用及其他等	158,704,883.95
合计	476,706,315.13

3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额
存款利息收入	1,396,909.62
合计	1,396,909.62

4) 支付的其他与投资活动有关的现金: 无

5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额
收到金世旗国际控股股份有限公司往来款	37,105,079.10
收到自然人借款	14,700,000.00
合计	51,805,079.10

6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额
金世旗国际控股股份有限公司往来款	45,605,079.10
支付的筹资顾问费及贷款担保费/手续费等	14,692,500.00
支付融资租赁费	4,949,397.25
合计	65,246,976.35

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	458,920,191.43	190,170,820.94
加: 资产减值准备	6,971,761.57	13,948,819.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,473,058.26	11,419,366.76
无形资产摊销	22,365.28	7,771.94
长期待摊费用摊销	2,988,287.78	2,665,677.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-774,775.33	-2,058,433.85
固定资产报废损失	16,452.07	40,974.93

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

公允价值变动损失	1,640.00	-1,640.00
财务费用	2,461,458.10	-1,051,201.32
投资损失(减:收益)	-495,501.46	-
递延所得税资产减少	1,207,287.48	-3,433,066.38
递延所得税负债增加	29,027,108.64	-
存货的减少	-1,421,217,716.15	-519,400,738.30
经营性应收项目的减少	-248,587,392.47	-218,373,447.33
经营性应付项目的增加	668,271,146.92	137,514,716.73
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-488,714,627.88	-388,550,379.08
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,271,537,668.29	109,842,745.54
减:现金的期初余额	109,842,745.54	386,942,391.70
加:现金等价物的期末余额	-	-
减:现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	1,161,694,922.75	-277,099,646.16

(3) 当年取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项目	本年金额	上年金额
取得子公司及其他营业单位的有关信息		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	386,869,470.00	320,000,000.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	128,948,403.00	320,000,000.00
减:子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	10,171,077.96	47,231,041.26
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	118,777,325.04	272,768,958.74
4. 取得子公司的净资产	502,977,904.53	218,567,422.66
流动资产	849,486,363.01	897,331,796.92
非流动资产	2,130,711.00	168,046,775.93
流动负债	348,639,169.48	670,311,150.19
非流动负债	-	176,500,000.00
处置子公司及其他营业单位的有关信息		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减:子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

项目	本年金额	上年金额
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
4. 处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

(4) 现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
现金	1,271,537,668.29	109,842,745.54
其中: 库存现金	1,348,322.82	799,004.95
可随时用于支付的银行存款	1,270,189,345.47	109,043,740.59
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项		
现金等价物	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资	-	-
期末现金和现金等价物余额	1,271,537,668.29	109,842,745.54
母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	28,149,817.16	17,391,113.32

46、股东权益变动表项目: 无。

九、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 母公司及最终控制方

(1) 母公司及最终控制方

母公司及最终控制方名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
金世旗国际控股股份有限公司	股份有限公司	贵阳市中华北路58号	城市基础设施及相关配套项目	罗玉平	78976032-1
罗玉平					

(2) 母公司的注册资本及其变化 (单位: 万元)

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

母公司	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
金世旗国际控股股份有限公司	30,000.00	-	-	30,000.00

(3) 母公司的所持股份或权益及其变化(持股数量:万股)

母公司	持股金额		持股比例(%)	
	年末金额	年初金额	年末比例	年初比例
金世旗国际控股股份有限公司	23,406.78	14,426.78	41.00%	40.43%

2. 子公司

(1) 子公司

(孙)子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法定代表人	组织机构代码
中天城投集团物业管理有限公司	有限责任公司	贵阳市	物业管理	苗欣欣	75019498-3
中天城投集团遵义有限公司	有限责任公司	遵义市	房地产	张青	78977446-7
中天城投中体倍力健身俱乐部有限公司	有限责任公司	贵阳市	健身	朱俊	78545969-7
中天城投集团商贸有限公司	有限责任公司	贵阳市	商贸	苗欣欣	78549750-3
贵州中天南湖房地产开发有限责任公司	有限责任公司	贵阳市	房地产	段开辉	66299584-4
中天城投文化传播有限公司	有限责任公司	贵阳市	文化传播	李崇毅	67540658-6
中天城投集团商业地产管理有限公司	有限责任公司	贵阳市	商业地产	石维国	69751573-2
中天城投集团资源控股有限公司	有限责任公司	贵阳市	投资	陈畅	69274859-6
中天城投集团景观维修有限公司	有限责任公司	贵阳市	建筑工程	魏信	69272876-3
中天城投集团旅游会展有限公司	有限责任公司	贵阳市	商业	段开辉	69270020-X
贵阳国际会议展览中心有限公司	有限责任公司	贵阳市	会议展览	石维国	69751570-8
中天城投集团花溪区城市运营有限公司	有限责任公司	贵阳市	基础设施	张智	69752547-1
中天城投集团楠苑物业管理有限公司	有限责任公司	贵阳市	物业管理	吴昌智	78975022-X
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	有限责任公司	贵阳市	房地产	李凯	73664097-5
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	有限责任公司	贵阳市	房地产	李凯	77058133-1
贵阳东盛房地产开发有限公司	有限责任公司	贵阳市	房地产	方锋	70967993-8
中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司	有限责任公司	贵阳市	房地产	李凯	68019203-3
中天城投集团城市建设有限公司	有限责任公司	贵阳市	建设施工	张智	78979971-X

(2) 子公司的注册资本及其变化(单位:万元)

子公司名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
中天城投集团物业管理有限公司	500.00	-	-	500.00

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

中天城投集团遵义有限公司	10,000.00	-	-	10,000.00
中天城投中体倍力健身俱乐部有限公司	500.00	-	-	500.00
中天城投集团商贸有限公司	30.00	-	-	30.00
贵州中天南湖房地产开发有限责任公司	500.00	-	-	500.00
中天城投文化传播有限公司	200.00	-	-	200.00
中天城投集团商业地产管理有限公司	-	500.00	-	500.00
中天城投集团资源控股有限公司	-	2,000.00	-	2,000.00
中天城投集团景观维修有限公司	-	200.00	-	200.00
中天城投集团旅游会展有限公司	-	2,000.00	-	2,000.00
贵阳国际会议展览中心有限公司	-	2,000.00	-	2,000.00
中天城投集团花溪区城市运营有限公司	-	480.00	-	480.00
中天城投集团楠苑物业管理有限公司	100.00	-	-	100.00
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	11,000.00	24,000.00	-	35,000.00
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	5,500.00	-	-	5,500.00
贵阳东盛房地产开发有限公司	500.00	300.00	-	800.00
中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司	16,265.00	43,735.00	-	60,000.00
中天城投集团城市建设有限公司	30,000.00	28,500.00	-	58,500.00

(3) 对子公司的持股比例或权益及其变化

子公司名称	持股金额(万元)		持股比例(%)	
	年末金额	年初金额	年末比例	年初比例
中天城投集团物业管理有限公司	500.00	450.00	100.00	90.00
中天城投集团遵义有限公司	10,000.00	10,000.00	61.00	61.00
中天城投中体倍力健身俱乐部有限公司	500.00	475.00	100.00	95.00
中天城投集团商贸有限公司	30.00	27.00	100.00	90.00
贵州中天南湖房地产开发有限责任公司	500.00	500.00	100.00	100.00
中天城投文化传播有限公司	200.00	200.00	100.00	100.00
中天城投集团商业地产管理有限公司	500.00	-	100.00	-
中天城投集团资源控股有限公司	2,000.00	-	100.00	-

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

中天城投集团景观维修有限公司	200.00	-	100.00	-
中天城投集团旅游会展有限公司	2,000.00	-	100.00	-
贵阳国际会议展览中心有限公司	2,000.00	-	100.00	-
中天城投集团花溪区城市运营有限公司	480.00	-	100.00	-
中天城投集团楠苑物业管理有限公司	100.00	100.00	100.00	100.00
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	35,000.00	11,000.00	100.00	100.00
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	5,500.00	5,500.00	100.00	100.00
贵阳东盛房地产开发有限公司	500.00	500.00	62.50	100.00
中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司	60,000.00	16,265.00	100.00	100.00
中天城投集团城市建设有限公司	58,500.00	-	100.00	-

3. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
(1)受同一母公司及最终控制方控制的其他企业			
(2)共同控制的投资方			
(3)有重大影响的投资方	贵阳昭华颖新混凝土有限公司	购混凝土预付 款	68398251-6

(二) 关联交易

1、关联交易原则及定价政策

本公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行,与其他业务往来企业同等对待。本公司与关联企业之间不可避免的关联交易,遵照公平、公正的市场原则进行。

本公司同关联方之间购销及提供其他劳务服务的价格,有国家定价的,适用国家定价,没有国家定价的,按市场价格确定,没有市场价格的,参照实际成本加合理费用原则由双方定价,对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务,由双方协商定价。

2、股权转让

2009年7月6日,本公司与华润汉威公司、金世旗控股公司共同签署了《关于终止履行<增资扩股协议>的协议》,终止执行经2008年6月2日公司第五届董事会第23次会议和2008年6月19日公司2008年第2次临时股东大会审议通过的,2008年5月30日公司与华润贵阳公司的股东华润汉威公司和金世旗控股公司共同签署的《增资扩股协议》;本公司不再继续承担《增资扩股协议》约定的向华润贵阳增资18,500.00万元的义务;同时,本公司与金世旗控股公司签署了《华润贵阳城市建设有限公司股权转让协议》,协议约定以64,468,136.00元分别收购金世旗控股公司持有华润贵阳公司16.67%的股权。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

3、关联担保

(1) 2008年,子公司欣泰房地产公司以金阳2007-07块地作抵押,向中国农业银行贵阳市农井支行贷款12000.00万元用于金阳2007-07块地土地开发。其中2008年8月26日实际到位9750万元,本期归还2800万元,贷款期限至2011年8月25日;2009年1月7日到位贷款2250.00万元,截止2009年12月31日已全额归还。上述贷款均由本公司和金世旗控股公司提供连带责任担保。

(2) 经2009年第5次临时股东大会审议通过对中天城建公司提供连带责任担保,截止2009年12月31日,为中天城建公司与工商银行贵阳市中华路支行有限公司签订的50,000.00贷款合同,贷款期限自2009年9月4日至2014年9月3日。

(3) 2009年11月20日,本公司与招商银行股份有限公司长春分行签订19,000.00万元贷款合同,本报告期实际到位贷款资金3,200万元,贷款期限为2009年11月20日至2014年11月20日。

(4) 本公司于2009年12月7日、2009年12月15日分别取得渤海国际信托有限公司11,500.00万元、28,500.00万元贷款。

(5) 2009年7月,公司与广州市商业银行海珠支行签订的30,000万元银行贷款

上述(3)(4)(5)三项贷款均由金世旗控股公司用所持本公司股权提供质押担保,质押物为其所持有公司有限售条件流通股15,161.99万股以及无限售条件流通股102.99万股。

4、提供资金

经本公司第五届董事会第28次会议和2008年第5次临时股东大会审议通过,同意金世旗控股公司根据其资金周转和本公司资金需求情况,在额度5,000万元至20,000万元范围内向本公司提供无息财务资助借款。截止2009年12月31日,金世旗控股公司向本公司实际提供无息财务资助借款余额168,025,006.00元(其中提供给全资子公司中天城建公司54,653,506.00元)。

5、受托开发

华润贵阳公司(委托方,中天城建公司之前身)与中天贵阳房地产公司(受托方)签订《关于贵阳渔安安井回迁安置居住小区委托开发合同》,委托中天贵阳房地产公司对渔安安井回迁安置居住小区进行开发建设。截止2009年12月31日,中天城建公司已向中天贵阳房地产公司预付渔安回迁项目投资金额124,706,333.92元,中天贵阳房地产公司按该项目2009年度发生的开发成本金额60,281,140.91元的4%确认管理费和委托酬金收入共计2,411,245.64元,其中2009年1-8月确认508,017.65元。

6、其他事项

2009年收到金世旗控股公司补足本公司收购欣泰房产公司和中天贵阳房地产公司时承诺利润额与实际实现净利润额之间的差额共计4,928,500.00元,扣除交企业所得税金额为1,232,125.00元后计入资本公积金额为3,696,375.00元。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

(三) 关联方往来余额(单位:元)

1、关联方应收账款:无。

2、关联方其他应收款

关联方(项目)	年末金额	年初金额
其他关联关系方		
其中:北京中天实投资顾问有限公司	-	4,351,915.24
有重大影响的投资方:		
贵阳昭华颖新混凝土有限公司	400,000.00	-
合计	400,000.00	4,351,915.24

3、关联方预付账款

关联方(项目)	年末金额	年初金额
有重大影响的投资方		
其中:贵阳昭华颖新混凝土有限公司	1,500,000.00	-
合计	1,500,000.00	-

4、关联方应付账款:无。

5、关联方其他应付款

关联方(项目)	年末金额	年初金额
母公司及最终控制方		
其中:		
金世旗国际控股股份有限公司	168,025,006.00	116,300,000.00
合计	168,025,006.00	116,300,000.00

6、关联方预收账款:无。

十、股份支付:无。

十一、或有事项

1、对外提供担保形成的或有负债

截止2009年末,本公司对子公司提供的担保详见附注九、(二)、3、关联担保情况;除上述对子公司担保外,本公司无对外担保。

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

本公司之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。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。截止年末,本公司承担阶段性担保额为人民币5.34亿元。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

3、除上述或有事项外,截止2009年12月31日,本公司无其他重大或有事项。

十二、承诺事项:无。

十三、资产负债表日后事项

1、2010年1月28日,本公司向华润汉威公司支付收购华润贵阳公司股权转让款64,480,266.80元。

2、2010年3月9日,经本公司第六届董事会第8次会议决议通过,公司2009年度母公司净利润426,879,097.68元,根据《公司章程》按本年净利润的10%提取法定公积金42,687,909.77元,加母公司以前年度未分配利润35,441,221.23元,减母公司2009年度实施的对股东分配的2008年度现金股利35,681,146.60元,母公司2009年可供分配利润总计为383,951,262.54元。以母公司为主体进行利润分配,按2009年12月31日公司570,898,345股总股本为基数,每10股派送红股6股、派发现金股利0.70元(含税),共计派送红股342,539,007股、派发现金股利39,962,884.15元。本次分红方案实施后母公司未分配利润余额1,449,371.39元,全部结转以后年度分配。

3、除存在上述资产负债表日后事项外,本公司无其他重大资产负债表日后事项。

十四、分部信息

1. 2009年度报告分部

项目	房地产业务	其他业务	抵消	合计
一、营业收入	1,602,458,305.14	32,905,639.93		1,635,363,945.07
其中: 对外交易收入	1,602,458,305.14	32,905,639.93		1,635,363,945.07
分部间交易收入	-			-
二、营业费用	1,209,752,379.29	28,975,396.99		1,238,727,776.28
三、营业利润(亏损)	382,438,169.21	4,358,686.81		386,796,856.02
四、资产总额	6,563,590,322.28	25,235,897.26	-2,121,367.17	6,586,704,852.37
五、负债总额	5,317,484,883.80	25,558,949.90	-2,121,367.17	5,340,922,466.53

2. 2008年度报告分部

项目	房地产业务	其他业务	抵消	合计
一、营业收入	886,403,412.34	24,189,757.04		910,593,169.38
其中: 对外交易收入	886,403,412.34	24,189,757.04		910,593,169.38

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

分部间交易收入				
二、营业费用	682,598,349.41	22,268,379.11		704,866,728.52
三、营业利润(亏损)	188,653,541.79	1,991,341.91		190,644,883.70
四、资产总额				2,868,766,820.1
	2,855,485,947.38	17,992,741.65	-4,711,868.86	7
五、负债总额				2,066,660,990.2
	2,048,935,011.42	22,437,847.67	-4,711,868.86	3

十五、其他重要事项

1. 租赁

(1) 融资租入固定资产(融资租赁承租人)

项目	年末金额	年初金额
原价	14,482,338.00	14,482,338.00
机器设备	-	-
运输设备	14,482,338.00	14,482,338.00
办公设备	-	-
累计折旧	2,866,296.06	573,259.21
机器设备	-	-
运输设备	2,866,296.06	573,259.21
办公设备	-	-
账面净值	11,616,041.94	13,909,078.79
机器设备	-	-
运输设备	11,616,041.94	13,909,078.79
办公设备	-	-
减值准备	-	-
机器设备	-	-
运输设备	-	-
办公设备	-	-
账面价值	11,616,041.94	13,909,078.79
机器设备	-	-
运输设备	11,616,041.94	13,909,078.79
办公设备	-	-

(2) 最低租赁付款额(融资租赁承租人)

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内	

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

剩余租赁期	最低租赁付款额
	4,954,425.04
1-2年	3,915,948.78
2-3年	
3年以上	
合计	8,870,373.82

截至2009年12月31日,本集团未确认融资费用余额-811,899.19元。

(3) 经营租出资产(经营租赁出租人)

经营租赁租出的资产类别	年末金额	年初金额
宅吉大厦商场	11,478,105.38	11,861,550.22
中天广场1组团商场	71,519,367.67	74,442,260.27
北海房屋		551,612.96
中天花园商业物业	13,877,539.95	14,279,950.55
成都房产	3,655,522.15	3,826,048.54
小计	100,530,535.15	104,961,422.54

十六、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款账龄分类

项目	年末金额			年初金额		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1年以内	133,740,424.00	84.80	6,687,021.20	120,944,138.54	97.38	6,047,206.93
1-2年	21,354,875.40	13.54	2,135,487.54	2,284,000.00	1.84	228,400.00
2-3年	2,009,000.00	1.27	301,350.00	124,000.00	0.10	18,600.00
3年以上	617,068.00	0.39	123,413.60	843,448.90	0.68	168,689.78
合计	157,721,367.40	100.00	9,247,272.34	124,195,587.44	100.00	6,462,896.71
净值	148,474,095.06			117,732,690.73		

(2) 应收账款按种类披露

种类	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
第一类	24,835,800.00	15.75	1,716,790.00	6.91	43,657,000.00	35.15	2,182,850.00	5.00

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

种类	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
第二类	14,480,943.40	9.18	1,610,251.14	11.12	3,251,448.90	2.62	415,689.78	12.78
第三类	118,404,624.00	75.07	5,920,231.20	5.00	77,287,138.54	62.23	3,864,356.93	5.00
合计	157,721,367.40	100.00	9,247,272.34		124,195,587.44	100.00	6,462,896.71	

第一类单项金额重大的应收款项,指期末余额在500万元以上的应收款项。

第二类单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项,本公司将账龄在1年以上的期末余额小于500万元的应收款项列入本类。

第三类其他不重大应收款项。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款

项目	年末金额			年初金额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1-2年	11,854,875.40	81.87	1,185,487.54	2,284,000.00	70.25	228,400.00
2-3年	2,009,000.00	13.87	301,350.00	124,000.00	3.81	18,600.00
3年以上	617,068.00	4.26	123,413.60	843,448.90	25.94	168,689.78
合计	14,480,943.40	100.00	1,610,251.14	3,251,448.90	100.00	415,689.78

(3) 坏账准备转回金额明细: 无。

(4) 本年度实际核销的应收账款: 无

(5) 年末应收账款中不含持本公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
贵阳玖澳房地产开发有限公司	非关联方	15,335,800.00	1年以内	9.72
自然人	非关联方	9,500,000.00	1-2年	6.02
自然人	非关联方	3,033,082.00	1年以内、1-2年	1.92
自然人	非关联方	1,778,275.00	1年以内	1.13
自然人	非关联方	1,500,000.00	1年以内	0.95
合计		31,147,157.00	-	19.75

(7) 应收关联方账款情况: 无。

2. 其他应收款

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

(1) 其他应收款按账龄分类

种类	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
第一类	1,262,467,635.94	96.45	2,161,159.20	34.18	279,817,755.56	85.54	9,700,953.87	56.14
第二类	28,905,034.76	2.21	3,433,925.51	54.30	20,496,263.43	6.27	6,574,698.23	38.05
第三类	17,614,827.52	1.35	728,147.12	11.52	26,786,403.62	8.19	1,004,291.77	5.81
合计	1,308,987,498.22	1.00	6,323,231.83	100.0	327,100,422.61	100.00	17,279,943.87	100.00

(2) 其他应收款按种类披露

种类	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
第一类	1,264,554,338.15	96.61	2,161,159.20	0.17	279,817,755.56	85.54	9,690,625.66	3.46
第二类	-	-	-	-	4,351,915.24	1.33	4,351,915.24	100.00
第三类	44,433,160.07	3.39	416,207.63	9.37	42,930,751.81	13.13	3,237,402.97	7.54
合计	1,308,987,498.22	100.00	6,323,231.83		327,100,422.61	100.00	17,279,943.87	

第一类单项金额重大的应收款项,指期末余额在500万元以上的应收款项。

第二类单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项,本公司将账龄在1年以上的期末余额小于500万元的应收款项列入本类。

第三类其他不重大应收款项。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

项目	年末金额			年初金额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	-	-	-	2,250,000.00	10.98	2,250,000.00
1-2 年	15,302,880.50	52.94	1,240,178.98	13,421,652.60	65.48	3,038,648.95
2-3 年	9,539,872.51	33.00	1,381,290.18	1,615,762.38	7.88	644,279.59
3 年以上	4,062,281.75	14.05	812,456.35	3,208,848.45	15.66	641,769.69
合计	28,905,034.76	100	3,433,925.51	20,496,263.43	100.00	6,574,698.23

(3) 以前年度已全额计提坏账准备,本期处置及收回情况

单位名称	其他应收款余额	坏账准备	收回金额	欠款期限	款项性质

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

北京中天实投资顾问有限公司	4,351,915.24	4,351,915.24	2,170,000.00	3年以上	往来款
合计	4,351,915.24	4,351,915.24	2,170,000.00		

(4) 本年度实际核销的其他应收款

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
海南电子工业公司	购地款	7,815,125.65	无法收回	否
合计		7,815,125.65		

(5) 持有本公司5% (含5%) 以上表决权股份股东单位的欠款：无

(6) 其他应收款金额前五名单位

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	子公司	1,040,550,000.00	1年以内	79.49	往来款
中天城投集团遵义有限公司	子公司	172,314,678.84	1年以内/1-2年	13.16	往来款
贵阳市花溪区政府	非关联方	30,000,000.00	1年以内	2.29	项目诚意金
贵阳市建设局	非关联方	7,201,408.00	1-2年	0.55	保证金
贵阳市人防办	非关联方	4,051,600.00	1年以内	0.31	保证金
合计		1,254,117,686.84		95.81	

(7) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
中天城投集团遵义有限公司	子公司	172,314,678.84	13.16
中天茂源商贸有限公司	子公司	200,192.79	0.02
中体倍力中天健身俱乐部	子公司	1,750,897.87	0.13
中天盛邦物业管理有限公司	子公司	4,970.31	-
中天城投集团花溪区城市运营有限公司	子公司	5,183.00	-
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	子公司	1,040,550,000.00	79.49
中天城投集团景观维修有限公司	子公司	12,401,549.10	0.95
合计		1,227,227,471.91	93.75

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

3. 长期股权投资

(1)长期股权投资分类

项目	年末金额	年初金额
按成本法核算长期股权投资	1,432,703,250.40	445,453,780.40
按权益法核算长期股权投资	-	-
长期股权投资合计	1,432,703,250.40	445,453,780.40
减: 长期股权投资减值准备	148,000,000.00	148,400,000.00
长期股权投资价值	1,284,703,250.40	297,053,780.40

(2)按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	初始金额	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利
成本法核算								
北京中天实投资顾问有限公司	-	-	400,000.00	400,000.00	-	400,000.00	-	-
中天城投集团物业管理有限公司	100.00	100.00	4,500,000.00	4,500,000.00	500,000.00	-	5,000,000.00	-
中天城投中体倍力健身俱乐部有限公司	100.00	100.00	4,750,000.00	4,750,000.00	250,000.00	-	5,000,000.00	-
中天城投集团遵义有限公司	61.00	61.00	10,000,000.00	65,950,000.00	-	-	65,950,000.00	-
贵州中天南湖房地产开发有限责任公司	100.00	100.00	5,000,000.00	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-
中天城投集团商贸有限公司	100.00	100.00	270,000.00	270,000.00	30,000.00	-	300,000.00	-
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	100.00	100.00	110,000,000.00	122,933,681.41	240,000,000.00	-	362,933,681.41	-
中天城投文化传播有限公司	100.00	100.00	2,000,000.00	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	100.00	100.00	46,150,098.99	46,150,098.99	-	-	46,150,098.99	-
贵阳市商业银行	3.63	3.63	-	33,500,000.00	-	-	33,500,000.00	-
天同证券有限责任公司	4.08	4.08	-	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-
博华资产管理有限公司	13.00	13.00	-	60,000,000.00	-	-	60,000,000.00	-
贵阳昭华颖新混凝土有限公司	17.78	17.78	3,200,000.00	-	3,200,000.00	-	3,200,000.00	-
中天城投集团资源控股有限公司	100.00	100.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-
中天城投集团旅游会展有限公司	100.00	100.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-
中天城投集团城市建设有限公司	100.00	100.00	671,869,470.00	-	671,869,470.00	-	671,869,470.00	-
贵阳国际会议展览中心有限公司	100.00	100.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-
中天城投集团商业地产管理有限公司	100.00	100.00	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	初始金额	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利
中天城投集团花溪区城市运营有限公司	100.00	100.00	4,800,000.00	-	4,800,000.00	-	4,800,000.00	-
中天城投集团景观维修有限公司	100.00	100.00	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-
小计	-	-	929,939,568.99	445,453,780.40	987,649,470.00	400,000.00	1,432,703,250.40	-
权益法核算(无)								
合计			929,939,568.99	445,453,780.40	987,649,470.00	400,000.00	1,432,703,250.40	-

(3)长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
1、天同证券有限责任公司	100,000,000.00			100,000,000.00
2、博华资产管理有限公司	48,000,000.00			48,000,000.00
3、北京中天实投资顾问公司	400,000.00		400,000.00	-
合计	148,400,000.00	-	400,000.00	148,000,000.00

4. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入及营业成本

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入	1,225,274,596.64	671,056,060.58
其他业务收入	37,961,665.78	35,885,373.75
合计	1,263,236,262.42	706,941,434.33
主营业务成本	678,531,237.81	354,628,326.33
其他业务成本	26,356,549.57	22,575,958.91
合计	704,887,787.38	377,204,285.24

(2) 主营业务—按行业分类

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发与经营	1,225,274,596.64	678,531,237.81	671,056,060.58	1,225,274,596.64
合计	1,225,274,596.64	678,531,237.81	671,056,060.58	1,225,274,596.64

(3) 主营业务—按产品分类

产品名称	本年金额	上年金额
------	------	------

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
住宅	1,109,819,071.00	614,493,692.25	505,925,880.02	294,408,734.12
商场	47,814,009.00	18,420,361.22	133,666,278.00	47,997,251.52
写字楼	-	-	10,388,592.40	3,851,787.10
车库车位	24,492,114.00	12,842,694.25	17,856,703.00	7,955,913.13
其他	43,149,402.64	32,774,490.09	3,218,607.16	414,640.46
合计	1,225,274,596.64	678,531,237.81	671,056,060.58	354,628,326.33

(4) 主营业务—按地区分类

地区名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
贵州地区	1,225,274,596.64	678,531,237.81	671,056,060.58	354,628,326.33
合计	1,225,274,596.64	678,531,237.81	671,056,060.58	354,628,326.33

(5) 主营业务—按项目分类

项目名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中天花园三期	254,384,977.00	141,023,114.18	365,274,352.95	199,575,329.30
中天广场	-	-	11,657,082.00	3,295,102.22
中天星园	-	-	1,822,944.00	622,897.92
中天世纪新城三期	751,123,851.00	395,403,997.89	158,895,859.00	79,357,330.40
经营公司销售房产	-	-	4,177,293.20	1,854,199.32
中天南湖	175,709,366.00	109,012,085.70	112,503,712.00	67,776,455.80
宅东2号土地转让	43,610,000.00	32,774,490.09	-	-
其他	446,402.64	317,549.95	16,724,817.43	2,147,011.37
合计	1,225,274,596.64	678,531,237.81	671,056,060.58	354,628,326.33

(6) 本年公司前五名客户销售收入

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
贵阳玖澳房地产开发有限公司第一	43,610,000.00	3.45
自然人	6,451,960.00	0.51
自然人	2,433,492.00	0.19
自然人	2,265,750.00	0.18
自然人	2,918,423.00	0.23
合计	57,679,625.00	4.57

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

5. 投资收益

(1) 投资收益来源

项目	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益	180,000,000.00	-
权益法核算的长期股权投资收益	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	80,000.00	-
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
持有持有至到期投资期间取得的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	415,501.46	-
处置持有至到期投资取得的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
合计	180,495,501.46	-

本公司本年度确认的投资收益汇回不存在重大限制。

6、母公司现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	426,879,097.68	137,721,138.68
加: 资产减值准备	4,074,704.49	13,282,053.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,835,261.70	8,487,557.52
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	1,637,458.43	1,107,493.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-774,775.33	-
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	16,452.07	-
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	1,640.00	-1,640.00
财务费用(收益以“-”填列)	3,093,125.36	1,271,477.30
投资损失(收益以“-”填列)	-180,495,501.46	-
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	2,143,084.11	-3,446,689.04
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”填列)	-32,094,430.96	-240,029,091.59
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-786,981,635.91	-402,802,473.53
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	607,329,472.18	130,569,955.53
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	53,663,952.36	-353,840,217.70
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

项目	本年金额	上年金额
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	440,664,103.78	73,136,588.78
减: 现金的期初余额	73,136,588.78	365,503,358.45
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	367,527,515.00	-292,366,769.67

十六、补充资料

1. 本年非经营性损益表

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	758,323.26	
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助	134,000,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	72,560,189.83	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益	-	
企业重组费用	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,303,209.71	

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币千元/元列示)

项目	本年金额	说明
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
小计	203,015,303.38	
所得税影响额	31,425,949.84	
少数股东权益影响额(税后)	-	
合计	171,589,353.54	

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	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	46.53	0.8066	0.8066
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	29.19	0.5060	0.5060

十七、财务报告批准

本财务报告于2010年3月9日由本公司董事会批准报出。

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/2009CDA6028)。
- 三、信永中和《关于中天城投集团股份有限公司 2009 年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》(XYZH/2009CDA6028-1)。
- 四、信永中和《内部控制审核报告》(XYZH/2009CDA6031)。
- 五、信永中和《前次募集资金使用情况鉴证报告》(XYZH/2009CDA6028-2)。
- 六、报告期内在《证券时报》、《中国证券报》、公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

关于中天城投集团股份有限公司 2009 年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明

XYZH/2009CDA6028-1

中天城投集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，根据中国注册会计师审计准则审计了中天城投集团股份有限公司（以下简称“中天城投公司”）2009 年 12 月 31 日的资产负债表、2009 年度的利润表、现金流量表以及股东权益变动表（以下简称“财务报表”），并于 2010 年 3 月 9 日签发了 XYZH/2009CDA6028 无保留意见的审计报告。

根据中国证券监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号文）的要求，中天城投公司编制了本专项说明所附的中天城投公司 2009 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表（以下简称“汇总表”）。

编制和对外披露汇总表，并确保其真实性、合法性及完整性是中天城投公司的责任。我们对汇总表所载资料与我们审计中天城投公司 2009 年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致。除了对中天城投公司实施于 2009 年度财务报表审计中所执行的对关联方交易的相关审计程序外，我们并未对汇总表所载资料执行额外的审计或其他程序。为了更好地理解中天城投公司 2009 年度控股股东及其他关联方资金占用情况，汇总表应当与已审计的财务报表一并阅读。

本专项说明仅作为中天城投公司披露控股股东及其他关联方资金占用情况之用，不得用作任何其他目的。

附件一：中天城投集团股份有限公司 2009 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表

信永中和会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：贺军

中国注册会计师：陈芳芳

中国 北京

二〇一〇年三月九日

附件一

2009年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表

上市公司名称：中天城投集团股份有限公司

单位：万元

资金占用方类别	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2009年年初占用资金余额	2009年占用累计发生金额	2009年偿还累计发生金额		2009年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
						现金	非现金			
控股股东、实际控制人及其附属企业	小计								-	-
上市公司的子公司及其附属企业	中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	控股子公司	其他应收款	22,470.00	104,055.00		22,470.00	104,055.00	往来款	非经营性占用
	北京中天实投资顾问有限公司	原控股子公司	其他应收款	435.19			435.19	-	往来款	非经营性占用
	中天城投集团遵义有限公司	控股子公司	其他应收款	979.26	16,252.20	-	-	17,231.47	往来款	非经营性占用
	中天城投中体倍力健身俱乐部有限公司	控股子公司	其他应收款	160.09	15.00			175.09	往来款	非经营性占用
	中天城投集团商贸有限公司	控股子公司	其他应收款	20.02	-	-	-	20.02	往来款	非经营性占用
	中天城投集团物业管理有限公司	控股子公司	其他应收款	32.63	-	-	-	32.63	往来款	非经营性占用
	中天城投集团花溪城市运营有限公司	控股子公司	其他应收款	-	0.52	-	-	0.52	往来款	非经营性占用
	中天城投集团景观维修有限公司	控股子公司	其他应收款	-	1,240.15	-	-	1,240.15	往来款	非经营性占用
	中天城投集团物业管理有限公司	控股子公司	其他应收款		488.51	201.25	78.59	208.67	往来款	非经营性占用
	贵州中天盛邦楠苑物业管理有限公司	控股子公司	其他应收款	110.00	80.00			190.00	往来款	非经营性占用
	小计			24,207.19	122,131.39	201.25	22,983.78	123,153.55		
关联自然人及其控制的法人										
其他关联人及其附属企业	贵阳昭华颖新混凝土有限公司	本公司持股17.78%	其他应收款	-	150.00	110.00		40.00	保证金	经营性占用
	贵阳昭华颖新混凝土有限公司	本公司持股17.78%	预付账款	-	150.00	-		150.00	预付混凝土款	经营性占用
	小计			0.00	300.00	110.00	0.00	190.00		
总计			24,207.19	122,431.39	311.25	22,983.78	123,343.55		-	

本表已于2010年3月9日获董事会批准

企业负责人：罗玉平

主管会计工作的负责人：李梅

会计机构负责人：王正龙

前次募集资金使用情况鉴证报告

XYZH/2009CDA6028-2

中天城投集团股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的中天城投集团股份有限公司（以下简称中天城投）按照中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）[证监发行字（2007）500 号]《关于前次募集资金使用情况报告的规定》规定编制的中天城投截止 2009 年 12 月 31 日的《前次募集资金使用情况报告》。

一、对报告使用者和使用目的的限定

本鉴证报告仅供中天城投本次非公开发行新股使用，不得用作任何其他目的。

二、管理层的责任

中天城投管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，按照中国证监会《关于前次募集资金使用情况报告的规定》编制《前次募集资金使用情况报告》，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、注册会计师的责任

我们的责任是对中天城投管理层编制的上述报告独立地提出鉴证结论。

四、工作概述

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对鉴证对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括核查会计记录等我们认为必要的程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

五、鉴证结论

我们认为，中天城投管理层编制的《前次募集资金使用情况报告》符合中国证监

会《关于前次募集资金使用情况报告的规定》的规定，如实反映了中天城投 2009 年 12 月 31 日的前次募集资金使用情况。

信永中和会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：贺军

中国注册会计师：陈芳芳

中国 北京

二〇一〇年三月九日