

# 中天城投集团股份有限公司 2010 年第一季度季度报告全文

## §1 重要提示

1.1 本公司董事会、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、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司负责人罗玉平、主管会计工作负责人李梅及会计机构负责人(会计主管人员)王正龙声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

## §2 公司基本情况

### 2.1 主要会计数据及财务指标

单位：元

	本报告期末	上年度期末	增减变动(%)
总资产(元)	7,226,550,786.39	6,286,704,852.37	14.95%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	1,287,321,004.80	1,206,105,627.42	6.73%
股本(股)	570,898,345.00	570,898,345.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.25	2.11	6.64%
	本报告期	上年同期	增减变动(%)
营业总收入(元)	588,974,307.26	329,486,773.55	78.76%
归属于上市公司股东的净利润(元)	121,178,261.53	59,065,771.22	105.16%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-536,155,357.33	131,504,128.60	-507.71%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.94	0.23	-508.70%
基本每股收益(元/股)	0.1327	0.0647	105.10%
稀释每股收益(元/股)	0.1327	0.0647	105.10%
加权平均净资产收益率(%)	9.41%	7.50%	1.91%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	9.53%	7.74%	1.79%

备注：备注：基本每股收益、稀释每股收益指标根据有关规定，按照 2010 年 4 月 9 日本公司 2009 年度权益分派后总股本

913,437,352 股计算。

非经常性损益项目	年初至报告期末金额
非流动资产处置损益	0.00
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	0.00
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	0.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00
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	0.00
非货币性资产交换损益	0.00
委托他人投资或管理资产的损益	0.00
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	0.00
债务重组损益	0.00
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00
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	0.00
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	0.00

与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00
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	0.00
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00
对外委托贷款取得的损益	0.00
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	0.00
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	0.00
受托经营取得的托管费收入	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,084,346.78
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00
少数股东权益影响额	0.00
所得税影响额	521,086.70
合计	-1,563,260.08

对重要非经常性损益项目的说明

无

## 2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	46,436	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
中国建设银行 - 华夏盛世精选股票型证券投资基金	17,856,017	人民币普通股
中国再保险（集团）股份有限公司 - 传统 - 普通保险产品	7,078,472	人民币普通股
中国建设银行 - 泰达荷银市值优选股票型证券投资基金	6,514,639	人民币普通股
中国财产再保险股份有限公司 - 传统 - 普通保险产品	5,999,951	人民币普通股
兴华证券投资基金	4,032,197	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	3,868,324	人民币普通股
全国社保基金一一零组合	3,790,000	人民币普通股
金世旗国际控股股份有限公司	3,239,218	人民币普通股
全国社保基金一零七组合	3,117,400	人民币普通股
中国建设银行 - 华夏红利混合型开放式证券投资基金	3,000,000	人民币普通股

## §3 重要事项

### 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

适用 不适用

1、资产负债权益项目				
项目	2010年3月31日金额	2009年12月31日金额	增减变动幅度 %	变动情况及原因
应收账款	126,357,498.05	193,015,436.33	-34.54	客户按揭房款到账
预付账款	1,022,394,280.72	401,910,559.23	154.38	预付工程款增加
其它应收款	82,356,280.34	117,858,598.05	-30.12	收回部份往来款

应付账款	127,337,639.70	201,577,114.76	-36.83	支付工程款增加
应付职工薪酬	4,471,077.66	9,766,590.93	-54.22	支付绩效工资
应付股利	43,352,714.95	3,389,830.80	1,178.90	应付未付 2009 年分红派息款
1 年内到期的流动负债	665,000,000.00	439,000,000.00	51.48	部份长期借款将在一年内到期

## 2、损益项目

项目	2010 年 1-3 月	2009 年 1-3 月	增减变动幅度 %	变动情况及原因
营业收入	588,974,307.26	329,486,773.55	78.76	商品房销售收入增加
营业成本	326,340,499.75	199,090,153.45	63.92	商品房销售收入增加, 同比使营业成本增加
营业税金及附加	45,222,189.63	23,864,396.09	89.50	商品房销售收入增加的影响
销售费用	29,603,433.86	10,383,526.06	185.10	主要是广告宣传费增加
管理费用	23,492,010.14	11,369,919.93	106.62	公司经营规模扩大导致职工薪酬、公司宣传费等增加
所得税费用	43,135,969.16	19,508,028.62	121.12	本年利润增加

## 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

## 3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	金世旗国际控股股份有限公司	投入 7000 万现金收益权作为对价及 2007-2009 年三年业绩承诺	7000 万现金已到账, 2007-2009 年三年业绩承诺完成。
股份限售承诺	金世旗国际控股股份有限公司	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 (复权)。	承诺正在履行当中。鉴于公司 2009 年 3 月 31 日实施每 10 股派现金红利 1 元转增 6 股的利润分配及资本公积转增股本方案和 2010 年 4 月 9 日实施每 10 股派现金红利 0.7 元送红股 6 股的利润分配或资本公积金转增股本方案, 上述承诺减持价格调整为不低于每股 11.64 元。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无	无
发行时所作承诺	无	无	无
其他承诺 (含追加承诺)	无	无	无

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

适用 不适用

### 3.5 其他需说明的重大事项

#### 3.5.1 证券投资情况

适用 不适用

#### 3.5.2 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

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
2010年02月25日	贵阳	实地调研	国金证券	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010年03月02日	贵阳	实地调研	国泰君安证券	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010年03月02日	贵阳	实地调研	广发基金	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010年03月02日	贵阳	实地调研	华夏基金	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010年03月02日	贵阳	实地调研	天弘基金	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010年03月02日	贵阳	实地调研	兴业证券	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010年03月02日	贵阳	实地调研	山西太钢投资	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010年03月02日	贵阳	实地调研	上海中智资产	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010年03月02日	贵阳	实地调研	国泰基金	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010年03月02日	贵阳	实地调研	交银施罗德基金	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010年03月02日	贵阳	实地调研	北京龙鼎投资	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010年03月02日	贵阳	实地调研	上海康邦投资管理	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010年03月02日	贵阳	实地调研	诺德基金管理	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010年03月05日	贵阳	实地调研	博时基金	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010年03月05日	贵阳	实地调研	中信证券	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010年03月10日	贵阳	实地调研	招商基金	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010年03月25日	贵阳、遵义	实地调研	中银国际	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010年03月25日	贵阳、遵义	实地调研	华泰联合	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010年03月25日	贵阳、遵义	实地调研	齐鲁证券	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010年03月25日	贵阳、遵义	实地调研	东方证券	公司发展及行业介绍、实地考察项目

#### 3.5.3 其他重大事项的说明

适用 不适用

(1) 报告期内不存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况；  
 (2) 持股 30% 以上股东在报告期没有提出或实施股份增持计划的情况；  
 (3) 报告期内不存在按照《上市公司信息披露工作指引第六号---重大合同》应披露的重大合同情况。  
 (4) 报告期因实施权益分配，公司 2009 年非公开发行股票的发行价格和发行股数进行相应调整，具体如下：发行价格由利润分配方案实施前不低于 8.33 元/股，调整为利润分配方案实施后不低于 5.17 元/股；发行股数由利润分配方案实施前不超过 18,800 万股（含 18,800 万股），调整为利润分配方案实施后不超过 30900 万股（含 30900 万股）。公司 2009 年非公开发行股票正在报会审核过程中。

### 3.6 衍生品投资情况

适用 不适用

#### 3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

适用 不适用

## § 4 附录

## 4.1 资产负债表

编制单位：中天城投集团股份有限公司  
元

2010 年 03 月 31 日

单位：

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	1,433,052,126.25	479,226,594.04	1,299,687,485.45	457,081,973.42
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	126,357,498.05	94,326,276.78	193,015,436.33	148,474,095.06
预付款项	1,022,394,280.72	158,174,905.62	401,910,559.23	158,620,033.00
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		180,000,000.00		180,000,000.00
其他应收款	82,356,280.34	1,273,516,295.84	117,858,598.05	1,302,664,266.39
买入返售金融资产				
存货	4,297,109,367.73	1,137,433,790.25	4,009,817,608.14	1,133,157,449.93
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	196,800.00		196,800.00	
流动资产合计	6,961,466,353.09	3,322,677,862.53	6,022,486,487.20	3,379,997,817.80
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	48,700,000.00	1,292,703,250.40	48,700,000.00	1,284,703,250.40
投资性房地产	99,573,222.68	129,480,916.24	100,530,535.15	130,659,134.84
固定资产	70,687,384.61	19,359,784.04	68,397,486.16	19,411,644.44
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	4,479,232.98	2,938,967.94	4,375,075.03	2,787,858.58
递延所得税资产	41,644,593.03	40,321,950.24	42,215,268.83	40,892,626.04
其他非流动资产				
非流动资产合计	265,084,433.30	1,484,804,868.86	264,218,365.17	1,478,454,514.30
资产总计	7,226,550,786.39	4,807,482,731.39	6,286,704,852.37	4,858,452,332.10
流动负债：				
短期借款				
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	127,337,639.70	100,088,844.16	201,577,114.76	152,537,714.00

预收款项	613,868,560.30	254,007,944.75	573,979,663.19	469,845,745.67
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	4,471,077.66	2,024,128.11	9,766,590.93	7,005,378.82
应交税费	227,230,275.47	180,291,936.25	230,911,239.75	138,576,937.33
应付利息	2,821,982.47	2,021,982.47	3,570,482.47	2,021,982.47
应付股利	43,352,714.95	43,352,714.95	3,389,830.80	3,389,830.80
其他应付款	908,089,979.74	1,203,543,443.77	871,485,543.80	1,248,575,350.19
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	665,000,000.00	665,000,000.00	439,000,000.00	333,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	2,592,172,230.29	2,450,330,994.46	2,333,680,465.70	2,354,952,939.28
非流动负债：				
长期借款	3,240,052,258.76	1,110,858,001.48	2,637,135,592.09	1,342,858,001.48
应付债券				
长期应付款	38,716,583.89	38,716,583.89	41,079,300.10	41,079,300.10
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	29,027,108.64		29,027,108.64	
其他非流动负债				
非流动负债合计	3,307,795,951.29	1,149,574,585.37	2,707,242,000.83	1,383,937,301.58
负债合计	5,899,968,181.58	3,599,905,579.83	5,040,922,466.53	3,738,890,240.86
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	570,898,345.00	570,898,345.00	570,898,345.00	570,898,345.00
资本公积	38,320,569.02	36,228,935.36	38,320,569.02	36,228,935.36
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	128,483,548.34	128,483,548.34	128,483,548.34	128,483,548.34
一般风险准备				
未分配利润	549,618,542.44	471,966,322.86	468,403,165.06	383,951,262.54
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,287,321,004.80	1,207,577,151.56	1,206,105,627.42	1,119,562,091.24
少数股东权益	39,261,600.01		39,676,758.42	
所有者权益合计	1,326,582,604.81	1,207,577,151.56	1,245,782,385.84	1,119,562,091.24
负债和所有者权益总计	7,226,550,786.39	4,807,482,731.39	6,286,704,852.37	4,858,452,332.10

## 4.2 利润表

编制单位：中天城投集团股份有限公司

2010 年 1-3 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	588,974,307.26	561,002,284.36	329,486,773.55	262,911,060.25
其中：营业收入	588,974,307.26	561,002,284.36	329,486,773.55	262,911,060.25
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	423,013,901.90	391,122,278.80	248,674,759.81	189,856,403.09
其中：营业成本	326,340,499.75	305,370,272.09	199,090,153.45	147,351,287.42
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	45,222,189.63	43,713,995.96	23,864,396.09	20,181,568.72
销售费用	29,603,433.86	27,470,491.96	10,383,526.06	9,847,237.67
管理费用	23,492,010.14	16,182,859.63	11,369,919.93	9,270,560.05
财务费用	-365,729.93	-304,063.21	1,166,044.37	405,029.32
资产减值损失	-1,278,501.55	-1,311,277.63	2,800,719.91	2,800,719.91
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			85,400.00	85,400.00
投资收益（损失以“-”号填列）	23,013.70			
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）	165,983,419.06	169,880,005.56	80,897,413.74	73,140,057.16
加：营业外收入	157,177.14	116,383.94	39,621.70	39,605.80
减：营业外支出	2,241,523.92	41,523.92	2,515,444.60	46,000.00
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	163,899,072.28	169,954,865.58	78,421,590.84	73,133,662.96
减：所得税费用	43,135,969.16	41,976,921.11	19,508,028.62	17,636,333.01
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	120,763,103.12	127,977,944.47	58,913,562.22	55,497,329.95
归属于母公司所有者的净利润	121,178,261.53	127,977,944.47	59,065,771.22	55,497,329.95
少数股东损益	-415,158.41		-152,209.00	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.1327	0.1401	0.0647	0.0608
（二）稀释每股收益	0.1327	0.1401	0.0647	0.0608
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	120,763,103.12	127,977,944.47	58,913,562.22	55,497,329.95
归属于母公司所有者的综合收益总额	121,178,261.53	127,977,944.47	59,065,771.22	55,497,329.95
归属于少数股东的综合收益总额	-415,158.41		-152,209.00	

### 4.3 现金流量表

编制单位：中天城投集团股份有限公司

2010 年 1-3 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	710,532,705.01	403,590,916.56	284,054,265.14	234,540,749.22
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				

处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	154,913,082.71	109,866,710.15	173,111,251.25	67,323,992.00
经营活动现金流入小计	865,445,787.72	513,457,626.71	457,165,516.39	301,864,741.22
购买商品、接受劳务支付的现金	1,180,155,407.51	301,775,091.00	165,433,232.61	113,658,522.57
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	38,114,296.82	27,173,419.72	28,072,673.94	19,116,090.85
支付的各项税费	90,948,475.27	42,569,069.70	16,127,258.41	8,025,348.10
支付其他与经营活动有关的现金	92,382,965.45	93,584,570.27	116,028,222.83	57,865,524.99
经营活动现金流出小计	1,401,601,145.05	465,102,150.69	325,661,387.79	198,665,486.51
经营活动产生的现金流量净额	-536,155,357.33	48,355,476.02	131,504,128.60	103,199,254.71
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			26,600.00	26,600.00
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	643,608.50	560,874.76	93,629.50	93,096.55
投资活动现金流入小计	643,608.50	560,874.76	120,229.50	119,696.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,249,893.40	1,053,316.00	739,258.93	334,660.00
投资支付的现金	64,480,266.80	72,480,266.80	2,000,000.00	43,000,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	161,712.36	161,712.36	3,177,904.65	2,876,177.80
投资活动现金流出小计	68,891,872.56	73,695,295.16	5,917,163.58	46,210,837.80
投资活动产生的现金流量净额	-68,248,264.06	-73,134,420.40	-5,796,934.08	-46,091,141.25
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	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			3,000,000.00	
取得借款收到的现金	1,051,000,000.00	158,000,000.00	182,500,000.00	160,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				



筹资活动现金流入小计	1,051,000,000.00	158,000,000.00	185,500,000.00	160,000,000.00
偿还债务支付的现金	212,000,000.00	58,000,000.00	197,985,901.60	121,985,901.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	67,782,263.27	42,379,975.00	34,071,627.45	29,264,874.64
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	14,509,269.74	3,488,202.72	2,493,262.34	1,731,704.34
筹资活动现金流出小计	294,291,533.01	103,868,177.72	234,550,791.39	152,982,480.58
筹资活动产生的现金流量净额	756,708,466.99	54,131,822.28	-49,050,791.39	7,017,519.42
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	152,304,845.60	29,352,877.90	76,656,403.13	64,125,632.88
加：期初现金及现金等价物余额	1,271,537,668.29	440,664,103.78	127,233,858.86	79,289,898.00
六、期末现金及现金等价物余额	1,423,842,513.89	470,016,981.68	203,890,261.99	143,415,530.88

#### 4.4 审计报告

审计意见： 未经审计

中天城投集团股份有限公司董事会

董事长：罗玉平

2010 年 4 月 26 日