

ZHONGTIAN

中天

现在是未来



二 一 年度报告

公告编号：2011-01

中天城投集团股份有限公司

二 一 一年四月

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	12
第六节 公司治理结构	18
第七节 股东大会情况简介	24
第八节 董事会报告	26
第九节 监事会报告	43
第十节 重要事项	45
第十一节 财务报告	50
第十二节 备查文件目录	51

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

2011年4月20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	heyaoqiu@ztcn.cn

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	2010 年 6 月 17 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	690,575,181.54
利润总额	749,798,272.64
归属于上市公司股东的净利润	554,765,226.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	510,451,663.72
投资收益	4,094,125.17
营业外收支净额	59,223,091.10
经营活动产生的现金流量净额	-343,556,203.72
现金及现金等价物净增加额	751,727,054.73

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+）	2010 年度
非流动资产处置损益	-774.86
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	76,328,549.06
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	
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	-17,104,683.10
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
小计	59,223,091.10
所得税影响额	14,909,506.77
少数股东权益影响额（税后）	21.29
合计	44,313,563.04

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

	2010 年	2009 年	本年比上年增 减（%）	2008 年
营业总收入	3,327,833,798.84	1,635,363,945.07	103.49%	910,593,169.38
利润总额	749,798,272.64	589,812,159.40	27.12%	253,794,713.95
归属于上市公司股东的 净利润	554,765,226.76	460,482,991.73	20.47%	190,965,181.38
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益 的净利润	510,451,663.72	288,893,638.19	76.69%	178,784,786.95
经营活动产生的现金 流量净额	-343,556,203.72	-488,714,627.88	29.70%	-388,550,379.08
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年 末增减（%）	2008 年末
总资产	12,395,831,022.56	6,286,704,852.37	97.18%	2,868,766,820.17
归属于上市公司股东 的所有者权益	1,720,907,970.03	1,206,105,627.42	42.68%	763,500,229.03
股本	913,437,352.00	570,898,345.00	60.00%	356,811,466.00

2、主要财务指标

单位：元

	2010 年	2009 年	本年比上年增 减（%）	2008 年
基本每股收益（元/股）	0.6073	0.5041	20.47%	0.5712
稀释每股收益（元/股）	0.6073	0.5041	20.47%	0.5712
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.5588	0.506	10.43%	0.5348
加权平均净资产收益率（%）	38.08%	46.53%	-8.45%	28.87%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	35.04%	29.19%	5.85%	27.03%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.38	-0.86	55.81%	-1.089
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年 末增减（%）	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.88	2.11	-10.90%	2.14

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	269,974,093	47.29%		161,975,851		-431,499,050	-269,523,199	450,894	0.05%
1、国家持股									
2、国有法人持股	38,849,386	6.80%		23,309,631		-62,159,017	-38,849,386	0	0.00%
3、其他内资持股	230,828,558	40.43%		138,497,135		-369,325,693	-230,828,558	0	0.00%
其中: 境内非国有法人持股	230,828,558	40.43%		138,497,135		-369,325,693	-230,828,558	0	0.00%
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	296,149	0.06%		169,085		-14,340	154,745	450,894	0.05%
二、无限售条件股份	300,924,252	52.71%		180,563,156		431,499,050	612,062,206	912,986,458	99.95%
1、人民币普通股	300,924,252	52.71%		180,563,156		431,499,050	612,062,206	912,986,458	99.95%
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	570,898,345	100.00%		342,539,007		0	342,539,007	913,437,352	100.00%

2、限售股份变动情况表:

股东名称	年初限售股数	本年增加限售股数	本年解除限售股数	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	230828558	138,497,135	369,325,693	0	股改承诺	2010年5月9日

贵阳市国有资产投资管理公司	38849386	23,309,631	62,159,017	0	股改承诺	2010年5月9日
高管股	296149	169,085	14,340	450,894	高管持股规定	
合计	269,974,093	161,975,851	431,499,050	450,894		

(二) 股票发行与上市情况：

1、至本报告期末的前三年，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、本期股份总数发生变动说明。

报告期内因实施2009年度利润分配每10股送6股增加股份总数342,539,007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

2010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	62,324				
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	374,508,442	0	328,348,059
贵阳城市发展投资股份有限公司	国有法人	6.80	62,159,017	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	1.20	10,999,873	0	0
中国建设银行－长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.09	10,000,000	0	0
上海浦东发展银行－广发小盘成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.90	8,186,679	0	0
中国工商银行－景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.86	7,856,230	0	0
中国平安保险(集团)股份有限公司－集团本级－自有资金	境内非国有法人	0.70	6,388,423	0	0

金					
中国建设银行—广发内需增长灵活配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.56	5,074,441	0	0
中国建设银行—信达澳银领先增长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.55	5,040,085	0	0
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-018L-FH002 深	境内非国有法人	0.49	4,499,925	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	
金世旗国际控股股份有限公司		374,508,442		人民币普通股	
贵阳城市发展投资股份有限公司		62,159,017		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		10,999,873		人民币普通股	
中国建设银行-长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金		10,000,000		人民币普通股	
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金		8,186,679		人民币普通股	
中国工商银行—景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金		7,856,230		人民币普通股	
中国平安保险（集团）股份有限公司—集团本级—自有资金		6,388,423		人民币普通股	
中国建设银行—广发内需增长灵活配置混合型证券投资基金		5,074,441		人民币普通股	
中国建设银行—信达澳银领先增长股票型证券投资基金		5,040,085		人民币普通股	
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-018L-FH002 深		4,499,925		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	金世旗国际控股股份有限公司函告公司，该公司与上表其余股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。上表其余股东之间，公司未知其关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。				

（二）公司控股股东情况

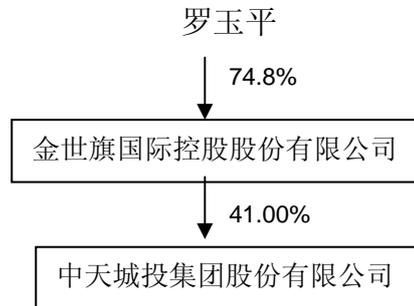
1、公司控股股东为金世旗国际控股股份有限公司，法定代表人罗玉平，成立日期2006年7月13日，现持有贵州省工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》（注册号为：52000002207176），注册资本30000万元。公司经营范围为从事城市基础设施及相关配套项目的投资及其管理业务；土地开发、整治、复垦及其利用的投资、开发和管理；旅游产业、绿色产业的投资及其管理；非金融性投资业务。

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。

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、截止 2010 年 12 月 31 日公司董事、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）	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	68.60	0	0	
2	石维国	男	副董事长	1966	2009.6.19-2012.6.18	68.60	0	0	
3	董平	男	副董事长	1964	2009.6.19-2012.6.18	68.60	44,000	70,400	注 1
4	周力	男	董事兼总裁	1960	2009.6.19-2012.6.18	68.60	57,360	90,232	注 1、注 2
5	陈畅	男	董事兼副总裁	1960	2009.6.19-2012.6.18	61.61	37,280	59,648	注 1
6	张智	男	董事兼副总裁	1966	2009.6.19-2012.6.18	61.61	42,720	68,352	注 1
7	李凯	男	董事兼副总裁	1964	2009.6.19-2012.6.18	61.61	36,320	58,112	注 1
8	严宏琴	女	董事	1965	2009.6.19-2011.2.23	6.00	0	0	注 3
9	胡北忠	男	独立董事	1963	2009.6.19-2012.6.18	6.00	0	0	
10	陈世贵	男	独立董事	1963	2009.6.19-2012.6.18	6.00	0	0	
11	唐朝礼	男	独立董事	1948	2009.6.19-2012.6.18	6.00	0	0	
12	宋蓉	女	独立董事	1970	2009.6.19-2012.6.18	6.00	0	0	
13	李筑惠	男	监事会主席	1954	2009.6.19-2012.6.18	56.00	20,626	33,001	注 1
14	罗建华	女	监事	1951	2009.6.19-2012.6.18	27.54	0	0	
15	李定文	男	监事	1968	2009.6.19-2012.6.18	25.85	0	0	
16	李梅	女	副总裁兼财务负责人	1951	2009.6.19-2012.6.18	61.61	0	0	
17	余莲萍	女	副总裁	1961	2009.6.19-2012.6.18	61.61	89,440	143,104	注 1
18	张青	男	副总裁	1965	2009.6.19-2012.6.18	61.61	48,000	76,800	注 1
19	李俊	男	董事会秘书	1972	2009.7.12-2012.6.18	54.60	0	0	

注 1：持股发生变动的的原因是实施 2009 年年度公积金转增股本所致。

注 2：解除限售股份交易。

注 3：严宏琴女士作为贵阳市国有资产投资管理公司派出代表，由公司聘任为第六届董事会董事，因贵阳市国有资产投资管理公司所持公司股份已全部过户至贵阳城市发展投资股份有限公司，为更好地支持贵阳城市发展投资股份有限公司履行股东职责等工作，2011 年 2 月 23 日严宏琴女士辞去公司第六届董事会董事职务。

说明：报告期内公司董事、监事、高级管理人员在股东单位等的兼职情况如下：

姓名	兼职单位	职务	任期
罗玉平	金世旗国际控股股份有限公司	董事长	2006年7月13日至今
罗玉平	联和能源投资控股有限公司	董事长	2010年11月30日至今
石维国	金世旗国际控股股份有限公司	董事	2006年7月13日至今
石维国	贵州联和能源清洁燃料有限公司	董事长	2010年12月14日至今
陈畅	金世旗国际控股股份有限公司	董事	2006年7月13日至今
张智	金世旗国际控股股份有限公司	董事	2006年7月13日至今
李凯	金世旗国际控股股份有限公司	董事	2006年7月13日至今
罗建华	金世旗国际控股股份有限公司	监事会主席	2007年12月27日至今

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。2010年的薪酬标准是：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，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，独立董事和不在公司担任其他管理职务的董事职务津贴为 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 838.05 万元。

(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) 2010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）
段开辉	董事兼副总裁	20.535

3、报告期内聘任和离任的董事、监事及高管人员情况

2010年4月23日收到公司董事兼副总裁段开辉先生递交的书面《辞职报告》，请求辞去其担任的公司第六届董事会董事兼副总裁职务。

经2010年5月19日召开的公司2010年第一次临时股东大会审议通过，补选公司副总裁陈畅先生为公司第六届董事会董事。

2011年2月23日收到公司董事严宏琴女士递交的书面《辞职报告》，请求辞去其担任的公司第六届董事会董事职务。

(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，联和能源投资控股有限公司董事长。

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，贵州联和能源清洁燃料有限公司董事长。

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。

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、董事兼副总裁。

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。

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，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。

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	1561
公司需承担费用的离退休职工人数	1196
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	212
技术人员	549
财务人员	65
行政人员	127
其他人员	608
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	23
大学本科	634
大学专科	614
高中（中专）以下	290

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》、《上市公司股东大会会议事规则》、《上市公司章程指引（2006年修订）》等相关规定，结合规范治理的具体要求，不断完善法人治理结构，规范公司运作。公司法人治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件无差异。

（一）报告期内，公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会各专门委员会、经理层职责明确，议事程序规范，权力均能得到正常行使。在年报编制、披露过程中，决策程序运转正常，独立董事认真执行《独立董事年报工作制度》，审计委员会认真执行《审计委员会年报审计工作规程》，维护了年度审计的独立性，提高了公司信息披露质量。

（二）公司与控股股东之间保持了业务、资产、机构、人员和财务的“五分开”，保证公司具有足够的面向市场自主经营的能力，公司与控股股东之间不存在同业竞争和关联交易。

（三）顾客、员工、股东、合作伙伴和政府构成本公司的利益相关者，公司能够充分尊重和维护利益相关者的合法权益，实现股东、员工、社会、顾客等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康、稳定的发展。同时公司注重与投资者的沟通交流，提高投资者关系管理质量。

（四）公司持续进行内部控制建设的深化与优化，加强内部控制体系建设。对行政、人力资源、计划财务、物资管理等采用集权式的管控，实现公司对分、子公司从人事到业务的统一管理；按照“标准中天、效益中天、和谐中天，责任中天”的企业理念，公司修订了公司章程、制定完善公司相关制度。

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	8	1	7	0	0	否	
石维国	副董事长	8	1	7	0	0	否	
董平	副董事长	8	1	7	0	0	否	
周力	董事兼总裁	8	1	7	0	0	否	
陈畅	董事兼副总裁	6	0	6	0	0	否	
张智	董事兼副总裁	8	1	7	0	0	否	
李凯	董事兼副总裁	8	1	7	0	0	否	
严宏琴	董事	8	1	7	0	0	否	
胡北忠	独立董事	8	1	7	0	0	否	
陈世贵	独立董事	8	1	7	0	0	否	
唐朝礼	独立董事	8	1	7	0	0	否	
宋蓉	独立董事	8	1	7	0	0	否	
年内召开董事会会议次数								8
其中：现场会议次数								1
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

公司第六届董事会第8次会议独立董事对公司2009年年报有关事项发表独立意见；对2009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。

公司第六届董事会第9次会议独立董事对《关于补选陈畅先生为公司董事的议案》发表独立意见。

公司第六届董事会第10次会议独立董事对公司为子公司对外担保事项发表独立意见。

公司第六届董事会第11次会议独立董事对公司为南方国际租赁有限公司申请专项贷款（贷款专项用于购置贵阳国际会议展览中心所需的设备）提供连带责任担保的对外担保事项发表独立董事意见。

公司第六届董事会第12次会议独立董事对公司2010年上半年对外担保情况及关联方占用资金情况发表独立董事意见。

报告期内，独立董事对公司董事聘任、审计机构聘任、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；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。

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。报告期内公司独立董事严格按照相关规定很好地履行自己的职责。

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。本着“先锋思考、严谨执行、务求实效”的企业精神，不断培养思想艰苦、工作刻苦、作风清苦的创业精神，增工作，压重担，加职责，高激励，建立更为科学合理的薪酬体系和绩效考评体系。充分挖掘公司人力资本的潜力，激发经营管理团队的创造力，充分调动广大员工的积极性，鼓励其不怕苦、不怕累，早干事、多干事、干好事、干成事，通过持续为公司及股东做出贡献，获得与其公司经营实绩相对应的薪酬，从而分享与公司同步成长的快乐。

考评的内容分为工作绩效、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。公司将按照“能上能下，人尽其才”的用人原则，通过优化、细化绩效考评工作，完善薪酬体系，进一步采取更为灵活、严格的绩效考评手段和措施，拉开薪酬的层次，做到奖优罚劣、奖勤罚懒。

五、公司内部控制制度的建立健全情况

（一）、公司财务报告内部控制制度的建立和运行情况

公司根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的要求，在所有重大事项方面均建立并运行了与财务报告相关的较为有效的内部控制，并通过不断的优化，形成了一套较为完善、有效、合规的内部控制体系，在对子公司的管理控制、关联交易的内部控制、对外担保的内部控制、募集资金使用的内部控制、重大投资的内部控制、信息披露的内部控制等重大事项方面不存在控制缺陷，在保证公司正常有序经营、保护资产安全完整、保证会计信息真实准确等方面发挥了重要作用，为公司的可持续发展提供了有力的保障。

公司董事会认为，公司按照国家的有关规定建立健全了完整的、合理的内部控制制度，总体上保证了公司生产经营活动的正常运作，在一定程度上降低了管理风险。

具体内容详见《关于公司内部控制的自我评价报告》。

（二）、内部审计制度的建立和执行情况

公司一贯重视内部控制建设，根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基

本规范》、《企业内部控制配套指引》和《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的要求，公司建立了《内部审计工作制度》，内部审计能有效执行《内部审计工作制度》，较好地发挥了内部审计的作用。

（三）、公司内部控制的自我评价

2010 年，公司持续改进和优化内部控制体系，提高风险防范能力，在内部控制设计合理性和运行有效性方面均较为良好，经营管理水平进一步提升。董事会就公司内部控制情况进行了评价并出具了《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》，报告全文详见巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>）。

1、董事会对内部控制的自我评价意见

公司根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的要求，在所有重大事项方面均建立并运行了较为有效的内部控制，并通过不断的优化，形成了一套较为完善、有效、合规的内部控制体系，在对子公司的管理控制、关联交易的内部控制、对外担保的内部控制、募集资金使用的内部控制、重大投资的内部控制、信息披露的内部控制等重大事项方面不存在控制缺陷，在保证公司正常有序经营、保护资产安全完整、保证会计信息真实准确等方面发挥了重要作用，为公司的可持续发展提供了有力的保障。

公司董事会认为，公司按照国家的有关规定建立了较为完整的、合理的内部控制制度，总体上保证了公司生产经营活动的正常运作，在一定程度上降低了管理风险。

2、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《内部控制鉴证报告》（XYZH/2010CDA6034）认为，公司按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于2010年12月31日在所有重大方面保持了与财务报告相关的有效的内部控制，具体内容详见公司公告《内部控制鉴证报告》（XYZH/2010CDA6034）。

3、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2010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。

4、公司独立董事对公司内部控制自我评价的意见

2010年度，公司继续加强和规范内部控制，能够预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的错误，保护公司资产的安全和完整，保证会计记录和会计信息的真实、完整。公司对内部控制重点活动（包括公司制度建设、子公司管控、关联交易、募集资金使用、重大投资管理、信息披露等）的控制严格、充分、有效，保证了公司的经营管理的正常进行。公司未有违反《企业内部控制基础规范》、《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。

公司独立董事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相符。

第七节 股东大会情况简介

报告期内共召开 5 次股东大会，情况如下：

(一)、2010 年 3 月 31 日以现场方式在公司会议室召开 2009 年年度股东大会，会议审议并通过以下议案：1、2009 年度董事会工作报告；2、2009 年度监事会工作报告；3、关于 2009 年度利润分配或资本公积金转增股本预案的议案；4、关于 2009 年度财务决算的议案；5、关于 2009 年度报告及其摘要的议案；6、关于聘请公司 2010 年度财务审计机构的议案；7、关于调整公司非公开发行股票发行价格和发行股数的议案；8、关于公司前次募集资金使用情况报告的议案。凡在 2010 年 3 月 26 日下午收市时深圳证券登记公司登记在册的本公司股东均可出席，股东因故不能出席的可委托他人出席。有关决议公告见 2010 年 4 月 1 日《中国证券报》和《证券时报》。

(二)、2010 年 5 月 19 日以现场方式在公司会议室召开 2010 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、关于补选陈畅先生为公司董事的议案。凡在 2010 年 5 月 13 日下午收市时深圳证券登记公司登记在册的本公司股东均可出席，股东因故不能出席的可委托他人出席。有关决议公告见 2010 年 5 月 20 日《中国证券报》和《证券时报》。

(三)、2010 年 6 月 29 日以现场方式和网络方式召开 2010 年第 2 次临时股东大会，会议审议并通过以下议案：1、关于延长公司 2009 年度非公开发行股票方案决议有效期的议案；2、关于明确为公司控股子公司提供担保额度并授权公司董事长具体实施的议案。凡在 2010 年 6 月 24 日下午收市时深圳证券登记公司登记在册的本公司股东均可出席，股东因故不能出席的可委托他人出席。有关决议公告见 2010 年 6 月 30 日《中国证券报》和《证券时报》。

(四)、2010 年 8 月 9 日以现场方式在公司会议室召开 2010 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、关于因公司融资租赁为南方国际租赁有限公司申请专项贷款提供担保的议案。凡在 2010 年 8 月 5 日下午收市时深圳证券登记公司登记在册的本公司股东均可出席，股东因故不能出席的可委托他人出席。有关决议公告见 2009 年 8 月 10 日《中国证券报》和《证券时报》。

(五)、2010 年 12 月 31 日采取现场投票与网络投票相结合的方式召开 2010 年

第 4 次临时股东大会，会议审议并通过以下议案：关于撤销公司 2009 年度非公开发行股票方案的议案。2010 年 12 月 27 日下午收市后在中国证券登记结算有限公司深圳分公司登记在册的本公司股东均有权参加本次股东大会。因故不能亲自出席的股东，可以书面委托授权代理人出席，或在网络投票时间内参加网络投票。有关决议公告见 2011 年 1 月 4 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

2010年，中国经济处于转型期，从强调增长速度转向关注经济发展方式，从追求国内生产总值转向增加国民收入水平，调整经济结构，推进产业结构优化升级。《国务院关于中西部地区承接产业转移的指导意见》（国发[2010]28号）中强调，产业转移是加快经济结构调整和发展方式转变的重要途径，是深入实施西部大开发和大力促进中部地区崛起战略的重大任务。作为承接者的中西部地区，有着资源丰富、要素成本低、市场潜力大的优势，把资源承载能力、生态环境容量作为承接产业转移的重要依据，推动经济发展，与资源、环境相协调。积极承接国内外产业转移，不仅有利于加速中西部地区新型工业化和城镇化进程，促进区域协调发展，而且有利于推动东部沿海地区经济转型升级，实现可持续发展。

2010年被称为地产“调控年”，调控政策具有高强度、高频率和范围广等特点。2010年1月10日，国务院出台《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（简称“国十一条”），要求进一步加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。具体从调整供应结构、抑制投资投机性需求、控制信贷风险、明确责任四方面加以调控，通过提高首付款比重来疏导非理性需求和投机性需求；通过加大保障性土地、保障性住房的供给，实现加快土地有效供应、完善住房供给市场进而最大限度满足有效需求的目标。未来房地产供应市场的重点是满足“中低价位、中小套型普通商品住房和限价商品住房、公共租赁住房、经济适用住房、廉租住房”的五种住房需求。随后出台的相关政策，贯彻“国十一条”这一政策核心来进行“二次调控”。

2011年初，为巩固和扩大前期调控的成果，国务院再次推出八条政策措施，在原有政策的基础上，进一步强化差别化住房信贷，扩大限购政策的实施范围，落实住房保障和稳定房价约谈问责机制。再次体现了国家宏观调控一系列政策主要针对房价过快上涨、投机投资等不合理需求。在整体经济结构调整和国家明确加速城镇化建设的背景下，房地产市场将出现洗牌现象。

二、三线城市正面临快速的城市化、工业化进程，成为房地产市场新的增长点。“工业强省”和“城镇化带动”也被贵州省委、省政府确定为贵州面向未来的两大发展战略。通过实施“城镇化带动”战略，贵州将大力发展一批区域性中心城市，全面强化城镇集聚与辐射能力，全力提升城镇综合承载能力。其中，“黔中经济区”发展规划已纳入国家“十二五”规划，贵州计划用 5 至 10 年时间将经济区建成全国重要的能源原材料基地、资源深加工基地、航天航空装备制造业基地、烟草工业基地和南方绿色食品基地，以及区域性商贸物流中心和科技创新中心。贵阳作为“黔中经济区”核心城市，作为经济欠发达、欠开发的贵州省省会城市、区域内唯一的中心城市，房地产市场仍处于发展起步阶段，城市化水平不高，因此对此次调控，贵阳出现的变化不像其他一线城市那样明显，房价趋于平稳。

（二）经营业绩回顾

2010年，公司基于“统一思想，集中心思，凝聚力量”这一发展关键点，深刻领会“加速发展、加快转型、推动跨越”精神，调整公司五年规划进程，抢抓机遇，推进公司稳步发展壮大。2010年在房地产政策紧缩背景下，公司逐步转变经营模式，丰富业务内涵，不断从一个区域地产龙头向区域资源龙头的角色深化转变。

房地产方面，公司选择向商业地产和旅游地产横向延伸，通过会展、旅游、体育休闲项目与住宅相邻共生的开发模式提升住宅价值。同时将公司房地产业务向价值链的上游纵向伸展，多方式进入房地产业供地源头，创建具有中天城投特色的城市运营开发模式。

2010年公司开发的地产品种不仅覆盖了大量的楼盘和住宅小区，包括住宅、商业、小区公建配套的学校、社区医院等，同时，还涉及渔安安井片区土地整理，建设水东路支线道路、贵阳国际会议展览中心、酒店、乳业基地、工业产业园区等城市基础设施和公建配套等。从过去仅涉足传统意义上的建筑单体、小区开发，到保障性安居工程开发，到城市综合体开发，到产业园区的开发运营，再到城市片区、新区开发等，开发产品范围不断扩展、开发档次和水平不断提升、影响力日渐扩大，公司已从一个单纯的房地产开发企业，逐步完成向城市运营商的演变。

2010年，主业房地产实现开工面积187万平方米，竣工面积95万平方米，实现合同销售面积152万平方米，合同销售金额62亿元。续建项目中天花园三期、世纪新城三期、遵义万里湘江等按计划推进。2010年公司房地产业务重点项目为中天会展城和

贵阳国际会议展览中心。贵阳国际会议展览中心已建成并投入使用，这是西南地区建设规模最大、功能配套最完备、设施最先进的多功能国际会议展览中心，随着会展综合硬件设施的升级，贵州省和贵阳市的会展经济将会步入发展的快车道，而作为与会展经济密切相关的旅游经济也将随之被带入新的发展时期。会展城项目按计划推进，在非公开发行资金不到位的情况下，通过公司努力，实现了项目良性循环，达到项目自身滚动开发的条件，公司借此也撤除2009年度非公开发行股票方案。扣除会展城部分地块因按照政府要求进行规划调整导致当年度可售楼盘略少于预期的因素，2010年公司房地产业务基本完成预定计划。

2010年，公司进行多元化资源整合工作积极进行，取得了积极的成就。公司深化了会展建设和运营、矿产资源、酒店等业务、技术和团队建设等工作。报告期内，公司积极推进煤矿、锰矿等矿产的勘探。由于受到年初干旱、二季度洪涝灾害影响，矿区勘探工作相对公司年初计划略有滞后，但相关部门努力加紧勘查工作，争取弥补前期由于自然灾害所耽误的工程进度。

（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，市场需求和需求结构总体表现良好。伴随贵阳高铁、快铁、轻轨等基础设施建设以及“三创一办”活动的开展，“爽爽的贵阳”、“避暑之都”的城市品牌逐步形成，“宜居、宜业、宜游”的城市特色进一步彰显，巩固了贵阳在全省的首位度地位。随着基础设施建设不断完善，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，贵阳市房地产产品刚性需求潜力较大。贵州省政府“十二五”发展规划中“城镇化、工业化”的发展战略，同时计划“十二五”建设2000万平方米保障性安居工程，以及贵阳市即将实施的中心区域旧城改造、城中村、棚户区改造等“城市更新”规划，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：遵义红花岗区小金沟锰矿储量基本探明，威宁疙瘩营煤矿和赫章野马川煤矿正在加速勘探过程当中。贵州省现正计划实施煤炭资源整合，努力打造和培育大型煤炭经营企业，将为公司不断拓展煤炭储、采提供更为宽松的政策环境。公司将依托省内外的矿产资源，不断实施低成本、高储量的资源获取和整合，不断研究矿产资源的综合利用，为矿业板块未来做大做强夯实基础。

文化旅游会展方面：贵州旅游近三年来连续以25%以上的增长率持续高速增长。贵州省未来3-5年内，将形成以国道、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，借助贵阳国际会议展览中心投入运营的契机，通过积极主动的寻求整合省内景区、景点资源和旅游经营设施的机遇，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朝阳产业。同时，积极介入文化产业，不断丰富旅游会展的内涵，满足社会对优秀文化产品和服务的需要。

2、公司主要优势分析

(1) 市场定位明确，竞争优势突出。公司立足贵州、深耕贵州，初步完成了项目型公司向运营型公司的转变，形成了公司独特的土地、房产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，公司业务开拓能力、经营城市能力十分突出。。

(2) 良好的品牌影响力。公司积极配合地方政府开展公益活动、文化和旅游推广活动，积极参与重大民生工程，为公司赢得了广泛的赞誉。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，社会、政府、客户等的认可度与满意度越来越高。

(3) 较强的成本控制能力。公司通过执行严格的项目经理责任考核制，强化招标投标管理、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) 良好的产品售后保障及配套服务。公司设有专门的客服电话，采用“365×24”服务模式接受客户的投诉；设有专门的产品维修施工队伍，对公司产品提供专业、及时、高效的维修服务。公司涉足的物业管理、教育、康体等房地产开发配套产业，在贵阳市场所具有的标杆地位，已形成了中天城投地产业务所独有的核心竞争力。

(5) 较强的资金筹措能力。公司作为本土民营控股龙头企业，凭借较高的品牌知名度和商业信誉，不断加大融资力度，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；同时通过扩大如信托、融资租赁、股权融资等其它方式融资，争取政府税费减免和财政扶持优惠政策等，较好地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及对策

公司发展将面临三大困难和风险。

首先，宏观环境与行业调控带来的风险。公司目前主营业务收入绝大部分为房地产业务的收入，宏观政策对房地产行业有着重要的影响，包括信贷政策、土地政策、税收政策、行政监管等政策都会直接或间接影响房地产行业的景气度。

其次，运营风险。房地产行业、矿业、文化旅游等产品的投资周期较长，规模普遍较大，蕴藏着较大的经营风险，具体表现为：原材料价格上涨风险、人工成本增高风险、销售风险、产品质量风险等。

再次，多元化过程中的管理风险。公司多种业务齐头并举，极大扩张了管理宽幅，增加了管理难度，同样存在着团队能力不足风险、技术风险、安全生产风险、资金筹措风险、市场风险等。

面对上述可能遇到的困难和风险，公司将密切关注国内外经济走势，洞察和分析国家宏观政策，把握市场走势，加快项目运营效率，围绕年度经营目标对各项目的开发策略进行统筹安排，有效规避政策风险。同时，加强内部管控体系的建设，通过项目管理前置的方法确保项目的建设速度，通过项目运营效率的提高，使公司的资产效率利用率不断提高。

（四）2011年及“十二五”发展展望

2011年，是“十二五”的开局之年，是公司控股股东金世旗国际控股股份有限公司入主中天、公司高速发展的第五年。2011年，在全国调整经济结构、转变发展方式的大背景下，面对省委、省政府确定的贵州面向未来的两大发展战略“工业强省”和“城镇化带动”和“黔中经济区”发展规划已纳入国家“十二五”规划的发展机遇，公司已明确将2011年作为重点产业布局年和发展机遇年。

罗玉平董事长在2010年度述职报告暨2011年度计划会议上强调：

1、对于已经成为过去的“十一五”，以史为鉴可以知兴替。过去五年公司走得辛苦却也坚定。一个公司、一个企业要想走得长远，就一定要有善于自省的、清醒、坚定的目光，就一定要有成不骄、挫不馁的气度胸怀。

2、对于做企业，一定要讲“标准和效益”，一个企业只有做到了管理规范、行为规范、制度规范、流程规范，才有效率，只有产品和服务有比别人更高的性能标准、

性价标准和服务标准，才能获得更大的市场份额，才能创造效益；而效益是实现企业核心价值观的基础，很简单，一个没有效益的企业，和谐与责任都会是无源之水、无本之木。

3、公司期待在“十二五”末，真正实现迈向多元发展的、具有长远生命力、具有综合竞争力的集团化企业。

4、对于2011年，公司上下首先要树立“思想艰苦，工作刻苦，作风清苦”的行为准则。全体中天员工必须以更能吃苦，以更加务实的工作风气，抛弃私欲积习，反躬自省，正正派派、清清白白做人，踏踏实实、勤勤恳恳做事。一心一意、团结一致，心往一处想、劲往一处使、拧成一股绳，一起做事；主动做事、早做事、做成事、做好事。

公司确定2011年的工作主题“苦字当先，干字当头，好字为本，真抓实干，奋力拼搏，共铸辉煌‘十二五’”，在确保质量的前提下奋力拼搏、真抓实干争取缩短各环节的时间，顺利完成各项工作任务，不断践行“标准中天、效益中天”企业核心价值观，为“十二五”开好头。

公司将紧密结合贵州省和各城市发展的总体目标，充分发挥根植贵阳30余年、在贵州省内具有良好品牌形象的优势，以成功开发贵阳国际会议展览中心为契机，不断扩大在社会、经济、文化等各个领域的影响力，继续倡导绿色节能理念，适时调整产品和业务结构，在坚持快速开发策略的同时，努力提高不同门类优势资源整合的能力和项目管理水平，调整和优化公司新的五年发展规划，力争在“十二五”期间重点实现城市运营、文化旅游会展、矿产资源和高新技术投资等多业务齐头并进的产业格局。

现在是未来！

房地产方面，首先，加大力度做好房地产开发经营，加速建设在建项目会展城、世纪新城、中天花园、托斯卡纳、万里湘江、十里花川（暂定名）（已取得的渔安安井地块）等楼盘，积极参与贵州全省保障性安居工程建设，努力获取城市核心区域的新增项目。公司将助推贵州省政府“十二五”期间的保障性安居工程建设，将公司产品逐步推广到贵州省其它地、州、市或县；在适当的时机进军省外二、三线城市，实现将中天的品牌推广到其他省份的战略目标。

其次，做好持有性物业经营，公司持有性物业涉及或将要涉及酒店、会展、会议中心、集中商业、公共租赁房、园区物业等。公司将适当提高持有性物业占比，获取较稳定的租金收益同时，改善资产结构。长期看，投资性房地产重估增值空间大，并

有利于公司开展抵押贷款等融资活动。

矿产资源开发方面，充分利用贵州的煤、锰等资源优势，实现对资源的综合利用。煤业方面，公司拟与控股股东联手打造煤炭生产和清洁利用平台，充分利用贵州煤炭资源优势，积极参与贵州省煤炭资源的整合。公司拟出资与关联公司贵州联和能源清洁能源有限公司共同投资设立公司控股子公司，负责对贵州省范围内煤炭生产企业、所涉矿区的并购、重组、整合、勘探、开采、深加工等。锰业方面，积极寻求贵州省锰矿资源整合的机会，在此基础上对锰矿进行精深加工和综合利用，以此打造具备影响力的锰产业集群。钒资源方面，计划联合其它合作伙伴共同实施石煤提钒（五氧化二钒）的中试工作，积极配合并力争实施钒资源整合。同时，积极关注和深度挖掘贵州省内外其他优质矿产资源，如稀有金属、磷、石材等，争取在“十二五”有所突破。公司深知环保与文化旅游产业发展的互动关系，特别在工业化快速发展阶段，更应注重环保，注重资源开发、综合利用与环境承载能力之间的平衡。如条件许可，在适当时候不排除介入赤泥治理等工业环保产业的可能。

文化旅游会展方面，公司将在深度调研贵州独具特色的旅游资源基础上，与地方政府和有关部门积极磋商，找准切入点，将会议中心、会展、酒店、文化产业、景区景点、游乐设施运营等融入旅游板块。充分挖掘贵州生态、历史、民族等优势资源，形成以贵阳国际会议展览中心为轴心的会展-旅游经济、会议-旅游经济，推动红色文化、民族风情、度假、休闲养生等特色旅游业的蓬勃发展。积极推动贵州文化产业股份有限公司的组建工作，积极稳妥地介入和培育文化产业这个朝阳产业，培育公司新的利润增长点。

同时，公司积极研究和探索布局新能源产业的可行性，主要围绕以锰系动力电池、钒系储能电池及相关材料制备等开展研发工作，并对相关材料的上游矿产资源进行投资等，上述产业尽管目前存在着市场容量不足、销售渠道有限、相关制备技术不甚完善等不足，但公司仍将择机进行投资，争取“十二五”期间取得一定成效。

随着公司规模迅速壮大、业务领域的不断拓展，对公司内部治理和风险控制提出了更高的要求，为满足公司作为内部控制规范运作试点单位及自身发展的客观需要，公司将进行业务流程再造，不断完善适应多元化发展需要的组织架构。

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: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	3,224,944,075.50	1,967,642,577.28	1,556,208,878.64	906,798,546.52
合计	3,224,944,075.50	1,967,642,577.28	1,556,208,878.64	906,798,546.52

主营业务分地区情况

单位:元

地区名称	本金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
贵州地区	3,224,944,075.50	1,967,642,577.28	1,556,208,878.64	906,798,546.52
其他地区				
合计	3,224,944,075.50	1,967,642,577.28	1,556,208,878.64	906,798,546.52

(二) 公司主要全资附属企业及参股公司情况

公司主要全资及参股子公司情况详见附注部分七(一)。

对公司净利润影响达到 10%以上的子公司情况说明如下:

序号	单位名称	营业收入	营业利润	利润总额	净利润
1	中天欣泰房开	983,275,780.87	202,641,501.03	275,379,777.17	208,155,393.41
2	中天贵阳房开	436,594,949.50	176,985,547.44	176,985,547.44	132,183,379.56

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17340.60万元,占公司2010年度采购总额的34.56%;

报告期内,公司向前五名客户销售额合计64,060.39万元,占公司2010年度销售总额的19.25%。

四、公司2010年主要财务指标较2009年发生重大变动(超过30%)的详细原因说明。

1、资产负债权益项目

单位：元

项目	2010年12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
货币资金	2,043,208,011.72	1,299,687,485.45	57.21	预收房款和银行借款增加
应收账款	280,198,400.24	193,015,436.33	45.17	结转营业收入增加
预付账款	904,668,223.71	401,910,559.23	125.09	征地预存款和工程预付款增加
其他应收款	161,243,000.96	117,858,598.05	36.81	支付贵州义信矿业有限公司等项目合作诚意金增加
存货	8,202,812,122.50	4,009,817,608.14	104.57	十里花川(暂定名)、会展中心等项目投入增加
长期应收款	435,770,125.17	0.00		应收渔安、安井片区项目市政工程投资决算款
无形资产	30,600,000.00	0.00		遵义市红花岗区小金沟锰矿探矿权
递延所得税资产	103,845,752.61	42,215,268.83	145.99	政府补助等递延收益增加
应付账款	1,289,026,428.54	201,577,114.76	539.47	会展中心等未付工程进度款增加
预收账款	3,179,883,170.97	573,979,663.19	454.01	会展项目预售房款增加
1年内到期的流动 负债	660,000,000.00	439,000,000.00	50.34	部份长期借款将在一年内到期
其他流动负债	118,913,931.59	0.00		政府补助等递延收益增加
长期借款	4,093,692,952.56	2,637,135,592.09	55.23	会展、城建等项目贷款增加
长期应付款	132,853,780.15	41,079,300.10	223.41	会展中心向南方国际租赁有限公司融资租赁设备款增加
其他非流动负债	104,888,888.89	0.00		政府补助等递延收益增加
股本	913,437,352.00	570,898,345.00	60.00	实施2009年度10送6分配方案增加股本
未分配利润	619,298,539.06	468,403,165.06	32.21	2010年度实现利润增加
少数股东权益	159,069,227.53	39,676,758.42	300.91	投资公司吸收少数股东投资增加

2、损益项目

项目	2010年度	2009年度	增减变 动幅度%	变动情况及原因
营业收入	3,327,833,798.84	1,635,363,945.07	103.49	结转商品房销售收入增加
营业成本	2,050,799,122.10	967,937,173.98	111.87	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	348,213,257.97	114,516,263.32	204.07	商品房销售收入增加及土增税按清算口径计算增加的影响
管理费用	103,151,284.11	60,504,108.83	70.49	主要是职工薪酬、办公费、差旅费等的增加

营业外收入	77,124,549.46	210,047,362.64	-63.28	政府补助减少
所得税费用	183,390,576.77	130,891,967.97	40.11	本年实现利润增加

五、公司投资情况

(一) 报告期内，公司新增对外投资106,600万元，涉及内容主要包括子公司增资或新设等事项。

(二) 2010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。

(三) 2010年非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
中天花园三期	58,472.02	在建	2010年营业利润 13,033.36
世纪新城三期	38,126.33	在建	2010年营业利润 30,584.48
南湖项目	18,951.02	在建	2010年营业利润 3,436.64
中天会展中心、会展城	210,820.46	在建	2010年营业利润 29,102.47
景怡西苑项目	20,789.22	在建	2010年营业利润 2,767.69
中天遵义万里湘江	16,738.42	在建	2010年营业利润 5,303.72
渔安新城(原渔安回迁安置区)	50,904.99	在建	2010年营业利润 18,147.88
十里花川(暂定名)	94,712.66	前期	2010年营业利润 0
渔安安井片区土地整理	87,252.47	前期	2010年营业利润 0
合计	596,767.59	-	-

六、公司社会责任情况

中天城投集团秉承“和谐中天、责任中天”的企业精神，积极实践现代企业公民理念，主动承担社会责任，为促进社会和谐进步而不懈努力。对社会公益事业的长期投入已经成为中天城投集团长期发展战略的重要组成部分，报告期内，公司积极参与“三创一办”、2010年贵州省抗旱救灾、2011年全国第九届少数民族传统体育运动会等。

七、2011年经营计划

2011年，房地产开发方面，公司计划新开工面积650万平米（含300万平方米的公共租赁房，项目尚待地方政府最终确定），竣工115万平米，计划合同销售面积148万平米、合同销售金额80亿元。

2011年度公司续建或计划新开工项目有会展中心、会展城、景怡西苑（帝景传说）三组团、中天花园三期B区、世纪新城三期三（高层）、五、六组团、南湖托斯卡纳项目（含08#地块）、渔安安井公共租赁房和安置区（渔安新城）项目、十里花川项目（暂定名）、龙洞堡工业园区项目及遵义万里湘江项目。此外，努力争取获得城市核心的河滨剧场（为贵州文化广场的重要组成部分）、乌当奶牛场、贵阳和其它城市中心地块和旧城改造项目及公共租赁房等新增项目。研究和参与基础设施的建设和运营等。

开展矿产资源投资。力争取得小金沟锰矿采矿权；完成威宁疙瘩营煤矿和赫章野马川煤矿勘探工作；与贵州义信矿业公司合作进行实施石煤提钒（五氧化二钒）的中试工作，积极配合地方政府开展钒矿整合；在贵州省内开展锰矿资源收储工作，积极参与挂牌的锰矿矿权投标竞价，同时择机对小型锰开采企业和锰加工企业实施并购；开展省内煤矿生产企业的并购工作，力争年内实现煤矿开采零的突破；配合地方政府、科研院所研究贵州地区低品位铝土矿、磷、钾矿、多金属伴生矿的开发和利用工作；开展赤泥、锰矿尾矿综合利用科研课题和产业化研究。

进行文化旅游业务投资。争取完成组建文化产业股份公司，获得贵州文化广场项目；争取获得并着手建设十里花川（暂定名）、乌当奶牛场温泉旅游项目；配合省、地方政府和旅游部门研究优势旅游资源的开发工作。

高新技术投资。重点围绕公司已投资或计划投资的锰系、钒系新能源电池及其材料开展研发工作，参与其他有独特资源优势或技术优势的高新技术投资等。

公司年内计划依据项目特点分别用期初库存资金、销售现金回款、债权收回、银行贷款、股权融资等多种方式筹集所需的资金，满足经营发展的资金需求。

八、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。

九、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
第六届董事会第 8 次会议	2010 年 3 月 9 日	1、2009 年度董事会工作报告；2、关于 2009 年度财务决算的议案；3、关于 2009 年度利润分配或资本公积金转增股本预案的议案；4、关于 2010 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、关于审议 2009 年度报告及其摘要的议案；7、关于聘请公司 2010 年度财务审计机构的议案；8、关于召开 2009 年年度股东大会的议案；9、关于设立法务管理中心的议案；10、关于审议《中天城投集团股份有限公司内幕信息知情人登记制度》的议案；11、关于审议《中天城投集团股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》的议案；12、关于调整公司非公开发行股票发行价格和发行股数的议案；13、关于公司前次募集资金使用情况报告的议案。	《中国证券报》、 《证券时报》	2010 年 3 月 10 日
第六届董事会第 9 次会议	2010 年 4 月 26 日	1、关于审议公司 2010 年第 1 季度报告的议案；2、关于修改公司章程的议案；3、关于补选陈畅先生为公司董事的议案；4、关于子公司中天城投集团欣泰房地产有限公司增加注册资本的议案；5 关于召开公司 2010 年第 1 次临时股东大会的议案。	《中国证券报》、 《证券时报》	2010 年 4 月 28 日
第六届董事会第 10 次会议	2010 年 6 月 10 日	1、关于延长公司 2009 年度非公开发行股票方案决议有效期的议案；2、关于明确为公司控股子公司提供担保额度并授权公司董事长具体实施的议案；3、关于召开公司 2010 年第 2 次临时股东大会的议案。	《中国证券报》、 《证券时报》	2010 年 6 月 11 日
第六届董事会第 11 次会议	2010 年 7 月 21 日	1、关于修改公司章程的议案；2、关于批准实施与三联乳业所签订《协议书》的议案；3、关于因公司融资租赁为南方国际租赁有限公司申请专项贷款提供担保的议案；4、关于设立中天城投集团乌当房地产有限公司有关事项的议案；5、关于召开公司 2010 年第 3 次临时股东大会的议案；6、关于子公司中天城投集团贵阳房地产开发有限公司增加注册资本的议案。	《中国证券报》、 《证券时报》	2010 年 7 月 22 日
第六届董事会第 12 次会议	2010 年 8 月 5 日	关于公司 2010 年半年度报告及其摘要的议案。	《中国证券报》、 《证券时报》	2010 年 8 月 7 日

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
第六届董事会第 13 次会议	2010 年 9 月 21 日	关于公司与贵阳市南明区政府合资成立子公司暨合作开发龙洞堡食品轻工业园的议案	《中国证券报》、《证券时报》	2010 年 9 月 27 日
第六届董事会第 14 次会议	2010 年 10 月 28 日	1、关于审议公司 2010 年第 3 季度报告的议案； 2、关于子公司中天城投集团贵阳房地产开发有限公司增加注册资本的议案。	《中国证券报》、《证券时报》	2010 年 10 月 30 日
第六届董事会第 15 次会议	2010 年 12 月 15 日	1、关于撤销公司 2009 年度非公开发行股票方案的议案；2、关于召开公司 2010 年第 4 次临时股东大会的议案。	《中国证券报》、《证券时报》	2010 年 12 月 16 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资料更新工作和撤销2009年非公开发行股票方案工作。

2、报告期内完成2009年年度股东大会审议通过的2009年年度利润分配方案的实施工作。公司2009年度权益分派方案为：以公司现有总股本570,898,345股为基数，向全体股东每10股送红股6股，派0.7元人民币现金（含税，扣税后，个人、证券投资基金、合格境外机构投资者实际每10股派0.03元）；对于其他非居民企业，我公司未代扣代缴所得税，由纳税人在所得发生地缴纳。本次权益分派股权登记日2010年4月8日，除权除息日2010年4月9日。权益分派完成后公司总股本由570,898,345股增加至913,437,352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，2010年度年报审计过程中，公司公司董事会审计委员会根据《董事会审计委员会年报

审计工作规程》，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) 在年审注册会计师进场前，听取了公司经营管理层就2010年财务会计报表的编制进展情况和主要财务数据汇报，并初步审阅了公司编制的未审计会计报表，与注册会计师协商确定了公司2010年审计工作的时间安排。

(2) 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。

(3) 公司年审注册会计师出具初步审计意见后，审阅了公司2010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2010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2010年12月31日的财务状况以及2010年的生产经营成果和现金流量。

(4) 审查了公司编制的2010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2010年度内部控制自我评价报告提交董事会审核。

(5) 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2010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2010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2010年度审计服务工作中，本着严谨求实、独立客观的工作态度，遵循审计准则、履行审计职责、恪守职业道德

规范。出具的审计报告能够充分反映公司2010年12月31日的财务状况以及2010 年度的经营成果和现金流量，出具的审计结论符合公司的实际情况。建议公司继续聘请信永中和会计师事务所为2011年度审计机构。

2、薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内，公司按照《公司董事会薪酬与考核委员会工作细则》履行职责。

十、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 2010 年度母公司净利润 508,679,616.05 元，根据《公司章程》按本年净利润的 10%提取法定公积金 50,867,961.61 元，加母公司以前年度未分配利润 383,951,262.54 元，减母公司 2010 年度实施的对股东送红股 342,539,007.00 以及对股东分配的现金股利 39,962,884.15 元，母公司 2010 年可供分配利润总计为 459,261,025.83 元。

公司 2010 年分红方案为：以母公司为主体进行利润分配，按 2010 年 12 月 31 日公司 913,437,352.00 股总股本为基数，每 10 股派送红股 4 股、派发现金股利 1.00 元（含税），共计派送红股 365,374,940 股、派发现金股利 91,343,735.20 元。本次分红方案实施后母公司未分配利润余额 2,542,350.63 元，全部结转以后年度分配。

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)
2009年	39,962,884.15	460,482,991.73	8.68%	383,951,262.54
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
最近三年累计现金分红 金额占最近年均净利润				29.39%

十一、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》。

十二、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《关于中天城投集团股份有限公司2010年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》（XYZH/2010CDA6010-1）。

十三、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：

根据证监发[2005]120号中国证券监督管理委员会中国银行业监督管理委员会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》等有关规定的文件精神，我们认真核查了中天城投集团股份有限公司与关联方资金往来及对外担保，专项说明并发表独立意见如下：

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贷款提供担保总额77000万元，因全资子公司中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司融资租赁为南方国际租赁有限公司贷款提供担保总额10000万元。具体情况如下：

2010年4月27日，中天城投全资子公司中天城投集团城市建设有限公司向贵阳市商业银行南明支行申请贷款27,000万元，公司为中天建设对该贷款提供连带保证责任担保，并签订了《借款合同》。

2010年8月10日，中天建设与招商银行股份有限公司贵阳分行签订借款合同，招商银行股份有限公司贵阳分行同意向中天建设提供总额50,000万元的贷款，公司同意为中天建设在主合同项下的全部债务承担连带保证责任。

南方国际租赁有限公司与宁波银行深圳分行分别签订了流动资金借款合同（主合同），宁波银行深圳分行同意向南方国际租赁有限公司提供4,000万元和6,000万元的一般中长期贷款，期限五年，该贷款用于购买贵阳国际会议展览中心所需的大型设备（空调机、电梯、等合同项下商品）。公司应中天会展建设而对南方国际租赁有限公司在宁波银行深圳分行《借款合同》项下的债务提供连带保证责任担保，2010年9月28日与

2010年12月30日分别签订了编号为 07301BJ20100559、07301BJ20101038《保证合同》。

截止报告期末，本公司及控股子公司已累计对外担保总额为137,000万元。其中为公司全资子公司中天城投集团城市建设有限公司提供总额为127,000万元的担保；为南方国际租赁有限公司贷款提供担保总额10000万元；且上述担保没有逾期担保。

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控股股东及其他关联方资金往来情况的《关于中天城投集团股份有限公司2010年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》（XYZH/2010CDA6010-1）。

十四、内幕信息知情人管理制度执行情况

报告期内，公司制定了《中天城投集团股份有限公司内幕信息知情人登记制度》，并按照制度要求及时做好定期报告等内幕信息知情人登记，完成向深圳证券交易所的报备。

报告期内未发生公司内幕知情人被监管部门查处和整改情况。

十五、建立健全内部控制体系实施工作方案

为贯彻实施《企业内部控制基本规范》及相关配套指引(以下简称“内部控制规范”)，根据中国证监会、贵州省证监局的相关要求，公司作为贵州辖区6家实施内控规范试点公司之一，应在2011年内按照《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》的要求,做好与财务报告相关的内控建设工作、自我评价以及内控审计工作。2011年3月29日公司第六届董事会第17次会议审议通过了《中天城投集团股份有限公司内部控制规范实施工作方案》。具体内容详见深圳巨潮资讯网的2011年3月30日公告《中天城投集团股份有限公司内部控制规范实施工作方案》。

第九节 监事会报告

2010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、2010年3月8日以现场方式召开第六届监事会第4次会议,审议了2009年监事会工作报告。

二、2010年3月9日以现场方式召开第六届监事会第5次会议,对以下议案进行了审议:

- 1、2009年度董事会工作报告;
- 2、2009年度财务决算的议案;
- 3、2009年度利润分配或资本公积金转增股本预案的议案;
- 4、《内部控制自我评价报告》的议案;
- 5、2009年度报告及其摘要的议案;
- 6、聘请公司2010年度财务审计机构的议案;
- 7、召开2009年年度股东大会的议案;
- 8、《中天城投集团股份有限公司内幕信息知情人登记制度》的议案;
- 9、《中天城投集团股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》的议案;
- 10、公司前次募集资金使用情况报告的议案。

三、2010年4月26日以现场方式召开第六届监事会第6次会议,对公司2010年1季度财务报告进行了审议。

四、2010年8月5日以现场方式召开第六届监事会第7次会议,对公司2010年上半年度报告及其摘要进行了审议。

五、2010年10月28日以现场方式召开第六届监事会第8次会议,对公司2010年第3季度财务报告进行了审议。

2010年是公司超常规发展的一年,公司管理层身先士卒,率领全体员工奋力拼搏,克服了时间紧、任务重、气候条件异常等困难,各项业务均取得了突出的成绩。贵阳

国际会议展览中心初步落成，会展城、帝景传说、中天花园、世纪新城、渔安新城、万里湘江等项目进展顺利，销售状况良好，较好地完成了2010年度的生产经营计划，为“十二五”开好局奠定了坚实的基础。

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2010年12月31日的财务状况以及2010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

报告期内公司未发生应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

报告期内未发生证券投资情况。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银行29,250,000股，占该行股权比例1.99%，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

报告期内公司未发生重大关联交易事项。

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。

报告期内公司为全资子公司中天城投集团城市建设有限公司贷款提供担保总额77000万元，因全资子公司中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司融资租赁为南方国际租赁有限公司贷款提供担保总额10000万元。

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

2010年7月20日，公司与贵阳三联乳业有限公司签订了《协议书》。

公司与贵阳三联乳业有限公司签订了《协议书》的交易事项经贵阳三联乳业有限公司报贵阳市农业委员会审核、报贵阳市人民政府国有资产监督管理委员会批准，全部履行完成有权部门的审批程序。公司在贵阳市清镇为三联乳业新建奶业基地，以此置换三联乳业的乌当奶牛场土地及地面建筑物、构筑物及附属设施等资产。

报告期内公司未发生较大收购、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%）的股东在报告期内未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。

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2011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2010年年报审计费用为65万元，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。

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	涉及的主要内容和提供的资料
2010-1-20	贵阳	实地调研	兴业银行	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010-2-25	贵阳	实地调研	国金证券股份有限公司	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010-3-2	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
2010-3-2	贵阳	实地调研	广发基金、华夏基金、天弘基金、兴业证券、山西太钢投资、上海中智资产、国泰基金、交银施罗德基金、北京龙鼎投资、上海康邦投资管理、诺德基金管理	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010-3-5	贵阳	实地调研	博时基金、中信证券	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010-3-10	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
2010-3-25	贵阳、遵义	实地调研	中银国际、华泰联合、齐鲁证券、东方证券	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010-4-19	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
2010-4-29	贵阳	实地调研	东方证券、太平养老保险公司	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010-6-30	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
2010-8-4	贵阳	实地调研	交银施罗德基金、大成基金、深圳民森投资公司、广发基金、国信证券、日信证券、财富证券、里昂证券、招商证券、长盛基金、深圳金中和投资管理有限公司、香港新宏投资发展有限公司	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010-8-9	贵阳	实地调研	平安资产管理有限责任公司、嘉实基金	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010-9-2	贵阳	实地调研	光大证券、深圳鑫鸿鹏实业有限公司	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010-9-16	贵阳	实地调研	华安基金、东方证券、兴业证券	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010-12-7	贵阳	实地调研	兴业证券、平安资产管理有限责任公司	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010-12-14	贵阳	实地调研	国信证券、泰达宏利、诺安基金、招商基金、华宝兴业、信达澳银、民生加银、东海证券	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2010-12-29	贵阳	实地调研	华夏基金、长盛基金、长盛基金	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
2010-1-4	关于控股股东完成增持中天城投股份计划的公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-1-22	2009 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。
2010-2-25	关于控股股东增持本公司股份获得中国证监会核准豁免要约收购义务的公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-3-4	关于公司第二大股东所持公司股权拟发生变动的提示性公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。

2010-3-6	关于公司调整 2009 年年度报告披露时间的提示性公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-3-10	前次募集资金使用情况鉴证报告、2009 年年度报告、关于公司内部控制的自我评价报告、关于召开公司 2009 年年度股东大会的通知、第六届董事会第八次会议决议公告、2009 年年度报告摘要、第六届监事会第五次会议决议公告、2009 年年度审计报告、关于公司 2009 年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-4-1	贵阳城市发展投资股份有限公司关于公司简式权益变动报告书、贵阳市国有资产投资管理公司关于公司简式权益变动报告书、2009 年年度股东大会会议决议公告、关于公司第二大股东所持公司股权发生变动的进展公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-4-2	2009 年度权益分派实施公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-4-14	2010 年第一季度业绩预告公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-4-24	董事辞职公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-4-28	第六届董事会第九次会议决议公告、关于召开公司 2010 年第一次临时股东大会的通知、2010 年第一季度报告正文、2010 年第一季度报告全文	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-4-29	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。
2010-5-7	关于公司控股股东所持公司部分股份质押公告、解除股份限售的提示性公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-5-15	关于举行 2009 年度报告网上说明会的公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-5-20	2010 年第一次临时股东大会会议决议公告、公司章程（2010 年 5 月）	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-6-11	第六届董事会第十次会议决议公告、关于明确为公司控股子公司提供担保额度的公告、关于公司收到政府会展产业收益补助资金的公告、关于召开公司 2010 年第二次临时股东大会的通知	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-6-22	股价异动公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-6-24	关于工商行政管理部门审减公司经营范围个别项目的公告、公司章程（2010 年 6 月）	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-6-30	2010 年第二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。
2010-7-21	关于公司签订重大合同（协议）的公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-7-22	第六届董事会第十一次会议决议公告、关于召开公司 2010 年第三次临时股东大会的通知、关于因公司融资租赁为南方国际租赁有限公司融资租赁贷款提供担保的公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-8-5	关于公司重大合同（协议）进展情况的公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-8-7	2010 年半年度报告摘要、2010 年半年度报告、2010 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。
2010-8-10	2010 年第三次临时股东大会会议决议公告、公司章程（2010 年 8 月）、2010 年第三次临时股东大会的法律意见书	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-8-12	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。
2010-9-1	关于子公司中天城投集团乌当房地产开发有限公司完成工商注册的公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-9-17	关于公司第二大股东拟变更为贵阳城市发展投资股份有限公司的进展公告、与招商银行股份有限公司贵阳分行签署银企战略合作协议的公告、与交通银行股份有限公司贵州省分行签署全面合作协议的公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。

2010-10-21	关于合作开发贵州遵义小金沟锰矿的进展公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-10-28	关于子公司中天城投集团贵阳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。
2010-10-30	第六届董事会第十四次会议决议公告、2010 年第三季度报告全文、2010 年第三季度报告正文	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-11-20	关于子公司取得国有建设用地使用权的公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-12-1	关于公司第二大股东变更为贵阳城市发展投资股份有限公司的公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-12-16	第六届董事会第十五次会议决议公告、关于召开公司 2010 年第四次临时股东大会的通知	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-12-25	关于召开公司 2010 年第四次临时股东大会的提示性公告、关于公司控股股东所持公司股份部分解除质押公告	《中国证券报》、《证券时报》或巨潮网 www.cninfo.com.cn。
2010-12-29	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。

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)

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/2010CDA6010)。

三、信永中和《关于中天城投集团股份有限公司 2010 年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》(XYZH/2010CDA6010-1)。

四、信永中和《内部控制鉴证报告》(XYZH/2010CDA6034)。

五、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。

信永中和
ShineWing

信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

关于中天城投集团股份有限公司 2010年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明

XYZH/2010CDA6010-1

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)2010年12月31日的资产负债表、2010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2011年4月20日签发了XYZH/2010CDA6010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2010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2010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2010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2010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2010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 北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一一年四月二十日



附件一									
2010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									
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	2010年期初占用资金余额	2010年占用累计发生金额	2010年偿还累计发生金额		2010年期末占用资金余额	占用形成原因
						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	104,055.00	19,013.49	53,177.00	30,050.00	39,841.49	往来款
	中天城投集团遵义有限公司	控股子公司	其他应收款	17,231.47	10,710.75	18,000.00	251.48	9,690.74	往来款
	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	175.09				175.09	往来款
	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
	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	0.10			0.62	往来款
	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	3,884.71	2,675.14	80.00	2,369.72	往来款
	中天城投集团物业管理有限公司	控股子公司	其他应收款	241.30	1,007.13	714.30	145.74	388.39	往来款
	中天城投集团楠苑物业管理有限公司	控股子公司	其他应收款	190.00	178.16	118.74		249.42	往来款
	贵州中天南湖房地产开发有限责任公司	控股子公司	其他应收款	0.00	9,385.46		450.07	8,935.39	往来款
	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	控股子公司	其他应收款	-1,692.00	61,196.28	10,200.00		49,304.28	往来款
	中天城投集团城市建设有限公司	控股子公司	其他应收款					0.38	往来款
	中天城投集团资源控股有限公司	控股子公司	其他应收款	-783.49	4,028.11	800.08	1,150.00	1,294.54	往来款
	遵义小金沟锰业开发有限公司	控股子公司	其他应收款		3,401.68			3,401.68	往来款
									-
	小计			120,678.06	112,805.87	85,685.26	32,127.29	115,671.77	
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	40.00		40.00		0.00	保证金
	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		0.00	预付混凝土款
	小计			190.00	0.00	190.00	0.00	0.00	
总计				120,868.06	112,805.87	85,875.26	32,127.29	115,671.77	



信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

审计报告

XYZH/2010CDA6010

中天城投集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中天城投集团股份有限公司（以下简称中天城投公司）合并及母公司财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表，2010 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是中天城投公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，中天城投公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了中天城投公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所有限责任公司



中国 北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一一年四月二十日



中天城投集团股份有限公司
2010 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	
财务报表及附注	
- 合并资产负债表	57-58
- 母公司资产负债表	59-60
- 合并利润表	61
- 母公司利润表	62
- 合并现金流量表	63
- 母公司现金流量表	64
- 合并股东权益变动表	65-66
- 母公司股东权益变动表	67-68
- 财务报表附注	69-147

合并资产负债表

2010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	2,043,208,011.72	1,299,687,485.45
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	八、2	280,198,400.24	193,015,436.33
预付款项	八、3	904,668,223.71	401,910,559.23
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、4	161,243,000.96	117,858,598.05
买入返售金融资产			
存货	八、5	8,202,812,122.50	4,009,817,608.14
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八、6	321,647.00	196,800.00
流动资产合计		11,592,451,406.13	6,022,486,487.20
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	八、7	435,770,125.17	
长期股权投资	八、8	48,976,248.46	48,700,000.00
投资性房地产	八、9	96,337,281.59	100,530,535.15
固定资产	八、10	78,968,261.13	68,397,486.16
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	30,600,000.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	八、12	8,881,947.47	4,375,075.03
递延所得税资产	八、13	103,845,752.61	42,215,268.83
其他非流动资产			
非流动资产合计		803,379,616.43	264,218,365.17
资产总计		12,395,831,022.56	6,286,704,852.37

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表 (续)

2010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			
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、15	1,289,026,428.54	201,577,114.76
预收款项	八、16	3,179,883,170.97	573,979,663.19
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	八、17	17,363,157.65	9,766,590.93
应交税费	八、18	221,723,191.08	230,911,239.75
应付利息	八、19	-	3,570,482.47
应付股利	八、20	961,744.20	3,389,830.80
其他应付款	八、21	667,519,470.73	871,485,543.80
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、22	660,000,000.00	439,000,000.00
其他流动负债	八、23	118,913,931.59	-
流动负债合计		6,155,391,094.76	2,333,680,465.70
非流动负债：			
长期借款	八、24	4,093,692,952.56	2,637,135,592.09
应付债券			
长期应付款	八、25	132,853,780.15	41,079,300.10
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	八、12	29,027,108.64	29,027,108.64
其他非流动负债	八、26	104,888,888.89	
非流动负债合计		4,360,462,730.24	2,707,242,000.83
负 债 合 计		10,515,853,825.00	5,040,922,466.53
股东权益：			
股本	八、27	913,437,352.00	570,898,345.00
资本公积	八、28	38,320,569.02	38,320,569.02
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	八、29	179,351,509.95	128,483,548.34
一般风险准备			
未分配利润	八、30	589,798,539.06	468,403,165.06
外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益合计		1,720,907,970.03	1,206,105,627.42
少数股东权益		159,069,227.53	39,676,758.42
股东权益合计		1,879,977,197.56	1,245,782,385.84
负债和股东权益总计		12,395,831,022.56	6,286,704,852.37

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

2010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		305,822,928.93	457,081,973.42
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1	83,116,784.70	148,474,095.06
预付款项		160,574,666.69	158,620,033.00
应收利息			
应收股利		295,000,000.00	180,000,000.00
其他应收款	十六、2	1,247,535,140.52	1,302,664,266.39
存货		1,171,730,795.09	1,133,157,449.93
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,263,780,315.93	3,379,997,817.80
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	2,350,703,250.40	1,284,703,250.40
投资性房地产		125,582,256.76	130,659,134.84
固定资产		20,441,964.24	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		3,641,979.66	2,787,858.58
递延所得税资产		41,164,584.22	40,892,626.04
其他非流动资产		-	
非流动资产合计		2,541,534,035.28	1,478,454,514.30
资 产 总 计		5,805,314,351.21	4,858,452,332.10
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	

母公司资产负债表 (续)

2010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			-
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		210,421,123.77	152,537,714.00
预收款项		277,376,406.85	469,845,745.67
应付职工薪酬		6,509,562.28	7,005,378.82
应交税费		38,899,803.86	138,576,937.33
应付利息		-	2,021,982.47
应付股利		961,744.20	3,389,830.80
其他应付款		2,202,454,380.82	1,248,575,350.19
一年内到期的非流动负债		660,000,000.00	333,000,000.00
其他流动负债		-	
流动负债合计		3,396,623,021.78	2,354,952,939.28
非流动负债：			
长期借款		787,558,726.14	1,342,858,001.48
应付债券			
长期应付款		32,853,780.15	41,079,300.10
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		820,412,506.29	1,383,937,301.58
负 债 合 计		4,217,035,528.07	3,738,890,240.86
股东权益：			
股本		913,437,352.00	570,898,345.00
资本公积		36,228,935.36	36,228,935.36
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		179,351,509.95	128,483,548.34
一般风险准备			
未分配利润		459,261,025.83	383,951,262.54
股东权益合计		1,588,278,823.14	1,119,562,091.24
负债和股东权益总计		5,805,314,351.21	4,858,452,332.10
法定代表人： _____ 主管会计工作负责人： _____ 会计机构负责人： _____			

合并利润表

2010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		3,327,833,798.84	1,635,363,945.07
其中：营业收入	八、31	3,327,833,798.84	1,635,363,945.07
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,641,352,742.47	1,249,060,950.51
其中：营业成本	八、31	2,050,799,122.10	967,937,173.98
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	348,213,257.97	114,516,263.32
销售费用	八、33	116,589,952.64	95,770,230.15
管理费用	八、34	103,151,284.11	60,504,108.83
财务费用	八、35	11,513,477.63	3,361,412.66
资产减值损失	八、36	11,085,648.02	6,971,761.57
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、37		-1,640.00
投资收益（损失以“-”号填列）	八、38	4,094,125.17	495,501.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-43,751.54	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		690,575,181.54	386,796,856.02
加：营业外收入	八、39	77,124,549.46	210,047,362.64
减：营业外支出	八、40	17,901,458.36	7,032,059.26
其中：非流动资产处置损失		2,054.86	16,452.07
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		749,798,272.64	589,812,159.40
减：所得税费用	八、41	183,390,576.77	130,891,967.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		566,407,695.87	458,920,191.43
归属于母公司股东的净利润		554,765,226.76	460,482,991.73
少数股东损益		11,642,469.11	-1,562,800.30
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.6073	0.5041
（二）稀释每股收益	八、42	0.6073	0.5041
七、其他综合收益	八、42		18,217,511.07
八、综合收益总额	八、43	566,407,695.87	477,137,702.50
归属于母公司股东的综合收益总额		554,765,226.76	478,700,502.80
归属于少数股东的综合收益总额		11,642,469.11	-1,562,800.30
本年发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为_____元。			
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	

母公司利润表

2010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	1,613,015,107.14	1,263,236,262.42
减：营业成本	十六、4	1,000,795,733.15	704,887,787.38
营业税金及附加		180,946,375.25	90,623,915.28
销售费用		63,491,553.48	89,142,010.13
管理费用		65,761,413.78	47,290,190.21
财务费用		13,737,795.53	3,759,504.96
资产减值损失		1,087,832.69	3,994,704.49
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-1,640.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	299,095,000.00	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）		586,289,403.26	504,032,011.43
加：营业外收入		585,123.52	3,482,349.53
减：营业外支出		13,664,245.64	1,557,926.38
其中：非流动资产处置损失		2,054.86	16,452.07
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		573,210,281.14	505,956,434.58
减：所得税费用		64,530,665.09	79,077,336.90
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		508,679,616.05	426,879,097.68
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			3,696,375.00
七、综合收益总额		508,679,616.05	430,575,472.68
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	

合并现金流量表

2010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		5,505,618,354.67	1,945,358,832.72
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		64,191,041.64	
收到其他与经营活动有关的现金	八、44(1)1	683,882,828.00	462,086,103.63
经营活动现金流入小计		6,253,692,224.31	2,407,444,936.35
购买商品、接受劳务支付的现金		5,603,799,263.52	2,143,228,046.92
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		150,169,355.66	103,728,265.92
支付的各项税费		590,601,711.24	172,496,936.26
支付其他与经营活动有关的现金	八、44(1)2	252,678,097.61	476,706,315.13
经营活动现金流出小计		6,597,248,428.03	2,896,159,564.23
经营活动产生的现金流量净额		-343,556,203.72	-488,714,627.88
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		4,137,876.71	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		1,130,800.00	2,368,368.00
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	6,764,933.31	1,396,909.62
投资活动现金流入小计		12,033,610.02	6,660,779.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		33,267,405.94	16,783,802.79
投资支付的现金		320,000.00	39,200,000.00
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		257,913,797.91	118,777,325.04
支付其他与投资活动有关的现金	八、44(1)4		-
投资活动现金流出小计		291,501,203.85	174,761,127.83
投资活动产生的现金流量净额		-279,467,593.83	-168,100,348.75
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		107,750,000.00	3,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		107,750,000.00	3,000,000.00
取得借款所收到的现金		2,748,000,000.00	2,434,500,000.00
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	215,000,000.00	51,805,079.10
筹资活动现金流入小计		3,070,750,000.00	2,489,305,079.10
偿还债务所支付的现金		1,061,500,000.00	480,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		298,002,549.05	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	336,496,598.67	65,246,976.35
筹资活动现金流出小计		1,695,999,147.72	670,795,179.72
筹资活动产生的现金流量净额		1,374,750,852.28	1,818,509,899.38
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)	751,727,054.73	1,161,694,922.75
加：期初现金及现金等价物余额		1,271,537,668.29	109,842,745.54
六、期末现金及现金等价物余额	八、44(4)	2,023,264,723.02	1,271,537,668.29

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2010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		1,488,570,880.27	1,557,325,001.96
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金		2,899,363,198.36	1,015,533,451.75
经营活动现金流入小计		4,387,934,078.63	2,572,858,453.71
购买商品、接受劳务支付的现金		843,110,207.21	680,766,076.31
支付给职工以及为职工支付的现金		81,634,798.63	65,602,143.23
支付的各项税费		297,841,207.90	146,017,464.86
支付其他与经营活动有关的现金		1,939,568,274.47	1,626,808,816.95
经营活动现金流出小计		3,162,154,488.21	2,519,194,501.35
经营活动产生的现金流量净额		1,225,779,590.42	53,663,952.36
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		184,095,000.00	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		1,130,800.00	2,368,368.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-
收到其他与投资活动有关的现金		1,443,081.70	767,984.21
投资活动现金流入小计		186,668,881.70	6,031,853.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		10,760,991.36	8,793,822.97
投资支付的现金		766,000,000.00	395,598,666.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		257,913,797.91	128,948,403.00
支付其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流出小计		1,034,674,789.27	533,340,891.97
投资活动产生的现金流量净额		-848,005,907.57	-527,309,038.30
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			-
取得借款收到的现金		558,000,000.00	1,212,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			37,105,079.10
筹资活动现金流入小计		558,000,000.00	1,249,105,079.10
偿还债务支付的现金		793,000,000.00	264,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		147,960,001.53	94,185,501.81
支付其他与筹资活动有关的现金		139,418,932.67	49,746,976.35
筹资活动现金流出小计		1,080,378,934.20	407,932,478.16
筹资活动产生的现金流量净额		-522,378,934.20	841,172,600.94
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		-144,605,251.35	367,527,515.00
加：期初现金及现金等价物余额		440,664,103.78	73,136,588.78
六、期末现金及现金等价物余额		296,058,852.43	440,664,103.78
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	

合并股东权益变动表

2010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									
	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	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
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										-
二、本年年初余额	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
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	342,539,007.00	-	-	-	50,867,961.61	-	121,395,374.00	-	119,392,469.11	634,194,811.72
（一）净利润							554,765,226.76		11,642,469.11	566,407,695.87
（二）其他综合收益										-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	554,765,226.76	-	11,642,469.11	566,407,695.87
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	107,750,000.00	107,750,000.00
1. 股东投入资本									107,750,000.00	107,750,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额										-
3. 其他										-
（四）利润分配	-	-	-	-	50,867,961.61	-	-90,830,845.76	-	-	-39,962,884.15
1. 提取盈余公积					50,867,961.61		-50,867,961.61			-
2. 提取一般风险准备										-
3. 对股东的分配							-39,962,884.15			-39,962,884.15
4. 其他										-
（五）股东权益内部结转	342,539,007.00	-	-	-	-	-	-342,539,007.00	-	-	-
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	342,539,007.00						-342,539,007.00			-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取										-
2. 本年使用										-
（七）其他										-
四、本年年末余额	913,437,352.00	38,320,569.02	-	-	179,351,509.95	-	589,798,539.06	-	159,069,227.53	1,879,977,197.56

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表（续）

2010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								少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益									
	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										-
（七）其他										-
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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

2010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	570,898,345.00	36,228,935.36	-	-	128,483,548.34	-	383,951,262.54	1,119,562,091.24
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年初余额	570,898,345.00	36,228,935.36	-	-	128,483,548.34	-	383,951,262.54	1,119,562,091.24
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	342,539,007.00	-	-	-	50,867,961.61	-	75,309,763.29	468,716,731.90
（一）净利润							508,679,616.05	508,679,616.05
（二）其他综合收益								-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	508,679,616.05	508,679,616.05
（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	-	-	-	-	50,867,961.61	-	-90,830,845.76	-39,962,884.15
1. 提取盈余公积					50,867,961.61		-50,867,961.61	-
2. 提取一般风险准备								-
3. 对股东的分配							-39,962,884.15	-39,962,884.15
4. 其他								-
（五）股东权益内部结转	342,539,007.00	-	-	-	-	-	-342,539,007.00	-
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	342,539,007.00						-342,539,007.00	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取								-
2. 本年使用								-
（七）其他								-
四、本年年末余额	913,437,352.00	36,228,935.36	-	-	179,351,509.95	-	459,261,025.83	1,588,278,823.14

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表（续）

2010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	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								-
（七）其他								-
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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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,在包含子公司时统称本集团)前身为贵阳市城镇建设用地上综合开发公司,成立于1980年,1984年更名为中国房地产建设开发公司贵阳公司,1993年3月再次更名为中国房地产开发(集团)贵阳总公司,同年进行股份制改组,以原公司净资产折为3,021.8053万股国家股,以其他发起人投资折为400万股发起人法人股,经原贵州省体改委【黔体改股字(1993)66号】批准设立为股份有限公司,并于1993年12月6日至1993年12月22日,向社会公开发行3,000万股普通股票(包括法人股1,000万股、公众股1,860万股、职工股140万股)。1994年1月8日“贵阳中天(集团)股份有限公司”成立。1994年2月,“黔中天A”在深圳证券交易所上市交易。1998年更名为中天企业股份有限公司,股票名称亦改为“中天企业”。2000年11月,由于世纪兴业投资有限公司(以下简称世纪兴业)取得本公司的控制权而更名为世纪中天投资股份有限公司,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,公司实施2008年度利润分配,以资本公积金每10股转增6股股份。方案实施后,本公司股本由356,811,466股增加至570,898,345股。

2010年3月31日,公司2009年度股东大会审议通过了《关于2009年度利润分配或资本公积转增股本预案的议案》,公司向全体股东每10股派送红股6股并派发现金红利0.7元(含税)。本次利润分配方案实施后,本公司股本由570,898,345股增加至913,437,352股,此次增资经信永中和会计师事务所成都分所审验并出具【XYZH/2009CDA6037】验资报告,并于2010年6月17日完成工商变更登记手续。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

截至2010年12月31日，本公司注册资本及实收资本（股本）均为913,437,352.00元，其中有限售条件股份450,894万股（高管锁定股），占总股本的0.05%；无限售条件股份912,986,458万股，占总股本的99.95%。

目前，公司经营范围：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、室内装饰装修、承包境外工程、国内外实业投资、按国家规定在海外举办各类企业；商业、物资供销（专营、专控、专卖及专项审批的商品除外）；高新产品开发、高科技投资；农业、工业、基础设施、能源、交通的投资及管理，投资咨询服务；教育产业投资；文化传媒投资与管理；酒店投资及管理；旅游业投资及管理；城市基础设施及配套项目开发（含壹级土地开发，法律限制的除外）；矿产资源的综合开发利用及投资管理；会议展览中心相关基础设施及配套项目开发及经营管理。

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七中心，即营销管理中心、产品中心、计划财务管理中心、投融资中心、行政管理中心、人力资源管理中心及法律管理中心。

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。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

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

本集团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

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3. 记账基础和计价原则

本集团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

本集团以人民币为记账本位币。

5. 外币业务和外币报表折算

5.1 外币交易

本集团外币交易发生时，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。

5.2 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。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

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

本集团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，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

本集团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，期末按单独或按组合进行减值测试提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，如债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，根据本公司管理权限，经股东大会或董事会批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	按合并报表期末资产总额的0.1%，500万元的倍数确定单项重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备*

*经单独测试后未减值的单项重大应收款项，本公司将其并入单项金额不重大应收款项一起按应收账款账龄为信用风险特征划分为若干组合，计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
按照应收款项与交易对象的关系	以合并报表范围内的关联方及其他划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
按照应收款项的与交易对象的关系	本集团合并范围内的关联方不计提坏账准备

1) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1年以内	5	5
1-2年	10	10
2-3年	15	15
3年以上	20	20

2) 采用其他方法的应收款项坏账准备计提:

按照应收款项与交易对象的关系	
本集团合并报表范围内的关联方	不计提坏账准备

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
-------------	----------------------------------

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

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

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。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

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单位不一致的，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。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

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

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

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

13.1 投资性房地产的初始计量

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

13.2 投资性房地产的后续计量

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

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

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

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

13.3 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%

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

资产类别	使用年限(年)	预计残值(%)	年折旧率(%)
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。

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

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

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)

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

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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

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。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

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

本集团将满足 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, 同时按该准则第五条至第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。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

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 本集团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

职工薪酬是指本集团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。

在职工为本集团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

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

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），

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

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。

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 本集团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 如果本集团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。

如果本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但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；

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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) 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。

本集团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。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

本集团按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

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

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

本集团在租赁开始日将租赁分为融资租赁 and 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。

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

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

31. 终止经营

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

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

同时满足下列条件的本集团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。

33. 合并财务报表的编制方法

33.1 合并范围的确定原则

本集团根据 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。

33.2 合并财务报表所采用的会计方法

本集团合并财务报表是按照《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

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

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	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30%-60%

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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(万元)	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													
一级子公司													
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	65,000.00	房地产开发经营等	66,293.37	_____	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	50,000.00	房地产开发经营等	49,115.10	_____	100.00	100.00	是	_____	_____	_____
二级子公司													
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	_____	_____	_____
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	500.00	_____	62.50	62.50	是	1,825,012.86	1,174,987.14	_____
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

2010年1月1日至2010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	建设施工/土地整理	58,500.00	城市基础设施等	67,187.00		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	500.00		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	6,595.00		61.00	61.00	是	49,558,804.57		
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	500.00		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	30.00		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	500.00		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	200.00		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	500.00		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	2,000.00		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	1,000.00	环境景观工程等	1,000.00		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	2,000.00		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	2,000.00		100.00	100.00	是			
中天城投集团花溪区	有限责任	贵阳	基础设施	480.00	城市基础设	480.00		100.00	100.00	是			

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

城市运营有限公司(17)	公司	市			施、环境污染治理设施、投资等								
中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司(18)	股份有限公司	贵阳市	工业园区开发建设	100,000.00	工业园区开发/建设和经营管理等	10200.00		51.00	51.00	是	97,940,162.10	59,837.90	
中天城投集团乌当房地产开发有限公司(19)	有限公司	贵阳市	房地产开发	20,000.00	房地产开发等	20,000.00		100.00	100.00	是			
贵州市政工程有限公司(20)	其他有限责任公司	贵阳市	建筑施工	2,000.00	市政公用工程施工	1100.00		55.00	55.00	是	8,996,512.50	3,487.50	
二级子公司													
中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司(21)	有限责任公司	贵阳市	房地产	118,000.00	会议展览中心相关基础设施及配套项目开发等	118,000.00		100.00	100.00	是			
遵义小金沟锰业开发有限公司(22)	有限公司	遵义市		500.00	矿产资源投资	425.00		85.00	85.00	是	748,735.50	1,264.50	
合计											159,069,227.53		

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

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

2010年4月26日经本公司第六届董事会第9次会议决议,对欣泰房地产公司实施增资,注册资本拟由35,000.00万元增加至150,000.00万元(一次或分次到位)。2010年本公司向欣泰房地产公司实际增资30,000.00万元,增资后,欣泰房地产公司注册资本和实收资本增加到65,000.00万元。上述出资经贵州义博会计师事务所有限公司【黔义博会验字(2010)第0063号】验证,并于2010年5月4日向贵州省工商行政管理局办理了工商变更登记手续。

(2) 中天城投集团贵阳房地产开发有限公司(以下简称中天贵阳房地产公司)原名为贵州金世旗房地产开发有限公司(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”。

2010年7月21日经本公司第六届董事会第11次会议决议,对中天贵阳房地产公司实施增资,注册资本拟由5500万元增加至50000万元(一次或分次到位)。2010年10月31日公司向中天贵阳房地产公司新增注册资本44500万元,增资后中天贵阳房地产公司注册资本增加到50000万元,上述增资事项经贵州义博会计师事务所有限公司【黔义博会验字(2010)第0155号】验证;并于2010年10月22日向工商行政管理局办理了工商变更登记手续。

(3) 中天城投集团楠苑物业管理有限公司(以下简称中天楠苑物业公司)原名为贵州金世旗物业管理有限公司(以下简称金世旗物业公司),成立于2006年6月16日,是由金世旗房地产公司独资设立的有限责任公司。2007年5月,本公司子公司中天城投物业受让金世旗房地产公司持有的金世旗物业公司全部股权,并办理了工商变更登记手续。

(4) 贵阳东盛房地产开发有限公司(以下简称东盛房地产公司)成立于1999年1月20日。现东盛房地产公司的注册资本为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%。

(5) 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(2007年变更为华润贵阳城市建设有限公司,简称华润贵阳公司)于2006年10月16日正式成立。2009年本公司分别收购其原股东华润汉威城市

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

建设(香港)有限公司及金世旗控股公司持有的股权83.33%和16.67%,相关股权转让之工商变更手续已于2009年8月28日办理完毕。该股权收购完成后,中天城建公司成为本公司之全资子公司。2009年12月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。

(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责任公司,于2003年9月30日成立,2008年更名为“中天城投集团物业管理有限公司”。现中天城投物业注册资本和实收资本均为500万元,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身俱乐部有限责任公司,于2006年3月16日成立,2008年更名为“中天城投中体倍力健身俱乐部有限公司”。现中体倍力公司注册资本为500万元,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,于2006年6月9日成立,2008年更名为“中天城投集团商贸有限公司”。现中天商贸公司注册资本和实收资本均为30万元,为公司全资子公司。

(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,设立时的注册资本和实收资本均为200万

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

元。2010年2月,由本公司独家增资800.00万元,注册资本和实收资本变更为1,000.00万元。

(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) 中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司(以下简称龙洞堡工业园公司)是由本公司和贵阳兰祥地产开发有限公司共同投资组建的股份有限公司,于2010年11月1日成立。根据发起人协议约定,龙洞堡工业园公司成立时的注册资本为10亿元,其中本公司认缴出资51000万元、占注册资本比为51%。资本金分期出资,首期出资款20000万元已到位,其中本公司出资10200万元、占实收资本比为51%。

(19) 中天城投集团乌当房地产开发有限公司(以下简称乌当房开公司)是由本公司独家出资设立的有限公司,2010年8月25日成立,注册资本和实收资本均为20000.00万元。

(20) 贵州市政工程有限公司(以下简称市政工程公司)是由本公司和贵阳市政建设有限责任公司共同投资组建的有限公司,于2010年12月6日成立,注册资本和实收资本均为2000万元,其中本公司出资1100万元、占注册资本股权比为55%。

(21) 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,其注册资本变更为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。2010年6月30日,欣泰房地产公司向国际会展中心新增注册资本58,000.00万元增资后,中天会展中心公司注册资本和实收资本均增加到118,000.00万元。

(22) 遵义小金沟锰业开发有限公司(以下简称小金沟锰业公司)是本公司之子公司中天城投资源控股公司与贵州省地矿局一〇二地质大队合资成立的有限公司,公司成立于2010年8月18日,注册资本和实收资本均为500万元。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

(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
中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司	新设成立	51.00	199,877,881.83	-122,118.17
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	新设成立	100.00	199,849,998.94	-150,001.06
贵阳市政工程有限公司	新设成立	55.00	19,992,250.00	-7,750.
遵义小金沟锰业开发有限公司	新设成立	85.00	4,991,569.97	-8,430.03

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: 无。

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2010年1月1日,“年末”系指2010年12月31日,“本年”系指2010年1月1日至12月31日,“上年”系指2009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	3,090,513.13		3,090,513.13	1,348,322.82		1,348,322.82
人民币	3,090,513.13		3,090,513.13	1,348,322.82		1,348,322.82
美元						
银行存款	2,020,174,209.89		2,020,174,209.89	1,270,189,345.47		1,270,189,345.47
人民币	2,020,174,209.89		2,020,174,209.89	1,270,189,345.47		1,270,189,345.47
美元						
其他货币资金	19,943,288.70		19,943,288.70	28,149,817.16		28,149,817.16
人民币	19,943,288.70		19,943,288.70	28,149,817.16		28,149,817.16
美元						
合计	2,043,208,011.72		2,043,208,011.72	1,299,687,485.45		1,299,687,485.45

货币资金年末金额较年初金额增加 743,520,526.27 元、增幅 57.21%, 主要为本年度

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

预收房款及银行贷款增加所致。

其他货币资金年末金额 19,943,288.70 元含按揭保证金及维修基金等,使用暂时受限。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

类别	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								
第二类								
账龄组合	297,931,141.06	100.00	17,732,740.82	5.95	205,411,049.16	100.00	12,395,612.83	6.03
关联方组合小计	297,931,141.06	100.00	17,732,740.82	5.95	205,411,049.16	100.00	12,395,612.83	6.03
第三类								
合计	297,931,141.06	100.00	17,732,740.82		205,411,049.16	100.00	12,395,612.83	

第一类: 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

第二类: 按组合计提坏账准备的应收账款。

第三类: 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款: 无。

2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

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 年以内	261,248,186.16	5.00	13,062,409.30	171,069,771.27	5.00	8,553,488.57
1-2 年	22,519,398.61	10.00	2,251,939.86	26,798,416.46	10.00	2,679,841.65
2-3 年	8,286,392.06	15.00	1,242,958.81	6,925,793.43	15.00	1,038,869.01
3 年以上	5,877,164.23	20.00	1,175,432.85	617,068.00	20.00	123,413.60
合计	297,931,141.06		17,732,740.82	205,411,049.16		12,395,612.83

3) 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款: 无。

(2) 应收账款年末金额较年初金额增加 92,520,091.90 元, 增幅 45.04%, 主要为本年度营业收入增加所致。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

(3) 本年度坏账准备转回(或收回)情况: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(%)
贵州出版集团公司	非关联方	58,974,769.50	1年以内	19.80
贵阳市金阳医院	非关联方	21,372,854.00	1年以内	7.17
贵阳市建设投资控股有限公司	非关联方	18,900,000.00	1年以内	6.34
贵州盐业(集团)有限责任公司	非关联方	16,124,952.00	1年以内	5.41
贵阳玖澳房地产开发有限公司	非关联方	15,335,800.00	1-2年	5.15
合计		130,708,375.50		43.87

(7) 应收关联方账款情况:无。

(8) 终止确认的应收账款:无。

3、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	693,948,329.58	76.71	218,208,964.98	54.29
1-2年	151,711,430.84	16.77	177,768,800.20	44.23
2-3年	55,329,240.79	6.12	2,009,819.55	0.50
3年以上	3,679,222.50	0.40	3,922,974.50	0.98
合计	904,668,223.71	100.00	401,910,559.23	100.00

预付账款年末金额较年初金额增加502,757,664.48元,增幅125.09%,主要是预付贵阳市国土资源局云岩区分局征地款增加及尚未办结结算手续的预付款增加所致,详见注八、3(2)。

预付款项年末金额中账龄1年以上的余额合计210,719,894.13元,占年末账面余额的23.29%,未收回的主要原因详见附注八、3(2)之。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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) 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	281,601,990.59	1年以内及1-2年	征地预存款
贵阳三联乳业有限公司	非关联方	95,000,000.00	1年以内	资产置换预付款及借款
沈阳远大铝业工程有限公司	非关联方	60,000,000.00	1年以内	预付款尚未办理相关结算手续
贵州建方土石方工程有限公司	非关联方	40,606,800.00	1年以内	预付款尚未办理相关结算手续
遵义建工(集团)有限公司云岩分公司	非关联方	40,590,582.97	1年以内	预付款尚未办理相关结算手续
合计		517,799,373.56		

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。

(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。

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

类别	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								
第二类								
账龄组合	176,286,738.49	100.00	15,043,737.53	8.53	127,153,815.55	100.00	9,295,217.50	7.31
关联方								
组合小计	176,286,738.49	100.00	15,043,737.53	8.53	127,153,815.55	100.00	9,295,217.50	7.31
第三类								
合计	176,286,738.49	100.00	15,043,737.53		127,153,815.55	100.00	9,295,217.50	

第一类: 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

第二类: 按组合计提坏账准备的其他应收款。

第三类: 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款: 无。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

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	96,638,148.36	5.00	4,831,907.43	90,805,585.26	5.00	4,547,562.59
1-2年	48,755,696.51	10.00	4,875,569.65	18,713,718.37	10.00	1,871,371.83
2-3年	16,846,365.40	15.00	2,526,954.81	12,637,475.39	15.00	1,876,875.76
3年以上	14,046,528.22	20.00	2,809,305.64	4,997,036.53	20.00	999,407.32
合计	176,286,738.49		15,043,737.53	127,153,815.55		9,295,217.50

其他应收款年末余额较年初余额增加 49,132,922.94 元,增幅 38.64%,主要是支付合作诚意金等所致,详见附注八、4之(5)。

3) 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款:无。

(2) 本年度坏账准备转回(或收回)情况:无。

(3) 本年度实际核销的其他应收款:无。

(4) 年末其他应收款中不含持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份股东单位的欠款。

(5) 其他应收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	1-2年	17.02	合作诚意金
贵州义信矿业有限公司	非关联方	20,000,000.00	1年以内	11.35	合作诚意金
贵阳市建设局	非关联方	28,276,985.00	1-2年	16.04	墙体保证金
贵阳市林业绿化局	非关联方	5,295,200.00	1-2年	3.00	绿化配套保证金
贵阳市人防办	非关联方	4,051,600.00	2年以上	2.30	人防保证金
合计		87,623,785.00		49.71	

(6) 应收关联方款项:无。

(7) 终止确认的其他应收款:无。

5、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

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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) 开发成本	6,840,526,518.84		6,840,526,518.84	3,695,753,331.83		3,695,753,331.83
(1) 土地开发	2,061,643,646.19		2,061,643,646.19	1,269,939,238.24		1,269,939,238.24
(2) 房屋开发	4,709,774,411.30		4,709,774,411.30	2,385,050,140.78		2,385,050,140.78
(3) 配套设施	69,108,461.35		69,108,461.35	40,763,952.81		40,763,952.81
(二) 已完开发产品	1,343,290,884.47		1,343,290,884.47	304,704,569.13		304,704,569.13
(三) 周转房						
(四) 库存材料	18,754,740.31		18,754,740.31	9,222,804.40		9,222,804.40
(五) 低值易耗品	239,978.88		239,978.88	136,902.78		136,902.78
(六) 库存商品						
合计	8,202,812,122.50		8,202,812,122.50	4,009,817,608.14		4,009,817,608.14

存货本年末余额较上年末余额增加 4,192,994,514.36 元, 上升 104.57%, 主要是房屋开发项目投入增加以及已完工开发产品增加所致。

(2) 开发成本项目明细如下:

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

①土地开发

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	2011.03	36,800 万元	140,839,056.03	19,874,003.38
南湖项目 08 地块	2011.03			93,958,439.17
中天世纪新城三期		22,000 万元	134,006,537.39	
遵义万里湘江	2011.05	41,900 万元	163,243,695.00	175,556,982.70
黔海休闲度假中心		800 万元	2,376,142.91	
渔安安井片区土地整理		220,000 万元	803,268,365.79	705,671,607.51
十里花川项目		180,000 万元		947,126,600.00
欣盛楠苑二期	2011.06		26,205,441.12	29,015,720.68
龙洞堡食品工业园	2011.06			21,575,307.25
乳制品加工基地及奶牛养殖场基地(置换土地支出)	2011.04			47,182,473.38
欣泰 2010-12 地块				15,008,232.00
其他				6,674,280.12
小计			1,269,939,238.24	2,061,643,646.19

房屋开发

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资额	年初账面余额	年末账面余额
------	------	--------	-------	--------	--------

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

中天花园3期	2007.11	2012.12	29,900 万元	318,704,439.11	303,170,998.00
南湖项目二期	2007.09	2011.12	13,800 万元	72,137,516.77	33,531,917.34
中天世纪新城三期	2005.09	2012.12	120,000 万元	181,668,669.14	458,429,023.56
遵义万里湘江	2009.07	2012.12	150,000 万元	199,313,622.01	5,046,225.51
欣盛楠苑一期	2010.01	2012.06	11,000 万元	3,419,856.28	7,400,315.03
景怡西苑	2006.01	2010.12	110,115 万元	530,192,325.03	399,291,781.96
渔安新城	2010.05	2012.06	140,000 万元	105,131,848.59	57,653,694.49
贵阳国际会议展览中心	2010.02	2011.06		406,792,893.81	1,966,925,264.30
中天会展城	2010.02	2013.12		567,688,970.04	1,478,325,191.11
小计				2,385,050,140.78	4,709,774,411.30

(3) 已完开发产品

项目名称	最近一期的竣工时间	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
中天花园	2010.12	23,080,726.50	685,689,967.54	604,886,351.76	103,884,342.28
世纪新城	2010.12	168,004,920.23	240,640,389.13	235,309,410.99	173,335,898.37
南湖项目	2010.12	49,252,756.38	111,097,138.51	122,090,139.70	38,259,755.19
中天广场	2006 年	4,481,961.78		-282,101.64	4,764,063.42
中天星园	2005 年	2,110,918.74			2,110,918.74
遵义万里湘江	2010.12		448,553,400.00	178,612,257.99	269,941,142.01
欣盛楠苑	2007 年	3,376,855.93			3,376,855.93
景怡西苑	2007 年	54,396,429.57	299,382,972.73	221,196,388.01	132,583,014.29
贵阳国际会议展览中心	2010.12		542,367,000.00	373,432,741.46	168,934,258.54
渔安新城	2010.12		676,549,210.70	230,448,575.00	446,100,635.70
小计		304,704,569.13	3,004,280,078.61	1,965,693,763.27	1,343,290,884.47

(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				
花园三期土地	24,716,348.72	12,308,879.70	32,578,816.76	4,446,411.66
世纪新城	11,833,198.55	18,943,455.79	30,776,654.34	

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

渔安、安井片区土地整理	11,217,590.61	53,397,169.13		64,614,759.74
其他		1,934,988.79		1,934,988.79
小计	47,767,137.88	86,584,493.41	63,355,471.10	70,996,160.19
二、房屋开发				
中天花园3期	23,432,213.09	85,580,717.73	65,338,606.54	43,674,324.28
世纪新城	30,254,591.23	58,869,268.09	19,502,814.97	69,621,044.35
南湖2期	3,886,310.28	7,730,877.50	3,828,109.12	7,789,078.66
景怡西苑	54,822,409.43	3,192,834.83	58,015,244.26	
遵义万里湘江	12,590,465.34	11,918,315.71	24,508,781.05	
贵阳国际会议展览中心	913,579.08		913,579.08	
中天会展城	1,274,920.92	89,172,788.95		90,447,709.87
小计	127,174,489.37	256,464,802.81	172,107,135.02	211,532,157.16
合计	174,941,627.25	343,049,296.22	235,462,606.12	282,528,317.35

(6) 截止2010年12月31日,上述存货中用于长期借款及一年内到期的长期借款抵押的存货价值为人民币9.49亿元。

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、中天花园三期土地	91,501,320.87	抵押贷款
2、世纪新城三期	52,129,081.32	抵押贷款
3、贵阳国际会议展览中心2008-01地块	563,392,855.44	抵押贷款
4、遵义万里路土地	34,811,273.75	抵押贷款
5、遵义市万里路C区项目	208,000,000.00	抵押贷款
小计	949,834,531.38	

6、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等	321,647.00	196,800.00	预付办公室房屋租金等
合计	321,647.00	196,800.00	

7、长期应收款

项目	年末金额	年初金额
----	------	------

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

渔安、安井片区项目投资成本已决算尚未收回部分	435,770,125.17	
合计	435,770,125.17	

根据上市公司执行企业会计准则监管问题解答（2011年第1期，总第5期）之相关规定，结合实际情况，本公司将渔安、安井片区项目投资成本中首期已经政府评审的工程决算额确认为长期应收款。详见附注十五、2（1）之相关说明。

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	196,976,248.46	196,700,000.00
按权益法核算长期股权投资		
长期股权投资合计	196,976,248.46	196,700,000.00
减：长期股权投资减值准备	148,000,000.00	148,000,000.00
长期股权投资价值	48,976,248.46	48,700,000.00

(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 (%)	投资成本	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								
贵阳银行股份有限公司	1.99	1.99	33,500,000.00	33,500,000.00			33,500,000.00	4,095,000.00
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			196,700,000.00	196,700,000.00			196,700,000.00	4,095,000.00
权益法核算								
贵阳中汽会议展览有限公司	32.00	32.00	320,000.00		320,000.00	43,751.54	276,248.46	

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

小计			320,000.00		320,000.00	43,751.54	276,248.46	
合计			197,020,000.00	196,700,000.00			196,976,248.46	4,095,000.00

A、由于天同证券有限责任公司(简称天同证券)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相关资料,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) 对合营企业、联营企业投资

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
合营企业(无)							
联营企业							
贵阳中汽会议展览有限公司	32.00	32.00	863,276.43		863,276.43		-136,723.57
合计			863,276.43		863,276.43		-136,723.57

(4) 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
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	148,000,000.00			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
原价	119,821,818.88		451,350.00	119,370,468.88
房屋、建筑物	119,821,818.88		451,350.00	119,370,468.88
土地使用权				
累计折旧和累计摊销	19,291,283.73	3,823,059.92	81,156.36	23,033,187.29
房屋、建筑物	19,291,283.73	3,823,059.92	81,156.36	23,033,187.29
土地使用权				
账面净值	100,530,535.15			96,337,281.59

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

房屋、建筑物	100,530,535.15			96,337,281.59
土地使用权				
减值准备				
房屋、建筑物				
土地使用权				
账面价值	100,530,535.15			96,337,281.59
房屋、建筑物	100,530,535.15			96,337,281.59
土地使用权				

本公司的投资性房地产系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	2011年6月
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	2011年6月
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	2011年6月
合计	44,006,139.64		

(3) 截止2010年12月31日,投资性房地产中用于长期借款及一年内到期的长期借款抵押的账面价值为人民币1,075.13万元(系中天广场1组团地下1层至2层)。

10、固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	年初金额	本年增加		本年减少	年末金额
原价	89,350,924.60	20,599,954.57		70,803.24	109,880,075.93
房屋建筑物	37,683,678.90				37,683,678.90
运输设备	32,539,192.18		9,089,935.17	31,784.24	41,597,343.11
管理设备	14,640,505.32		7,257,023.83	27,854.00	21,869,675.15
其他	4,487,548.20		4,252,995.57	11,165.00	8,729,378.77
		本年新增	本年计提		
累计折旧	20,953,438.44		10,027,124.74	68,748.38	30,911,814.80
房屋建筑物	3,300,049.38		1,024,363.70		4,324,413.08
运输设备	9,067,269.74		5,714,685.67	30,512.87	14,751,442.54
管理设备	5,844,561.82		2,595,242.24	27,260.51	8,412,543.55

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

其他	2,741,557.50		692,833.13	10,975.00	3,423,415.63
账面净值	68,397,486.16				78,968,261.13
房屋建筑物	34,383,629.52				33,359,265.82
运输设备	23,471,922.44				26,845,900.57
管理设备	8,795,943.50				13,457,131.60
其他	1,745,990.70				5,305,963.14
减值准备					
房屋建筑物					
运输设备					
管理设备					
其他					
账面价值	68,397,486.16				78,968,261.13
房屋建筑物	34,383,629.52				33,359,265.82
运输设备	23,471,922.44				26,845,900.57
管理设备	8,795,943.50				13,457,131.60
其他	1,745,990.70				5,305,963.14

本年增加的固定资产中，无在建工程转入，均系外购增加。

(2) 暂时闲置的固定资产：无。

(3) 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	5,159,332.89	9,323,005.11
管理设备			
其他设备			
合计	14,482,338.00	5,159,332.89	9,323,005.11

(4) 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	30,600,000.00		30,632,290.00
财务软件	32,290.00			32,290.00
探矿权		30,600,000.00		30,600,000.00
累计摊销	32,290.00			32,290.00

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
财务软件	32,290.00			32,290.00
探矿权				
账面净值		30,600,000.00		30,600,000.00
财务软件				
探矿权		30,600,000.00		30,600,000.00
减值准备				
财务软件				
探矿权				
账面价值		30,600,000.00		30,600,000.00
财务软件				
探矿权*		30,600,000.00		30,600,000.00

*系贵州省遵义市红花岗区小金沟锰矿探矿权。

12、长期待摊费用

项目	年初额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末额	其他减少的原因
装修费	4,375,075.03	8,884,981.37	4,318,108.93	60,000.00	8,881,947.47	收回装修费用
合计	4,375,075.03	8,884,981.37	4,318,108.93	60,000.00	8,881,947.47	

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	44,825,054.35	42,215,268.83
开办费		
递延收益	55,950,705.12	
可抵扣亏损	3,069,993.14	
合计	103,845,752.61	42,215,268.83
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	29,027,108.64
合计	29,027,108.64	29,027,108.64

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末金额	年初金额
----	------	------

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

项目	年末金额	年初金额
可抵扣暂时性差异	369,065.24	207,438.75
可抵扣亏损	4,272,417.67	6,455,068.13
合计	4,641,482.91	6,662,506.88

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

项目	年末金额	年初金额
2010年度		
2011年度		1,182,621.44
2012年度	183,575.26	1,490,233.17
2013年度	942,375.17	7,375,082.96
2014年度	1,926,363.19	15,772,334.95
2015年度	14,037,357.05	
合计	17,089,670.67	25,820,272.52

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	金额
应纳税差异项目	
收购公司公允价值变动	
小计	
可抵扣差异项目	
资产减值准备	179,300,217.38
未来期间可弥补亏损	12,279,972.57
递延收益	223,802,820.48
小计	415,383,010.43

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	21,690,830.33	11,085,648.02			32,776,478.35
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	148,000,000.00				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

2010年1月1日至2010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)

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	169,690,830.33	11,085,648.02			180,776,478.35

15、应付账款

(1) 应付账款

项目	年末金额	年初金额
1年以内(含1年)	1,203,321,550.21	122,311,383.62
1年至2年(含2年)	73,757,271.90	59,562,458.83
2年至3年(含3年)	9,466,589.68	17,079,892.25
3年以上	2,481,016.75	2,623,380.06
合计	1,289,026,428.54	201,577,114.76
其中：1年以上	85,704,878.33	79,265,731.14

应付账款年末金额较年初金额增加 1,087,449,313.78 元，增幅 539.47%，系应付工程款增加。

(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) 本年末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 85,704,878.33 元，系尚未办理结算的款项。

16、预收款项

(1) 预收款项明细

项目	年末金额	年初金额
----	------	------

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

1年以内(含1年)	3,174,617,281.97	568,927,440.99
1年至2年(含2年)	3,655,489.00	4,775,331.00
2年至3年(含3年)	1,417,840.00	80,000.00
3年以上	192,560.00	196,891.20
合计	3,179,883,170.97	573,979,663.19
其中:1年以上	5,265,889.00	5,052,222.20

预收款项本年末余额较年初余额增加 2,605,903,507.78 元, 上升 454.01%, 主要是本年会展城项目开始预售收取的售房款增加所致, 详见附注八、16(4)。

(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尚未结算的预收房款。

(4) 预收款项年末账面余额中的预售房款情况如下:

项目名称	预计竣工时间	项目预售比例(%)	年末账面余额	年初账面余额
中天花园三期	2012.12	71.80	62,260,525.00	226,741,323.79
中天世纪新城三期 3 组团	2012.12	61.32	94,997,211.00	142,219,535.00
中天世纪新城三期 4 组团	已竣工	84.83	368,338.00	
中天世纪新城三期 7 组团	2011.06	1.27	8,673,771.00	
中天南湖	2011.12	67.00	96,394,558.00	90,613,361.53
中天.万里湘江 C 区	已竣工	45.15	340,000.00	
景怡西苑	2012.06	75.00	75,396,620.30	100,332,996.90
会展城之 SOHO 公寓	已竣工	86.90	40,685,704.00	
会展城 A 组团	2012.12	67.40	2,314,470,493.00	
会展城 B 组团	2013.12	20.16	464,895,295.00	
其他	已竣工		3,384,560.00	1,008,891.20
合计			3,161,867,075.30	560,916,108.42

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

17、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	7,478,742.11	117,853,878.34	109,242,832.03	16,089,788.42
职工福利费		5,451,346.46	5,451,346.46	
社会保险费	58,144.59	18,793,401.47	18,838,236.56	13,309.50
其中：医疗保险费	11,537.16	4,339,847.46	4,351,384.62	
基本养老保险费	44,221.45	12,708,717.74	12,740,306.49	12,632.70
年金缴纳				
失业保险费	3,252.74	987,267.39	989,843.33	676.80
工伤保险费	-728.84	556,406.86	555,678.02	
生育保险费	-137.92	201,162.02	201,024.10	
住房公积金	163,588.28	5,227,188.07	5,298,806.35	91,970.00
工会经费和职工教育经费	2,066,115.95	2,436,325.96	3,334,352.18	1,168,089.73
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	9,766,590.93	149,762,140.30	142,165,573.58	17,363,157.65

(2) 应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。应付职工薪酬年末余额主要为预提的2010年12月工资及2010年度奖金，已于2011年1月至2月发放。

18、应交税费

项目	年末金额	年初金额
营业税	35,698,365.42	40,683,758.89
城建税	2,416,403.38	2,930,425.64
企业所得税	180,383,826.55	175,107,652.88
地方教育费附加	337,706.06	450,793.00
副食品价格调节基金	777,492.44	819,720.45
教育费附加	1,041,031.07	1,204,248.45
房产税	450,848.24	1,286,437.54
增值税	3,651.19	2,302.84
土地增值税	-6,432,630.02	6,206,411.00
印花税	224,060.39	103,700.00

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

土地使用税		346,455.00
契税	5,670,160.20	
代扣代缴等税种	1,152,276.16	1,769,334.06
合计	221,723,191.08	230,911,239.75

19、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

20、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	961,744.20	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	961,744.20	3,389,830.80	

21、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	432,188,677.74	604,611,634.09
1-2年	169,822,093.90	138,723,676.76
2-3年	19,442,272.82	71,978,885.69
3年以上	46,066,426.27	56,171,347.26
合计	667,519,470.73	871,485,543.80
其中: 1年以上	235,330,792.99	266,873,909.71

账龄1年以上款项中主要包括暂收的质保金、保证金及代收代付房屋维修基金、煤气安装费等。

(2) 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	年末金额	年初金额
金世旗国际控股股份有限公司		168,025,006.00
合计		168,025,006.00

(3) 年末大额其他应付款主要为暂收的质保金、保证金和暂收款及代收代付房屋维

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

修基金、煤气安装费及基于清算口径计提的土地增值税准备等。

(4) 土地增值税准备系本公司根据国税发【2006】187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径计提了121,070,224.51元。土地增值税是按30%至60%的累进税率,对本集团销售房地产所获得的增值额征收的。增值额的计算通常是销售房地产所取得的收入减去可以扣除的费用,其中包括土地使用权的摊销,借款利息以及相关的房地产开发成本。考虑到土地增值税有可能受到当地税务局的影响,实际的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。估计额的任何增减变动都影响以后年度的损益。

22、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	400,000,000.00	44,000,000.00
抵押借款	140,000,000.00	395,000,000.00
保证借款	120,000,000.00	
信用借款	-	-
合计	660,000,000.00	439,000,000.00

(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%
中国建设银行贵阳市城北支行	80,000,000.00	2008.09.16--2011.09.15	7.29
贵阳市商行南明支行	65,000,000.00	2009.09.17--2011.09.17	7.56
贵阳市商行南明支行	55,000,000.00	2009.12.22--2011.12.22	7.56
广州市商业银行海珠支行	60,000,000.00	2009.07.21--2011.01.20	6.48
渤海国际信托有限公司	400,000,000.00	2009.11.30—2011.11.30	6.48
合计	660,000,000.00		

(3) 本公司无因逾期借款获得展期形成的一年内到期的长期借款。

23、其他流动负债

项目	年末金额	年初金额
预计于1年内结转的会展产业补助	104,888,888.89	

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

预计于1年内结转的财政扶持奖励资金	14,025,042.70	
合计	118,913,931.59	

详见附注八注26。

24、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	904,383,333.34	432,000,000.00
抵押借款	1,925,642,059.48	1,593,358,001.48
保证借款	1,263,667,559.74	611,777,590.61
信用借款		-
合计	4,093,692,952.56	2,637,135,592.09

(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
招商银行贵阳分行营业部	2010-08-09	2012-08-09	RMB	5.94		500,000,000.00		
中国工商银行股份有限公司贵阳中华路支行	2009-09-04	2014-09-03	RMB	5.76		500,000,000.00		500,000,000.00
工商银行贵阳中华路支行	2010-01-14	2012-11-23	RMB	5.40		450,000,000.00		
工商银行贵阳中华路支行	2009-11-26	2012-11-26	RMB	5.40		350,000,000.00		400,000,000.00
交通银行贵州省分行	2009-12-23	2012-12-28	RMB	5.94		300,000,000.00		300,000,000.00
合计						2,100,000,000.00		1,200,000,000.00

(3) 本公司无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

25、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	29,084,843.01	33,020,825.47	*
2、应付融资租赁款	124,858,449.69	8,870,373.82	融资租赁款
3、未确认融资费用	-21,089,512.55	-811,899.19	

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

合计	132,853,780.15	41,079,300.10	
----	----------------	---------------	--

*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
华融金融租赁股份有限公司		3,968,084.22		8,870,373.82
南方国际租赁有限公司		120,890,365.47		
合计		124,858,449.69		8,870,373.82

由本公司为南方国际租赁有限公司因与设备租赁相关的款项在宁波银行深圳分行的1亿元贷款提供连带保证担保。

26、其他非流动负债

(1) 其他非流动负债分类

项目	年末金额	年初金额
政府补助	104,888,888.89	
合计	104,888,888.89	

(2) 政府补助

政府补助种类	年末账面余额		计入当年损益金额	本年返还金额	返还原因
	列入其他非流动负债金额	列入其他流动负债金额			
会展产业收益补助	104,888,888.89	104,888,888.89	26,222,222.22	236,000,000.00	*1
财政扶持资金		14,025,042.70	50,106,326.84	64,131,369.54	*2
合计	104,888,888.89	118,913,931.59	76,328,549.06	300,131,369.54	

*1 根据贵阳市金阳新区管理委员会【筑金管通字(2010)66号】《关于给予会展产业收益补助资金的通知》，2010年给予中天会展中心公司2.36亿元，其用途是弥补中天会展中心公司在会展业务开办初期的经营损失。补偿期间为2010年10月1日起至2012年12月31日止，在上述补偿期间无论公司经营情况如何，政府均不再追加经营性补偿。

*2 根据贵阳市人民政府文件【筑府发(2005)75号】《市人民政府关于印发贵阳市金阳新区鼓励投资扶持政策的通知》之《贵阳市金阳新区鼓励投资扶持政策》等有关规定，经贵阳市金阳新区管委会批准，公司于本年度收到贵阳市金阳新区管委会招商引资局营业税、企业所得税纳税入库财税政奖励的产业发展资金（其中中天会展中心公司收到

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

60,600,000.00元、欣泰房地产公司收到3,531,369.54元)，属于公司已实现的税收地方财政留存部分之扶持款。

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	38,849,386.00	6.81		23,309,631.00		-62,159,017.00	-38,849,386.00		
其他内资持股	231,124,707.00	40.48		138,497,135.00		-369,621,842.00	-231,124,707.00		
其中：境内法人持股	230,828,558.00	40.43		138,497,135.00		-369,325,693.00	-230,828,558.00		
境内自然人持股	296,149.00	0.05				-296,149.00	-296,149.00		
外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
高管股份				169,085.00		281,809.00	450,894.00	450,894.00	0.05
有限售条件股份合计	269,974,093.00	47.29		161,975,851.00		-431,499,050.00	-269,523,199.00	450,894.00	0.05
无限售条件股份									
人民币普通股	300,924,252.00	52.71		180,563,156.00		431,499,050.00	612,062,206.00	912,986,458.00	99.95
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	300,924,252.00	52.71		180,563,156.00		431,499,050.00	612,062,206.00	912,986,458.00	99.95
股份总额	570,898,345.00	100.00		342,539,007.00			342,539,007.00	913,437,352.00	100.00

本年增加的股份为2010年实施2009年利润分配方案，每10股派送红股6股。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

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				
其他资本公积	38,320,569.02			38,320,569.02
合计	38,320,569.02			38,320,569.02

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	123,088,545.64	50,867,961.61		173,956,507.25
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	128,483,548.34	50,867,961.61		179,351,509.95

30、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例(%)
上年年末金额	468,403,165.06	
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	468,403,165.06	
加：本年归属于母公司股东的净利润	554,765,226.76	
减：提取法定盈余公积	50,867,961.61	按母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	39,962,884.15	
转作股本的普通股股利	342,539,007.00	
本年年末金额	589,798,539.06	

31、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
----	------	------

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入	3,224,944,075.50	1,556,208,878.64
其他业务收入	102,889,723.34	79,155,066.43
合计	3,327,833,798.84	1,635,363,945.07
主营业务成本	1,967,642,577.28	906,798,546.52
其他业务成本	83,156,544.82	61,138,627.46
合计	2,050,799,122.10	967,937,173.98

(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	3,224,944,075.50	1,967,642,577.28	1,556,208,878.64	906,798,546.52
合计	3,224,944,075.50	1,967,642,577.28	1,556,208,878.64	906,798,546.52

(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	2,731,140,022.49	1,738,289,515.47	1,440,753,353.00	842,761,000.96
商场	253,185,396.00	78,757,031.34	47,814,009.00	18,420,361.22
写字楼	119,898,128.00	97,582,057.56		
车库车位	111,842,242.00	50,636,630.00	24,492,114.00	12,842,694.25
其他	8,878,287.01	2,377,342.91	43,149,402.64	32,774,490.09
合计	3,224,944,075.50	1,967,642,577.28	1,556,208,878.64	906,798,546.52

(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	3,224,944,075.50	1,967,642,577.28	1,556,208,878.64	906,798,546.52
其他地区				
合计	3,224,944,075.50	1,967,642,577.28	1,556,208,878.64	906,798,546.52

(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	795,982,959.79	604,886,351.76	254,384,977.00	141,023,114.18

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

中天世纪新城三期	584,415,709.00	234,510,688.75	751,123,851.00	395,403,997.89
中天南湖	169,416,915.00	122,090,139.70	175,709,366.00	109,012,085.70
遵义万里湘江	245,521,432.00	178,612,257.99		
景怡西苑	263,776,634.87	221,196,388.01	330,690,440.00	228,267,308.71
SOHO 公寓	719,499,146.00	373,432,741.16		
渔安新城	436,534,949.50	230,448,575.00		
宅东 2 号地土地转让			43,610,000.00	32,774,490.09
其他等	9,796,329.34	2,465,434.91	690,244.64	317,549.95
合计	3,224,944,075.50	1,967,642,577.28	1,556,208,878.64	906,798,546.52

(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	15,420,240.01	7,848,105.44	14,694,183.00	4,994,371.60
物业管理	33,230,259.04	32,377,262.90	29,822,058.62	28,513,136.73
健身娱乐	19,654,146.27	15,280,251.35	14,532,214.05	11,883,630.40
教育服务	29,390,582.16	23,712,984.06	16,380,670.61	14,619,932.39
其他	5,194,495.86	3,937,941.07	3,725,940.15	1,127,556.34
合计	102,889,723.34	83,156,544.82	79,155,066.43	61,138,627.46

(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(%)
贵州出版集团公司	196,582,565.00	5.91
贵州盐业(集团)有限责任公司	161,250,978.00	4.85
贵州贵宝绿色产业股份有限公司	120,000,000.00	3.61
贵阳市金阳医院	106,372,854.00	3.20
贵阳市城市建设投资控股有限公司	56,400,000.00	1.69
合计	640,606,397.00	19.26

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	166,073,397.24		3%, 5%

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

		80,631,923.02	
房产税	1,456,436.30	1,489,469.83	房租收入 12%
土地增值税	159,415,263.86	21,881,457.89	增值额的 30%-60%
城建税	11,273,567.48	5,631,414.29	营业税的 7%
教育费附加	4,974,824.33	2,435,230.41	营业税的 3%
地方教育费附加	1,648,963.18	814,344.35	营业税的 1%
副食品价格调节基金	3,332,110.77	1,615,641.53	收入的 1%
土地使用税	38,694.81	16,782.00	
合计	348,213,257.97	114,516,263.32	

33、销售费用

项目	本年金额	上年金额
广告宣传费	75,646,669.10	68,405,271.97
其他费用等	40,943,283.54	27,364,958.18
合计	116,589,952.64	95,770,230.15

34、管理费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬费	46,637,722.79	28,620,938.76
办公费及差旅费	11,184,934.43	5,424,905.53
中介费及顾问费	4,254,971.00	7,161,697.00
业务招待费	16,967,930.08	9,199,545.05
其他费用	24,105,725.81	10,097,022.49
合计	103,151,284.11	60,504,108.83

管理费用本年发生额 103,151,284.11 元较上年发生额 60,504,108.83 元增加 42,647,175.28 元，增幅 70.49%，主要系本公司经营规模增大，管理费用相应增加所致。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

35、财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息支出	9,516,213.33	25,600.00
减：利息收入	4,699,353.48	1,253,415.61
利息净支出	4,816,859.85	-1,227,815.61
加：汇兑损失		
减：汇兑收益	92,888.94	
汇兑净损失	-92,888.94	
加：其他支出	5,066,045.68	2,635,565.57
加：银行手续费	1,723,461.04	1,953,662.70
合计	11,513,477.63	3,361,412.66

36、资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	11,085,648.02	6,971,761.57
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		
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		
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	11,085,648.02	6,971,761.57

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
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		

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

项目	本年金额	上年金额
合计		-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	4,095,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	-43,751.54	
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	42,876.71	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	4,094,125.17	495,501.46

本年度投资收益汇回不存在重大限制。

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

项目	本年金额	上年金额	本年比上年增减变动的的原因
合计	4,095,000.00		
其中:			
贵阳银行股份有限公司	4,095,000.00		本年收到的2008年至2009年分红

(3) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	本年金额	上年金额	本年比上年增减变动的的原因
合计	-43,751.54		
其中:			
贵阳中汽会议展览有限公司	-43,751.54		本年新增投资

39、营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	1,280.00	774,775.33	1,280.00

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
其中：固定资产处置利得	1,280.00	774,775.33	1,280.00
无形资产处置利得			
政府补助	76,328,549.06	134,000,000.00	76,328,549.06
罚金等收入	727,537.40	364,046.57	727,537.40
债权转让利得		2,170,000.00	
其他	67,183.00	178,350.91	67,183.00
非同一控制下合并增加的负商誉		72,560,189.83	
合计	77,124,549.46	210,047,362.64	77,124,549.46

(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	26,222,222.22	134,000,000.00	贵阳市金阳新区给予的产业发展扶持资金
金阳新区地方留存税收部分之财政扶持奖励款	50,106,326.84		贵阳市金阳新区给予的财政奖励扶持款
合计	76,328,549.06	134,000,000.00	

40、营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	2,054.86	16,452.07	2,054.86
其中：固定资产处置损失	2,054.86	16,452.07	2,054.86
无形资产处置损失			
罚金等支出	638,539.44	481,115.18	638,539.44
捐赠支出	4,357,000.00	6,415,000.00	4,357,000.00
其他*	12,903,864.06	119,492.01	12,903,964.06
合计	17,901,458.36	7,032,059.26	17,901,458.36

*含铅锌矿前期勘探费 1,129.32 万元。

41、所得税费用

项目	本年金额	上年金额
当年所得税	245,021,060.55	129,684,680.48
递延所得税	-61,630,483.78	1,207,287.49
合计	183,390,576.77	130,891,967.97

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

42、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

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	554,765,226.76	460,482,991.73
归属于母公司的非经常性损益	-2	44,313,563.04	171,589,353.54
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	(3)=(1)-(2)	510,451,663.72	288,893,638.19
期初股份总数	-4	570,898,345.00	356,811,466.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数(I)	-5	342,539,007.00	214,086,879.60
发行新股或债转股等增加股份数(II)	-6		
增加股份(II)下一月份起至报告期期末的月份数	-7		
报告期因回购或缩股等减少的股份数	-8		
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	-9		
报告期月份数	-10	12	12
以后期间公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数的影响数*	-11		342,539,007.00
发行在外的普通股加权平均数	(12)=(4)+(5)+(6)×(7)÷(10)-(8)×(9)÷(10)+(11)	913,437,352.00	913,437,352.00
基本每股收益(I)	(13)=(1)÷(12)	0.6073	0.5041
基本每股收益(II)	(14)=(3)÷(12)	0.5588	0.3163
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	-15		
转换费用	-16		
所得税率	-17		
认股权证、期权行权增加股份数	-18		
稀释每股收益(I)	(19)={1)+[(15)-(16)]×[(1)-(17)]}÷(12+18)	0.6073	0.5041
稀释每股收益(II)	(19)={3)+[(15)-(16)]×[(1)-(17)]}÷(12+18)	0.5588	0.3163

*根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》之编报规则9号(2010修订版)之第七条，本公司因于2010年4月实施2009年度利润分配方案(即每10股派送红股6股)，本公司对上年度按调整后的股数重新计算每股收益。

43、其他综合收益：

项目	本年金额	上年金额
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		

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

项目	本年金额	上年金额
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
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

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	1,030,055.70
云岩区财政局（渔安安井土地整理成本返还）	400,000,000.00
收到金阳区管委会产业发展扶持资金	135,455,000.00
代收代支房屋销售维修基金/水电费及物业管理费等	93,189,806.47
收到单位工程往来款项及其他等	54,207,965.83
合计	683,882,828.00

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
----	------

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

项目	本年金额
支付保证金等	30,630,094.46
支付贵州义信矿业公司诚意金	20,000,000.00
支付工程单位往来款等	33,493,496.72
支付期间费用及其他等	168,554,506.43
合计	252,678,097.61

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	6,764,933.31
合计	6,764,933.31

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	100,000,000.00
其他单位款项	15,000,000.00
南方租赁公司设备款	100,000,000.00
合计	215,000,000.00

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	268,025,006.00
支付的筹资顾问费及贷款担保费/手续费等	59,542,000.00
偿还自然人借款	3,700,000.00
支付融资租赁费	5,229,592.67
合计	336,496,598.67

(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	566,407,695.87	458,920,191.43
加： 资产减值准备	11,085,648.02	6,971,761.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,850,184.66	12,473,058.26

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

无形资产摊销		22,365.28
长期待摊费用摊销	4,318,108.93	2,988,287.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	774.86	-774,775.33
固定资产报废损失		16,452.07
公允价值变动损失		1,640.00
财务费用	9,882,905.53	2,461,458.10
投资损失(减:收益)	-4,094,125.17	-495,501.46
递延所得税资产减少	-61,630,483.78	1,207,287.48
递延所得税负债增加		29,027,108.64
存货的减少	-3,911,036,177.96	-1,421,217,716.15
经营性应收项目的减少	-644,535,526.32	-248,587,392.47
经营性应付项目的增加	3,672,194,791.64	668,271,146.92
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-343,556,203.72	-488,714,627.88
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	2,023,264,723.02	1,271,537,668.29
减:现金的期初余额	1,271,537,668.29	109,842,745.54
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	751,727,054.73	1,161,694,922.75

(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
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	257,913,797.91	128,948,403.00
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
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		118,777,325.04
4. 取得子公司的净资产		502,977,904.53
流动资产		849,486,363.01
非流动资产		2,130,711.00
流动负债		348,639,169.48

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

项目	本年金额	上年金额
非流动负债		
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		
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	2,023,264,723.02	1,271,537,668.29
其中：库存现金	3,090,513.13	1,348,322.82
可随时用于支付的银行存款	2,020,174,209.89	1,270,189,345.47
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	2,023,264,723.02	1,271,537,668.29
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

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

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

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的投资及其管理业务	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)

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	37,450.84	23,406.78	41.00	41.00

2. 子公司

(1) 子公司

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
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	苗欣欣	78975022-X
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	方峰	70967993-8
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/土地整理	张智	78979971-X
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	周力	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	黄灿	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	张智	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

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

司					
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
中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司	股份有限公司	贵阳市	工业园区开发经营	张智	56094726-X
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	有限公司	贵阳市	房地产	张智	56091408-9
贵州市政工程集团有限公司	其他有限责任公司	贵阳市	市政公用工程施工	陈文秀	56502243-4
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
遵义小金沟锰业开发有限公司	有限公司	遵义市	矿产资源	陈畅	56090467-3

(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
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	35,000.00	30,000.00		65,000.00
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	5,500.00	44,500.00		50,000.00
中天城投集团楠苑物业管理有限公司	100.00			100.00
贵阳东盛房地产开发有限公司	800.00			800.00
中天城投集团城市建设有限公司	58,500.00			58,500.00
中天城投集团物业管理有限公司	500.00			500.00
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	800.00		1,000.00
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
中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司		100,000.00		100,000.00
中天城投集团乌当房地产开发有限公司		20,000.00		20,000.00
贵州市政工程集团有限公司		2,000.00		2,000.00
中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司	60,000.00	58,000.00		118,000.00
遵义小金沟锰业开发有限公司		500.00		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 (%)
-------	----------	----------

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

	年末金额	年初金额	年末比例	年初比例
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	65,000.00	35,000.00	100.00	100.00
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	50,000.00	5,500.00	100.00	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
贵阳东盛房地产开发有限公司	500.00	500.00	62.50	62.50
中天城投集团城市建设有限公司	58,500.00	58,500.00	100.00	100.00
中天城投集团物业管理有限公司	500.00	500.00	100.00	100.00
中天城投集团遵义有限公司	6,100.00	6,100.00	61.00	61.00
中天城投中体倍力健身俱乐部有限公司	500.00	500.00	100.00	100.00
中天城投集团商贸有限公司	30.00	30.00	100.00	100.00
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	500.00	100.00	100.00
中天城投集团资源控股有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00	100.00
中天城投集团景观维修有限公司	1,000.00	200.00	100.00	100.00
中天城投集团旅游会展有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00	100.00
贵阳国际会议展览中心有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00	100.00
中天城投集团花溪区城市运营有限公司	480.00	480.00	100.00	100.00
中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司	10,200.00		51.00	
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	20,000.00		100.00	
贵阳市政工程有限公司	1,100.00		55.00	
中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司	118,000.00	60,000.00	100.00	100.00
遵义小金沟锰业开发有限公司	425.00		85.00	

3. 合营企业及联营企业

被投资单位名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
合营企业(无)									
联营企业									
贵阳中汽会议展览有限公司	其他有限责任公司	贵阳市	展览及会议服务	林海临	100.00	32.00	32.00	本公司之全资子公司持有其32%股权	56092650-6

4. 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			

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
(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、关联担保情况 (单位:万元)

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中天城投集团股份有限公司	中天城投集团城市建设有限公司	50,000.00	2009.09.04	2014.09.03	否
中天城投集团股份有限公司	中天城投集团城市建设有限公司	27,000.00	2010.04.27	2013.04.27	否
中天城投集团股份有限公司	中天城投集团城市建设有限公司	50,000.00	2010.08.10	2012.08.9	否
金世旗国际控股股份有限公司	中天城投集团股份有限公司	6,000.00	2009.08.30	2011.01	否
金世旗国际控股股份有限公司	中天城投集团股份有限公司	19,000.00	2009.11.20	2014.11.20	否
金世旗国际控股股份有限公司	中天城投集团股份有限公司	40,000.00	2009.12.15	2011.12.07	否
金世旗国际控股股份有限公司	中天城投集团股份有限公司	40,000.00	2010.09.03	2013.09.02	否
金世旗国际控股股份有限公司	中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司	31,000.00	2010.05.14	2013.05.13	否
合计		263,000.00			

3、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。2009年末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),该款项于本年度已全额偿还,截止2010年末无余额。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

(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	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他关联关系方				
其中: 贵阳昭华颖新混凝土有限公司			400,000.00	20,000.00
合计			400,000.00	20,000.00

3、关联方预付账款

关联方 (项目)	年末金额		年初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他关联关系方				
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
合计		168,025,006.00

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

(1) 截止 2010 年末, 本公司对子公司提供的担保详见附注九、(二)、2、关联担保情况。

(2) 截止 2010 年末, 本公司对外提供的担保详见附注八、注 25 之 (2) 长期应付款中的应付融资租赁款相关说明。除该项对外担保外, 本公司无其他对外担保。

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

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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15.60亿元。

3、除上述或有事项外,截止2010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、重要的资产负债表日后事项说明

(1) 关于收到政府奖励的产业发展扶持资金

2011年1月30日,根据贵阳市人民政府文件《市人民政府关于印发贵阳市金阳新区鼓励投资扶持政策的通知》(筑府发【2005】75号)的《贵阳市金阳新区鼓励投资扶持政策》等有关规定,经贵阳市金阳新区管委会批准,公司全资子公司中天会展中心公司收到贵阳市金阳新区管委会招商引资局企业营业税、所得税纳税入库财税奖励的产业发展扶持资金人民币129,811,738.73元。根据企业会计准则的相关规定和原则,上述扶持资金将分次或一次计入营业外收入-政府补助中,该项奖励资金会对公司2011年度净利润有一定影响。

(2) 关于拟参与组建贵州文化产业股份有限公司

为推动贵州省文化产业发展工作,贵州省文化厅邀请公司参与、配合草拟了《贵州文化产业股份有限公司(以下简称“文产股份公司”)组建方案(征求意见稿)》。2011年2月9日,公司接贵州省文化厅通知,该方案现已经贵州省委、省政府组织讨论、修改定案并获得贵州省委、省政府同意实施。文产股份公司由省文化厅下属七家事业单位贵州省河滨剧场、贵州省话剧团、贵州民族歌舞剧院、贵州省黔剧团、贵州省人民剧场、贵州省杂技团、贵州省朝阳影剧院(以下统称“七家事业单位”)与本公司作为发起人共同投资设立,最终注册资本预计为人民币三十亿元,公司将成为文产股份公司的控股股东。公司按照省委、省政府要求发起设立文产股份公司的同时,将积极参与贵州文化广场建设项目所涉土地的“招拍挂”,不断扩大地产业务中非住宅类产品的占比,力争以贵州文化广场的文化设施为硬件平台,以文产股份公司为运作主体,积极稳妥地介入和培育文化产业这个朝阳产业,培育公司新的利润增长点。但是公司投资文产股份公司的金额和股权比例尚待进一步确定。公司能否通过“招拍挂”方式取得贵州文化广场建设项目所涉土地具有不确定性。

(3) 关于公司进一步加大保障性安居工程建设之事项

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

2011年3月9日,公司第六届董事会第16次会议通过《关于公司进一步加大保障性安居工程建设力度的议案》。同日,公司与贵州省人民政府签订了《中天城投参与贵州省“十二五”保障性安居工程建设框架协议》,公司将自行组建从事保障性安居工程及其配套设施等建设工作的项目子公司,计划在“十二五”期间,在贵州省内完成建设面积约1000万平方米(约20万套)、总投资约200亿元各类保障性安居工程及其配套设施。公司参与保障性安居工程建设,其建设区域、建设规模、保障性安居工程的类别及具体享受的扶持政策以及经营效益等,具有一定的不确定性。

(4) 关于子公司取得国有建设用地使用权之事项

2011年3月9日,公司全资子公司中天贵阳房地产公司通过公开挂牌竞买方式分别获得宗地编号分别为G(11)09地块、G(11)06地块、G(11)04地块的国有建设用地使用权,中天城建公司通过公开挂牌竞买方式分别获得宗地编号分别为G(11)08地块、G(11)07地块、G(11)05地块的国有建设用地使用权,并在贵阳市土地矿产资源交易处签署了《国有建设用地使用权挂牌交易成交确认书》。上述六地块位于贵阳市云岩区渔安安井片区中,总占地面积513,017m²,成交总金额98850万元,规划总建筑面积最大为1,655,864.58m²。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

2011年4月20日,经本公司第六届董事会第18次会议决议通过,公司2010年度母公司净利润508,679,616.05元,根据《公司章程》按本年净利润的10%提取法定公积金50,867,961.61元,加母公司以前年度未分配利润383,951,262.54元,减母公司2010年度实施的对股东分送红股342,539,007.00元以及对股东分配的现金股利39,962,884.15元,母公司2010年可供分配利润总计为459,261,025.83元。以母公司为主体进行利润分配,按2010年12月31日公司股本913,437,352股总股本为基数,每10股派送红股4股,派发现金股利1.00元(含税),共计派送红股365,374,940股,派发现金股利91,343,735.20元。本次分红方案实施后母公司未分配利润余额2,542,350.63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. 2010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	3,275,648,036.54	52,372,142.30	-186,380.00	3,327,833,798.84
其中: 对外交易收入	3,275,648,036.54	52,185,762.30		3,327,833,798.84
分部间交易收入		186,380.00	-186,380.00	
二、营业费用	2,597,367,323.77	43,98,418.70		2,641,352,742.47

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

三、营业利润(亏损)	678,280,712.77	8,386,723.60	-186,380.00	686,481,056.37
四、资产总额	12,340,735,028.15	108,207,140.63	-53,111,146.22	12,395,831,022.56
五、负债总额	10,489,211,514.55	79,753,456.67	-53,111,146.22	10,515,853,825.00

2. 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	6,263,590,322.28	25,235,897.26	-2,121,367.17	6,286,704,852.37
五、负债总额	5,017,484,883.80	25,558,949.90	-2,121,367.17	5,040,922,466.53

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	5,159,332.89	2,866,296.06
机器设备		
运输设备	5,159,332.89	2,866,296.06
办公设备		
账面净值	9,323,005.11	11,616,041.94
机器设备		
运输设备	9,323,005.11	11,616,041.94
办公设备		
减值准备		
机器设备		
运输设备		
办公设备		
账面价值	9,323,005.11	11,616,041.94

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

项目	年末金额	年初金额
机器设备		
运输设备	9,323,005.11	11,616,041.94
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	3,914,941.15
1-2年	
2-3年	
3年以上	
合计	3,914,941.15

截至2010年12月31日,本集团未确认融资费用余额-146,004.01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	11,094,660.54	11,478,105.38
中天广场1组团商场	68,596,475.07	71,519,367.67
中天花园商业物业	13,475,129.35	13,877,539.95
成都房产	3,171,016.63	3,655,522.15
小计	96,337,281.59	100,530,535.15

2、其他重要合同事项

(1) 与贵阳市云岩区人民政府签订的综合开发合作协议之进展情况

2010年12月31日,根据贵阳市政府投资评审中心【筑政审(决)字(2010)39号】《关于水东路道路工程-云岩段、南明段项目决算的评审报告》,确认对中天城建公司首期报审的水东道路工程-云岩段(含南明段、截流沟)项目工程决算额为835,770,125.17元。中天城建公司于本年收到的贵阳市云岩区财政局拨付的4亿元款项为贵阳市云岩区人民政府对本公司渔安、安井片区项目投入的投资成本的先期返还。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

类别	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								
第二类								
账龄组合	89,448,124.00	100.00	6,331,339.30	7.08	157,721,367.40	100.00	9,247,272.34	5.86
关联方								
组合小计	89,448,124.00	100.00	6,331,339.30	7.08	157,721,367.40	100.00	9,247,272.34	5.86
第三类								
合计	89,448,124.00	100.00	6,331,339.30		157,721,367.40	100.00	9,247,272.34	

第一类：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

第二类：按组合计提坏账准备的应收账款。

第三类：单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

2) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款：无。

3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

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年以内	60,820,598.00	5.00	3,041,029.90	133,740,424.00	5.00	6,687,021.20
1-2年	21,932,458.00	10.00	2,193,245.80	21,354,875.40	10.00	2,135,487.54
2-3年	4,839,000.00	15.00	725,850.00	2,009,000.00	15.00	301,350.00
3年以上	1,856,068.00	20.00	371,213.60	617,068.00	20.00	123,413.60
合计	89,448,124.00		6,331,339.30	157,721,367.40		9,247,272.34

4) 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款：无。

(2) 本年度坏账准备转回(或收回)情况：无。

(3) 本年度实际核销的应收账款：无。

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

(4) 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。

(5) 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至2年	17.14
自然人	非关联方	6,940,000.00	1年以内	7.76
自然人	非关联方	4,480,000.00	1年以内	5.01
自然人	非关联方	2,140,000.00	1年以内	2.39
自然人	非关联方	2,040,000.00	1年以内	2.28
合计		30,935,800.00		34.58

(6) 应收关联方账款情况: 无。

(7) 终止确认的应收账款: 无。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

类别	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 (%)
	101,144,589.24	8.04	10,326,997.56	10.21	77,451,993.44	5.92	6,323,231.83	8.16
	1,156,717,548.84	91.96			1,231,535,504.78	94.08		
	1,257,862,138.08	100.00	10,326,997.56	10.21	1,308,987,498.22	100.00	6,323,231.83	8.16
合计	1,257,862,138.08	100.00	10,326,997.56		1,308,987,498.22	100.00	6,323,231.83	

第一类: 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

第二类: 按组合计提坏账准备的其他应收款。

第三类: 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款: 无。

2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

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

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

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	32,374,837.88	5.00	1,619,847.94	47,524,222.31	5.00	2,375,711.10
1-2年	43,902,037.37	10.00	4,387,991.64	14,880,269.84	10.00	1,488,026.98
2-3年	13,087,696.40	15.00	1,963,154.46	10,985,219.54	15.00	1,647,037.38
3年以上	11,780,017.59	20.00	2,356,003.52	4,062,281.75	20.00	812,456.35
合计	101,144,589.24		10,326,997.56	77,451,993.44		6,323,231.83

3) 组合中,按照与交易对象的关系的应收款项坏账准备计提

按照应收款项的与交易对象的关系(即本集团合并报表范围内的关联方)

年末余额	年初余额	坏账准备计提
1,156,717,548.84	1,231,535,504.78	合并报表范围内的关联方款项不计提坏账

4) 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款: 无。

(2) 本年度坏账准备转回(或收回)情况: 无。

(3) 本年度实际核销的其他应收款: 无。

(4) 年末其他应收款中不含持本公司5%(含5%)以上表决权股份股东单位的欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	子公司	493,042,844.25	1年以内	39.20	资金往来
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	子公司	398,414,882.00	1年以内	31.67	资金往来
中天城投集团遵义有限公司	子公司	96,907,334.78	1年以内	7.70	资金往来
贵州中天南湖房地产开发有限责任公司	非关联方	89,353,923.67	1年以内	7.11	资金往来
贵阳市花溪区政府	非关联方	30,000,000.00	1-2年	2.38	诚意金
合计		1,107,718,984.70		88.06	

(6) 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
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	子公司	493,042,844.25	39.20
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	子公司	398,414,882.00	31.67
中天城投集团遵义有限公司	子公司	96,907,334.78	7.70
贵州中天南湖房地产开发有限责任公司	子公司	89,353,923.67	7.10
遵义市小金沟锰业开发有限公司	孙公司	34,016,764.00	2.70

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

中天城投集团景观维修有限公司	子公司	23,697,225.51	1.88
中天城投集团资源控股有限公司	子公司	12,945,359.54	1.03
中天城投集团物业管理有限公司	子公司	3,883,883.18	0.31
中天城投集团楠苑物业管理有限公司	孙公司	2,494,209.50	0.20
中天城投中体倍力健身俱乐部有限公司	子公司	1,750,897.87	0.14
中天城投集团商贸有限公司	子公司	200,192.79	0.02
中天城投集团花溪城市运营有限公司	子公司	6,183.00	0.00
中天城投集团城市建设有限公司	子公司	3,848.75	0.00
合计		1,156,717,548.84	91.95

(7) 终止确认的其他应收款: 无。

3、长期股权投资

长期股权投资分类

项目	年末金额	年初金额
按成本法核算的长期股权投资	2,498,703,250.40	1,432,703,250.40
按权益法核算的长期股权投资		
长期股权投资合计	2,498,703,250.40	1,432,703,250.40
减: 长期股权投资减值准备	148,000,000.00	148,000,000.00
长期股权投资价值	2,350,703,250.40	1,284,703,250.40

(1) 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 (%)	初始投资成本	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								
中天城投集团物业管理有限公司	100.00	100.00	4,500,000.00	5,000,000.00			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	5,000,000.00			5,000,000.00	
中天城投集团遵义有限公司	0.61	0.61	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	300,000.00			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	362,933,681.41	300,000,000.00		662,933,681.41	
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	

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

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	445,000,000.00		491,150,098.99	
贵阳银行股份有限公司	1.99	1.99	33,500,000.00	33,500,000.00			33,500,000.00	4,095,000.00
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	
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	8,000,000.00		10,000,000.00	
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	100.00	100.00			200,000,000.00		200,000,000.00	
中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司	51.00	51.00			102,000,000.00		102,000,000.00	
贵州市政工程有限公司	55.00	55.00			11,000,000.00		11,000,000.00	
小计			1,123,039,568.99	1,432,703,250.40	1,066,000,000.00		2,498,703,250.40	4,095,000.00
权益法核算								
小计								
合计			1,123,039,568.99	1,432,703,250.40	1,066,000,000.00		2,498,703,250.40	4,095,000.00

(2) 对合营企业、联营企业投资: 无。

(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
合计	148,000,000.00			148,000,000.00

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

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	1,559,611,913.13	1,225,274,596.64
其他业务收入	53,403,194.01	37,961,665.78
合计	1,613,015,107.14	1,263,236,262.42
主营业务成本	963,952,615.12	678,531,237.81
其他业务成本	36,843,118.03	26,356,549.57
合计	1,000,795,733.15	704,887,787.38

(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	1,559,611,913.13	963,952,615.12	1,225,274,596.64	678,531,237.81
合计	1,559,611,913.13	963,952,615.12	1,225,274,596.64	678,531,237.81

(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	1,282,484,862.79	863,436,661.90	1,109,819,071.00	614,493,692.25
商场	199,080,905.00	62,570,083.60	47,814,009.00	18,420,361.22
写字楼	13,525,274.00	5,887,706.71		
车库车位	55,185,884.00	29,680,820.00	24,492,114.00	12,842,694.25
其他	9,334,987.34	2,377,342.91	43,149,402.64	32,774,490.09
合计	1,559,611,913.13	963,952,615.12	1,225,274,596.64	678,531,237.81

(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	1,559,611,913.13	963,952,615.12	1,225,274,596.64	678,531,237.81
合计	1,559,611,913.13	963,952,615.12	1,225,274,596.64	678,531,237.81

(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

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

中天花园三期	795,982,959.79	604,886,351.76	254,384,977.00	141,023,114.18
中天世纪新城三期	584,415,709.00	234,510,688.75	751,123,851.00	395,403,997.89
中天南湖	169,416,915.00	122,090,139.70	175,709,366.00	109,012,085.70
宅东2号土地转让			43,610,000.00	32,774,490.09
其他	9,796,329.34	2,465,434.91	446,402.64	317,549.95
合计	1,559,611,913.13	963,952,615.12	1,225,274,596.64	678,531,237.81

(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(%)
贵阳日报社	20,352,713.00	1.26
自然人	9,522,244.00	0.59
贵阳通盛通信技术有限公司	13,385,043.00	0.83
贵州京洲电子发展有限公司	12,620,497.00	0.78
自然人	9,281,285.00	0.58
合计	65,161,782.00	4.04

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	299,095,000.00	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	299,095,000.00	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。

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

项目	本年金额	上年金额	本年比上年增减变动的的原因
合计	299,095,000.00	180,000,000.00	
其中:			

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

项目	本年金额	上年金额	本年比上年增减变动的的原因
贵阳银行股份有限公司	4,095,000.00		本年收到2008年至2009年分红款
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	180,000,000.00	180,000,000.00	
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	115,000,000.00		

(3) 权益法核算的长期股权投资收益: 无。

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	508,679,616.05	426,879,097.68
加: 资产减值准备	1,087,832.69	4,074,704.49
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,446,685.26	8,835,261.70
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	3,494,870.28	1,637,458.43
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)	774.86	-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
财务费用(收益以“-”填列)	13,139,177.31	3,093,125.36
投资损失(收益以“-”填列)	-299,095,000.00	-180,495,501.46
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-271,958.18	2,143,084.11
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)	79,610,454.53	-32,094,430.96
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-179,204,385.89	-786,981,635.91
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	1,089,891,523.51	607,329,472.18
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,225,779,590.42	53,663,952.36
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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	296,058,852.43	440,664,103.78
减: 现金的期初余额	440,664,103.78	73,136,588.78
加: 现金等价物的期末余额		

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

项目	本年金额	上年金额
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-144,605,251.35	367,527,515.00

十七、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	-774.86	
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	76,328,549.06	
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		
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	-17,104,683.10	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	59,223,091.10	

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010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)

项目	本年金额	说明
所得税影响额	14,909,506.77	
少数股东权益影响额(税后)	21.29	
合计	44,313,563.04	

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	38.08	0.6073	0.6073
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	35.04	0.5588	0.5588

十八、财务报告批准

本财务报告于2011年4月20日由本公司董事会批准报出。