



公告编号：2011-03

# 2011 年半年度报告全文

中天城投集团股份有限公司

二 一一年八月

## 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。

公司半年度财务报告未经审计。

公司全体董事出席会议并行使表决权。

罗玉平董事长、石维国副董事长、董平副董事长、张智董事、李凯董事、陈世贵独立董事、胡北忠独立董事、唐朝礼独立董事、宋蓉独立董事亲自出席本次会议，公司董事兼总裁周力先生因健康原因未能亲自出席本次董事会，授权公司副董事长石维国先生代为出席会议并行使表决权；公司董事陈畅先生因工作原因未能亲自出席本次董事会，授权公司董事张智先生代为出席会议并行使表决权；公司董事马兆平先生因工作原因未能亲自出席本次董事会，授权公司独立董事胡北忠先生代为出席会议并行使表决权。

公司董事长罗玉平、财务负责人何志良、会计部经理王正龙声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

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 8 月 29 日

## 目 录

一、公司基本情况-----	4
二、股本变动和主要股东持股情况-----	7
三、董事、监事、高级管理人员情况-----	9
四、董事会报告-----	10
五、重要事项-----	17
六、财务报告-----	25
七、备查文件-----	103

## 一、公司基本情况

### 一) 公司法定中、英文名称

中文名称：中天城投集团股份有限公司

英文名称：Zhongtian Urban Development Group Company Limited

### 二) 法定代表人：罗玉平

### 三) 董事会秘书：李俊

证券事务代表：何要求

联系地址：贵阳市云岩区中华中路 1 号峰会国际大厦

联系电话：0851—5865112、5860976

传 真：0851—5865112

电子信箱：ztqyd@public.gz.cn

### 四) 公司注册地址/办公地址：贵阳市云岩区中华中路 1 号峰会国际大厦

邮政编码：550001

公司国际互联网址：<http://www.ztcn.cn>

公司电子信箱：ztqyd@public.gz.cn

### 五) 公司选定的信息披露报刊：《中国证券报》、《证券时报》

刊登公司半年度报告的网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司半年度报告备置地点：公司董事会办公室

### 六) 公司股票上市交易所：深圳证券交易所

公司股票简称：中天城投

公司股票代码：000540

## 七) 主要会计数据和财务指标

单位：(人民币)元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 期末增减
总资产(元)	14,485,387,346.64	12,395,831,022.56	16.86%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	1,887,490,382.71	1,720,907,970.03	9.68%
股本(股)	913,437,352.00	913,437,352.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.07	1.88	10.11%
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减
营业总收入(元)	1,016,844,526.94	943,784,541.31	7.74%
营业利润(元)	221,982,581.54	255,685,292.18	-13.18%
利润总额(元)	354,355,939.00	252,219,540.28	40.50%
归属于上市公司股东的净利润(元)	257,926,147.88	185,598,390.84	38.97%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的 净利润(元)	158,589,879.80	188,197,704.77	-15.73%
基本每股收益(元/股)	0.2017	0.1451	39.01%
稀释每股收益(元/股)	0.2017	0.1451	39.01%
加权平均净资产收益率(%)	14.05%	14.51%	-0.46%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	8.64%	14.72%	-6.08%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-1,479,321,399.48	130,888,572.70	-1,230.21%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-1.62	0.14	-1,257.14%

## 非经常性损益项目

单位：(人民币)元

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	-7,374.72	
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免	0.00	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	137,958,368.67	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金	0.00	

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	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,577,636.49	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
少数股东权益影响额	56,250.00	
所得税影响额	-33,093,339.38	
合计	99,336,268.08	-

## 二、股本变动和主要股东持股情况

一) 报告期内公司股本结构未发生变动。

二) 前十名股东、前十名流通股股东持股情况表

截止2011年6月30日，公司前十名股东、前十名流通股股东持股情况表如下：

单位：股

股东总数		58,229			
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	374,306,479
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-长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	基金、理财产品等其他(06)	2.19%	20,000,000	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	基金、理财产品等其他(06)	1.20%	11,006,869	0	0
交通银行-华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	基金、理财产品等其他(06)	0.91%	8,324,801	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	基金、理财产品等其他(06)	0.83%	7,583,900	0	0
交通银行股份有限公司-天治核心成长股票型证券投资基金	基金、理财产品等其他(06)	0.75%	6,853,851	0	0
华夏成长证券投资基金	基金、理财产品等其他(06)	0.66%	5,999,930	0	0
中国建设银行-华夏盛世精选股票型证券投资基金	基金、理财产品等其他(06)	0.60%	5,499,894	0	0
中国石油天然气集团公司企业年金计划-中国工商银行	基金、理财产品等其他(06)	0.60%	5,488,381	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-长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	20,000,000	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	11,006,869	人民币普通股
交通银行 - 华夏蓝筹核心混合型证券投资基金 (LOF)	8,324,801	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	7,583,900	人民币普通股
交通银行股份有限公司 - 天治核心成长股票型证券投资基金	6,853,851	人民币普通股
华夏成长证券投资基金	5,999,930	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	5,499,894	人民币普通股
中国石油天然气集团公司企业年金计划 - 中国工商银行	5,488,381	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。	

三) 公司有限售条件股东持股数量及限售条件。

截止 2011 年 6 月 30 日，公司股份除部份高管持股法定限售外，其余股份均为无限售流通股股份。

四) 报告期内，持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东未发生变动情况。

五) 报告期内，公司控股股东未发生变化。

### 三、董事、监事、高级管理人员情况

一) 董事、监事、高级管理人员报告期内持股变化情况。

董事、监事、高级管理人员报告期内持股未发生变化。

二) 报告期内公司聘任董事、监事、高级管理人员情况。

1、2011 年 2 月 23 日公司原董事严宏琴女士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,恳请辞去公司第六届董事会董事职务。同日,严宏琴女士将《辞职报告》送达公司董事会,辞职自《辞职报告》送达董事会时生效。

2、经 2011 年 4 月 20 日公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过,补选贵阳城市发展投资股份有限公司董事长马兆平先生为公司第六届董事会董事。

3、2011 年 4 月 28 日第六届董事会第 19 次会议审议通过《关于变更公司财务负责人的议案》,同意公司财务负责人由李梅女士变更为何志良先生。公司作为贵州辖区 6 家实施内控规范试点公司之一,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,做好内部控制工作,并将其作为一项公司重点工作来抓。为更好地让公司副总裁李梅女士专注公司内部风险控制等工作,同时培养新的财务接班人,公司副总裁李梅女士主动辞去财务负责人,公司新聘何志良先生为公司财务负责人。

## 四、董事会报告

### 一) 管理层讨论与分析

#### 1、政策环境分析

继 2010 年地产“调控年”后,为进一步促进房地产行业整体健康持续发展,2011 年上半年我国继续实施国内房地产宏观调控政策,继续调整和规范国内房地产业发展。央行上半年连续六次上调存款准备金率、四次加息,有力地调节了货币的市场供应量及其流动性。随着紧缩金融、限制性购房等一系列政策性措施安排及其效应的释放,房地产企业资金获取难度加大,购房者成本增加,从而通过减少货币流动性来抑制房地产市场的过热过快流动性,从现阶段房地产业的情况来看,此次国家宏观调控政策基本达到了阶段性的预期效果,有利于促进房地产业健康持续稳定地发展。

贵阳市今年 2 月份实施“限购令”限购范围为贵阳市区一环线以内,目的在于限制游资对一环以内房地产的炒作,鼓励企业加大开发新区及贵阳中心城区以外地块的力度,引导消费者在这些地区购房置业。由于处于贵阳市“限购令”范围内可供购买的新售房屋不多,且存量房屋中有相当一部分为写字楼等商业地产,贵阳市“限购令”一定程度促进了消费者的新区置业计划。同时,由于贵阳市得天独厚的气候资源以及西部大开发的经济后发优势和二、三线城市休闲、旅游地产市场的逐步兴起,贵阳市房地产市场价格整体保持稳中略升的局面。2011 年上半年贵阳市商品房成交量 274.05 万平米,与上年同期比较有所减少,价格却有所上升,客户群体也从贵阳市辐射到省内外各地,个别项目甚至出现省内外客户平分秋色的局面。

贵州省“十二五”期间实施“工业化和城镇化”主体战略,计划用 5 至 10 年时间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、烟草工业基地和地方特色食品基地,以及区域性商贸物流中心和科技创新中心。2010 年底以来,贵州省政府在出台了《贵州省工业十大产业规划》之后先后制定并下发了《贵州省人民政府关于物流调整及振兴规划》、《贵州省人民政府关于加快产业园区发展的意见》、《贵州省城乡居民收入倍增计划》、《贵州省人民政府关于振兴文化产业的意见》、《贵州省关于加快推进煤矿企业兼并重组工作指导意见》等相关政策,促进和扶持贵州省重点产业发展,促进贵州“加速发展、加

快转型、推动跨越”主基调的实施和贵州经济又好又快、更好更快发展。贵阳市作为贵州政治经济文化发展的引擎，大力发展“生态工业、生态旅游、生态会议”为主的新型生态经济发展模式，推出“爽爽贵阳，避暑天堂”的城市宣言，取得良好的经济效果和社会效应。

据贵州省十届九次全委会，贵州将力争把黔中经济区建设成为全国重要的能源原材料基地、以航天航空为重点的装备制造业基地、烟草工业基地和南方绿色食品基地，西南连接华南、华东地区的陆路交通枢纽和全国的商贸物流中心。

黔中经济区包括贵阳市全部和遵义市、安顺市、黔东南州、黔南州部分地区，划分为贵阳环城高速公路以内的核心圈，距贵阳环城高速 50 公里以内的带动圈，距贵阳环城高速约 100 公里的辐射圈。地处核心圈的贵阳市将建设成为西南地区重要交通枢纽及物流集散基地、西部地区重要中心城市和具有国际影响力的生态休闲度假旅游城市。经济区内矿产资源分布相对集中，工业基础较好，在全省生产力布局中居重要战略地位。

黔中经济区的规划建设，给公司在带来了前所未有的机遇，公司上半年紧紧抓住黔中经济区建设的契机，加大了与贵阳周边地区与城市的战略性合作，拓展公司业务覆盖地域，延伸公司相关业务产业链。

## 2、公司主要业务板块情况

城市运营：公司在银根紧缩的外部环境下，通过向商业地产和旅游地产横向延伸，不断提升住宅价值。此外，公司通过对项目的严格把关，确保质量合格，努力加紧对现有项目的建设，使得广大消费群体对中天的品牌有更深层次的认知感，同时创建具有中天城投特色的旧城改造与新区建设相结合，普通住宅、保障房、商业、写字楼宇相配套的城市运营模式。

2011 年上半年，公司房地产实现开工面积 138 万平方米（不含保障房建设），竣工面积 42 万平方米，实现合同销售面积 38.5 万平方米，合同销售金额约 18 亿元。目前公司各在建项目工程进展正常。

今年 3 月，贵州省人民政府与公司签订了《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》，公司计划“十二五”期间将在贵州省内完成各类保障性安居工程建设面积约 1000 万平方米，住房 20 万套，总投资约 200 亿元。截止 6 月 30 日，公司已在贵阳市着手开展约 130 万平方米保障性安居工

程建设的有关工作，并积极配合监管部门、金融机构研究区域性保障性安居工程建设、运营、管理和资金筹措的有效途径。随着今后政府有关部门陆续交付建设用地，公司下一阶段将逐步加大贵州省保障性安居工程的建设力度。

未未来方舟项目是公司今年重点推出的地产项目，坐落于贵阳市老城区和机场之间的云岩区渔安、安井片区（以下简称“片区”），片区面积约 9.53 平方公里，根据贵阳市规划管理部门对片区的整体规划，片区建设用地约 5600 亩，总建筑面积约 720 万平方米。未来方舟现已取得的可开发地块建设用地 1,330,936 平方米，计容建筑面积 3,595,624.18 平方米。未来方舟项目将是公司未来几年的开发重点，目前项目开发工作进展顺利，为年内实现销售打下基础。

矿产与能源业务：按照公司年初制定的“十二五”期间战略规划，“矿产与能源”板块是公司未来发展的重要领域，也是公司着力培育的未来重要的利润来源，关系到公司“十二五”期间战略目标的实现。“矿产与能源”板块主要侧重在贵州省煤炭资源的整合、开发及利用和非煤炭资源的锰矿资源、钒矿资源、其它稀有金属矿产资源的整合、开发、利用及打造相关产业链两个方面。煤炭资源方面，公司已有的威宁疙瘩营、赫章野马川煤矿处于采矿权申请前期的详勘阶段，详勘结束后即按国家相关法律法规及程序要求申报采矿权。今年 5 月贵州省煤矿企业兼并重组工作正式启动，这是继山西、河南等省出台大力整合煤矿资源政策后，又一省级政府所推出的重大举措。公司充分利用自身在贵州的各方面优势资源与影响力，获得贵州省煤炭资源整合主体资格。为充分发挥整合主体的主动权，公司计划成立专业煤业公司积极参与整合计划，扩展公司现有矿产与能源规模，力争在产业格局上形成“储备一批、勘探一批、开发一批”的梯级格局，“十二五”期间最终成为贵州省煤炭行业有影响力的企业。

遵义小金沟锰矿目前勘探已进入收尾阶段，即将结束，正在编制采矿权申报材料。同时，公司加快了在遵义、铜仁地区的资源整合步伐和节奏，争取进一步扩大锰矿资源储量，重点研究相关资源产业链发展及其现有技术，希望在打造产业链条上形成“资源开采 - 综合利用 - 精深加工 - 高附加值产品”的产业化增值链条；在盈利模式上形成“现实投资 - 未来收益 - 长远价值”的现金流运行路径，使矿产与能源业务板块成为公司未来规模和业绩增长的关键动力。

旅游文化及会展业务：贵阳国际会议展览中心及中天凯悦酒店的试运营，为

公司旅游文化及会展业务的发展奠定了良好基础,树立了贵州会展经济的硬件品牌和服务品牌,成为贵州会展经济的旗舰品牌,对促进贵州对外经贸交流、促进贵州民族产业发展以及贵州旅游资源的宣介搭建了国际交流平台,首开贵州“会展经济”模式,迅速扩大和提升了“中天”品牌价值和影响力,为公司发展带来了新的市场机遇。

年初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组建方案(征求意见稿)》并获得省政府批准,公司将与贵州省文化厅下属 7 家事业单位作为发起人,共同投资设立文化产业股份有限公司,推动相关地块的成片改造开发和贵州文化广场建设,促进贵州文化旅游产业发展。目前,文化产业股份有限公司正处于各方商洽阶段,相关地块及贵州文化广场建设项目处于概念性规划阶段。

资产管理业务:预计到 2011 年末,预计公司持有性物业将超过 80 万平方米,其中包括集中商业、商业街、会议会展中心、星级酒店、写字楼及配套设施等,公司现正积极研究对策,计划通过充分盘活现有存量资产,不断提高持有性物业的创利能力。公司同时也在积极创建一支懂经营会管理的持有性物业的专门团队,为今后不断扩大的持有性物业的运营做好准备。

## 二) 公司内控体系建设

公司作为贵州省辖区内内部控制体系建设试点单位,按照监管部门的要求,成立了内部控制规范领导小组,引进专业内控建设专家顾问公司指导和推进内部控制体系建设,目前专业顾问公司已完成与相关业务和职能部门的沟通与研讨,进入公司内部控制体系设计与建设阶段。

公司将此次内控体系建设与落实新的五年战略发展规划以及构建相适应的组织机构一并作为今年公司治理与管理的重要工作,为保证公司战略目标的实现奠定扎实基础。

## 三) 报告期内经营情况

### 1、总体经营情况

单位:万元

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	增减(±%)
营业收入	101,684.45	94,378.45	7.74%

营业利润	22,198.26	25,568.53	-13.18%
归属上市公司股东的净利润	25,792.61	18,559.84	38.97%

报告期营业利润 22,198.26 万元，较去年同期减少，主要是报告期主营业务成本、管理费用增加。净利润 26,309.30 万元，较上年同期增加，主要是本期会展项目收到的政府补助所致。

## 2、公司主营业务情况

公司以房地产开发为主业，主要产品为商品房与经济适用房。项目开发地目前在贵阳、遵义。本报告期结转销售面积为 16.70 万 m<sup>2</sup>，结转销售收入 95,098.38 万元，分别较上年同期减少 9,079.37 m<sup>2</sup>、增加 46,365,578.15 元，主要是商场销售增加收入所致。

主营业务分行业和产品情况如下：

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产开发与经营	95,098.38	56,273.62	40.83	5.13	16.15	-5.62
主营业务分产品情况						
住宅等	95,098.38	56,273.62	40.83	5.13	16.15	-5.62

主营业务分地区情况如下：

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
贵州地区	95,098.38	5.13

## 3、合并会计报表主要项目变动幅度达 30%以上的变动情况和原因说明

### 1、资产负债权益项目

项目	2011 年 6 月 30 日金额	2010 年 12 月 31 日金额	增减变动幅度%	变动情况及原因
货币资金	1,066,712,684.77	2,043,208,011.72	-47.79	项目投入增加
应收账款	192,341,614.33	280,198,400.24	-31.36	收客户购房款增加
其他应收款	218,837,859.27	161,243,000.96	35.72	支付诚意金等

存货	11,556,055,527.17	8,202,812,122.50	38.17	未来方舟等开发项目投入增加
长期应收款	93,842,925.17	435,770,125.17	-78.47	收回渔安安井片区一级土地整理成本
预收款项	4,295,709,484.22	3,179,883,170.97	35.09	会展、花园等项目预售房款增加
应交税费	-155,055,019.13	221,723,191.08	-169.93	缴纳税款增加
应付股利	92,305,479.40	961,744.20	9,497.72	应付 2010 年分红派息款增加
其他应付款	1,082,125,732.49	667,519,470.73	62.11	拆迁和招投标保证金等增加
其他流动负债	234,169,459.72	118,913,931.59	96.92	1 年内到期的递延收益增加
其他非流动负债	52,444,444.45	104,888,888.89	-50.00	递延收益当期确认收入的影响

2、损益项目

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	增减变动幅度%	变动情况及原因
营业外收入	139,340,090.52	326,999.59	42,511.70	政府补助增加

4、报告期内公司利润构成、主营业务或其结构、主营业务盈利能力情况：

报告期内，主营业务及其结构未发生重大变化。

报告期内，利润构成与上年度相比未发生重大变化。

报告期内，主营业务盈利能力与上年相比未发生重大变化。

5、报告期内单个参股公司的投资收益对本公司净利润的影响均未达到10%。

(四) 公司投资情况

1、公司募集资金的使用情况

报告期内，公司无募集资金，也无报告期以前募集资金的使用延续到报告期内的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，本公司主要开发项目情况如下：

单位：万元

项目名称	2011 年上半年完成投资额
中天花园三期	19,992.57
世纪新城三期	14,600.48

南湖项目	2,781.64
中天会展中心、会展城	129,038.60
景怡西苑项目	10,609.98
中天遵义万里湘江	4,314.23
渔安安井片区一级土地开发	79,772.98
渔安新城（原渔安回迁安置区）	21,153.68
未来方舟	120,828.16
花溪楠苑	1,313.46
乌当项目	3,335.81
龙洞堡食品工业园	14,448.98

### 3、报告期内对外投资情况

报告期内设立贵阳国际生态会议中心有限公司,贵阳国际生态会议中心有限公司是本公司之子公司贵阳国际会议展览中心有限公司独家出资设立的有限责任公司,2011年5月16日成立,注册资本为500万元。

#### （五）下半年经营计划修改计划

下半年经营计划和年度经营计划没有修改。

公司下半年将进一步加大项目建设和市场推广力度,争取完成或超额完成年初制定的工作目标和年度计划。

## 五、重要事项

### 一) 公司治理

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，不断完善公司的法人治理结构和内控制度，规范公司三会运作。为适应公司发展需要，经公司第六届董事会第 17 次会议审议通过了公司组织架构调整方案，将公司组织架构调整为为三大产业集团、一资产管理公司、七中心、两办（董事长、董事会办公室）即：拟设立房地产开发集团、矿业集团、文化旅游产业集团、资产管理公司四大经营实体；调整董事长办公室、董事会办公室、行政人力资源管理中心、财务管理中心、法务管理中心、战略发展中心、风险控制与审计管理中心、成本管理中心、客户服务中心为一级职能部门；公司总裁、公司副总裁名称分别变更为公司执行总裁、公司执行副总裁。董事会授权公司董事长代表董事会在《公司章程》授权范围内办理房地产开发集团、矿业集团、文化旅游产业集团、资产管理公司设立相关事宜，授权公司经营层在法律法规允许的范围内设立、合并、撤销一级部门下设的二级部门。

### 二) 报告期内公司的利润分配、公积金转增股本或发行新股方案的实施情况。

2011 年 5 月 13 日召开的 2010 年年度股东大会审议通过了 2010 年度分红派息方案：以公司现有总股本 913,437,352 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 4 股，派 1 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 0.50 元）。分红前本公司总股本为 913,437,352 股，分红后总股本增至 1,278,812,292 股。实施上述权益分派方案的股权登记日 2011 年 7 月 11 日，除权除息日 2011 年 7 月 12 日，新增无限售条件流通股份上市日 2011 年 7 月 12 日。

### 三) 报告期内公司诉讼、仲裁事项：

报告期内未有在报告期内发生及以前期间发生但持续到报告期的重大诉讼、仲裁事项。

四) 报告期内未发生收购、出售资产情况。

五) 其他投资事项

- 1、报告期内未发生公司证券投资情况。
- 2、报告期末公司未持有其他上市公司股权情形。
- 3、持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

报告期内公司拥有贵阳银行（原名称贵阳市商业银行）29,250,000 股，公司对该行的初始投资为 33,500,000.00 元。

六) 报告期内，公司未发生重大关联交易事项。

七) 重大合同及其履行情况：

1、托管、承包、租赁事项

报告期内，公司未发生也无以前期间发生但延续到本报告期的托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包本公司资产的重大事项。

2、报告期内，公司未发生按照《上市公司信息披露业务备忘录第 27 号——重大合同》应披露的报告期重大合同情况。

3、对外担保事项

报告期内，未审议公司计划对外担事项。

报告期内，公司履行的对外担保情况如下：

2011 年 6 月 27 日，公司为公司全资子公司中天城投集团贵阳房地产开发有限公司（以下简称“贵阳房开”）在主合同项下的全部债务承担连带保证责任，与广州银行海珠支行（下称海珠支行）签订总额 47,000 万元的贷款保证合同；2011 年 6 月 30 日，该笔贷款金额全部到帐。

2011 年 4 月 2 日，公司为公司全资子公司中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司（以下简称“会展建设”）在主合同项下的全部债务承担连带保证责任，与广州银行海珠支行签订总额分别为 24,000 万元和 46,000 万元的贷款保证合同；2011 年 4 月 11 日，海珠支行向会展建设发放的两笔贷款全部到账。

2011 年 3 月 29 日，公司为全资子公司中天城投集团城市建设有限公司（以下简称“中天建设”）在主合同项下的全部债务承担连带保证责任，与贵阳银行股份有限公司南明支行签订总额 30,000 万元的贷款保证合同。2011 年 4 月 1 日，贵阳银行股份有限公司南明支行向中天建设发放的贷款全部到账。2011 年 6 月 30 日，此笔贷款已归还。

截止 2011 年 6 月 30 日，公司累计对外担保 254,000 万元（含已提供实物资产抵押担保外的额外信用担保），占公司最近一期经审计净资产（归属于母公司的股东权益）172,090.80 万元的 147.60%。其中为全资子公司提供的担保 244,000 万元，分别为中天城投集团贵阳房地产开发有限公司 47,000 万元、中天城投集团城市建设有限公司 127,000 万元、中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司 70,000 万元；为南方国际租赁有限公司提供担保 10,000 万元。

报告期内公司对外担保有关情况汇总如下：

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				0.00	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0.00	
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）				10,000.00	报告期末实际对外担保余额合计（A4）		10,000.00	
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
中天城投集团城市建设有限公司	2010 年 6 月 10 日，公告编号：临 2010-21	270,000.00	2011 年 03 月 29 日	30,000.00	连带保证责任	20110401-20110630	是	是
中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司	2010 年 6 月 10 日，公告编号：临 2010-21	270,000.00	2011 年 04 月 02 日	70,000.00	连带保证责任	20110411-2011141011	否	是
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	2010 年 6 月 10 日，公告编号：临	270,000.00	2011 年 06 月 27 日	47,000.00	连带保证责任	20110630-2011141230	否	是

	2010-21						
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		0.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		147,000.00		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		380,000.00	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		244,000.00		
公司担保总额 (即前两大项的合计)							
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)		0.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)		147,000.00		
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)		390,000.00	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)		254,000.00		
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例					134.57%		
其中：							
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)					0.00		
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)					0.00		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)					0.00		
上述三项担保金额合计 (C+D+E)					0.00		
未到期担保可能承担连带清偿责任说明					无		

4、公司在报告期内未发生也无以前期间发生但延续到报告期的重大委托他人进行现金资产管理的事项。

#### 八) 承诺事项

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) 接待调研情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011 年 03 月 15 日	贵阳	实地调研	申银万国	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2011 年 03 月 15 日	贵阳	实地调研	长盛基金	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2011 年 03 月 15 日	贵阳	实地调研	广发证券	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2011 年 03 月 24 日	贵阳	实地调研	华创证券研究所客户	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2011 年 05 月 12 日	贵阳	实地调研	广发证券研究所客户	公司发展及行业介绍、实地考察项目
2011 年 05 月 19 日	贵阳	实地调研	国信证券研究所客户	公司发展及行业介绍、实地考察项目

十) 报告期内未发生公司持股 5% 以上股东追加股份限售承诺的情况。

十一) 报告期内, 未发生对公司实施股权分置改革、重大资产重组等承诺的

收益作出补偿的情况。

十二)本半年度财务报告未经会计师事务所审计,报告期内本公司未更换会计师事务所。

十三)报告期内本公司未发生公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人、收购人受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、通报批评、认定为不适当人选、被其它行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

十四)公司独立董事就公司对外担保情况及关联方占用资金的情况发表专项说明及独立意见如下:

根据《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)和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》(证监发〔2005〕120号)精神,我们本着对公司全体股东负责的态度,按照实事求是的原则,对公司对外担保情况和公司控股股东及其他关联方占用资金的情况进行了认真负责的核查和落实。

1、经审慎查验,公司严格遵守《公司章程》的有关规定,认真贯彻落实证监发〔2003〕56号和〔2005〕120号文的规定,审慎对待和严格控制对外担保产生的债务风险,严格对外担保的审批程序,认真履行对外担保情况的信息披露义务,保护了全体投资者的合法权益。截止2011年6月30日,公司对外担保事项如下:

报告期内,2011年6月27日,公司为公司全资子公司中天城投集团贵阳房地产开发有限公司向广州银行股份有限公司海珠支行借款总额47,000万元的贷款合同项下的全部债务承担连带保证责任。2011年4月2日,公司为全资子公司中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司向广州银行股份有限公司海珠支行借款总额70,000万元的贷款合同项下的全部债务承担连带保证责任。2011年3月29日,公司为全资子公司中天城投集团城市建设有限公司向贵阳银行股

份有限公司南明支行借款总额 30,000 万元的贷款合同项下的全部债务承担连带保证责任，2011 年 6 月 30 日贷款已归还。

截止 2011 年 6 月 30 日，公司累计对外担保 254,000 万元（含已提供实物资产抵押担保外的额外信用担保），占公司最近一期经审计净资产（归属于母公司的股东权益）172,090.80 万元的 147.60%。其中为全资子公司提供的担保 244,000 万元，分别为中天城投集团贵阳房地产开发有限公司 47,000 万元、中天城投集团城市建设有限公司 127,000 万元、中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司 70,000 万元；为南方国际租赁有限公司提供担保 10,000 万元。

2、公司财务制度健全，报告期内与关联方的资金往来均属正常经营性资金往来，不存在关联方违规占用上市公司资金的情况。

独立董事：胡北忠、陈世贵、唐朝礼、宋蓉

#### 十五）报告期内公司内部控制健全实施情况

根据财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》和《内部控制配套指引》的要求及监管部门的相关内部控制规定，结合公司自身经营特点和所处环境，认真落实证监会《关于做好上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》精神，积极做好公司内部控制规范试点有关工作。

报告期内，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》（以下简称《工作方案》），并于 2011 年 3 月 31 日前将《工作方案》上报了证监局和交易所。公司成立了内部控制规范工作领导小组及实施办公室，进一步明确了内控规范实施组织保障机构，细化了领导小组及实施办公室的主要工作职责并筛选聘请内控实施管理专家咨询机构——北京信永方略管理咨询公司为公司内部控制规范运作顾问机构进行咨询辅导。

公司下半年将进一步跟进完成《工作方案》中部署的各阶段性目标。在咨询机构的指导下完成业务流程梳理和优化、完善内部控制制度以及内部控制的自我评价和外部审计工作。

#### 十六）报告期内公司重要公告索引

本报告期公司所有重要公告均发布在《中国证券报》、《证券时报》及《巨潮

资讯网》( <http://www.cninfo.com.cn> ) 上，具体如下：

序号	公告时间	公告名称
1	2011-1-4	2010 年第四次临时股东大会会议决议公告
2	2011-1-4	2010 年第四次临时股东大会的法律意见书
3	2011-1-14	关于公司控股股东所持公司股份部分解除质押公告
4	2011-1-19	关于因公司融资租赁为南方国际租赁有限公司提供担保的进展公告
5	2011-1-21	关于公司控股股东所持公司部分股份质押公告
6	2011-1-29	关于子公司开发贵州遵义小金沟锰矿的进展公告
7	2011-2-1	关于公司收到政府奖励的产业发展扶持资金的公告
8	2011-2-12	关于拟参与组建贵州文化产业股份有限公司的公告
9	2011-2-17	关于公司控股股东所持公司股份解除质押公告
10	2011-2-18	关于公司控股股东所持公司部分股份质押公告
11	2011-2-25	董事辞职公告
12	2011-3-3	关于撤回非公开发行股票申请已获批准的公告
13	2011-3-10	第六届董事会第十六次会议决议公告
14	2011-3-10	关于公司签订《中天城投参与贵州省"十二五"保障性安居工程建设框架协议》的进展公告
15	2011-3-11	关于子公司取得国有建设用地使用权的公告
16	2011-3-30	第六届董事会第十七次会议决议公告
17	2011-3-30	关于召开公司 2011 年第一次临时股东大会的通知
18	2011-4-8	关于为子公司贷款提供担保的进展公告
19	2011-4-13	关于为子公司贷款提供担保的进展公告
20	2011-4-21	2011 年第一次临时股东大会会议决议公告
21	2011-4-21	公司章程（2011 年 4 月）
22	2011-4-22	第六届董事会第十八次会议决议公告
23	2011-4-22	第六届监事会第十次会议决议公告
24	2011-4-22	2010 年年度报告摘要
25	2011-4-22	关于公司内部控制的自我评价报告
26	2011-4-22	2010 年年度审计报告

27	2011-4-22	关于组建参与贵州省煤炭资源整合主体的关联交易公告
28	2011-4-22	2010 年度独立董事述职报告
29	2011-4-22	2010 年年度报告
30	2011-4-22	关于召开公司 2010 年年度股东大会的通知
31	2011-4-30	第六届董事会第十九次会议决议公告
32	2011-4-30	2011 年第一季度报告全文
33	2011-5-14	2010 年年度股东大会会议决议公告
34	2011-5-14	2010 年年度股东大会的法律意见书
35	2011-6-9	关于公司控股股东所持公司股份部分解除质押公告
36	2011-6-14	关于公司控股股东所持公司部分股份质押公告
37	2011-6-18	关于公司收到政府奖励的产业发展扶持资金的公告

## 六、财务报告（未经审计）

- 1、会计报表（附后）
- 2、会计报表附注

## 中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2011 年 1 月 1 日至 2011 年 6 月 30 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。

截至2011年6月30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449,736股（高管锁定股），占总股本的0.05%；无限售条件股份912,987,616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、室内装饰装潢、承包境外工程、国内外实业投资、按国家规定在海外举办各类企业；商业、物资供销（专营、专控、专卖及专项审批的商品除外）；高新产品开发、高科技投资；农业、工业、基础设施、能源、交通的投资及管理，投资咨询服务；教育产业投资；文化传媒投资与管理；酒店投资及管理；旅游业投资及管理；城市基础设施及配套项目开发（含壹级土地开发，法律限制的除外）；矿产资源的综合开发利用及投资管理；会议展览中心相关基础设施及配套项目开发及经营管理。

## 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。建立董事会领导下执行总裁负责制，执行总裁主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作，内部组织架构为董事长办公室、董事会办公室、行政人力资源管理中心、财务管理中心、法务管理中心、战略发展中心、风险控制与审计管理中心、成本管理中心、客户服务中心。按公司业务分类和归口管理，拟设立房地产开发集团、矿业集团、文化旅游产业集团、资产管理公司四大经营实体。

## 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注四“重要会计政策、会计估计和合并财

务报表的编制方法”所述会计政策和估计编制。

### 三、遵循企业会计准则的声明

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

### 四、重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

#### 1. 会计制度

本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。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，如债务单位已撤消、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，根据本公司管理权限，经股东大会或董事会批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

(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	
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。确定不同类别存货可变现净值的依据如下：

9.3.1 产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。

9.3.2 需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定其可变现净值。

9.3.3 资产负债表日，同一项存货中部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其相对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

## 10. 持有至到期投资核算方法

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

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

## 11. 可供出售金融资产核算方法

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

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

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

## 12. 长期股权投资

### 12.1 长期股权投资的初始计量

#### 12.1.1 企业合并形成的长期股权投资

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

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

#### 12.1.2 其他方式形成的长期股权投资

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

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

## 12.2 长期股权投资的后续计量

12.2.1 对子公司（实施控制）的长期投资和不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法计量。对子公司的成本法核算在编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

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

### 12.2.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

#### 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%
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。

$$\text{实际利率} = (1+r/m)^m - 1 \quad (r \text{ 为名义利率；} m \text{ 为年复利次数})$$

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。

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。

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，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益。

## 23. 收入确认原则

23.1 房地产商品收入：在房产完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同金额 30% 以上房款并对余下房款有确切的付款安排）确认销售收入的实现。

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

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

23.4 提供劳务：劳务已经提供，价款已经收到或取得了收款的证据时，确认劳务收入的实现。

物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

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

## 24. 债务重组

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

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

## 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；

（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和经营租赁。

融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。本公司作为承租方时，在租赁开始日，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，将两者的差额记录为未确认融资费用。

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。

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%

## 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	期末投资金额(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
<b>同一控制下企业合并取得的子公司</b>													
<b>一级子公司</b>													
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	_____	_____	_____
<b>二级子公司</b>													
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	1,520,115.46	1,479,884.54	_____

非同一控制下企业合并取得的子公司													
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	55,068,850.25		
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	2000.00		100.00	100.00	是			
中天城投集团花溪区城市运营有限公司(17)	有限责任公司	贵阳市	基础设施	480.00	城市基础设施、环境污染治理设施、投资等	480.00		100.00	100.00	是			
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	97,907,612.68	92,387.32	
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			
贵阳市政工程有限公司(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	8,993,016.73	6,983.27	
<b>二级子公司</b>													
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	746,103.75	3,896.25	
贵阳国际生态会议中心有限公司(23)	有限责任公司	贵阳市		500.00	大型国际国内会议举办、场地及会议设施租赁	500.00		100.00	100.00	是			
<b>合计</b>											<b>164,235,698.87</b>	<b>1,583,151.38</b>	

(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期末,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期末,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)中天城投集团商业管理有限公司,2009年11月30日成立,成立时公司名称为中天城投集团商业地产管理有限公司。2011年2月28日,经股东决定,公司名称变更为中天城投集团商业管理有限公司,已在工商管理部门办理了变更登记。截止报告期末公司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) 贵阳市政工程有限公司(以下简称市政工程公司)是由本公司和贵阳市政建设有限责任公司共同投资组建的有限公司,于2010年12月6日成立,注册资本和实收资本均为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。

(23) 贵阳国际生态会议中心有限公司(以下简称生态会议中心) 是本公司之子公司展览中心公司独家出资设立的有限责任公司，2011年5月16日成立，注册资本和实收资本均为500万元。

## (二) 本期合并财务报表合并范围的变动

### 1. 本期新纳入合并范围的公司情况

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例 (%)	期末净资产	本期净利润
贵阳国际生态会议中心有限公司	新设成立	100.00	4,499,952.81	-500,047.19

2. 本期不再纳入合并范围的公司情况：无。

## (三) 本期发生的企业合并

1. 本期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2011年1月1日，“期末”系指2011年6月30日，“本期”系指2011年1月1日至6月30日，“上期”系指2010年1月1日至6月30日，货币单位为人民币元。

### 1、货币资金

项目	期末金额			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	2,497,131.52		2,497,131.52	3,090,513.13		3,090,513.13
人民币	2,497,131.52		2,497,131.52	3,090,513.13		3,090,513.13
美元						
银行存款	1,054,898,593.37		1,054,898,593.37	2,020,174,209.89		2,020,174,209.89

项目	期末金额			年初金额		
	人民币	美元	其他货币资金	人民币	美元	其他货币资金
人民币	1,054,898,593.37		1,054,898,593.37	2,020,174,209.89		2,020,174,209.89
美元						
其他货币资金	9,316,959.88		9,316,959.88	19,943,288.70		19,943,288.70
人民币	9,316,959.88		9,316,959.88	19,943,288.70		19,943,288.70
美元						
<b>合计</b>	<b>1,066,712,684.77</b>		<b>1,066,712,684.77</b>	<b>2,043,208,011.72</b>		<b>2,043,208,011.72</b>

货币资金期末金额较年初金额减少 976,495,326.95 元、下降 47.79%，主要为本期项目投入增加所致。

其他货币资金期末金额 9,316,959.88 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	期末金额				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	206,290,889.46	100.00	13,949,275.13	6.76	297,931,141.06	100.00	17,732,740.82	5.95
关联方								
组合小计	206,290,889.46	100.00	13,949,275.13	6.76	297,931,141.06	100.00	17,732,740.82	5.95
第三类								
<b>合计</b>	<b>206,290,889.46</b>	<b>100.00</b>	<b>13,949,275.13</b>	<b>6.76</b>	<b>297,931,141.06</b>	<b>100.00</b>	<b>17,732,740.82</b>	

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) 期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	期末金额			年初金额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	166,491,164.36	5	8,324,558.22	261,248,186.16	5	13,062,409.30
1-2 年	11,710,698.61	10	1,171,069.86	22,519,398.61	10	2,251,939.86

2-3 年	23,283,165.06	15	3,492,474.76	8,286,392.06	15	1,242,958.81
3 年以上	4,805,861.43	20	961,172.29	5,877,164.23	20	1,175,432.85
<b>合计</b>	<b>206,290,889.46</b>		<b>13,949,275.13</b>	<b>297,931,141.06</b>		<b>17,732,740.82</b>

3) 期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) 应收账款期末金额较年初金额减少 91,640,251.60 元，降低 30.76%，主要是本期收回客户房款增加所致。

(3) 本期坏账准备转回（或收回）情况：无。

(4) 本期实际核销的应收账款：无。

(5) 期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	19,658,256.50	1 年以内	9.53
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	9.16
贵州盐业(集团)有限责任公司	非关联方	16,124,952.00	1 年以内	7.82
贵阳玖澳房地产开发有限公司	非关联方	15,335,800.00	2-3 年	7.43
贵阳市金阳医院	非关联方	11,372,854.00	1 年以内	5.51
<b>合计</b>		<b>81,391,862.50</b>		<b>39.45</b>

(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	期末金额		年初金额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	836,598,073.62	86.52	693,948,329.58	76.71
1-2 年	90,158,702.07	9.32	151,711,430.84	16.77
2-3 年	18,615,477.28	1.93	55,329,240.79	6.12
3 年以上	21,532,787.14	2.23	3,679,222.50	0.40
<b>合计</b>	<b>966,905,040.11</b>	<b>100.00</b>	<b>904,668,223.71</b>	<b>100.00</b>

预付款项期末金额中账龄 1 年以上的余额合计 130,306,966.49 元，占期末账面余额

的 13.48%，未收回的主要原因详见附注八、3（2）之。

（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	266,056,603.00	滚动发生	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
深圳粤航装饰工程有限公司	非关联方	40,000,000.00	1 年以内	工程预付款
广东省装饰有限公司	非关联方	30,730,000.00	1 年以内	工程预付款
中建四局第一建筑工程有限公司	非关联方	19,347,476.00	1 年以内	工程预付款
<b>合计</b>		<b>451,134,079.00</b>		

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）期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	期末金额				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	237,871,113.47	100.00	19,033,254.20	8.00	176,286,738.49	100.00	15,043,737.53	8.53
关联方								
组合小计	237,871,113.47	100.00	19,033,254.20	8.00	176,286,738.49	100.00	15,043,737.53	8.53
第三类								
<b>合计</b>	<b>237,871,113.47</b>	<b>100.00</b>	<b>19,033,254.20</b>	<b>8.00</b>	<b>176,286,738.49</b>	<b>100.00</b>	<b>15,043,737.53</b>	

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) 期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	期末金额			年初金额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	155,647,738.87	5.00	7,782,386.94	96,638,148.36	5.00	4,831,907.43
1-2年	33,252,355.15	10.00	3,325,235.52	48,755,696.51	10.00	4,875,569.65
2-3年	37,371,443.17	15.00	5,605,716.48	16,846,365.40	15.00	2,526,954.81
3年以上	11,599,576.28	20.00	2,319,915.26	14,046,528.22	20.00	2,809,305.64
<b>合计</b>	<b>237,871,113.47</b>		<b>19,033,254.20</b>	<b>176,286,738.49</b>		<b>15,043,737.53</b>

其他应收款期末余额较年初余额增加 61,584,374.98 元，增幅 34.93%，主要是支付合作诚意金等所致，详见附注八、4 之（5）。

3) 期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) 本期坏账准备转回（或收回）情况：无。

(3) 本期实际核销的其他应收款：无。

(4) 期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
贵州义信矿业有限公司	非关联方	49,920,000.00	1 年及 1-2 年	20.99	合作诚意金
中国建筑第四工程局有限公司	非关联方	22,072,135.10	1 年以内	9.28	垫付代扣代交税款
贵阳市建设局	非关联方	9,197,467.00	2-3 年	3.87	墙体保证金
贵阳市乌当区综合投资公司	非关联方	7,431,828.00	1 年以内	3.12	新增建设用 地保证金
贵阳市人防办	非关联方	4,051,600.00	2-3 年	1.70	人防保证金
<b>合计</b>		<b>92,673,030.10</b>		<b>38.96</b>	

(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	期末金额			年初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
(一) 开发成本	10,282,125,632.31		10,282,125,632.31	6,840,526,518.84		6,840,526,518.84

(1) 土地开发	1,482,593,897.78		1,482,593,897.78	2,061,643,646.19		2,061,643,646.19
(2) 房屋开发	8,759,655,691.45		8,759,655,691.45	4,709,774,411.30		4,709,774,411.30
(3) 配套设施	39,876,043.08		39,876,043.08	69,108,461.35		69,108,461.35
(二) 已完开发产品	1,199,181,102.16		1,199,181,102.16	1,343,290,884.47		1,343,290,884.47
(三) 库存材料	18,864,073.40		18,864,073.40	18,754,740.31		18,754,740.31
(四) 低值易耗品	1,821,966.62		1,821,966.62	239,978.88		239,978.88
(五) 库存商品	2,951,645.93		2,951,645.93			
(六) 工程施工	51,111,106.75		51,111,106.75			
<b>合计</b>	<b>11,556,055,527.17</b>		<b>11,556,055,527.17</b>	<b>8,202,812,122.50</b>		<b>8,202,812,122.50</b>

存货期末余额较年初余额增加 3,353,243,404.67 元，上升 40.88%，主要是房屋开发项目投入增加所致。

(2) 开发成本项目明细如下：

如下表 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期末在建开发产品的开工时间、预计竣工时间及预计总投资。

#### 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	期末账面余额
中天花园三期		36,800 万元	19,874,003.38	19,874,003.38
南湖项目 08 地块			93,958,439.17	-
遵义万里湘江	2011.09	150,000.00 万元	175,556,982.70	175,964,672.81
渔安安井片区土地整理		220,000 万元	705,671,607.51	1,027,834,653.98
未来方舟（十里花川）		180,000.00 万元	947,126,600.00	-
欣盛楠苑二期	2012.06		29,015,720.68	-
龙洞堡食品工业园			21,575,307.25	166,408,146.15
乳制品加工基地及奶牛养殖场基地（置换土地支出）		61,000 万元	47,182,473.38	65,896,371.34
欣泰 2010-12 地块			15,008,232.00	15,453,270.00
其它			6,674,280.12	11,162,780.12
<b>小计</b>			<b>2,061,643,646.19</b>	<b>1,482,593,897.78</b>

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	期末账面余额
中天花园 3 期	2007.11	2012.12	29,900 万元	303,170,998.00	392,225,165.95
南湖项目 2 期	2007.09		13,800 万元	33,531,917.34	-
世纪新城 3 期	2005.09	2012.12	120,000 万元	458,429,023.56	454,039,563.39
南湖项目 08 号地块	2011.03	2011.12			103,225,349.04
遵义万里湘江	2009.07		42,000 万元	5,046,225.51	10,411,424.22
景怡西苑	2006.01		110,115 万元	399,291,781.96	434,721,076.17
欣盛楠苑一期	2010.01	2012.06	11,000 万元	7,400,315.03	13,366,848.74
欣盛楠苑二期					30,087,832.47
渔安新城(回迁安置区)	2010.05	2012.06	140,000 万元	57,653,694.49	178,983,213.86
未来方舟(十里花川)	2011.06				2,182,358,572.01
贵阳国际会议展览中心	2010.02	2011.06		1,966,925,264.30	2,244,908,843.15
中天会展城	2010.02	2013.12		1,478,325,191.11	2,715,327,802.45
小计				<b>4,709,774,411.30</b>	<b>8,759,655,691.45</b>

(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	本期增加	本期减少	期末账面余额
中天花园	2010.12	103,583,537.32	132,826,544.24	33,135,258.66	203,274,822.90
世纪新城	2010.12	173,636,703.33	159,636,002.93	134,301,665.82	198,971,040.44
南湖项目	2010.12	38,259,755.19	126,402,432.61	94,025,983.65	70,636,204.15
中天广场	2006 年	4,764,063.42			4,764,063.42
中天星园	2005 年	2,110,918.74			2,110,918.74
万里湘江 C 区	2010.12	269,941,142.01		224,158,841.54	45,782,300.47

景怡西苑	2010.12	132,583,014.29		2,809,064.46	129,773,949.83
贵阳国际会议展览中心	2010.12	168,934,258.84		61,521,990.33	107,412,268.51
欣盛楠苑	2007 年	3,376,855.93			3,376,855.93
渔安新城	2010.12	446,100,635.70		13,021,957.93	433,078,677.77
<b>小计</b>		<b>1,343,290,884.77</b>	<b>418,864,979.78</b>	<b>562,974,762.39</b>	<b>1,199,181,102.16</b>

#### (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。本公司存货期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	本期增加	本期减少	期末账面余额
中天花园	50,055,724.73	30,392,795.05	4,651,202.27	75,797,317.51
世纪新城	69,621,044.35	26,781,078.96	16,291,031.36	80,111,091.95
南湖项目	7,789,078.66	-	7,789,078.66	-
万里湘江	-	4,998,125.00		4,998,125.00
会展城	90,447,709.87	83,481,621.84		173,929,331.71
渔安、安井片区土地整理	64,614,759.74	39,944,162.32		104,558,922.06
<b>小计</b>	<b>282,528,317.35</b>	<b>185,597,783.17</b>	<b>28,731,312.29</b>	<b>439,394,788.23</b>

(6) 截止 2011 年 6 月 30 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 30.59 亿元。

所有权受到限制的资产类别	期末金额	受限原因
<b>一、用于担保的资产</b>		
1、中天花园三期土地	130,103,160.00	抵押贷款
2、世纪新城三期	346,743,000.00	抵押贷款
3、贵阳国际会议展览中心土地及在建工程	1,739,482,080.00	抵押贷款
4、未来方舟土地	842,595,120.00	抵押贷款
<b>小计</b>	<b>3,058,923,360.00</b>	

## 6、其他流动资产

项目	期末金额	年初金额	性质
房屋租金、保险等费用	1,073,019.94	321,647.00	预付办公室房屋租金等
<b>合计</b>	<b>1,073,019.94</b>	<b>321,647.00</b>	

## 7、长期应收款

项目	期末金额	年初金额
渔安、安井片区项目投资成本已决算尚未收回部分	93,842,925.17	435,770,125.17
<b>合计</b>	<b>93,842,925.17</b>	<b>435,770,125.17</b>

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	期末金额	年初金额
按成本法核算长期股权投资	197,255,199.40	196,976,248.46
按权益法核算长期股权投资		
<b>长期股权投资合计</b>	<b>197,255,199.40</b>	<b>196,976,248.46</b>
减：长期股权投资减值准备	148,000,000.00	148,000,000.00
<b>长期股权投资价值</b>	<b>49,255,199.40</b>	<b>48,976,248.46</b>

### （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	本期增加	本期减少	期末金额	本期现金红利
<b>成本法核算</b>								
贵阳银行股	1.99	1.99	33,500,000.00	33,500,000.00			33,500,000.00	

份有限公司							
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
<b>小计</b>			<b>196,700,000.00</b>	<b>196,700,000.00</b>			<b>196,700,000.00</b>
<b>权益法核算</b>							
贵阳中汽会 议展览有限 公司	32.00	32.00	320,000.00	276,248.46	278,950.94		555,199.40
<b>小计</b>			<b>320,000.00</b>	<b>276,248.46</b>	<b>278,950.94</b>		<b>555,199.40</b>
<b>合计</b>			<b>197,020,000.00</b>	<b>196,976,248.46</b>	<b>278,950.94</b>		<b>197,255,197.40</b>

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(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
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	3,078,149.82	1,343,151.70	1,734,998.12	4,573,603.00	871,721.69
<b>合计</b>			<b>3,078,149.82</b>	<b>1,343,151.70</b>	<b>1,734,998.12</b>	<b>4,573,603.00</b>	<b>871,721.69</b>

### （4）长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额
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
<b>合计</b>	<b>148,000,000.00</b>			<b>148,000,000.00</b>

## 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	本期增加	本期减少	期末金额
<b>原价</b>	119,370,468.88			119,370,468.88
房屋、建筑物	119,370,468.88			119,370,468.88
土地使用权				
<b>累计折旧和累计摊销</b>	23,033,187.29	1,908,434.98		24,941,622.27
房屋、建筑物	23,033,187.29	1,908,434.98		24,941,622.27
土地使用权				
<b>账面净值</b>	96,337,281.59	-1,908,434.98		94,428,846.61
房屋、建筑物	96,337,281.59	-1,908,434.98		94,428,846.61
土地使用权				
<b>减值准备</b>				
房屋、建筑物				
土地使用权				
<b>账面价值</b>	96,337,281.59	-1,908,434.98		94,428,846.61
房屋、建筑物	96,337,281.59	-1,908,434.98		94,428,846.61
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:无

(3) 截止 2011 年 6 月 30 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 4,282.54 万元(系中天广场 1 组团 1 层至 3 层)。

## 10、固定资产

### (1) 固定资产明细表

项目	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额
<b>一、账面原值合计：</b>	109,880,075.93	9,625,069.20	1,506,711.77	117,998,433.36
其中：房屋及建筑物	37,683,678.90	-	-	37,683,678.90
运输工具	41,597,343.11	1,906,956.65	134,105.00	43,370,194.76

管理设备	21,869,675.15	5,052,126.62	1,162,284.20	25,759,517.57
其他设备	8,729,378.77	2,665,985.93	210,322.57	11,185,042.13
二、累计折旧合计：	30,911,814.80	6,402,631.97	616,038.23	36,698,408.54
其中：房屋及建筑物	4,324,413.08	512,333.36	-	4,836,746.44
运输工具	14,751,442.54	3,222,447.18	8,918.00	17,964,971.72
管理设备	8,412,543.55	1,569,860.57	476,411.79	9,505,992.33
其他设备	3,423,415.63	1,097,990.86	130,708.44	4,390,698.05
三、固定资产账面净值合计	78,968,261.13	3,222,437.23	890,673.54	81,300,024.82
其中：房屋及建筑物	33,359,265.82	-512,333.36	-	32,846,932.46
运输工具	26,845,900.57	-1,315,490.53	125,187.00	25,405,223.04
管理设备	13,457,131.60	3,482,266.05	685,872.41	16,253,525.24
其他设备	5,305,963.14	1,567,995.07	79,614.13	6,794,344.08
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
管理设备	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	78,968,261.13	3,222,437.23	890,673.54	81,300,024.82
其中：房屋及建筑物	33,359,265.82	-512,333.36	-	32,846,932.46
运输工具	26,845,900.57	-1,315,490.53	125,187.00	25,405,223.04
管理设备	13,457,131.60	3,482,266.05	685,872.41	16,253,525.24
其他设备	-	-	-	-

	5,305,963.14	1,567,995.07	79,614.13	6,794,344.08
--	--------------	--------------	-----------	--------------

固定资产明细表本期增加的固定资产中，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：无
- (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	本期增加	本期减少	期末金额
<b>原价</b>	30,600,000.00	5,575,800.00	-	36,175,800.00
软件	-	75,800.00	-	75,800.00
探矿权	30,600,000.00	5,500,000.00	-	36,100,000.00
<b>累计摊销</b>	-	2,511.10	-	2,511.10
软件	-	2,511.10	-	2,511.10
探矿权	-	-	-	-
<b>账面净值</b>	30,600,000.00	5,573,288.90	-	36,173,288.90
软件	-	73,288.90	-	73,288.90
探矿权	30,600,000.00	5,500,000.00	-	36,100,000.00
<b>减值准备</b>	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
探矿权	-	-	-	-
<b>账面价值</b>	30,600,000.00	5,573,288.90	-	36,173,288.90
软件	-	73,288.90	-	73,288.90
探矿权	30,600,000.00	5,500,000.00	-	36,100,000.00

探矿权系贵州省遵义市红花岗区小金沟锰矿探矿权和贵阳市云岩区“明泽苑”温泉热矿水井探矿权。

## 12、长期待摊费用

项目	年初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
装修费	8,881,947.47	712,090.40	2,310,497.40		7,283,540.47	
<b>合计</b>	<b>8,881,947.47</b>	<b>712,090.40</b>	<b>2,310,497.40</b>		<b>7,283,540.47</b>	

## 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	期末金额	年初金额
<b>递延所得税资产</b>		
资产减值准备	45,178,950.98	44,825,054.35
递延收益	71,653,476.04	55,950,705.12
可抵扣亏损	4,345,348.66	3,069,993.14
<b>合计</b>	<b>121,177,775.68</b>	<b>103,845,752.61</b>
<b>递延所得税负债</b>		
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
<b>合计</b>	<b>29,027,108.64</b>	<b>29,027,108.64</b>

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末金额	年初金额
可抵扣暂时性差异	66,681.37	369,065.24
可抵扣亏损	8,880,965.44	4,272,417.67
<b>合计</b>	<b>8,947,646.81</b>	<b>4,641,482.91</b>

(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	期末金额	年初金额
2011 年度		
2012 年度	183,575.26	183,575.26
2013 年度	942,375.17	942,375.17
2014 年度	1,926,363.19	1,926,363.19
2015 年度	14,037,357.05	14,037,357.05
2016 年度	18,434,191.09	
<b>合计</b>	<b>35,523,861.76</b>	<b>17,089,670.67</b>

(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	
<b>小计</b>	
可抵扣差异项目	
资产减值准备	180,715,803.86
未来期间可弥补亏损	17,381,394.64
递延收益	286,613,904.17
<b>小计</b>	<b>484,711,102.67</b>

14、资产减值准备明细表

项目	年初金额	本期增加	本期减少		期末金额
			转回	其他转出	
坏账准备	32,776,478.35	206,050.98			32,982,529.33
存货跌价准备					
可供出售金融资产减值准备					
持有至到期投资减值准备					
长期股权投资减值准备	148,000,000.00				148,000,000.00
投资性房地产减值准备					
固定资产减值准备					
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					
<b>合计</b>	<b>180,776,478.35</b>	<b>206,050.98</b>			<b>180,982,529.33</b>

15、应付账款

(1) 应付账款

项目	期末金额	年初金额
1 年以内 (含 1 年)	1,089,799,487.68	1,203,321,550.21
1 年至 2 年 (含 2 年)	68,993,662.42	73,757,271.90
2 年至 3 年 (含 3 年)	40,225,211.16	9,466,589.68
3 年以上	9,878,195.06	2,481,016.75
<b>合计</b>	<b>1,208,896,556.32</b>	<b>1,289,026,428.54</b>
其中：1 年以上	119,097,068.64	85,704,878.33

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

(3) 本期末应付账款中无外币余额。

(4) 应付账款本期末余额中账龄在一年以上为 119,097,068.64 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	期末金额	年初金额
1 年以内	4,073,721,507.47	3,174,617,281.97
1 年至 2 年	219,289,428.42	3,655,489.00
2 年至 3 年	2,409,758.00	1,417,840.00
3 年以上	288,790.33	192,560.00
<b>合计</b>	<b>4,295,709,484.22</b>	<b>3,179,883,170.97</b>
其中：1 年以上	221,987,976.75	5,265,889.00

预收款项期末余额较年初余额增加 1,115,826,313.25 元，上升 35.09%，主要是本期会展、中天花园等项目预售收取的售房款增加所致，详见附注八、16（4）。

(2) 期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) 预收款项期末余额中账龄超过 1 年以上的预收款项主要是尚未结算的预收房款。

(4) 预收款项期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 (%)	期末账面余额	年初账面余额
中天花园三期	陆续竣工	79.70	318,363,810.00	62,260,525.00
中天世纪新城三期 3 组团	陆续竣工	74.23	4,412,025.00	94,997,211.00
中天世纪新城三期 4 组团	已竣工	85.77	259,798.00	368,338.00
中天世纪新城三期 7 组团	已竣工	8.62	5,912,125.00	8,673,771.00
中天南湖	2011.12	79.00	4,090,540.00	96,394,558.00
中天·万里湘江 C 区	已竣工	94.18		340,000.00
景怡西苑	陆续竣工	78.00	98,259,760.50	75,396,620.30
会展城之 SOHO 公寓	已竣工	86.90	20,230,000.00	40,685,704.00
会展城 A 组团	2011.12	71.30	2,589,831,667.00	2,314,470,493.00

会展城 B 组团	2013.12	36.50	1,243,272,421.00	464,895,295.00
其他	已竣工		614,560.00	3,384,560.00
<b>合计</b>			<b>4,285,246,706.50</b>	<b>3,161,867,075.30</b>

## 17、应付职工薪酬

### (1) 按项目列示

项目	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额
工资、奖金、津贴和补贴	16,089,788.42	69,881,600.19	75,497,917.06	10,473,471.55
职工福利费	-	7,047,056.00	7,047,056.00	-
社会保险费	13,309.50	15,772,855.11	15,383,031.88	403,132.73
其中：医疗保险费	-	3,827,687.78	3,729,723.23	97,964.55
基本养老保险费	12,632.70	10,353,607.87	10,095,574.56	270,666.01
年金缴纳	-	-	-	-
失业保险费	676.80	1,015,642.39	985,066.02	31,253.17
工伤保险费	-	448,847.80	449,068.62	-220.82
生育保险费	-	127,069.27	123,599.45	3,469.82
住房公积金	91,970.00	5,783,655.50	5,379,769.00	495,856.50
工会经费和职工教育经费	1,168,089.73	1,148,508.82	288,084.72	2,028,513.83
非货币性福利	-	14,000.00	14,000.00	-
辞退福利	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
其中：以现金结算的股份支付	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>17,363,157.65</b>	<b>99,647,675.62</b>	<b>103,609,858.66</b>	<b>13,400,974.61</b>

(2) 应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。应付职工薪酬期末余额主要为预提的 2011 年 1-6 月员工绩效工资和计提的工会经费。

## 18、应交税费

项目	期末金额	年初金额
----	------	------

增值税	2,182.63	3,651.19
企业所得税	-4,596,285.80	180,383,826.55
房产税	278,463.30	450,848.24
契税	-0.80	5,670,160.20
印花税	37,331.47	224,060.39
土地增值税	-19,896,409.99	2,525.07
营业税	-116,270,890.48	30,003,537.91
城市维护建设税	-8,164,263.47	2,017,765.45
城市教育费附加	-3,457,568.99	870,186.24
地方教育费附加	-1,349,547.18	280,757.79
付食品调节基金	-2,231,201.91	663,595.89
代扣代缴等税种	593,172.09	1,152,276.16
<b>合计</b>	<b>-155,055,019.13</b>	<b>221,723,191.08</b>

#### 19、应付股利

单位名称	期末金额	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
2010 年分红派息款	91,343,735.20		
<b>合计</b>	<b>92,305,479.40</b>	<b>961,744.20</b>	

#### 20、其他应付款

##### (1) 其他应付款

项目	期末金额	年初金额
1 年以内	737,753,684.61	432,188,677.74
1-2 年	207,788,772.73	169,822,093.90
2-3 年	79,129,725.93	19,442,272.82
3 年以上	57,453,549.22	46,066,426.27
<b>合计</b>	<b>1,082,125,732.49</b>	<b>667,519,470.73</b>
其中：1 年以上	344,372,047.88	235,330,792.99

账龄 1 年以上款项中主要包括暂收的质保金、保证金以及代收代付房屋维修基金等。

(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:无

(3) 期末大额其他应付款主要为暂收的订房款、保证金和暂收款及代收代付房屋维修基金及基于清算口径计提的土地增值税准备等。

## 21、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	期末金额	年初金额
质押借款	400,000,000.00	400,000,000.00
抵押借款	359,000,000.00	140,000,000.00
保证借款	290,000,000.00	120,000,000.00
信用借款		-
<b>合计</b>	<b>1,049,000,000.00</b>	<b>660,000,000.00</b>

### (2) 期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%
渤海国际信托有限公司	400,000,000.00	2009.11.30—2011.11.30	6.48
中国工商银行贵阳市中华支行	100,000,000.00	2009.09.04—2011.12.30	6.9
中国建设银行贵阳市城北支行	75,000,000.00	2008.09.16--2011.09.15	7.29
广州银行海珠支行	92,000,000.00	2011.04.11--2012.05.10	8.92
广州银行海珠支行	92,000,000.00	2011.04.11--2012.06.10	8.92
<b>合计</b>	<b>759,000,000.00</b>		

(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。

## 22、其他流动负债

项目	期末金额	年初金额
预计于 1 年内结转的会展产业补助	104,888,888.89	104,888,888.89
预计于 1 年内结转的财政扶持奖励资金	129,280,570.83	14,025,042.70
<b>合计</b>	<b>234,169,459.72</b>	<b>118,913,931.59</b>

详见附注八注 25。

## 23、长期借款

### (1) 长期借款分类

借款类别	期末金额	年初金额
质押借款		904,383,333.34
抵押借款	3,312,850,000.02	1,925,642,059.48
保证借款	1,093,667,559.74	1,263,667,559.74
信用借款		
<b>合计</b>	<b>4,406,517,559.76</b>	<b>4,093,692,952.56</b>

(2) 期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 (%)	期末金额		年初金额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
交通银行贵州省分行	2009-12-23	2012-12-23	RMB	6.34		680,000,000.00		300,000,000.00
招商银行贵阳分行营业部	2010-8-9	2012-8-9	RMB	5.94		500,000,000.00		500,000,000.00
中国工商银行股份有限公司贵阳中华路支行	2009-9-4	2014-9-3	RMB	5.76		500,000,000.00		500,000,000.00
广州银行海珠支行	2011-6-30	2012-12-30	RMB	9.85		470,000,000.00		
广州银行海珠支行	2011-4-11	2012-10-30	RMB	8.92		276,000,000.00		
<b>合计</b>						<b>2,426,000,000.00</b>		<b>1,300,000,000.00</b>

(3) 本公司无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

24、长期应付款

(1) 长期应付款明细

借款单位	期末金额	年初金额	款项
1、被兼并企业职工安置费	27,001,820.08	29,084,843.01	*
2、应付融资租赁款	115,472,920.80	124,858,449.69	融资租赁款
3、未确认融资费用	-17,355,648.81	-21,089,512.55	
<b>合计</b>	<b>125,119,092.07</b>	<b>132,853,780.15</b>	

\*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	期末金额		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
南方国际租赁有限公司		115,472,920.80		120,890,365.47
<b>合计</b>		<b>115,472,920.80</b>		<b>124,858,449.69</b>

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。

## 25、其他非流动负债

### (1) 其他非流动负债分类

项目	期末金额	年初金额
政府补助	52,444,444.45	104,888,888.89
<b>合计</b>	<b>52,444,444.45</b>	<b>104,888,888.89</b>

### (2) 政府补助

政府补助种类	期末账面余额		计入当年损益金额	本期返还金额	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	52,444,444.45	104,888,888.89	52,444,444.45		*1
财政扶持资金		129,280,570.83	85,513,924.22	200,519,852.36	*2
<b>合计</b>	<b>52,444,444.45</b>	<b>234,169,459.72</b>	<b>137,958,368.67</b>	<b>200,519,852.36</b>	

\*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，公司于本期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资金（其中中天会展中心公司收到192,250,274.08元、欣泰房地产公司收到8,269,578.28元），属于公司已实现的税收地方财政留存部分之扶持款。

## 26、股本

股东名称/类别	年初金额		本期变动					期末金额	
	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									
其他内资持股									
其中境内法人持股									
境内自然人持股									
外资持股									
其中境外法人持股									
境外自然人持股									
高管股份	449,736.00	0.05					449,736.00	0.05	
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>449,736.00</b>	<b>0.05</b>					<b>449,736.00</b>	<b>0.05</b>	
<b>无限售条件股份</b>									
人民币普通股	912,987,616.00	99.95					912,987,616.00	99.95	
境内上市外资股									
境外上市外资股									
其他									
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>912,987,616.00</b>	<b>99.95</b>					<b>912,987,616.00</b>	<b>99.95</b>	
<b>股份总额</b>	<b>913,437,352.00</b>	<b>100.00</b>					<b>913,437,352.00</b>	<b>100.00</b>	

## 27、资本公积

项目	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额
股本溢价				
其他资本公积	38,320,569.02			38,320,569.02
<b>合计</b>	<b>38,320,569.02</b>			<b>38,320,569.02</b>

## 28、盈余公积

项目	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额
法定盈余公积	173,956,507.25			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				
<b>合计</b>	<b>179,351,509.95</b>			<b>179,351,509.95</b>

## 29、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例（%）
<b>上期期末金额</b>	<b>589,798,539.06</b>	
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		
<b>本期年初金额</b>	<b>589,798,539.06</b>	
加：本期归属于母公司股东的净利润	257,926,147.88	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	91,343,735.20	
转作股本的普通股股利		
<b>本期期末金额</b>	<b>756,380,951.74</b>	

## 30、营业收入、营业成本

### （1）营业收入及营业成本

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	950,983,818.37	904,618,240.22
其他业务收入	65,860,708.57	39,166,301.09
<b>合计</b>	<b>1,016,844,526.94</b>	<b>943,784,541.31</b>
主营业务成本	562,736,175.68	484,479,711.43
其他业务成本	54,590,272.17	34,066,121.61
<b>合计</b>	<b>617,326,447.85</b>	<b>518,545,833.04</b>

(1) 主营业务-按行业分类

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发与经营	950,983,818.37	562,736,175.68	904,618,240.22	484,479,711.43
<b>合计</b>	<b>950,983,818.37</b>	<b>562,736,175.68</b>	<b>904,618,240.22</b>	<b>484,479,711.43</b>

(2) 主营业务—按产品分类

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
住宅	512,804,087.49	267,705,863.09	783,449,802.79	442,702,744.75
商场	287,457,867.00	224,010,720.44	83,655,147.00	23,584,785.77
写字楼	137,136,712.00	64,065,263.15		
车库车位	13,585,151.88	6,954,329.00	29,224,087.00	15,814,838.00
其他	0.00	0.00	8,289,203.43	2,377,342.91
<b>合计</b>	<b>950,983,818.37</b>	<b>562,736,175.68</b>	<b>904,618,240.22</b>	<b>484,479,711.43</b>

(3) 主营业务-按地区分类

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
贵州地区	950,983,818.37	562,736,175.68	904,618,240.22	484,479,711.43
其他地区				
<b>合计</b>	<b>950,983,818.37</b>	<b>562,736,175.68</b>	<b>904,618,240.22</b>	<b>484,479,711.43</b>

(4) 主营业务-按项目分类

项目名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
花园项目	61,958,330.41	33,135,258.66	318,649,274.79	209,316,873.14

新城项目	315,714,458.38	134,063,079.11	379,844,976.00	154,818,537.39
南湖项目	155,469,449.00	94,025,983.65	155,905,824.00	93,326,430.46
景怡西项目	3,631,061.00	2,809,064.46	42,597,140.00	24,922,629.17
遵义项目	257,491,107.58	224,158,841.54		
会展项目	131,124,212.00	61,521,990.33		
渔安新城	25,595,200.00	13,021,957.93		
其它项目	0.00	0.00	7,621,025.43	2,095,241.27
<b>合计</b>	<b>950,983,818.37</b>	<b>562,736,175.68</b>	<b>904,618,240.22</b>	<b>484,479,711.43</b>

(6) 其他业务——按行业分类

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋租赁	6,865,542.18	2,296,186.28	6,924,461.16	2,355,038.14
物业管理	21,659,011.45	28,119,525.36	16,030,849.54	18,077,877.99
健身娱乐	9,148,544.04	8,836,709.46	7,684,539.93	6,711,906.69
教育服务	16,351,807.94	12,259,797.73	7,910,273.88	6,849,419.51
其他	11,835,802.96	3,078,053.34	616,176.58	71,879.28
<b>合计</b>	<b>65,860,708.57</b>	<b>54,590,272.17</b>	<b>39,166,301.09</b>	<b>34,066,121.61</b>

(7) 本期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(%)
贵阳星力百货集团有限公司	240,000,000.00	29.16
自然人 1	22,727,560.00	2.76
自然人 2	6,523,771.00	0.79
自然人 3	6,482,692.00	0.79
自然人 4	5,898,808.00	0.72
<b>合计</b>	<b>281,632,831.00</b>	<b>34.22</b>

31、营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	50,289,079.34	47,053,816.55	3% , 5%
房产税	811,605.95	748,635.85	房租收入 12%
土地增值税	13,046,312.52	18,104,226.22	增值额的 30%-60%
城建税	3,365,546.33	3,143,595.28	营业税的 7%
教育费附加	1,509,006.78	1,407,316.13	营业税的 3%
地方教育费附加	891,224.65	460,227.10	营业税的 1%
副食品价格调节基金	1,020,772.15	935,766.95	收入的 1%

土地使用税	13,931.10	25,155.35	
<b>合计</b>	<b>70,947,478.82</b>	<b>71,878,739.43</b>	

### 32、销售费用

项目	本期金额	上期金额
广告宣传费	22,897,735.36	23,286,796.65
其他费用等	25,663,256.86	17,074,983.01
<b>合计</b>	<b>48,560,992.22</b>	<b>40,361,779.66</b>

### 33、管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬费	32,697,032.74	21,315,930.58
其他费用	22,874,640.14	28,836,919.48
<b>合计</b>	<b>55,571,672.88</b>	<b>50,152,850.06</b>

### 34、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	1,588,906.67	3,952,480.00
减：利息收入	2,041,575.74	1,702,952.08
利息净支出	-452,669.07	2,249,527.92
加：汇兑损失		
减：汇兑收益		
汇兑净损失		
加：其他支出	5,448,954.13	3,037,733.00
加：银行手续费	456,968.53	1,001,701.46
<b>合计</b>	<b>5,453,253.59</b>	<b>6,288,962.38</b>

### 35、资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	206,050.98	894,098.26
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		

项目	本期金额	上期金额
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		
<b>合计</b>	<b>206,050.98</b>	<b>894,098.26</b>

### 36、投资收益

#### (1) 投资收益来源

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	2,925,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	278,950.94	
处置长期股权投资产生的投资收益		
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		23,013.70
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		-
<b>合计</b>	<b>3,203,950.94</b>	<b>23,013.70</b>

本期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	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
<b>合计</b>	<b>2,925,000.00</b>		
其中：			
贵阳银行股份有限公司	2,925,000.00		本期收到的 2010 年分红

#### (3) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	本年金额	上期金额	本年比上年增减变动的原因
<b>合计</b>	<b>278,950.94</b>		
其中：			

项目	本年金额	上期金额	本年比上年增减变动的的原因
贵阳中汽会议展览有限公司	278,950.94		被投资单位实现利润增加

### 37、营业外收入

#### (1) 营业外收入明细

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得		1,262.04	
其中：固定资产处置利得		1,262.04	
无形资产处置利得			
政府补助	137,958,368.67		
罚金等收入	784,606.35	304,764.00	
债权转让利得		-	
其他	597,115.50	20,973.55	
非同一控制下合并增加的负商誉			
<b>合计</b>	<b>139,340,090.52</b>	<b>326,999.59</b>	

#### (2) 政府补助明细

项目	本期金额	上期金额	来源和依据
产业发展扶持资金	52,600,239.55		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	85,358,129.12		贵阳市金阳新区给予的财政奖励扶持款
<b>合计</b>	<b>137,958,368.67</b>		

### 38、营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失	7,374.72		
无形资产处置损失			
罚金等支出		32,671.17	
捐赠支出	6,709,467.00	3,700,000.00	
其他	249,791.34	60,080.32	
<b>合计</b>	<b>6,966,733.06</b>	<b>3,792,751.49</b>	

### 39、所得税费用

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

当期所得税	108,594,950.34	127,612,288.89
递延所得税	-17,332,023.07	-59,423,165.11
<b>合计</b>	<b>91,262,927.27</b>	<b>68,189,123.78</b>

## 40、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	本期金额	上期金额
归属于母公司股东的净利润	-1	257,926,147.88	185,598,390.85
归属于母公司的非经常性损益	-2	99,336,268.08	-2,599,313.93
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	(3)=(1)-(2)	158,589,879.80	188,197,704.78
期初股份总数	-4	913,437,352.00	913,437,352.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数( )	-5	365,374,940.80	365,374,940.80
发行新股或债转股等增加股份数( )	-6		
增加股份( )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	6	6
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		
发行在外的普通股加权平均数	(12)=(4)+(5)+(6)×(7)÷(10)-(8)×(9)÷(10)+(11)	1,278,812,292.00	1,278,812,292.00
基本每股收益( )	(13)=(1)÷(12)	0.2017	0.1451
基本每股收益( )	(14)=(3)÷(12)	0.1240	0.1472
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( )	(19)={(1)+[(15)-(16)]×[(1)-(17)]}÷(12+18)	0.2017	0.1451
稀释每股收益( )	(19)={(3)+[(15)-(16)]×[(1)-(17)]}÷(12+18)	0.1240	0.1472

\*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 2011 年 7 月实施 2010 年度利润分配方案（即每 10 股派送红股 4 股），本公司对本期和上期按调整后的股数重新计算每股收益。

#### 41、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	本期金额
云岩区财政局（渔安安井土地整理成本返还）	341,927,200.00
贵阳市星力百货集团（订房款）	260,000,000.00
收到金阳区管委会产业发展扶持资金	200,519,852.36
收到贵阳云岩移福房屋拆迁有限公司保证金	100,000,000.00
收花溪区政府还款	30,000,000.00
收维修基金、施工单位保证金等	78,645,364.15
<b>合计</b>	<b>1,011,092,416.51</b>

###### 2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
支付贵州义信矿业公司诚意金	30,000,000.00
支付广告宣传费、业务招待费	40,882,161.90
代垫款项	42,442,468.47
支付期间费用及其他等	158,409,754.89
<b>合计</b>	<b>271,734,385.26</b>

###### 3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额
存款利息收入	2,041,575.74
<b>合计</b>	<b>2,041,575.74</b>

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：无。

###### 6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额
支付的筹资顾问费及贷款担保费/手续费等	2,807,003.53

项目	本期金额
合计	2,807,003.53

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	263,093,011.73	184,030,416.50
加：资产减值准备	206,050.98	894,098.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,311,066.97	6,013,512.65
无形资产摊销	2,511.10	
长期待摊费用摊销	2,310,497.40	1,107,589.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	7,374.72	
固定资产报废损失	0.00	
公允价值变动损失	0.00	
财务费用	5,453,253.59	6,288,962.38
投资损失(减：收益)	-3,203,950.94	-23,013.70
递延所得税资产减少	-17,332,023.07	-423,165.11
递延所得税负债增加	0.00	
存货的减少	-3,171,802,784.39	-531,294,716.71
经营性应收项目的减少	308,994,887.28	-1,090,820,817.40
经营性应付项目的增加	1,124,638,705.15	1,555,115,706.21
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	-1,479,321,399.48	130,888,572.70
<b>2、不涉及现金收支的投资和筹资活动</b>		
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		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,066,712,684.77	2,110,174,731.36
减：现金的期初余额	2,043,208,011.72	1,299,687,485.45
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-976,495,326.95	810,487,245.91

(3) 现金和现金等价物

项目	本期金额	上期金额
现金		
其中：库存现金	2,497,131.52	1,230,981.56
可随时用于支付的银行存款	1,054,898,593.37	2,099,623,554.84
可随时用于支付的其他货币资金	9,316,959.88	9,320,194.96
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
期末现金和现金等价物余额	1,066,712,684.77	2,110,174,731.36
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		

42、股东权益变动表项目：无。

九、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 母公司及最终控制方

(1) 母公司及最终控制方

母公司及最终控制方名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
金世旗国际控股股份有限公司	股份有限公司	贵阳市中华北路 58 号	城市基础设施及相关配套项目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	本期增加	本期减少	期末金额
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 (%)
-----	------	----------

	期末金额	年初金额	期末比例	年初比例
金世旗国际控股股份有限公司	37,450.84	37,450.84	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	67540658-6
中天城投集团商业管理有限公司	有限责任公司	贵阳市	商业地产	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	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	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	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	69751570-8
中天城投集团花溪区城市运营有限公司	有限责任公司	贵阳市	基础设施	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	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	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	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	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	56090467-3

贵阳国际生态会议中心有限公司	有限责任公司	贵阳市	大型国际国内会议举办	57333799-7
----------------	--------	-----	------------	------------

## (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	本期增加	本期减少	期末金额
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	65,000.00			65,000.00
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	50,000.00			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	1,000.00			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	118,000.00			118,000.00
遵义小金沟锰业开发有限公司	500.00			500.00
贵阳国际生态会议中心有限公司		500		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(%)	
	期末金额	年初金额	期末比例	年初比例
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	65,000.00	65,000.00	100.00	100.00
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	50,000.00	50,000.00	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	1,000.00	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	10,200.00	51.00	51.00
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	20,000.00	20,000.00	100.00	100.00
贵阳市政工程有限公司	1,100.00	1,100.00	55.00	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	118,000.00	100.00	100.00
遵义小金沟锰业开发有限公司	425.00	425.00	85.00	85.00
贵阳国际生态会议中心有限公司	500.00		100.00	

### 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			
(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
中天城投集团股份有限公司	中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司	70,000.00	2011.04.11	2012.10.10	否
中天城投集团股份有限公司	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	47,000.00	2011.06.30	2012.06.30	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
<b>合计</b>		<b>355,000.00</b>			

## 3、提供资金：无

### （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：无。
- 3、关联方预付账款：无。
- 4、关联方应付账款：无。
- 5、关联方其他应付款：无。
- 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 2011 年 6 月 30 日，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 2011 年 6 月 30 日，本公司对外提供的担保详见附注八、注 24 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

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。截止期末，本公司承担阶段性担保额为人民币13.50亿元。

#### 3、除上述或有事项外，截止 2011 年 6 月 30 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、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，同意按 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），该分配方案已于 2011 年 7 月 11 日实施完毕。

#### 2、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. 2011 年 1-6 月报告分部

项目	房地产业务	其他业务	抵消	合计
一、营业收入	966,821,521.60	50,023,005.34		1,016,844,526.94
其中：对外交易收入	966,821,521.60	50,023,005.34		1,016,844,526.94
分部间交易收入				
二、营业费用	683,509,282.72	53,325,636.17		757,587,340.89
三、营业利润（亏损）	233,634,541.12	-11,651,959.58		221,982,581.54
四、资产总额	20,822,287,774.73	343,209,983.26	-6,680,110,411.3 5	14,485,387,346.64
五、负债总额	18,903,998,925.20	198,022,606.32	-6,668,360,658.9 7	12,433,660,872.55

### 2. 2010 年 1-6 月报告分部

项目	房地产业务	其他业务	抵消	合计
一、营业收入	910,685,567.18	41,382,161.42	-8,283,187.29	943,784,541.31
其中：对外交易收入	910,685,567.18	41,382,161.42	-8,283,187.29	943,784,541.31
分部间交易收入				
二、营业费用	596,711,763.01	42,357,776.41	-8,283,187.29	630,786,352.13
三、营业利润（亏损）	261,778,546.50	-6,093,254.32		255,685,292.18
四、资产总额	8,676,056,283.95	153,589,017.85	-54,857,024.08	8,774,788,277.72
五、负债总额	7,361,047,574.69	78,747,808.92	-54,857,024.08	7,384,938,359.53

## 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	期末金额	年初金额
原价		14,482,338.00
机器设备		
运输设备		14,482,338.00
办公设备		
累计折旧		5,159,332.89
机器设备		
运输设备		5,159,332.89

项目	期末金额	年初金额
办公设备		
<b>账面净值</b>		9,323,005.11
机器设备		
运输设备		9,323,005.11
办公设备		
<b>减值准备</b>		
机器设备		
运输设备		
办公设备		
<b>账面价值</b>		9,323,005.11
机器设备		
运输设备		9,323,005.11
办公设备		

截至 2011 年 6 月 30 日,本集团融资租赁固定资产应付融资租赁款已全部支付完毕。无未确认融资费用。

(2) 经营租出资产(经营租赁出租人)

经营租赁租出的资产类别	期末金额	年初金额
宅吉大厦房产	10,902,938.12	11,094,660.54
中天广场房产	67,135,028.77	68,596,475.07
中天花园房产	13,273,924.05	13,475,129.35
成都房产	3,116,955.67	3,171,016.63
<b>小计</b>	<b>94,428,846.61</b>	<b>96,337,281.59</b>

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。截止 2011 年 6 月 30 日,中天城建公司已收回投资成本 741,927,200.00 元,尚有 93,842,925.17 元未收回。

(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”,不断扩大房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

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。

## 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

类别	期末金额				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	111,648,003.00	100	8,339,944.05	7.47	89,448,124.00	100	6,331,339.30	7.08
关联方								
组合小计	111,648,003.00	100	8,339,944.05	7.47	89,448,124.00	100	6,331,339.30	7.08
第三类								

类别	期末金额				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 (%)
合计	111,648,003.00	100	8,339,944.05	7.47	89,448,124.00	100	6,331,339.30	7.08

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) 期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	期末金额			年初金额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	79,003,719.00	5	3,950,185.95	60,820,598.00	5	3,041,029.90
1-2 年	11,123,758.00	10	1,112,375.80	21,932,458.00	10	2,193,245.80
2-3 年	20,534,458.00	15	3,080,168.70	4,839,000.00	15	725,850.00
3 年以上	986,068.00	20	197,213.60	1,856,068.00	20	371,213.60
合计	111,648,003.00		8,339,944.05	89,448,124.00		6,331,339.30

4) 期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) 本期坏账准备转回 (或收回) 情况：无。

(3) 本期实际核销的应收账款：无。

(4) 期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	2 至 3 年	13.74
自然人	非关联方	2,000,000.00	1 年以内	1.79
自然人	非关联方	1,500,000.00	1 年以内	1.34
自然人	非关联方	1,460,000.00	1 年以内	1.31
自然人	非关联方	1,420,001.00	1 年以内	1.27
合计		21,715,801.00		19.45

(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	期末金额				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	90,377,210.84	4.07	9,577,728.23	10.59	101,144,589.24	8.04	10,326,997.56	10.21
关联方	2,128,421,924.95	95.93			1,156,717,548.84	91.96		
组合小计	2,218,799,135.79	100.00	9,577,728.23	10.59	1,257,862,138.08	100.00	10,326,997.56	10.21
第三类								
<b>合计</b>	<b>2,218,799,135.79</b>	<b>100.00</b>	<b>9,577,728.23</b>	<b>10.59</b>	<b>1,257,862,138.08</b>	<b>100.00</b>	<b>10,326,997.56</b>	<b>10.21</b>

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) 期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	期末金额			年初金额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	38,685,764.90	5.00	1,934,288.24	32,374,837.88	5.00	1,619,847.94
1-2年	9,722,874.36	10.00	972,287.44	43,902,037.37	10.00	4,387,991.64
2-3年	34,451,235.17	15.00	5,167,685.27	13,087,696.40	15.00	1,963,154.46
3年以上	7,517,336.41	20.00	1,503,467.28	11,780,017.59	20.00	2,356,003.52
<b>合计</b>	<b>90,377,210.84</b>		<b>9,577,728.23</b>	<b>101,144,589.24</b>		<b>10,326,997.56</b>

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)

期末余额	年初余额	坏账准备计提
2,128,421,924.95	1,156,717,548.84	合并报表范围内的关联方款项不计提坏账

4) 期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) 本期坏账准备转回(或收回)情况：无。

(3) 本期实际核销的其他应收款：无。

(4) 期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
中天城投集团城市建设有限公司	子公司	802,687,584.00	1 年以内	36.18	资金往来
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	子公司	656,059,844.25	1-2 年	29.57	资金往来
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	子公司	456,080,970.00	1-2 年	20.56	资金往来
贵州中天南湖房地产开发有限责任公司	子公司	97,019,108.30	1-2 年	4.37	资金往来
中天城投集团资源控股有限公司	子公司	44,301,808.34	1-2 年	2.00	资金往来
<b>合计</b>		<b>1,107,718,984.70</b>		<b>92.67</b>	

(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
中天城投集团城市建设有限公司	子公司	802,687,584.00	36.18
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	子公司	656,059,844.25	29.57
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	子公司	456,080,970.00	20.56
贵州中天南湖房地产开发有限责任公司	子公司	97,019,108.30	4.37
中天城投集团资源控股有限公司	子公司	44,301,808.34	2.00
遵义市小金沟锰业开发有限公司	子公司	34,016,764.00	1.53
中天城投集团景观维修有限公司	子公司	25,160,285.51	1.13
中天城投集团楠苑物业管理有限公司	孙公司	5,563,326.59	0.25
中天城投集团物业管理有限公司	子公司	5,311,143.30	0.24
中天城投中体倍力健身俱乐部有限公司	子公司	2,009,897.87	0.09
中天城投集团商贸有限公司	子公司	200,192.79	0.01
中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司	子公司	11,000.00	0.00
<b>合计</b>		<b>2,128,421,924.95</b>	<b>95.93</b>

(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	期末金额	年初金额
按成本法核算的长期股权投资	2,498,703,250.40	2,498,703,250.40
按权益法核算的长期股权投资		
<b>长期股权投资合计</b>	<b>2,498,703,250.40</b>	<b>2,498,703,250.40</b>
减：长期股权投资减值准备	148,000,000.00	148,000,000.00
<b>长期股权投资价值</b>	<b>2,350,703,250.40</b>	<b>2,350,703,250.40</b>

## (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	本期增加	本期减少	期末金额	本期现金红利
<b>成本法核算</b>								
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	662,933,681.41			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	
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	100.00	100.00	46,150,098.99	491,150,098.99			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	2,925,000.00
大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	10,000,000.00			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			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			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			11,000,000.00	
<b>小计</b>			<b>1,436,039,568.99</b>	<b>2,498,703,250.40</b>			<b>2,498,703,250.40</b>	<b>2,925,000.00</b>
权益法核算								
<b>小计</b>								
<b>合计</b>			<b>1,436,039,568.99</b>	<b>2,498,703,250.40</b>			<b>2,498,703,250.40</b>	<b>2,925,000.00</b>

(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	本期增加	本期减少	期末金额
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
<b>合计</b>	<b>148,000,000.00</b>			<b>148,000,000.00</b>

#### 4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入及营业成本

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	533,142,237.79	862,021,100.22
其他业务收入	23,025,893.92	17,826,015.68
<b>合计</b>	<b>556,168,131.71</b>	<b>879,847,115.90</b>
主营业务成本	261,224,321.42	459,557,082.26
其他业务成本	14,780,118.28	13,131,422.08
<b>合计</b>	<b>276,004,439.70</b>	<b>472,688,504.34</b>

(2) 主营业务—按行业分类

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发与经营	533,142,237.79	261,224,321.42	862,021,100.22	459,557,082.26
<b>合计</b>	<b>533,142,237.79</b>	<b>261,224,321.42</b>	<b>862,021,100.22</b>	<b>459,557,082.26</b>

(3) 主营业务—按产品分类

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
住宅	467,703,373.91	239,361,868.33	740,852,662.79	417,780,115.58
商场	46,841,412.00	13,148,851.27	83,655,147.00	23,584,785.77
写字楼	6,463,500.00	2,768,272.82	-	-
车库车位	12,133,951.88	5,945,329.00	29,224,087.00	15,814,838.00
其他	0.00	0.00	8,289,203.43	2,377,342.91
<b>合计</b>	<b>533,142,237.79</b>	<b>261,224,321.42</b>	<b>862,021,100.22</b>	<b>459,557,082.26</b>

(4) 主营业务—按地区分类

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
贵州地区	533,142,237.79	261,224,321.42	862,021,100.22	459,557,082.26
<b>合计</b>	<b>533,142,237.79</b>	<b>261,224,321.42</b>	<b>862,021,100.22</b>	<b>459,557,082.26</b>

(5) 主营业务—按项目分类

项目名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
花园项目	61,958,330.41	33,135,258.66	318,649,274.79	209,316,873.14
新城项目	315,714,458.38	134,063,079.11	379,844,976.00	154,818,537.39
南湖项目	155,469,449.00	94,025,983.65	155,905,824.00	93,326,430.46

其它项目	0.00	0.00	7,621,025.43	2,095,241.27
<b>合计</b>	<b>533,142,237.79</b>	<b>261,224,321.42</b>	<b>862,021,100.22</b>	<b>459,557,082.26</b>

(6) 本期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(%)
自然人	22,727,560.00	6.18
自然人	6,523,771.00	1.77
自然人	6,482,692.00	1.76
自然人	5,898,808.00	1.60
自然人	5,803,557.00	1.58
<b>合计</b>	<b>47,436,388.00</b>	<b>12.90</b>

5、投资收益

(1) 投资收益来源

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	2,925,000.00	
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		
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		
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		
<b>合计</b>	<b>2,925,000.00</b>	

本公司本期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	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
<b>合计</b>	<b>2,925,000.00</b>		
其中：			
贵阳银行股份有限公司	2,925,000.00		

(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	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	135,194,206.30	204,081,977.82
加：资产减值准备	1,259,335.42	2,006,416.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,497,740.34	4,541,669.84
无形资产摊销	0.00	
长期待摊费用摊销	1,759,164.32	748,932.22
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）	7,374.72	
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	0.00	
公允价值变动损益（收益以“-”填列）	0.00	
财务费用（收益以“-”填列）	4,253,820.78	6,536,551.23
投资损失（收益以“-”填列）	-2,925,000.00	
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	-314,833.86	-501,604.08
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）	0.00	
存货的减少（增加以“-”填列）	-172,860,745.01	88,189,604.74
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-1,041,035,755.60	200,768,584.83
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	1,262,426,169.23	-221,326,568.27
其他		
经营活动产生的现金流量净额	190,261,476.64	285,045,564.63
<b>2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3.现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	183,130,517.89	265,334,452.83
减：现金的期初余额	305,822,928.93	457,081,973.42
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	-122,692,411.04	-191,747,520.59

## 十七、补充资料

### 1. 本期非经营性损益表

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-7,374.72	
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免		

项目	本期金额	说明
计入当期损益的政府补助	137,958,368.67	
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	-5,577,636.49	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
<b>小计</b>	<b>132,373,357.46</b>	
所得税影响额	33,093,339.38	
少数股东权益影响额（税后）	-56,250.00	
<b>合计</b>	<b>99,336,268.08</b>	

## 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	14.05	0.2017	0.2017
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	8.64	0.1240	0.1240

## 十八、财务报告批准

本财务报告于 2011 年 8 月 29 日由本公司董事会批准报出。

## 七、备查文件目录

- 1、载有法定代表人签名的半年度报告文本；
- 2、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财务报告文本；
- 3、报告期内在《中国证券报》和《证券时报》上公开披露过的所有公司文件的正文及公告原稿；
- 4、公司章程。

合并资产负债表				
2011年6月30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	期末金额	年初金额	
<b>流动资产：</b>				
货币资金	注八.1	1,066,712,684.77	2,043,208,011.72	
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	注八.2	192,341,614.33	280,198,400.24	
预付款项	注八.3	966,905,040.11	904,668,223.71	
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	注八.4	218,837,859.27	161,243,000.96	
买入返售金融资产				
存货	注八.5	11,556,055,527.17	8,202,812,122.50	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	注八.6	1,073,019.94	321,647.00	
<b>流动资产合计</b>		<b>14,001,925,745.59</b>	<b>11,592,451,406.13</b>	
<b>非流动资产：</b>				
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	注八.7	93,842,925.17	435,770,125.17	
长期股权投资	注八.8	49,255,199.40	48,976,248.46	
投资性房地产	注八.9	94,428,846.61	96,337,281.59	
固定资产	注八.10	81,300,024.82	78,968,261.13	
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	注八.11	36,173,288.90	30,600,000.00	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	注八.12	7,283,540.47	8,881,947.47	
递延所得税资产	注八.13	121,177,775.68	103,845,752.61	
其他非流动资产				
<b>非流动资产合计</b>		<b>483,461,601.05</b>	<b>803,379,616.43</b>	
<b>资产总计</b>		<b>14,485,387,346.64</b>	<b>12,395,831,022.56</b>	
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)			
2011年6月30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	期末金额	年初金额
<b>流动负债：</b>			
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	注八.15	1,208,896,556.32	1,289,026,428.54
预收款项	注八.16	4,295,709,484.22	3,179,883,170.97
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	注八.17	13,400,974.61	17,363,157.65
应交税费	注八.18	-155,055,019.13	221,723,191.08
应付利息			
应付股利	注八.19	92,305,479.40	961,744.20
其他应付款	注八.20	1,082,125,732.49	667,519,470.73
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	注八.21	1,049,000,000.00	660,000,000.00
其他流动负债	注八.22	234,169,459.72	118,913,931.59
<b>流动负债合计</b>		<b>7,820,552,667.63</b>	<b>6,155,391,094.76</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	注八.23	4,406,517,559.76	4,093,692,952.56
应付债券			
长期应付款	注八.24	125,119,092.07	132,853,780.15
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	注八.13	29,027,108.64	29,027,108.64
其他非流动负债	注八.25	52,444,444.45	104,888,888.89
<b>非流动负债合计</b>		<b>4,613,108,204.92</b>	<b>4,360,462,730.24</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>12,433,660,872.55</b>	<b>10,515,853,825.00</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	注八.26	913,437,352.00	913,437,352.00
资本公积	注八.27	38,320,569.02	38,320,569.02
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	注八.28	179,351,509.95	179,351,509.95
一般风险准备			
未分配利润	注八.29	756,380,951.74	589,798,539.06
外币报表折算差额			
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>1,887,490,382.71</b>	<b>1,720,907,970.03</b>
少数股东权益		164,236,091.38	159,069,227.53
<b>股东权益合计</b>		<b>2,051,726,474.09</b>	<b>1,879,977,197.56</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>14,485,387,346.64</b>	<b>12,395,831,022.56</b>
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			
2011年6月30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	期末金额	年初金额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		183,130,517.89	305,822,928.93
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		103,308,058.95	83,116,784.70
预付款项		228,100,069.52	160,574,666.69
应收利息			
应收股利		295,000,000.00	295,000,000.00
其他应收款		2,209,221,407.56	1,247,535,140.52
存货		1,414,360,678.97	1,171,730,795.09
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>4,433,120,732.89</b>	<b>3,263,780,315.93</b>
<b>非流动资产：</b>			
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		2,350,703,250.40	2,350,703,250.40
投资性房地产		123,232,009.52	125,582,256.76
固定资产		18,635,248.24	20,441,964.24
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,238,343.02	3,641,979.66
递延所得税资产		41,479,418.08	41,164,584.22
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,536,288,269.26</b>	<b>2,541,534,035.28</b>
<b>资 产 总 计</b>		<b>6,969,409,002.15</b>	<b>5,805,314,351.21</b>
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)			
2011年6月30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	期末金额	年初金额
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		347,016,753.03	210,421,123.77
预收款项		347,795,761.94	277,376,406.85
应付职工薪酬		7,423,827.18	6,509,562.28
应交税费		57,332,981.26	38,899,803.86
应付利息			
应付股利		92,305,479.40	961,744.20
其他应付款		3,263,403,085.02	2,202,454,380.82
一年内到期的非流动负债		595,000,000.00	660,000,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>4,710,277,887.83</b>	<b>3,396,623,021.78</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		600,000,000.00	787,558,726.14
应付债券			
长期应付款		27,001,820.08	32,853,780.15
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>627,001,820.08</b>	<b>820,412,506.29</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>5,337,279,707.91</b>	<b>4,217,035,528.07</b>
<b>股东权益</b>			
股本		913,437,352.00	913,437,352.00
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	179,351,509.95
一般风险准备			
未分配利润		503,111,496.93	459,261,025.83
<b>股东权益合计</b>		<b>1,632,129,294.24</b>	<b>1,588,278,823.14</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>6,969,409,002.15</b>	<b>5,805,314,351.21</b>
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			
2011年1-6月			
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	2011年1-6月	2010年1-6月
<b>一、营业总收入</b>		1,016,844,526.94	943,784,541.31
营业收入	注八.30	1,016,844,526.94	943,784,541.31
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		798,065,896.34	688,122,262.83
其中：营业成本	注八.30	617,326,447.85	518,545,833.04
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	注八.31	70,947,478.82	71,878,739.43
销售费用	注八.32	48,560,992.22	40,361,779.66
管理费用	注八.33	55,571,672.88	50,152,850.06
财务费用	注八.34	5,453,253.59	6,288,962.38
资产减值损失	注八.35	206,050.98	894,098.26
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	注八.36	3,203,950.94	23,013.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		221,982,581.54	255,685,292.18
加：营业外收入	注八.37	139,340,090.52	326,999.59
减：营业外支出	注八.38	6,966,733.06	3,792,751.49
其中：非流动资产处置损失			
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		354,355,939.00	252,219,540.28
减：所得税费用	注八.39	91,262,927.27	68,189,123.78
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		263,093,011.73	184,030,416.50
被合并方在合并前实现的利润			
归属于母公司股东的净利润		257,926,147.88	185,598,390.84
少数股东损益		5,166,863.85	-1,567,974.34
<b>六、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益	注八.40	0.2017	0.1451
（二）稀释每股收益	注八.40	0.2017	0.1451
<b>七、其他综合收益</b>			
<b>八、综合收益总额</b>		263,093,011.73	184,030,416.50
归属于母公司股东的综合收益总额		257,926,147.88	185,598,390.84
归属于少数股东的综合收益总额		5,166,863.85	-1,567,974.34
本年无发生同一控制下企业合并			
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			
2011年1-6月			
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	2011年1-6月	2010年1-6月
<b>一、营业收入</b>		556,168,131.71	879,847,115.90
营业成本		276,004,439.70	472,688,504.34
营业税金及附加		42,336,000.49	68,147,254.63
销售费用		23,797,150.44	27,258,696.20
管理费用		34,422,062.87	34,959,314.28
财务费用		4,253,820.78	6,536,551.23
资产减值损失		1,259,335.42	2,006,416.30
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		2,925,000.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		177,020,322.01	268,250,378.92
加：营业外收入		1,237,063.28	265,708.51
减：营业外支出		732,407.72	574,195.09
其中：非流动资产处置损失			
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		177,524,977.57	267,941,892.34
减：所得税费用		42,330,771.27	63,859,914.52
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		135,194,206.30	204,081,977.82
<b>五、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益		0.1480	0.2234
（二）稀释每股收益		0.1480	0.2234
<b>六、其他综合收益</b>			
<b>七、综合收益总额</b>		135,194,206.30	204,081,977.82
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			
2011年1-6月			
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	2011年1-6月	2010年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		580,251,958.46	693,113,428.73
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,485,811,839.96	494,818,428.62
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>3,066,063,798.42</b>	<b>1,187,931,857.35</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		485,370,506.69	422,452,295.56
支付给职工以及为职工支付的现金		55,843,471.15	42,766,654.23
支付的各项税费		71,219,450.58	232,185,373.89
支付其他与经营活动有关的现金		2,263,368,893.36	205,481,969.04
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>2,875,802,321.78</b>	<b>902,886,292.72</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>190,261,476.64</b>	<b>285,045,564.63</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		2,925,000.00	
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			
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		567,573.97	895,331.55
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>3,492,573.97</b>	<b>895,331.55</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		550,112.00	2,035,456.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			265,913,797.91
支付其他与投资活动有关的现金			197,712.36
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>550,112.00</b>	<b>268,146,966.27</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,942,461.97</b>	<b>-267,251,634.72</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			158,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			<b>158,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		255,000,000.00	251,371,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		60,762,780.70	108,013,335.20
支付其他与筹资活动有关的现金		133,568.95	8,156,615.30
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>315,896,349.65</b>	<b>367,541,450.50</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-315,896,349.65</b>	<b>-209,541,450.50</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-122,692,411.04</b>	<b>-191,747,520.59</b>
加：期初现金及现金等价物余额		305,822,928.93	457,081,973.42
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>183,130,517.89</b>	<b>265,334,452.83</b>
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

2011年1-6月

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								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		
<b>一、上年年末余额</b>	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
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
<b>二、本年初余额</b>	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
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>							166,582,412.68		5,166,863.85	171,749,276.53
（一）净利润							257,926,147.88		5,166,863.85	263,093,011.73
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							257,926,147.88		5,166,863.85	263,093,011.73
（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							-91,343,735.20			-91,343,735.20
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配							-91,343,735.20			-91,343,735.20
4. 其他										
（五）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
（七）其他										
<b>四、本年年末余额</b>	913,437,352.00	38,320,569.02			179,351,509.95		756,380,951.74		164,236,091.38	2,051,726,474.09

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）

2011年1-6月

编制单位：中天城投集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上年金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
<b>一、上年年末余额</b>	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										
<b>二、本年初余额</b>	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
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	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										
<b>四、本年年末余额</b>	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：

母公司股东权益变动表

2011年1-6月

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
<b>一、上年年末余额</b>	913,437,352.00	36,228,935.36			179,351,509.95		459,261,025.83	1,588,278,823.14
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
<b>二、本年初余额</b>	913,437,352.00	36,228,935.36			179,351,509.95		459,261,025.83	1,588,278,823.14
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>							43,850,471.10	43,850,471.10
（一）净利润							135,194,206.30	135,194,206.30
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							135,194,206.30	135,194,206.30
（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							-91,343,735.20	-91,343,735.20
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对股东的分配							-91,343,735.20	-91,343,735.20
4. 其他								
（五）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本年提取								
2. 本年使用								
（七）其他								
<b>四、本年年末余额</b>	913,437,352.00	36,228,935.36			179,351,509.95		503,111,496.93	1,632,129,294.24

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）

2011年1-6月

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	
<b>一、上年年末余额</b>	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								
<b>二、本年初余额</b>	570,898,345.00	36,228,935.36			128,483,548.34		383,951,262.54	1,119,562,091.24
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	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								
<b>四、本年年末余额</b>	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：