

中天城投集团股份有限公司

2009 年半年度

财务报告

(本报告未经审计)

中天城投集团股份有限公司

2009 年 8 月 20 日

资产负债表

2009年6月30日

编制单位：中天城投集团股份有限公司

金额单位：人民币元

资 产	行次	期末数		年初数	
		合并数	母公司	合并数	母公司
流动资产：	1				
货币资金	2	184,527,599.51	127,946,542.87	127,233,858.86	79,289,898.00
结算备付金	3				
拆出资金	4				
交易性金融资产	5	2,166,600.00	2,166,600.00	401,640.00	401,640.00
应收票据	6				
应收账款	7	276,298,746.60	196,715,014.49	143,428,266.02	117,732,690.73
预付款项	8	348,931,975.84	130,135,830.01	228,213,838.45	134,517,850.05
应收保费	9				
应收分保账款	10				
应收分保合同准备金	11				
应收利息	12				
其他应收款	13	93,803,198.56	141,456,580.34	88,427,243.92	309,820,478.74
买入返售金融资产	14				
存货	15	1,953,765,661.73	1,017,976,494.24	2,017,007,092.55	1,035,389,067.07
一年内到期的非流动资产	16				
其他流动资产	17	953,966.67		1,126,619.84	
流动资产合计	18	2,860,447,748.91	1,616,397,061.95	2,605,838,559.64	1,677,151,624.59
非流动资产：	19				
发放贷款及垫款	20				
可供出售金融资产	21				
持有至到期投资	22				
长期应收款	23				
长期股权投资	24	48,700,000.00	540,253,780.40	45,500,000.00	297,053,780.40
投资性房地产	25	103,035,481.19	133,605,893.14	104,961,422.54	135,973,646.75
固定资产	26	66,106,144.59	20,779,545.97	66,620,037.38	22,174,598.66
在建工程	27				
工程物资	28				
固定资产清理	29				
生产性生物资产	30				
油气资产	31				
无形资产	32	26,365.28		22,365.28	
开发支出	33				
商誉	34				
长期待摊费用	35	5,115,926.04	3,494,319.55	2,401,879.02	1,341,575.84
递延所得税资产	36	44,560,133.25	43,500,236.67	43,422,556.31	43,035,710.15
其他非流动资产	37				
非流动资产合计	38	267,544,050.35	741,633,775.73	262,928,260.53	499,579,311.80
	39				
	40				
	41				
	42				
	43				
资产总计	44	3,127,991,799.26	2,358,030,837.68	2,868,766,820.17	2,176,730,936.39

企业负责人：罗玉平

主管会计工作的负责人：李梅

会计机构负责人：王正龙

资产负债表

2009年6月30日

编制单位：中天城投集团股份有限公司

金额单位：人民币元

负债和股东权益	行次	期末数		年初数	
		合并数	母公司	合并数	母公司
流动负债：	1				
短期借款	2	55,000,000.00	55,000,000.00	55,000,000.00	55,000,000.00
向中央银行借款	3				
吸收存款及同业存放	4				
拆入资金	5				
交易性金融负债	6				
应付票据	7				
应付账款	8	109,607,067.06	101,597,809.34	144,583,606.29	136,920,493.43
预收款项	9	341,893,536.66	189,249,122.37	197,679,597.01	130,539,299.97
卖出回购金融资产款	10				
应付手续费及佣金	11				
应付职工薪酬	12	9,655,327.59	9,306,980.78	9,548,929.95	7,906,710.88
应交税费	13	166,679,518.08	129,761,019.26	153,066,771.29	112,140,557.35
应付利息	14				
应付股利	15	12,816,615.70	12,816,615.70	961,744.20	961,744.20
其他应付款	16	446,194,943.48	302,899,912.14	380,378,358.23	285,652,382.14
应付分保账款	17				
保险合同准备金	18				
代理买卖证券款	19				
代理承销证券款	20				
一年内到期的非流动负债	21	191,000,000.00	82,000,000.00	368,000,000.00	242,000,000.00
其他流动负债	22				
流动负债合计	23	1,332,847,008.57	882,631,459.59	1,309,219,006.97	971,121,187.97
非流动负债：	24				
长期借款	25	850,583,563.37	630,583,563.37	707,649,491.88	431,149,491.88
应付债券	26				
长期应付款	27	45,149,842.34	45,149,842.34	49,792,491.38	49,792,491.38
专项应付款	28				
预计负债	29				
递延所得税负债	30				
其他非流动负债	31				
非流动负债合计	32	895,733,405.71	675,733,405.71	757,441,983.26	480,941,983.26
负债合计	33	2,228,580,414.28	1,558,364,865.30	2,066,660,990.23	1,452,063,171.23
所有者权益(或股东权益)：	34				
实收资本(或股本)	35	570,898,345.00	570,898,345.00	356,811,466.00	356,811,466.00
资本公积	36	24,213,390.76	36,228,935.36	234,603,894.76	246,619,439.36
减：库存股	37				
盈余公积	38	85,795,638.57	85,795,638.57	85,795,638.57	85,795,638.57
一般风险准备	39				
未分配利润	40	177,375,227.03	106,743,053.45	86,289,229.70	35,441,221.23
外币报表折算差额	41				
归属于母公司所有者权益合计	42	858,282,601.36	799,665,972.38	763,500,229.03	724,667,765.16
少数股东权益	43	41,128,783.62		38,605,600.91	
所有者权益合计	44	899,411,384.98	799,665,972.38	802,105,829.94	724,667,765.16
负债及所有者权益总计	45	3,127,991,799.26	2,358,030,837.68	2,868,766,820.17	2,176,730,936.39

企业负责人：罗玉平

主管会计工作的负责人：李梅

会计机构负责人：王正龙

利润表

2009年1-6月

编制单位：中天城投集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	行次	2009年1-6月		2008年1-6月	
		合 并 数	母 公 司	合 并 数	母 公 司
一、营业总收入	1	728,694,925.55	560,831,209.77	416,816,453.30	338,728,396.45
其中：营业收入	2	728,694,925.55	560,831,209.77	416,816,453.30	338,728,396.45
利息收入	3				
已赚保费	4				
手续费及佣金收入	5				
二、营业总成本	6	560,270,741.49	417,732,015.24	318,220,091.72	236,632,162.62
其中：营业成本	7	440,444,243.16	318,093,302.67	240,292,094.26	169,201,520.60
利息支出	8				
手续费及佣金支出	9				
退保金	10				
赔付支出净额	11				
提取保险合同准备金净额	12				
保单红利支出	13				
营业税金及附加	14	52,363,845.07	43,037,810.61	26,954,556.25	22,687,514.13
销售费用	15	37,687,178.95	33,878,370.52	39,800,600.99	39,175,930.20
管理费用	16	23,718,800.15	19,631,950.13	17,819,521.03	11,801,641.92
财务费用	17	787,795.71	832,475.22	-692,542.65	-606,768.54
资产减值损失	18	5,268,878.45	2,258,106.09	-5,954,138.16	-5,627,675.69
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	19	164,960.00	164,960.00	-72,490.00	
投资收益	20	219,176.44	219,176.44	32,533.78	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	21				
汇兑收益（损失以“-”号填列）	22				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	23	168,808,320.50	143,483,330.97	98,556,405.36	102,096,233.83
加：营业外收入	24	143,004.52	138,588.30	8,629,507.46	2,853.00
减：营业外支出	25	902,981.75	387,452.07	10,671,206.30	10,122,725.00
其中：非流动资产处置损失	26	16,452.07	16,452.07	16,560.00	16,560.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	27	168,048,343.27	143,234,467.20	96,514,706.52	91,976,361.83
减：所得税费用	28	41,758,016.63	36,251,488.38	19,175,643.92	18,435,502.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	29	126,290,326.64	106,982,978.82	77,339,062.60	73,540,859.07
被合并方在合并前实现的净利润	30				
归属于母公司所有者的净利润	31	126,596,548.23	106,982,978.82	77,817,819.01	73,540,859.07
少数股东损益	32	-306,221.59		-478,756.41	
六、每股收益	33				
（一）基本每股收益	34	0.2217	0.1874	0.2381	0.2250
（二）稀释每股收益	35	0.2217	0.1874	0.2381	0.2250
七、综合收益					
（一）其它综合收益		3,696,375.0000	3,696,375.0000		
（二）综合收益总额		129,986,701.6400	110,679,353.8200	77,339,062.6000	73,540,859.0700
（三）归属于母公司所有者的综合收益总额		130,292,923.2300	110,679,353.8200	77,817,819.0100	73,540,859.0700
（四）归属于少数股东的综合收益总额		-306,221.5900		-478,756.4100	

企业负责人：罗玉平

主管会计工作的负责人：李梅

会计机构负责人：王正龙

合并现金流量表

2009年1-6月

编制单位：中天城投集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	行次	2009年1-6月		2008年1-6月	
		合并数	母公司	合并数	母公司
一、经营活动产生的现金流量：	1				
销售商品、提供劳务收到的现金	2	734,075,266.56	536,375,649.64	278,179,654.80	189,965,257.55
客户存款和同业存放款项净增加额	3				
向中央银行借款净增加额	4				
向其它金融机构拆入资金净增加额	5				
收到原保险合同保费取得的现金	6				
收到再保险业务现金净额	7				
保户储金及投资款净增加额	8				
处置交易性金融资产净增加额	9				
收取利息、手续费及佣金的现金	10				
拆入资金净增加额	11				
回购业务资金净增加额	12				
收到的税费返还	13			8,417,519.04	
收到的其他与经营活动有关的现金	14	125,285,196.78	68,716,644.15	175,710,143.53	13,832,271.50
经营活动现金流入小计	15	859,360,463.34	605,092,293.79	462,307,317.37	203,797,529.05
购买商品、接受劳务支付的现金	16	441,201,322.17	268,089,018.56	369,231,820.03	215,500,873.32
客户贷款及垫款净增加额	17				
存放中央银行和同业款项净增加额	18				
支付原保险合同赔付款项的现金	19				
支付利息、手续费及佣金的现金	20				
支付保单红利的现金	21				
支付给职工以及为职工支付的现金	22	47,254,868.39	30,810,742.76	32,989,467.01	25,685,814.53
支付的各项税费	23	81,792,254.09	62,077,660.07	29,749,617.72	27,163,423.16
支付的其他与经营活动有关的现金	24	120,015,730.13	127,940,463.18	176,248,842.16	169,929,597.30
经营活动现金流出小计	25	690,264,174.78	488,917,884.57	608,219,746.92	438,279,708.31
经营活动产生的现金流量净额	26	169,096,288.56	116,174,409.22	-145,912,429.55	-234,482,179.26
二、投资活动产生的现金流量：	27				
收回投资所收到的现金	28	400,000.00		96,540.00	
取得投资收益所收到的现金	29	219,176.44	219,176.44	32,533.78	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	30	29,771.00	26,600.00	6,000.00	6,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	31				
收到的其他与投资活动有关的现金	32	342,754.10	284,928.88	692,542.65	606,768.54
投资活动现金流入小计	33	991,701.54	530,705.32	827,616.43	612,768.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34	3,188,319.84	676,418.00	2,002,347.00	1,034,112.00
投资所支付的现金	35	5,200,000.00	46,200,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
质押贷款净增加额	36				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37				
支付的其他与投资活动有关的现金	38	2,728,499.60	2,152,743.71		
投资活动现金流出小计	39	11,116,819.44	49,029,161.71	3,002,347.00	2,034,112.00
投资活动产生的现金流量净额	40	-10,125,117.90	-48,498,456.39	-2,174,730.57	-1,421,343.46
三、筹资活动产生的现金流量：	41				
吸收投资所收到的现金	42	3,000,000.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43	3,000,000.00			
取得借款收到的现金	44	182,500,000.00	160,000,000.00	70,000,000.00	
发行债券收到的现金	45				
收到其他与筹资活动有关的现金	46				
筹资活动现金流入小计	47	185,500,000.00	160,000,000.00	70,000,000.00	
偿还债务所支付的现金	48	218,000,000.00	122,000,000.00	90,000,000.00	40,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	65,574,695.47	53,829,719.13	45,145,579.72	29,725,802.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50				
支付的其他与筹资活动有关的现金	51	3,602,734.54	3,589,588.83		
筹资活动现金流出小计	52	287,177,430.01	179,419,307.96	135,145,579.72	69,725,802.75
筹资活动产生的现金流量净额	53	-101,677,430.01	-19,419,307.96	-65,145,579.72	-69,725,802.75
五、现金及现金等价物净增加额	54	57,293,740.65	48,256,644.87	-213,232,739.84	-305,629,325.47
加：期初现金及现金等价物余额	55	127,233,858.86	79,289,898.00	381,520,237.64	365,503,358.45
六、期末现金及现金等价物余额	56	184,527,599.51	127,546,542.87	168,287,497.80	59,874,032.98

企业负责人：罗玉平

主管会计工作的负责人：李梅

会计机构负责人：王正龙

母公司所有者权益变动表

2009年1-6月

编制单位：中天城投集团股份有限公司

项目	注释	2009年1-6月							2008年								
		归属于母公司所有者权益							所有者权益合计	归属于母公司所有者权益						所有者权益合计	
		股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他
一、上年年末余额		356,811,466.00	246,619,439.36	0.00	85,795,638.57	0.00	35,441,221.23		724,667,765.16	326,811,466.00	94,450,219.45	0.00	76,345,717.25	0.00	-92,829,996.13		404,777,406.57
加：会计政策变更									0.00								0.00
前期差错更正									0.00								0.00
二、本年初余额		356,811,466.00	246,619,439.36	0.00	85,795,638.57	0.00	35,441,221.23	0.00	724,667,765.16	326,811,466.00	94,450,219.45	0.00	76,345,717.25	0.00	-92,829,996.13	0.00	404,777,406.57
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		214,086,879.00	-210,390,504.00	0.00	0.00	0.00	71,301,832.22	0.00	74,998,207.22	30,000,000.00	152,169,219.91	0.00	9,449,921.32	0.00	128,271,217.36	0.00	319,890,358.59
（一）净利润							106,982,978.82		106,982,978.82						137,721,138.68		137,721,138.68
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		0.00	3,696,375.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,696,375.00	0.00	-150,916,219.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-150,916,219.60
1、可供出售金融资产公允价值变动净									0.00								0.00
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的									0.00								0.00
影响									0.00								0.00
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响									0.00								0.00
4.其他			3,696,375.00						3,696,375.00		-150,916,219.60						-150,916,219.60
上述（一）和（二）小计		0.00	3,696,375.00	0.00	0.00	0.00	106,982,978.82	0.00	110,679,353.82	0.00	-150,916,219.60	0.00	0.00	0.00	137,721,138.68	0.00	-13,195,080.92
（三）所有者投入和减少资本		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30,000,000.00	303,085,439.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	333,085,439.51
1、所有者投入资本									0.00	30,000,000.00							30,000,000.00
2、股份支付计入所有者权益的金额									0.00								0.00
3、其他									0.00		303,085,439.51						303,085,439.51
（四）利润分配		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-35,681,146.60	0.00	-35,681,146.60	0.00	0.00	0.00	9,449,921.32	0.00	-9,449,921.32	0.00	0.00
1、提取盈余公积									0.00				9,449,921.32		-9,449,921.32		0.00
2、提取一般风险准备									0.00								0.00
3、对所有者(或股东)的分配							-35,681,146.60		-35,681,146.60								0.00
4、其他									0.00								0.00
（五）所有者权益内部结转		214,086,879.00	-214,086,879.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1、资本公积转增资本(或股本)		214,086,879.00	-214,086,879.00						0.00								0.00
2、盈余公积转增资本(或股本)									0.00								0.00
3、盈余公积弥补亏损									0.00								0.00
4、其他									0.00								0.00
四、本年年末余额		570,898,345.00	36,228,935.36	0.00	85,795,638.57	0.00	106,743,053.45	0.00	799,665,972.38	356,811,466.00	246,619,439.36	0.00	85,795,638.57	0.00	35,441,221.23	0.00	724,667,765.16

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：李梅

会计机构负责人：王正龙

合并所有者权益变动表

2009年1-6月

编制单位：中天城投集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	2009年1-6月									2008年										
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	股本			资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他				
一、上年年末余额	356,811,466.00	234,603,894.76	0.00	85,795,638.57	0.00	86,289,229.70	0.00	38,605,600.91	802,105,829.94	326,811,466.00	251,518,455.25	0.00	76,345,717.25	0.00	-96,465,968.21	0.00	40,399,961.35	598,609,631.64		
加：会计政策变更									0.00									0.00		
前期差错更正									0.00									0.00		
二、本年初余额	356,811,466.00	234,603,894.76	0.00	85,795,638.57	0.00	86,289,229.70	0.00	38,605,600.91	802,105,829.94	326,811,466.00	251,518,455.25	0.00	76,345,717.25	0.00	-96,465,968.21	0.00	40,399,961.35	598,609,631.64		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	214,086,879.00	-210,390,504.00	0.00	0.00	0.00	91,085,997.33	0.00	2,523,182.71	97,305,555.04	30,000,000.00	-16,914,560.49	0.00	9,449,921.32	0.00	182,755,197.91	0.00	-1,794,360.44	203,496,198.30		
（一）净利润						126,596,548.23		-306,221.59	126,290,326.64						190,965,181.38		-794,360.44	190,170,820.94		
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	0.00	3,696,375.00	0.00	0.00	0.00	170,595.70	0.00	-170,595.70	3,696,375.00	0.00	-320,000,000.00	0.00	0.00	0.00	1,239,937.85	0.00	-1,000,000.00	-319,760,062.15		
1.可供出售金融资产公允价值变动净									0.00									0.00		
2.净权益法下被投资单位其他所有者权益变动的									0.00									0.00		
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响									0.00									0.00		
4.其他		3,696,375.00				170,595.70		-170,595.70	3,696,375.00		-320,000,000.00				1,239,937.85	0.00	-1,000,000.00	-319,760,062.15		
上述（一）和（二）小计	0.00	3,696,375.00	0.00	0.00	0.00	126,767,143.93	0.00	-476,817.29	129,986,701.64	0.00	-320,000,000.00	0.00	0.00	0.00	192,205,119.23	0.00	-1,794,360.44	-129,589,241.21		
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,000,000.00	3,000,000.00	30,000,000.00	303,085,439.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	333,085,439.51		
1.所有者投入资本								3,000,000.00	3,000,000.00	30,000,000.00								30,000,000.00		
2.股份支付计入所有者权益的金									0.00									0.00		
3.其他									0.00		303,085,439.51							303,085,439.51		
（四）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-35,681,146.60	0.00	0.00	-35,681,146.60	0.00	0.00	0.00	9,449,921.32	0.00	-9,449,921.32	0.00	0.00	0.00		
1.提取盈余公积									0.00				9,449,921.32	0.00	-9,449,921.32			0.00		
2.提取一般风险准备									0.00									0.00		
3.对所有者（或股东）的分配						-35,681,146.60			-35,681,146.60									0.00		
4.其他									0.00									0.00		
（五）所有者权益内部结转	214,086,879.00	-214,086,879.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
1.资本公积转增资本（或股本）	214,086,879.00	-214,086,879.00							0.00									0.00		
2.盈余公积转增资本（或股本）									0.00									0.00		
3.盈余公积弥补亏损									0.00									0.00		
4.其他									0.00									0.00		
四、本年年末余额	570,898,345.00	24,213,390.76	0.00	85,795,638.57	0.00	177,375,227.03	0.00	41,128,783.62	899,411,384.98	356,811,466.00	234,603,894.76	0.00	85,795,638.57	0.00	86,289,229.70	0.00	38,605,600.91	802,105,829.94		

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：李梅

会计机构负责人：王正龙

利润表附表—指标计算表

编制单位：中天城投集团股份有限公司

单位：元

报告期利润	金额		净资产收益率				每股收益			
			2008年1-6月		2009年1-6月		2008年1-6月		2009年1-6月	
	2008年1-6月	2009年1-6月	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
归属于母公司所有者的净利润	77,817,819.01	126,596,548.23	12.67%	11.91%	14.75%	15.61%	0.238	0.238	0.222	0.222
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	68,247,673.16	127,166,538.37	11.11%	10.53%	14.82%	15.68%	0.209	0.209	0.223	0.223

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：李梅

会计机构负责人：王正龙

上述指标的计算过程：

- 1、全面摊薄净资产收益率=报告期利润/期末净资产
- 2、加权平均净资产收益率（ROE）

$$ROE = \frac{P}{E_0 + NP/2 + E_i * M_i / M_0 - E_j * M_j / M_0}$$

P 报告期利润
 NP 报告期净利润
 E₀ 期初净资产
 E_i 报告期发行新股或债转股等新增净资产
 E_j 报告期回购或现金分红等减少净资产
 M₀ 报告期月份数
 M_i 新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数
 M_j 减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数

- 3、全面摊薄每股收益=报告期利润/期末股份总数
- 4、加权平均每股收益（EPS）

$$EPS = \frac{P}{S_0 + S_1 + S_i * M_i / M_0 - S_j * M_j / M_0}$$

P 报告期利润
 S₀ 期初股份总数
 S₁ 报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数
 S_i 报告期因发行新股或债转股等增加股份数
 S_j 报告期因回购或缩股等减少股份数
 M₀ 报告期月份数
 M_i 新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数
 M_j 减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数

中天城投集团股份有限公司财务报表附注

2009年1月1日至2009年6月30日

一、本公司基本情况

中天城投集团股份有限公司（以下简称本公司）前身为贵阳市城镇建设用地上综合开发公司，成立于1980年，1984年更名为中国房地产建设开发公司贵阳公司，1993年3月再次更名为中国房地产开发（集团）贵阳总公司，同年进行股份制改组，以原公司净资产折为3,021.8053万股国家股，以其他发起人投资折为400万股发起人法人股，经原贵州省体改委[黔体改股字（1993）66号]批准设立为股份有限公司，并于1993年12月6日至1993年12月22日，发行法人股1000万股，公众股1860万股，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”。

经中国证监会核准，2007年4月12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）受让世纪兴业所持本公司法人股股份109,956,000股的过户登记手续在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕。根据本公司股权分置改革方案，经深圳证券交易所审核，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了公司其他非流通股股东向金世旗控股公司偿还代垫对价股票34,311,849股的登记过户事宜。至此，控股股东金世旗控股公司持有本公司股份达到144,267,849股，占本公司总股本的40.43%。

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”。

经中国证监会核准，本公司以非公开方式向1名特定对象发行人民币普通股（A股）3,000.00万股，并于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。本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。

经2008年年度股东大会审议批准，本公司于2009年3月31日以2008年末总股本356,811,466股为基数，向全体股东实施了每10股派发现金红利1元，同时用资本公积金每10股转增6股的分配方案，并于2009年6月24日完成工商变更登记手续。截止2009年6月30日，本公司注册资本及实收资本（股本）均为570,898,345.00元。上述转增实施完毕后，金世旗控股公司持有本公司股份为230,828,558.00股。2009年6月22日，金世旗控股公司通过深圳证券交易所交易系统增持本公司股份1,029,900股，至此，金世旗控股公司持有本公司股份为231,858,458.00股，占本公司股本总额的40.61%。

经本公司 2009 年第 3 次临时股东大会批准，并经贵州省工商行政管理局核准，本公司变更登记后的经营范围为：壹级房地产开发、城市基础设施及配套项目开发、拆迁安置及服务、物业管理、勘探设计乙级、室内装饰装潢；承包境外工程；国内外实业投资、按国家规定在海外举办各类企业；商业、物资供销（专营、专控、专卖及专项审批的商品除外）；高新产品开发、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；文化传媒投资及管理；酒店投资及经营管理；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。

截止2009年6月30日，本公司下属物业公司、成都公司、中天房地产经营公司等分支机构：中天城投集团物业管理有限公司、中天城投集团遵义有限公司、中天城投中体倍力健身俱乐部有限公司、中天城投集团商贸有限公司、贵州中天盛邦楠苑物业管理有限公司、贵州中天南湖房地产开发有限责任公司、中天城投集团欣泰房地产开发有限公司、中天城投集团贵阳房地产开发有限公司、贵阳东盛房地产开发有限公司、中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司、中天城投文化传播有限公司等11个控股子公司。北海分公司已于2008年撤销，目前正在办理工商注销登记手续。

2008年12月21日，本公司办公地址由贵阳市吉祥路1号迁至贵阳市中华中路1号峰会国际大厦8楼，并已于2009年6月24日办理了工商变更登记手续。

1、企业注册地、组织形式和总部地址：

企业注册地	组织形式	总部地址
贵阳市中华中路1号峰会国际大厦	股份有限（上市公司）	贵阳市中华中路1号峰会国际大厦

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

截止 2009 年 6 月 30 日，本公司的在建开发项目主要为中天花园项目、中天世纪新城、南湖项目、景怡西苑、遵义万里路等。

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。

二、财务报表的编制基础

本公司于 1994 年 1 月 8 日成立（工商局登记日期），章程规定本公司为永久存续的股份有限公司。目前本公司经营状况良好，没有决定或被迫在当期或者下一个会计期间进行清算或停止营业。本公司财务报表以持续经营为基础列报。

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、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

本公司 2006 年及以前年度执行《企业会计制度》和原企业会计准则，从 2007 年 1 月 1 日执行新《企业会计准则》。

根据财政部[财会（2006）3 号]《关于印发〈企业会计准则第 1 号—存货〉等 38 项具体准则的通知》等文件规定，结合本公司实际情况，特制定如下会计政策和会计估计。经本公司董事会审议通过，本公司及其所属子公司，自 2007 年 1 月 1 日起执行。

1、会计制度

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

2、会计年度

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

3、记账基础和计价原则

记账基础为权责发生制，除特别声明外，计价原则为历史成本法。

4、记账本位币及外币业务的核算方法

以人民币为记账本位币。

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、外币报表项目的折算汇率以及折算差额的处理方法

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、现金等价物的确定标准

现金等价物是指本公司及其子公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7、交易性金融资产核算方法

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、坏账核算方法

资产负债表日，对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，有证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；对单项金额不重大的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的资产组合中进行减值测试。资产负债表日根据应收款项的组合结合公司历年的经验按账龄法计提坏账准备（不含预付款项和应收票据），计提比例如下：

账龄	计提比例%
1年以内	5.00
1-2年	10.00
2-3年	15.00
3年以上	20.00

9、存货核算方法

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、长期股权投资核算方法

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为在被投资单位

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

12.3 长期股权投资减值准备

按照成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，资产负债表日按个别投资项目的账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额确认长期股权投资减值；其他长期股权投资，资产负债表日以可收回金额低于其账面价值的差额确认减值，其中可收回金额以公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

13、投资性房地产核算方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或者两者兼有而持有的房地产，包括（1）出租建筑物、出租土地使用权；（2）持有并准备增值后转让的土地使用权。

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。投资性房地产按成本模式进行后续计量，具体核算同房屋建筑物类固定资产和土地无形资产。资产负债表日出现减值迹象时作资产减值测试，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确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提资产减值准备。

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：

类别	使用年限（年）	年折旧率
房屋及建筑物	8、35	11.875%、2.71%
运输工具	6	15.83%
管理设备	6	15.83%
其他设备	6	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、在建工程核算方法

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。

16.1 借款费用资本化金额的计算步骤和方法：

16.1.1 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。

16.1.2 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 = Σ (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)

16.1.3 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。

16.1.4 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。

16.2 辅助费用：

16.2.1 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。

16.2.2 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

19.1 本公司按18号准则第二章的规定确定资产的计税基础，对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暂时性差异的应纳税所得额为限和按照预期收回该资产期间的适用税率当年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

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

按13号准则第八条和第十条的规定确认和计量与亏损合同和重组有关的预计负债。

根据2号准则第十一条和2号准则应用指南三（一）3的规定，被投资单位发生的亏损在冲减长期股权投资账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益（长期应收款或其他应收款）至零后，按照合同和协议约定仍承担额外义务的，将预计承担的部分确认为预计负债。

21、资产减值

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

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

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

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

22、职工薪酬核算方法

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

在职工提供服务期间，应付职工薪酬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：

22.1 由生产产品、提供劳务负担的，计入存货成本或劳务成本。

22.2 由在建工程、无形资产负担的，计入建造资产或无形资产成本。

22.3 其他的其他职工薪酬，确认为当期费用。

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，同时计入当期费用。

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，签订了销售合同，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订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、合并财务报表的编制方法

合并范围以控制为基础予以确定。以本公司和纳入合并范围各子公司的财务报表以及其他有关资料为依据，按《企业会计准则》和《企业会计准则应用指南》合并各项目数额编制。相互间的重大业务和资金往来均在财务报表合并时抵销。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。如子公司执行会计制度与本公司不一致则以本公司会计政策为准，对子公

司财务报表项目进行调整后予以合并。

在报告期内出售（包括减少投资比例，以及将所持股份全部出售）或购买子公司使合并范围发生变更的，按财政部相关规定进行会计处理。

27、金融资产的转移

27.1 本公司的金融资产转移包括金融资产整体转移和部分转移两种类型。

27.2 如果本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，将终止确认该金融资产；如果本公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

如果本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产；如果未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

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

27.4 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。

27.5 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。

五、税项

本公司主要税种和税率为：

税种	税率	备注
营业税	3%-5%	房地产销售收入、租金收入等
房产税	12%	以房屋租金收入为计算基数
城建税	7%	以营业税为计算基数
教育费附加	3%	以营业税为计算基数
企业所得税	25%	应纳税所得额
副食调节基金	1‰	以营业收入\其他业务收入为计算基数
土地增值税	30-60%	按售房营业收入的 1%-3%预缴

六、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

- 1、会计政策变更的性质、内容和原因：本期未发生会计政策变更的事项。
- 2、会计估计变更的内容和原因：本期未发生会计估计变更的事项。
- 3、会计差错的性质：本期未发生会计差错事项。

七、企业合并及合并财务报表

控股子公司概况如下：

- 1、直接对外投资取得的控股子公司概况

公司名称	注册地	注册资本	年末投资额	持股比例	表决权比例	经营范围	经济性质或类型	法定代表人
中天城投集团物业管理有限公司	贵阳市	500万元	450万元	90.00%	90.00%	物业管理	有限责任公司	苗欣欣
中天城投集团遵义有限公司	遵义市	10000万元	6595万元	61.00%	61.00%	房地产开发	有限责任公司	张青
中天城投中体倍力健身俱乐部有限公司	贵阳市	500万元	475万元	95.00%	95.00%	健身健美操等	有限责任公司	余莲萍
中天城投集团商贸有限公司	贵阳市	30万元	27万元	90.00%	90.00%	农贸市场经营	有限责任公司	苗欣欣
贵州中天南湖房地产开发有限公司	贵阳市	500万元	500万元	100.00%	100.00%	房地产开发	有限责任公司	段开辉
中天城投文化传播有限公司	贵阳市	200万元	200万元	100.00%	100.00%	设计、制作、发布广告等	有限责任公司	李崇毅

各子公司的基本情况如下：

(1) 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，2008年更名为“中天城投集团物业管理有限公司”，是由本公司和自然人吴昌智、谢建芬共同出资设立的有限公司，2003年9月30日成立，注册资本和实收资本均为500

万元，其中本公司出资 450 万元，占注册资本的 90%，吴昌智和谢建芬均出资 25 万元，各 5%。法定代表人为苗欣欣；注册住所为贵阳市新添大道南段 289 号中天花园玉兰园 E 座 2 楼；经营范围为物业管理，家政服务，房屋中介服务，企业营销策划，房屋租赁，机动车辆停放服务，蓄水池清洗、外墙清洗及防水处理服务，邮政业务代理；批零兼营：二、三类机电产品，服装，文体用品，代理电信业务，代理移动通信业务（仅限于合同规定的范围）。

(2) 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”，注册住所为贵州遵义市万里路藺家坡还房小区 26 栋 2 层，法定代表人为张青。中天遵义公司于 2006 年 7 月成立，注册资本为 2000 万元，其中本公司出资 1000 万元，占注册资本的 50%；北京新知组合投资管理有限公司以货币出资 200 万元，占注册资本的 10%；段婀娜以货币出资 200 万元，占 10%；李燕以货币出资 264 万元，占 13.2%；刘鹏飞以货币出资 336 万元，占 16.8%。2006 年 8 月 10 日，本公司与中天遵义公司的其他四方股东（北京新知组合投资管理有限公司、段婀娜女士、李燕女士、刘鹏飞先生）签署《贵州中天置业房地产开发有限公司增资扩股协议书》，约定各股东按工商注册的股份比例以现金方式认缴增资资本。2007 年实施了上述增资扩股协议，增资后贵州中天置业注册资本变更为 10,000 万元人民币，本公司仍占其注册资本的 50%。2007 年 11 月 27 日，本公司与北京新知组合投资管理有限公司签订《股权转让协议》。约定本公司以 1495 万元的协议价收购其持有的中天遵义公司 10%的股权，上述股权转让的工商变更登记手续于 2007 年 11 月 28 日完成。2007 年 12 月 9 日，本公司与中天遵义公司的股东段婀娜签订《股权转让协议》，约定本公司以 100.00 万元的价格购买段婀娜所持中天遵义公司 10%股权中的 1%计 100.00 万股。本公司于 2008 年 1 月 15 日支付了股权转让款项 100 万元，股权转让变更登记于 2008 年 1 月 8 日办理完毕。至此，本公司持有中天遵义公司的股权比例增加到 61.00%。中天遵义公司的经营范围为房地产开发、城市基础设施及配套项目开发、综合性商业（专项管理除外）、装饰装潢、物业管理（以上经营范围国家法律法规禁止经营的不得经营，法律法规规定需前置审批而未获审批前不得经营）。

(3) 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，2008 年更名为“中天城投中体倍力健身俱乐部有限公司”，是由本公司和自然人翁俐共同出资设立的有限责任公司，2006 年 3 月 16 日成立，注册资本为 500 万元，实收资本为 500 万元，其中本公司出资 475 万元，占注册资本的 95%，翁俐出资 25 万元，占 5%。法定代表人为余莲萍；注册住所为贵阳市云岩区新添大道南段 289 号（中天花园）玉兰园 C 座负三层；经营范围为健身健美操、体能测试、健身健美培训、体育运动项目、休闲体育项目咨询、服务，体育场馆会所管理，场地出租，销售：日用百货，工艺美术品，体育、健身器材，定型包装食品、饮料（在许可证有效期内经营）；简餐（在许可证有效期及范围内经营）。

(4) 中天城投集团商贸有限公司（以下简称中天商贸公司）原名为贵阳中天茂源商贸有限公司，2008 年更名为“中天城投集团商贸有限公司”，是由本公司和自然人王正龙出资设立的有

限公司，2006年6月9日成立，注册资本和实收资本均为30.00万元，其中本公司出资27万元，占注册资本的90%，自然人王正龙出资3万元，占10%。法定代表人为苗欣欣，注册住所为贵阳市云岩区新添大道南段289号中天花园玉兰园C座负一层。经营范围为农贸市场经营及管理，市场摊位、柜台租赁，房屋租赁；批零兼营：日用百货、五金、农副产品、食品；食肉（限分支机构凭证经营）。

(5) 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500.00万元。法定代表人为段开辉，注册住所为贵阳市白云区南湖新区B-09-142地块。经营范围为房地产开发经营；房屋销售租赁、室内装饰装修、物业管理、园林绿化、投资咨询服务（非金融性投资）。

(6) 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200.00万元。法定代表人为李崇毅，注册住所为贵阳市都司路中天商务港28楼。经营范围为：设计、制作、发布、户外各类广告（国内）及各类品牌管理服务、房地产项目销售代理及投资咨询；组织策划及执行大型中外文化演艺演出活动（凭相关手续从事经营活动）、文化事业代理、展览；文化教育、企业管理培训、信息技术咨询顾问及调研服务；饮食、娱乐、休闲、旅游行业文化传播及投资。

2、通过企业合并取得的控股子公司

(1) 同一控制下企业合并，是指参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的。对同一控制下企业合并的判断标准包括：①对同一集团（母公司）内部母子公司之间、子公司与子公司之间发生的企业合并；②参与合并各方在合并前后较长时间内为最终控制方所控制，具体是指在企业合并之前（即合并日之前），参与合并各方在最终控制方的控制时间一般在1年以上（含1年），企业合并后所形成的报告主体在最终控制方的控制时间也应达到1年以上（含1年）；③在具体判断企业之间的合并是否属于同一控制下的企业合并，应综合构成企业合并方交易的各方情况，按照实质重于形式的原则进行判断。

(2) 本公司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。

(3) 通过同一控制下的企业合并取得的子公司概况

公司名称	注册地	注册资本	期末投资额	持股比例	表决权比例	经营范围	经济性质或类型	法定代表人
贵州中天盛邦楠苑物业管理有限公司	贵阳市	100万元	-	100%	100%	1. 租赁、物业管理等	2. 有限责任公司	吴昌智
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	贵阳市	3.5亿元	362,933,681.41	100%	100%	3. 房地产开发经营等	4. 有限责任公司	李凯

中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	贵阳市	5500万元	46,150,098.99	100%	100%	5. 房地产开发经营等	6. 有限责任公司	李凯
贵阳东盛房地产开发有限公司	贵阳市	800万元	-	62.5%	100%	7. 房地产开发经营等	8. 有限责任公司	方锋

①贵州中天盛邦楠苑物业管理有限公司（以下简称中天盛邦楠苑物业）原名为贵州金世旗物业管理有限公司（以下简称金世旗物业公司），成立于2006年6月16日，是由贵州金世旗房地产开发有限公司（以下简称金世旗房地产公司）独资设立的有限责任公司，注册资本和实收资本均为100.00万元，经贵州明建会计师事务所[黔明建会所验（2006）029号]验证。注册住所为贵阳市新华路126号富中国际广场24楼，法定代表人为吴昌智，公司类型为有限责任公司，经营范围为：建筑保洁服务、房地产中介咨询代理服务、室内装修；物业管理；市场开办、市场经营管理服务、劳务服务；场地、房屋、摊位、设备租赁；小区配套工程服务。

2007年5月，本公司子公司中天城投物业与原贵州金世旗房地产开发有限公司签订股权转让协议及补充协议，中天城投物业以10万元受让贵州金世旗房地产开发有限公司持有的金世旗物业公司全部股权100万元，当月股权转让的工商变更登记手续已办理完毕，并更名为贵州中天盛邦楠苑物业管理有限公司。

②中天城投集团欣泰房地产开发有限公司（以下简称欣泰房地产公司）原名为贵州欣泰房地产开发有限公司，原为金世旗控股公司的全资子公司，成立于2002年7月2日，成立时实收资本为200.00万元，2003年8月变更为2,000.00万元，出资已经贵阳中信会计师事务所[筑中信会验字（2003）第259号]验证。2007年3月31日，金世旗控股公司股东会审议通过独家向欣泰房地产公司新增注册资本及实收资本9,000.00万元的议案，增资后，欣泰房地产公司注册资本和实收资本增加到11,000.00万元。上述出资经贵州恒正信德会计师事务所有限公司[黔恒正信德会验（2007）052号]验证，并于2007年4月23日向贵州省工商行政管理局办理了工商变更登记手续。

2007年，经本公司第五届董事会第12次会议和2007年第2次临时股东大会审议通过，本公司拟以向特定对象非公开发行股票的募集资金受让金世旗控股公司持有欣泰房地产公司和金世旗房地产公司的全部股权。根据本公司与金世旗控股公司签订股权转让协议，本公司以申请公开发行股票所募集的部分资金认购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、金世旗房地产公司全部股权5,500万元，股权转让价格为32,000万元（其中欣泰房地产公司全部股权的转让价格为25,800万元，金世旗房地产公司全部股权的转让价格为6,200万元）。

截止2008年11月，欣泰房地产公司股权转让的工商变更登记手续已办理完毕，并更名为“中天城投集团欣泰房地产开发有限公司”，注册住所为贵阳市金阳南路7号，法定代表人为李凯，公司类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为：房地产开发与经营；批零兼营：五金交电、建材。

2009年2月11日，经本公司第五届董事会第30次会议审议批准，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，增资后，欣泰房地产公司注册资本和实收资本增加到35,000.00万元。上述增资经贵州义博会会计师事务所有限公司[黔义博会验（2009）137号]验证，并于2009年3月17日向贵州省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，是金世旗控股公司的全资子公司，成立于2004年11月24日，成立时登记名称为贵州世城房地产开发有限公司，成立时的注册资本为500.00万元，股东的出资经贵阳亚兴会计师事务所[亚会验字（2004）第589号]验证。2005年4月贵州世城房地产开发有限公司更名为贵州金世旗房地产开发有限公司。注册住所为贵阳市新华路126号富中国际广场；经营范围为房地产开发与经营；小区内公共设施管理、休闲健身；建筑材料、日用百货、机械设备、五金交电、电子产品的批零。2005年10月27日，金世旗房地产公司召开股东会并通过增资5,000.00万元的决议，注册资本增加到5,500.00万元，增加注册资本的实收情况已经贵州明建会计师事务所[黔明建会所验字（2005）第092号]验证。

2006年7月18日，金世旗房地产公司召开股东会一致同意股东郭西红、罗信余等将所持的金世旗房地产公司5,000.00万元股权转让给金世旗控股公司，股权转让的工商变更登记手续于2006年7月20日办理完毕。2007年4月6日，金世旗房地产公司召开股东会一致同意股东郭西红、崔伟将所持有的贵州金世旗房地产开发有限公司390.00万元和110.00万元股权转让给金世旗控股公司。股权转让工商变更登记手续于2007年4月24日办理完毕，至此金世旗控股公司成为金世旗房地产公司唯一股东。

根据本公司与金世旗控股公司签订股权转让协议，金世旗控股公司将其持有的金世旗房地产公司全部股权5,500万元，以6,200万元的股权转让价格转让给本公司。具体情况参见“附注七（一）2.（3）②”。

2008年11月，金世旗房地产公司股权转让的工商变更登记手续办理完毕，并更名为“中天城投集团贵阳房地产开发有限公司”。注册住所为贵阳市新添大道南段289号（中天花园玉兰园），法定代表人为李凯，公司类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为：房地产开发与经营；小区内公共设施管理、休闲健身；建筑材料、日用百货、机械设备、五金交电、电子产品批零兼营。

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，注册资本500万元。2007年4月30日，经金世旗房地产公司股东会决议及东盛房地产公司股东会决议，同意金世旗房地产公司受让自然人甘霖、徐盘祥持有的东盛房地产公司500万元股权（其中：甘霖255万元股权，徐盘祥245万元股权），受让价格为500万元。截止2007年5月末，股权受让的工商变更手续已办理完毕，至此东盛房地产公司成为金世旗房地产公司全资子公司。2008年，金世旗房地产公司成为本公司控股子公司。

2009年3月，经股东会审议批准，由自然人曹欣出资300.00万元增加东盛房地产公司注册资本及实收资本，增资后，东盛房地产公司注册资本及实收资本由500.00万元变为800.00万元，公司股权比例也由100%变为62.50%。上述增资已于2009年3月6日向贵阳市工商行政管理局办理了工商变更登记手续

东盛房地产公司目前注册住所为贵阳市南明区银花巷5号，法定代表人为方锋，经营范围为房地产开发、销售与租赁、建材、装饰材料、五金、家电预制构件、化工产品（除危险品）。截止2009年6月30日，东盛房产尚无在建开发项目，但已取得贵阳市人民政府[筑府专议（2004）124号]《关于近期建设项目规划定点会议纪要》批准的位于花溪南大街（紧邻欣盛楠苑）经济适用房的建设。

(4) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司：无。

3、购买后由欣泰房地产公司直接投资设立的子公司

公司名称	注册地	注册资本	期末投资额	持股比例	表决权比例	经营范围	经济性质或类型	法定代表人
中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司	贵阳市	1.6265亿元	162,650,000.00	100%	100%	9. 会议展览中心相关基础设施及配套项目开发等	10. 有限责任公司	李凯

中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司（以下简称中天会展公司），是由本公司控股子公司欣泰房地产公司独资设立的有限责任公司，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，经贵阳同辉会计师事务所有限公司[同辉验字（2008）060号]验证。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在本公司董事会职权范围内（本公司章程第一百一十条界定在本公司最近经审计净资产的30%以内）增资，截止2008年12月31日，欣泰房地产公司向中天会展公司增资16,215.00万元的，中天会展公司注册资本增加到16,265.00万元，上述增资已经贵州仪博会计师事务所有限公司[黔仪博会验字（2008）001号]验证，并于2009年1月4日向贵阳市工商行政管理局办理了工商变更登记手续。注册住所为贵阳市金阳新区八匹马房交中心1楼，法定代表人为李凯，公司类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为：会议展览中心相关基础设施及配套项目开发；酒店投资及管理；房地产开发与经营。

4、报告期内合并财务报表合并范围的变化

(1) 报告期，本公司已将中天城投物业、中天盛邦楠苑物业、中天遵义公司、中体倍力公司、中天商贸公司、中天南湖公司、中天文化传播公司、欣泰房地产公司、中天贵阳房地产公司、东盛房地产公司和中天会展公司等 11 家控股子公司财务报表全部纳入合并范围，包括合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表和合并股东权益变动表，子公司情况详见“注七（一）1”。

(2) 北京中天实投资顾问有限公司（以下简称北京中天实公司）自 2002 年成立以来，因缺乏具体业务支撑，一直未开展实质性经营活动，长期依赖本公司借款维持运转，连续数年亏损。基于上述原因，为了避免进一步的损失，经本公司第五届董事会第 28 次会议审议通过，同意将北京中天实公司的全部股权予以转让，并已于 2008 年 12 月与自然人李涛签订了股权转让意向，约定在双方正式签署转让协议并办理工商登记变更手续之前，由自然人李涛实施对北京中天实公司的有效管理，并相应承担北京中天实公司在上述期间所产生的收益及损失。因此，本公司已不再对北京中天实公司实施控制，本公司自 2008 年起未将其纳入合并财务报表范围。同时，经本公司第五届董事会第 30 次会议审议批准，对北京中天实公司的长期股权投资 40 万元人民币全额计提资产减值准备。

2009 年 6 月 15 日，本公司与自然人李涛签署股权转让协议，将北京中天实公司的股权全部予以转让，转让价格为人民币 8 万元，转让价款已收讫，相关工商登记变更手续已于 2009 年 6 月 29 日办理完毕。

北京中天实公司未纳入本公司 2009 年 1-6 月的合并财务报表的合并范围。

(3) 比较报表中上年同期数的变动情况

本公司在 2008 年 9 月内实施了对欣泰房地产公司、中天贵阳房地产公司（含东盛房地产公司）同一控制下的控股合并。本次编制比较报表时，对合并利润表和合并现金流量表的上年同期数进行了调整。相关调整情况详见附注十七（五）

5、合并财务报表编制方法

本公司对纳入合并范围的子公司日常采用成本法核算，编制合并财务报表时，根据本公司的持股比例及各子公司当期实现的净利润及其他所有者权益项目变动进行权益法调整。合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，在抵销母公司权益性资本投资与子公司所有者权益中母公司所持有的份额和公司内部之间重大交易及内部往来后编制而成。少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东收益”项目列示。

编制合并资产负债表时，母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，调整合并资产负债表的年初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，不调整合并资产负债表的年初数。母公司在报告期内处置子公司的，不调整合并资产负债表的年初数。

编制合并利润表，母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表并调整比较利润表的上年同期数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

编制合并现金流量表时，母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公

司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。母公司在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的，按照母公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

6、纳入合并范围的子公司报告期末主要财务数据如下：

(1) 各子公司报告期末的资产状况

项目 单位名称	流动资产	非流动资产	资产总额
中天城投物业	3,262,914.21	4,434,465.71	7,697,379.92
中天盛邦楠苑物业	1,679,476.61	174,373.31	1,853,849.92
中体倍力公司	5,812,052.55	5,221,094.35	11,033,146.90
中天商贸公司	1,008,485.94	190,606.00	1,199,091.94
中天遵义公司	215,973,906.45	1,606,564.88	217,580,471.33
中天南湖公司	4,999,632.28		4,999,632.28
中天文化传播公司	1,816,956.24		1,816,956.24
欣泰房地产公司	1,026,606,586.50	4,161,014.29	1,030,767,600.79
中天会展公司	267,950,449.94	122,608.35	268,073,058.29
中天贵阳房地产公司	152,631,785.99	1,850,309.79	154,482,095.78
东盛房地产公司	20,704,457.35	401,641.43	21,106,098.78

(2) 各子公司报告期末的负债及所有者权益状况

项目 单位名称	流动负债	长期负债	实收资本	所有者权益合计	负债及所有者权益合计
中天城投物业	10,323,229.44		5,000,000.00	-2,625,849.52	7,697,379.92
中天盛邦楠苑物业	4,522,971.96		1,000,000.00	-2,669,122.04	1,853,849.92
中体倍力公司	4,971,438.95		5,000,000.00	6,061,707.95	11,033,146.90
中天商贸公司	874,538.25		300,000.00	324,553.69	1,199,091.94
中天遵义公司	19,982,720.54	100,000,000.00	100,000,000.00	97,597,750.79	217,580,471.33
中天南湖公司			5,000,000.00	4,999,632.28	4,999,632.28
中天文化传播公司			2,000,000.00	1,816,956.24	1,816,956.24
欣泰房地产公司	369,258,590.96	229,000,000.00	350,000,000.00	432,509,009.83	1,030,767,600.79
中天会展公司	106,095,809.25		162,650,000.00	161,977,249.04	268,073,058.29
中天贵阳房地产公司	104,150,499.98		55,000,000.00	50,331,595.80	154,482,095.78
东盛房地产公司	13,825,778.63		8,000,000.00	7,280,320.15	21,106,098.78

(3) 各子公司报告期的经营成果

项目 单位名称	营业收入	营业成本	期间费用	利润总额	净利润
中天城投物业	7,654,030.91	10,524,936.90	772,428.13	-4,133,346.00	-4,133,346.00
中天盛邦楠苑物业	1,097,891.76	1,624,528.75	215,846.56	-860,373.10	-860,373.10
中体倍力公司	7,452,850.87	4,315,372.05	487,684.54	2,400,391.82	2,400,391.82
中天商贸公司	260,313.00	129,369.14	33,841.69	4,116.93	2,286.35
中天遵义公司			465,346.50	-465,346.50	-465,346.50
中天南湖公司			-908.09	908.09	908.09
中天文化传播公司			-569.12	569.12	569.12
欣泰房地产公司	152,496,521.00	107,381,262.40	5,368,632.82	27,511,912.17	22,007,214.50
中天会展公司	0.00	0.00	225,036.90	-663,241.90	-663,241.90
中天贵阳房地产公司			724,522.47	-724,522.47	-724,522.47
东盛房地产公司			251,293.39	-251,293.39	-251,293.39

(4) 各子公司报告期的现金流量情况

项目 单位名称	经营净现金流量	投资净现金流量	筹资净现金流量	净现金流量
中天城投物业	-267,064.93	2,242.35	-2,057.89	-266,880.47
中天盛邦楠苑物业	400,512.38	346.61	-399.50	400,459.49
中体倍力公司	3,918,357.41	-2,659,205.54	-1,685.00	1,257,466.87
中天商贸公司	-56,923.78	415.86	-265.50	-56,773.42
中天遵义公司	-5,997,994.17	-35,090.00	-1,447.50	-6,034,531.67
中天南湖公司	0.00	908.09	0.00	908.09
中天文化传播公司	0.00	569.12	0.00	569.12
欣泰房地产公司	55,152,198.21	-81,273.53	-41,722,143.63	13,348,781.05
中天会展公司	1,123,627.06	-126,228.53	-2,723.16	994,675.37
中天贵阳房地产公司	-2,355,396.93	-255,227.86	2,998,181.00	387,556.21
东盛房地产公司	-2,536,153.34	-247,407.94	2,999,944.50	216,383.22
合计	45,452,366.60	-3,399,951.37	-31,803,801.37	10,248,613.86

7、各子公司少数股东权益、少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额，以及从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年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如下：

单位名称	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年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

中天城投物业	500,000.00	500,000.00	-262,584.95
中天盛邦楠苑物业	-	-	-
中体倍力公司	250,000.00	0.00	-
中天商贸公司	30,000.00	-	-
中天遵义公司	39,000,000.00	936,877.20	
东盛房地产公司	3,000,000.00	269,879.94	

八、合并财务报表重要项目的说明

注1、货币资金

项目	期末账面余额	年初账面余额
现金	923,833.04	799,004.95
银行存款	176,356,317.58	120,035,905.49
其他货币资金	7,247,448.89	6,398,948.42
合计	184,527,599.51	127,233,858.86

货币资金期末账面余额较年初增加57,293,740.65元，增幅45.03%，主要是房地产回暖本公司商品房销售较好，资金回笼增加所致。

注2、交易性金融资产

项目	期末公允价值	年初公允价值
1. 交易性债券投资	-	-
2. 交易性权益工具投资	-	-
3. 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
4. 衍生金融资产	-	-
5. 其他	2,166,600.00	401,640.00
合计	2,166,600.00	401,640.00

年初交易性金融资产是本公司购买的中国农业银行农银汇理行业成长基金。该项金融资产已于2009年6月30日前处置。

本年末交易性金融资产是中国农业银行农银汇理平衡双利基金，投资变现不存在限制。

交易性金融资产期末明细如下：

股票名称	证券代码	持有数量	初始投资	期末市价	公允价值总额
农银汇理平衡双利	660003	2,000,000.00	2,000,000.00	1.0833	2,166,600.00
合计		2,000,000.00	2,000,000.00		2,166,600.00

注3、应收账款

(1) 按应收款项账龄结构披露

项目	期末账面余额			年初账面余额		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	282,012,883.	96.76	14,100,644.19	143,223,255.60	94.53	7,161,162.78
1-2年	8,265,978.55	2.84	826,597.86	7,317,793.43	4.83	731,779.35
2-3年	124,000.00	0.04	18,600.00	124,000.00	0.08	18,600.00
3年以上	1,052,158.00	0.36	210,431.60	843,448.90	0.56	168,689.78
合计	291,455,020.25	100.00	15,156,273.65	151,508,497.93	100.00	8,080,231.91
应收账款净额	276,298,746.60			143,428,266.02		

(2) 按应收款项三类分类法披露

类别	期末账面余额				年初账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备		金额	比例 (%)	坏账准备	
			比例	金额			比例	金额
第一大类*	46,097,000.00	15.82	0.05	2,304,850.00	54,288,218.00	35.83	0.05	2,714,410.90
其中：计提坏账	46,097,000.00	15.82	0.05	2,304,850.00	54,288,218.00	35.83	0.05	2,714,410.90
未计提坏账					-	-	-	-
第二大类**	9,442,136.55	3.24		1,055,629.46	8,285,242.33	5.47	-	919,069.13
其中：1年以内					-	-	-	-
1至2年	8,265,978.55	2.84	0.1	826,597.86	7,317,793.43	4.83	0.1	731,779.35
2至3年	124,000.00	0.04	0.15	18,600.00	124,000.00	0.08	0.15	18,600.00
3年以上	1,052,158.00	0.36	0.2	210,431.60	843,448.90	0.56	0.2	168,689.78
第三大类***	235,915,883.70	80.94		11,795,794.19	88,935,037.60	58.7	-	4446751.88
其中：1年以内	235,915,883.70	80.94	0.05	11,795,794.19	88,935,037.60	58.7	0.05	4446751.88
合计	291,455,020.25	100.00		15,156,273.65	151,508,497.93	100	-	8,080,231.91
应收账款净额	276,298,746.60				143,428,266.02			

*单项金额重大（200万元以上）的应收款项；

**单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项；

***其他不重大应收款项。

应收账款本期末账面余额较年初账面余额增加 139,946,522.32 元，上升 92.37%，主要原因是由于结转收入增加，客户办理的按揭贷款暂未到账所致。

(3) 前五名欠款单位的欠款金额为 49,497,000.00 元，占应收账款本期末账面余额总额的 16.98%。

(4) 应收账款本期末账面余额中无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 应收账款本期末账面余额中无特别计提坏账准备的应收账款。

(6) 本期无核销的应收账款。

注 4、预付款项

(1) 账龄分析

账龄	期末账面余额		年初账面余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	325,114,406.90	93.17	215,890,865.45	94.60
1-2 年	23,817,568.94	6.83	5,129,048.50	2.25
2-3 年			6,970,172.50	3.05
3 年以上			223,752.00	0.10
合计	348,931,975.84	100.00	228,213,838.45	100.00

预付账款期末余额较年初增加 120,718,137.39 元，上升 52.90%，主要是因工程未完工结算，施工单位未开具发票而导致的预付工程款增加。

(2) 预付款项本期末账面余额中大额款项如下：

单位名称	金额	欠款期限	占期末余额比例%	款项性质
中铁二局第一工程有限公司	80,048,000.00	1 年以内	21.49	预付工程款
贵阳坤磊机械施工有限公司	55,075,537.50	1 年以内	15.78	预付平基工程款
贵州省煤田地质局①	40,000,000.00	1 年以内	10.74	探矿权和勘察款
贵州省地矿局一〇二地质大队②	30,000,000.00	1 年以内	8.06	探矿权合作勘察开发款
贵阳市云岩区建筑安装工程公司	31,626,023.24	1 年以内	8.49	预付工程款
贵阳市路桥工程有限公司景怡西苑工程指挥部③	23,817,568.94	1-2 年	6.40	预付 5 组团工程款
晴陇县恒丰煤焦有限公司④	17,600,000.00	1 年以内	4.73	合作开发矿权款
合计	278,167,129.68		79.72	

①2008 年 9 月和 10 月，本公司、贵阳云岩众志成城市场投资策划有限公司（以下简称众志成城公司）与贵州省煤田地质局共同签订《野马川探矿权转让合同》和《疙瘩营探矿权转让合同》及补充协议，约定本公司与众志成城公司作为共同受让方，分别以人民币 9,383.00 万元和 9,169.00 万元购买贵州省煤田地质局持有的位于贵州省赫章县权证号为 0100000720739 号和位于贵州省威宁县权证号为 0100000730672 号的两个煤矿勘探区探矿权，两个煤矿后续勘察单价均为每米 950 元。本公司分别于 2008 年 10 月 22 日和 2008 年 11 月 12 日预付探矿权转让定金 2,000.00 万元和矿区后续勘察费用 2,000.00 万元。截止 2009 年 6 月 30 日，野马川煤矿和疙瘩营煤矿仍处于探矿阶段。

②2008 年 6 月本公司与贵州省地矿局一〇二地质大队（以下简称贵州一〇二地质大队）就合作勘查开发小金沟锰矿签订《贵州省遵义市红花岗区小金沟锰矿合作开发协议》，协议约定本公司支付前期补偿费 3,000.00 万元，作为对贵州一〇二地质大队前期地质技术工作的全部经济补偿。截止 2009 年 6 月 30 日，本公司已支付前期补偿费 3,000.00 万元，小金沟锰矿仍处于勘查阶

段。

③景怡西苑项目由子公司欣泰房地产公司建设，该项预付款主要是欣泰房地产公司代景怡西苑工程指挥部付贵州祥禾科技开发有限公司等单位材料款 21,217,568.94 元。

④2008 年本公司与晴陇县恒丰煤焦有限公司（以下简称恒丰煤焦公司）就合作开发岑巩县桃子坪铅锌矿和剑河县内寨铅锌矿签订普查合作开发协议，约定本公司分别预付 1,320.00 万元和 440.00 万元合作开发此矿权，本公司与恒丰煤焦公司根据勘查的实际投入多退少补，对合作开发取得的成果，本公司与恒丰煤焦公司各拥有 50% 的份额。截止 2009 年 6 月 31 日，本公司已预付合作开发款 1,760.00 万元，岑巩县桃子坪铅锌矿和剑河县内寨铅锌矿仍处于勘查阶段。

(3) 预付款项本期末账面余额中无预付持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

注 5、其他应收款

(1) 按应收款项账龄结构披露

项目	期末账面余额			年初账面余额		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	79,417,841.14	71.75	4,408,392.06	69,112,828.39	64.52	3,455,641.41
1-2 年	18,106,951.96	16.36	3,340,695.20	19,890,448.99	18.57	1,989,044.90
2-3 年	1,954,553.47	1.77	634,810.97	2,332,251.14	2.18	349,837.67
3 年以上	11,199,813.43	10.12	8,492,063.21	15,774,840.13	14.73	12,888,600.75
合计	110,679,160.00		16,875,961.44	107,110,368.65	100.00	18,683,124.73
其他应收款净额			93,803,198.56			88,427,243.92

(2) 按应收款项三类分类法披露

类别	期末账面余额				年初账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备		金额	比例 (%)	坏账准备	
			比例 (%)	金额			比例 (%)	金额
第一大类*	80,338,217.34	72.59	18.17	14,594,798.92	44,985,971.69	42.00	-	14,796,802.27
其中：计提坏账	46,338,217.34	41.87	31.50	14,594,798.92	44,985,971.69	42.00	32.89	14,796,802.27
未计提坏账	34,000,000.00	30.72			-	-	-	-
第二大类**	10,960,293.96	9.90	11.97	1,312,130.08	10,054,202.86	9.39		1,282,812.76
其中：1 年以内					-	-	-	-
1 至 2 年	8,022,967.96	7.25	10.00	802,296.80	6,114,152.49	5.71	10.00	611,415.25
2 至 3 年	1,552,638.23	1.40	15.00	232,895.73	2,332,251.14	2.18	15.00	349,837.67
3 年以上	1,384,687.77	1.25	20.00	276,937.55	1,607,799.23	1.50	20.00	321,559.84
第三大类***	19,380,648.70	17.51	5.00	969,032.44	52,070,194.10	48.61		2,603,509.70
其中：1 年以内	19,380,648.70	17.51	5.00	969,032.44	52,070,194.10	48.61	5.00	2,603,509.70

合计	110,679,160.00	100.00		16,875,961.44	107,110,368.65	100.00	-	18,683,124.73
其他应收款净额	93,803,198.56			88,427,243.92				

*单项金额重大（200万元以上）的应收款项；

**单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项；

***其他不重大应收款项。

（3）前五名欠款单位欠款金额为 56,617,168.90 元，占其它应收款期末账面余额的 51.15%，

明细项目如下：

债务人	应收款项余	账龄	比例%	款项性质	计提坏账准备比例
华润贵阳城市建设有限公司	34,000,000.00	1 年以内	30.72	往来款	5%
海南电子工业公司	7,815,125.66	3 年以上	7.06	购地款	100%
贵阳市路桥工程有限公司景	6,200,000.00	1 年以内	5.60	往来款	5%
北京中天实有限公司②	4,351,915.24	2-3 年	3.93	往来款	100%
贵阳市建设局	4,250,128.00	1-2 年	3.84	墙体保证金	5%-10%
小计	56,617,168.90		51.15		

（4）其他应收款本期末账面余额中已全额计提坏账准备的情况如下：

债务人	应收款项余额	计提比例	坏账准备	计提理由
海南电子工业公司①	7,815,125.66	100%	7,815,125.66	详见下说明
北京中天实公司②	4,351,915.24	100%	4,351,915.24	详见下说明
小计	12,167,040.90		12,167,040.90	

①2002 年 5 月，本公司起诉海南省电子工业总公司，要求返还购地款 1,180 万元，该案经海南省高级人民法院〔（2002）琼民二终字第 64 号〕终审判决，海南省电子工业总公司应返还本公司购地款 1,180 万元。本公司于 2003 年申请强制执行未果。本公司应收海南电子工业总公司款项的账面余额为 786.51 万元，可回收性已很小。按照谨慎性原则，本公司已于 2005 年对该项应收款采用个别认定法全额计提了坏账准备。2008 年 9 月 19 日，经海南省海南中级人民法院裁定（2003）海南执字第 42-52 号，终结海南省高级人民法院〔（2002）琼民二终字第 64 号〕民事判决的执行程序，2008 年 10 月 23 日，本公司收到海南省海南中级人民法院划入的执行款 50,000.00 元。

②北京中天实公司于 2002 年成立以来，因缺乏具体项目支撑，长期不具备独立经营的能力和条件，一直未开展实质性经营业务，只能长期依赖本公司借款维持运转，加之金融危机发生后，本公司已决定将主要精力放在贵州区域市场。为此，经本公司 2008 年 10 月 23 日第五届董事会第 28 次会议审议，同意将本公司所持北京中天实公司全部股权予以转让。由于已资不抵债，无法归还拖欠的往来款项 4,351,915.24 元，经本公司第五届董事会第 30 次会议审议批准，本公司 2008 年对该项应收款项采用个别认定法全额计提了坏账准备。

(5) 其他应收款本期末账面余额中无持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 以前年度已全额计提坏账准备，本期全额或部分收回的应收款项：无

注 6、存货

1、存货按种类列示如下：

存货种类	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
(一) 开发成本	1,333,299,189.23	353,902,676.67	201,737,036.77	1,485,464,829.13
(1) 土地开发	562,528,735.21	74,170,008.51		636,698,743.72
(2) 房屋开发	742,562,418.06	276170828	201737036.8	816996209.3
(3) 配套设施	28,208,035.96	3,561,840.18		31,769,876.14
(二) 已完开发产品	683,475,632.30	201,737,036.77	417,085,056.11	468,127,612.96
(三) 周转房	-			
(四) 库存材料	36,000.00		36,000.00	
(五) 低值易耗品	144,766.90	11,123.35		155,890.25
(六) 临时设施	-			
(七) 库存商品	51,504.12		34,174.73	17,329.39
合计	2,017,007,092.55	555,650,836.79	618,892,267.61	1,953,765,661.73

存货期末余额较上年末余额减少 63,241,430.82 元，下降 3.14%，主要是部份预付工程款因未取得施工单位发票未计入成本以及结转销售增加所致。

(1) 开发成本项目明细如下：

①土地开发

项目名称	预计开工时间	预计投资额	年初账面余额	期末账面余额
中天花园三期	2007 年 8 月	36,800 万元	227,455,404.02	270,614,986.26
南湖项目	2007.年 6 月	7,868 万元	32,375,680.83	34,981,149.42
中天世纪新城	2005 年 5 月	22,000 万元	92,565,235.70	102,206,697.25
中天遵义万里路项目	2007 年 12 月	41,900 万元	51,695,451.75	51,695,451.75
北海土地			2,376,142.91	2,376,142.91
金阳 2008-01 地块	2009 年 6 月	77,200 万元	156,060,820.00	174,824,316.13
小计			562,528,735.21	636,698,743.72

使用受限的土地开发详见本节注 15。

②房屋开发

项目名称	开工时间	预计竣工时	预计投资额	年初账面余额	期末账面余额
中天花园三期 A 区	2007.11	2012.12	29,900 万元	32,822,620.62	29,152,972.28
中天花园三期 B 区	2009.06	2012.03	40,000 万元		1,754,899.00
中天花园三期 C 区	2009.05	2011.04	25,000 万元		4,418,573.23

项目名称	开工时间	预计竣工时	预计投资额	年初账面余额	期末账面余额
南湖项目	2007.09	2011.12	12,000 万元		421,526.30
世纪新城	2001.09	2012.12	120,000 万元	190,333,166.41	218,286,520.87
中天遵义万里路项目	2007.09	2012.12	150,000 万元	138,866,082.61	148,938,107.91
宅东 2 号	2006.08	2009.09	6,000 万元	31,728,953.72	32,479,427.59
欣盛楠苑 1 期	2005.07	2010.12	11,000 万元	4,942,990.10	4,942,990.10
欣盛楠苑 2 期	2008 年	2011 年	7,150 万元	8,629,565.32	8,629,565.32
景怡西苑	2006.01	2010.12	110,115 万元	294,900,582.48	323,818,693.01
渔安回迁安置项目	2008-6-1	2012 年	140,000 万元	40,338,456.80	44,152,933.66
小计				742,562,418.06	816,996,209.27

宅东 2 号项目已于 2009 年 4 月 22 日转让，转让价格 4,361 万元，截止 2009 年 6 月 30 日已收项目转让款 2,827.42 万元，项目转让的过户手续正在办理过程中。

(2) 已完开发产品

项目名称	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	2000-2006	100,839,365.53	65,001,926.51	125,428,850.16	40,412,441.88
中天广场	2002-2006	3,762,705.55	0.00	0.00	3,762,705.55
世纪新城	2003.6-2006	131,420,400.01	136,735,110.26	98,129,044.21	170,026,466.06
中天星园	2000-2005	3,147,724.92	0.00	317,549.95	2,830,174.97
欣盛楠苑	2007.05	3,376,855.93	0.00	0.00	3,376,855.93
景怡西苑	2007	282,663,738.28	0.00	107,381,262.40	175,282,475.88
南湖项目	2008.12	158,264,842.08	0.00	85,828,349.39	72,436,492.69
小计		683,475,632.30	201,737,036.77	417,085,056.11	468,127,612.96

(3) 周转房

年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
--	--	--	--

(4) 存货跌价准备如下：

存货种类	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
(一) 开发成本	--	--	--	--	--
(1) 土地开发	--	--	--	--	--
(2) 房屋开发	--	--	--	--	--
(3) 配套设施	--	--	--	--	--
(二) 已完开发产品	--	--	--	--	--

(三) 周转房	--	--	--	--	--
(四) 库存材料	--	--	--	--	--
(五) 低值易耗品	--	--	--	--	--
(六) 临时设施	--	--	--	--	--
(七) 库存商品	--	--	--	--	--
合计	--	--	--	--	--

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。本期末存货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
一、土地开发				
花园三期土地	25,593,290.81	12,180,166.46		37,773,457.27
南湖项目土地	3,331,622.41	1,669,893.38		5,001,515.79
新城3号土地	358,764.63	4,326,158.52		4,684,923.15
新城2号土地	1,305,867.89	517,544.46		1,823,412.35
小计	30,589,545.74	18,693,762.82		49,283,308.56
二、房屋开发				
新城三组团	21,301,414.12	4,309,523.57	2,074,973.42	23,535,964.27
新城四组团	8,165,483.64	5,441,548.59	5,263,485.98	8,343,546.25
花园3期A区	10,582,976.54	411,407.39	3,269,014.17	7,725,369.76
花园3期B区		23,483.14		23,483.14
花园3期C区		69,755.26		69,755.26
南湖2期		5,640.65		5,640.65
宅东2号	2,811,125.68	725,503.87		3,536,629.55
景怡西苑	41,778,777.57	9,216,272.81		50,995,050.38
新城6、7组团	88,132.45	160,927.77		249,060.22
新城中心区	102,312.32	161,890.97		264,203.29
遵义万里路	6,512,525.34	2,528,703.53		9,041,228.87
渔安回迁安置项目	2,720,823.00			2,720,823.00
小计	94,063,570.66	23,054,657.55	10,607,473.57	106,510,754.64

(6) 期末存货中提供抵押的情况详见本节注15。

注7、其他流动资产

项目	期末账面价值	年初账面价值
将于一年内摊销完毕的房屋租金	42,500.00	215,153.17
将于一年内摊销完毕的财务咨询费	911,466.67	911,466.67
合计	953,966.67	1,126,619.84

期末账面价值较年初账面价值减少 172,653.17 元，原因为本期房屋租金摊销所致。

注 8、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细

项目	年初账面余额		本期增加	本期减少	期末账面余额	
	金额	减值准备			金额	减值准备
对合营企业投资	--	--	--	--	--	--
对联营企业投资	--	--	--	--	--	--
对子公司投资	400,000.00	400,000.00		400,000.00-		
其他股权投资	193,500,000.00	148,000,000.00	3,200,000.00	--	196,700,000.00	148,000,000.00
其中：股票投资	--	--	--	--	--	--
其他股权投资	193,500,000.00	148,000,000.00	--	--	196,700,000.00	148,000,000.00
合计	193,900,000.00	148,400,000.00		--	196,700,000.00	148,400,000.00
长期投资账面价值	45,500,000.00		3,200,000.00	400,000.00-	48,700,000.00	

(1) 子公司概况：详见“附注七、1. (2) 及 3. (3)”的说明。

(2) 合营企业概况：无。

(3) 联营企业概况：无。

(4) 采用权益法核算的长期股权投资：无。

(5) 采用成本法核算的长期股权投资：

被投资单位名称	初始投资	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额	减值准备
天同证券有限责任公司	100,000,000.00	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	100,000,000.00
博华资产管理有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00	--	--	60,000,000.00	48,000,000.00
贵阳市商业银行	33,500,000.00	33,500,000.00	--	--	33,500,000.00	--
北京中天实公司	400,000.00	400,000.00		400,000.00	0.00	
贵阳昭华颖新混凝土公司			3,200,000.00		3,200,000.00	
合计	193,900,000.00	193,900,000.00	3,200,000.00	400,000.00	196,700,000.00	148,000,000.00

A、贵阳市商业银行的 2,925 万股股权已用于公司在贵阳市农业银行龙井支行 4,980 万元借款的质押，详见本节注 15、E。

B、由于天同证券有限责任公司连续亏损，亏损额巨大，经本公司第四届董事会第二十二次会议审议批准，2005 年度对该公司的长期股权投资补提 6,500 万元资产减值准备后，已全额计提资产减值准备。根据公开资料，中国证券监督管理委员会《行政处罚决定书》（证监罚字[2006]10

号)关于“取消天同证券的证券业务许可,并责令其关闭”的处罚决定,山东省人民政府经商中国证券监督管理委员会,决定委托北京市天铎律师事务所开展天同证券有限责任公司(以下简称天同证券)的清算工作,2008年4月,经破产清算组申请,山东省济南市中级人民法院以严重资不抵债为由,宣告其破产。

C、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。

博华资产管理公司2006年报被出具了有保留意见的审计报告,被出具保留意见的原因是博华资产管理公司截止2006年12月31日资产总额为60,109.397万元,股东权益合计为41,627.347万元,其中占资产总额65.43%的“短期投资—委托资产”项目和“其他应收款”,会计师无法实施函证。考虑到这两项资产的不确定性,本公司认为对该长期股权投资计提80%的减值准备是合理的。

D. 报告期本公司将持有北京中天实80%的全部股权转让给自然人李涛,导致长期股权投资减少40万元,详细情况见附注七、4、(2)的说明。

E. 报告期,本公司长期股权投资增加320万元,为公司与自然人张浩共同出资成立贵阳昭华颖新混凝土有限责任公司时的出资额。2008年10月23日,经公司第5届28次董事会审议批准,公司与自然人张浩共同出资1,800万元成立贵阳昭华颖新混凝土有限责任公司,其中公司现金出资320万元,占注册资本的17.78%,自然人张浩现金出资1480万元,占注册资本82.22%。

(7) 长期投资减值准备的计提和变动情况

被投资单位名称	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额	计提或转回的原因
天同证券有限责任公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	见(6)B
博华资产管理有限公司	48,000,000.00	--	--	48,000,000.00	见(6)C
北京中天实公司	400,000.00		400,000.00		
合计	148,400,000.00		--	148,000,000.00	

注9、投资性房地产

投资性房地产是本公司出租的开发产品,明细如下:

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	120,653,635.82			120,653,635.82
1. 房屋、建筑物	120,653,635.82			120,653,635.82
2. 土地使用权	--	--	--	--
二、累计折旧或累计摊销合计	15,692,213.28	1,925,941.35		17,618,154.63
1. 房屋、建筑物	15,692,213.28	1,925,941.35		17,618,154.63

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
2. 土地使用权	--	--	--	--
三、投资性房地产减值准备累计金额合计	--	--	--	--
1. 房屋、建筑物	--	--	--	--
2. 土地使用权	--	--	--	--
四、投资性房地产账面价值合计	104,961,422.54			103,035,481.19
1. 房屋、建筑物	104,961,422.54			103,035,481.19
2. 土地使用权	--			--

投资性房地产的抵押情况详见本节注 15。

注 10、固定资产及累计折旧

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	81,078,395.18	3,141,164.12	154,835.04	84,064,724.26
其中：房屋、建筑物	39,102,273.30			39,102,273.30
运输设备	27,539,519.08	277,977.00	0.00	27,817,496.08
管理设备	10,505,683.40	2,732,637.12	154,835.04	13,083,485.48
其他设备	3,930,919.40	130,550.00	0.00	4,061,469.40
二、累计折旧合计	14,458,357.80	3,608,919.80	108,697.93	17,958,579.67
其中：房屋、建筑物	2,600,452.21	531,563.52		3,132,015.73
运输设备	5,143,648.27	1,858,629.47		7,002,277.74
管理设备	4,089,911.62	1,067,949.13	108,697.93	5,049,162.82
其他设备	2,624,345.70	150,777.68		2,775,123.38
三、固定资产减值准备累计金额合计				0.00
其中：房屋、建筑物				0.00
运输设备				0.00
管理设备				0.00
其他设备				0.00
四、固定资产账面价值合计	66,620,037.38	-467,755.68	46,137.11	66,106,144.59
其中：房屋、建筑物	36,501,821.09	-531,563.52	0.00	35,970,257.57
运输设备	22,395,870.81	-1,580,652.47	0.00	20,815,218.34
管理设备	6,415,771.78	1,664,687.99	46,137.11	8,034,322.66
其他设备	1,306,573.70	-20,227.68	0.00	1,286,346.02

(1) 本期固定资产增加 3,141,164.12 元均为外购增加。本期固定资产减少为：处置报废固定资产，原值减少 154,835.04 元，累计折旧减少 108,697.93 元。

(2) 固定资产抵押情况：无。

(3) 期末，已提足折旧继续使用的固定资产：无

(4) 本期处置固定资产情况如下:

项目	固定资产原值	累计折旧	账面净值
运输设备			
管理设备	154,835.04	108,697.93	46,137.11
其他设备			
合计	1,100,860.66	1,010,596.81	90,263.85

(5) 融资租赁租入的固定资产情况如下:

项目	账面原值	累计折旧	账面净值
运输设备	14,482,338.00	1,146,518.42	13,335,819.58

2008年7月,本公司与华融金融租赁股份有限公司(以下简称华融租赁公司)签订《融资租赁合同》[华融租赁(08)直字第0806503100号]:本公司以融资租赁的方式向华融租赁公司租入作价13,342,000.00元的运输设备,该租赁物的所有权属于华融租赁公司,租赁期限为36个月,月租息利率为7.2104%,最低租赁付款额为16,056,275.44元,最低租赁付款额现值为14,364,609.05元,租金按季等额分12次支付,每季度租金1,276,872.12元,本公司付清租金等款项后,租赁物由本公司按名义货价200,130.00元留购,并随同最后一期租金同时支付,华融租赁公司向本公司出具租赁物所有权转移单。

融资租赁设备的账面原值包括租赁物作价13,342,000.00元及车辆购置税1,140,338.00元,最低租赁付款额与账面原值的差异计入未确认融资费用2,714,275.44元,本期按实际利率法结转未确认融资费用530,966.66元。截止2009年6月30日,融资租赁设备的未确认融资费用余额为1,356,886.54元。

注 11、无形资产

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、原价合计	32,290.00	4,000.00		36,290.00
财务软件	32,290.00	4,000.00		36,290.00
二、累计摊销合计	9,924.72			9,924.72
财务软件	9,924.72			9,924.72
三、无形资产减值准备累计金额合计	--	--	--	--
财务软件	--	--	--	--
四、无形资产账面价值合计	22,365.28	--	--	26,365.28
财务软件	22,365.28	--	--	26,365.28

注 12、长期待摊费用

项目	期末账面价值	年初账面价值
中天城投本部办公室装修费	3,622,978.62	1,427,079.19
中体倍力广场店装修费	659,614.09	141,466.50
已付以后年度咨询费	833,333.33	833,333.33
合计	5,115,926.04	2,401,879.02

注 13、递延所得税资产

(1) 已确认递延所得税资产

项目	期末账面余额	年初账面余额
递延所得税资产*	44,560,133.25	43,422,556.31

*期末账面余额为资产账面价值低于计税基础而产生的可抵扣暂时性差异计算的递延所得税资产。包括：(1) 本公司可抵扣暂时性差异 174,000,946.67 元，按 25% 的税率计算递延所得税资产 43,500,236.67 元。(2) 欣泰房地产公司可抵扣暂时性差异 4,239,586.32 元，按 25% 的税率计算递延所得税资产 1,059,896.58 元。

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损等的金额（包括到期日）

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异金额为 2,075,538.04 元，系部分子公司所计提的坏账准备，未确认递延所得税资产。

注 14、资产减值准备

项目	年初 账面余额	本期增加额	本期减少额		期末 账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	26,763,356.64	5,268,878.45			32,032,235.09
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	148,400,000.00			400,000.00	148,000,000.00
六、投资性房地产减值准备	--				
七、固定资产减值准备	--				
八、工程物资减值准备	--				
九、在建工程减值准备	--				
十、生产性生物资产减值准备	--				
十一、油气资产减值准备	--				
十二、无形资产减值准备	--				
十三、商誉减值准备	--				
十四、其他					

合计	175,163,356.64	5,268,878.45		400,000.00	180,032,235.09
----	----------------	--------------	--	------------	----------------

注 15、所有权受到限制的资产

(1) 资产所有权受到限制的原因

A: 因从中国建设银行股份有限公司贵阳城北支行办理贷款（合同金额 14,000 万元人民币）的需要，本公司与其签订《抵押合同》（合同编号为 ZGD-2008003），将本公司贵阳市南明区水口寺 2001-94 号地块面积为 178,754.23 平方米抵押给该银行。

B: 因从中国建设银行股份有限公司贵阳城北支行办理贷款（合同金额 6,000 万元人民币）的需要，本公司与其签订《抵押合同》（合同编号为 ZGD-2008004），将本公司贵阳市南明区水口寺地块面积为 11499.7 平方米的土地抵押给该银行。

C: 因从中国农业银行贵阳市龙井支行办理贷款（合同金额 10,000 万元人民币）的需要，本公司与其签订《抵押合同》（合同编号为 5290620080014107），将本公司位于南明区新城 2001-94 地块，面积 142986.46 平方米的土地抵押给该银行。

D: 因从中国农业银行贵阳市龙井支行办理贷款（合同金额 11,700 万元人民币）的需要，本公司与其签订《抵押合同》（合同编号为 52902200700010465），将本公司的位于南明区都司路中天广场一组团 1 层 2A 和 2C 号商用房、负 1 层车库、4 层办公用房抵押给该银行。

E: 因从中国农业银行贵阳市龙井支行办理贷款（合同金额 4,980 万元人民币）的需要，本公司与其签订《抵押合同》（合同编号 52904200700005923），将本公司持有贵阳市商业银行的 2,925 万股股权抵押给该银行。

F: 因从中国农业银行贵阳市龙井支行办理贷款（合同金额 9,100 万元人民币）的需要，本公司与其签订《抵押合同》（合同编号 52906200700000263），将本公司位于新添大道南段 289 号中天花园第 139 号，面积为 99,891 平方米的土地抵押给该银行。

G: 因从中国农业银行贵阳市龙井支行办理贷款（合同金额 6,300 万元人民币）的需要，本公司与其签订《抵押合同》（合同编号 5290620070000284），将本公司位于新添大道南段 289 号中天花园第 137 号，面积为 67,207 平方米的土地抵押给该银行。

H: 因从中国农业银行贵阳市龙井支行办理贷款（合同金额 7,700 万元人民币）的需要，本公司与其签订《抵押合同》（合同编号 52902200700014113），将本公司位于南明区水口寺世纪新城第 141 号，面积为 114,869 平方米的土地抵押给该银行。

I: 因从中国农业银行贵阳市龙井支行办理贷款（合同金额 2,220 万元人民币）的需要，本公司与其签订《抵押合同》（合同编号 52906200700000287），将本公司位于新添大道南段 289 号中天花园第 96 号，面积为 49,357.91 平方米的土地抵押给该银行。

J: 因从中国农业银行贵阳市龙井支行办理贷款（合同金额 10,000.00 万元人民币）的需要，中天遵义公司与其签订《抵押合同》（合同编号 NO52902200700014617），将中天置业公司位于贵

州遵义万里路商业街项目土地使用权(B.E.F 地块).抵押给该银行。

K: 景怡西苑 3 组团的 13392.33 平方米在建工程（抵押栋号 B8、B9、B10、B13 和 B14），为本公司在中国工商银行股份有限公司贵阳中华路支行的 10,900.00 万元贷款设置抵押。

L: 金阳 2007-07 块地土地使用权，为本公司在中国农业银行贵阳市龙井支行的 9,750 万元贷款设置抵押。

M: 景怡西苑 5 组团的在建工程，为本公司在中国农业银行贵阳市龙井支行的 2,250 万元贷款设置抵押。

(2) 所有权受到限制的资产金额

所有权受到限制的资产类别	年初账面价值	本期增加额	本期减少额	期末账面价值
一、用于担保的资产				
1、中天花园三期土地	123,443,247.60	24,449,053.68		147,892,301.28
2、贵阳市白云区南湖新区土地	18,692,236.01	1,504,278.29		20,196,514.30
3、南明区水口寺 2001-94 号地块	72,005,310.45	7,403,289.75		79,408,600.20
4、广场一组团第4层办公房	7,980,308.59		114,521.05	7,865,787.54
5、中天广场一组团负1层车库	7,261,161.24		104,200.96	7,156,960.28
6、广场一组团1-3层商场	46,618,774.76		758,682.40	45,860,092.36
7、宅吉大厦裙楼4层	7,926,552.36		128,119.66	7,798,432.70
8、贵阳市商业银行股权	33,500,000.00			33,500,000.00
9、中天遵义公司万里路土地	14,459,315.09			14,459,315.09
10、景怡西苑*	337,254,711.46	28,146,150.53		365,400,861.99
小计	669,141,617.56	61,502,772.25	1,105,524.07	729,538,865.74
二、其他原因造成所有权受到限制的资产				
合计	669,141,617.56	61,502,772.25	1,105,524.07	729,538,865.74

注 16、短期借款

借款条件	期末账面余额	年初账面余额
信用借款	-	
抵押借款	-	
质押借款	-	
保证借款	55,000,000.00	55,000,000.00
合计	55,000,000.00	55,000,000.00

保证借款的担保方均为中投信用担保有限公司，按贷款额的 1.5-2%/年收取担保费。

注 17、应付账款

项目	期末账面余额	年初账面余额
1年以内(含1年)	103,585,704.14	111,529,440.79
1年至2年(含2年)	1,693,262.74	26,175,676.67
2年至3年(含3年)	1,200,472.37	1,549,695.73
3年以上	3,127,627.81	5,328,793.10
合计	109,607,067.06	144,583,606.29

应付账款期末账面余额中无应付持有本公司5%(含5%)以上股权股东单位款项。

应付账款本期末账面余额较年初账面余额减少34,976,539.23元,降低24.19%,主要原因是本期支付工程款项所致。

注18、预收款项

项目	期末账面余额	年初账面余额
1年以内(含1年)	341,794,645.46	196,765,705.81
1年至2年(含2年)	98,891.20	470,000.00
2年至3年(含3年)	0.00	40,000.00
3年以上	0.00	403,891.20
合计	341,893,536.66	197,679,597.01

预收款项期末账面余额中无持本公司5%(含5%)以上股权股东单位的款项。

预收款项期末账面余额较年初账面余额增加144,213,939.65元,上升了72.95%,是因为世纪新城、景怡西苑部份新建商品房陆续开始预售所致。

注19、应付职工薪酬

项目	年初账面余额	本期增加额	本期支付额	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,677,177.11	31,140,174.10	33,836,626.44	3,980,724.77
二、职工福利费	--	510,737.48	510,737.48	
三、社会保险费	-411.52	6,423,285.77	5,335,566.46	1,087,307.79
其中:1、医疗保险费	2,753.19	1,731,280.44	1,458,920.93	275,112.70
2、基本养老保险费	-3,413.58	4,336,435.03	3,604,850.89	728,170.56
3、年金缴费	--			
4、失业保险费	248.87	355,570.30	271,794.64	84,024.53
5、工伤保险费	--			
6、生育保险费	--			
四、住房公积金	1,597,241.00	2,856,427.01	996,291.13	3,457,376.88
五、工会经费和职工教育经费	1,274,923.36	204,675.54	349,680.75	1,129,918.15
六、非货币性福利	--			
七、因解除劳动关系给予的补偿	--			

八、其他	--			
其中：以现金结算的股份支付	--			
合计	9,548,929.95	41,135,299.90	41,028,902.26	9,655,327.59

本公司的工伤保险和生育保险一并在医疗保险中进行核算。

注 20、应交税费

项目	期末账面余额	年初账面余额
增值税	4,642.86	2,843.46
营业税	27,475,135.15	39,287,311.24
城建税	1,758,772.28	2,689,489.18
土地增值税	7,516,053.44	-47,681.34
房产税	609,500.85	766,612.82
企业所得税	126,710,631.17	104,897,150.03
代扣代缴个人所得税	1,706,075.41	3,079,641.33
城市教育费附加	820,993.51	1,172,193.58
地方教育费附加	310,149.20	427,312.60
副食品调节基金	558,208.06	791,898.39
土地使用税	-790,643.85	--
合计	166,679,518.08	153,066,771.29

应交税费本期末账面余额较年初账面余额增加 13,612,746.79 元，上升 8.89%，主要是应交企业所得税增加所致。

注 21、应付股利

应付股利期末账面余额 12,816,615.70 元，其中：应付金世旗控股公司 9,426,784.90 元，期末账面余额较年初账面余额增加 11,854,871.50 元，系实施 2008 年度利润分配时尚未支付的现金股利。

注 22、其他应付款

(1) 其他应付款按账龄结构列示如下：

项目	期末账面余额	年初账面余额
1 年以内（含 1 年）	381,241,360.00	283,387,660.90
1 年至 2 年（含 2 年）	15,806,512.18	40,026,384.44
2 年至 3 年（含 3 年）	4,050,361.75	9,186,260.51
3 年以上	45,096,709.55	47,778,052.38
合计	446,194,943.48	380,378,358.23

其他应付款期末账面余额较上年末增加 65,816,585.25 元，上升 17.30%，主要原因是本期收

取履约保证金、房屋维修基金以及华润贵阳城市建设有限公司（以下简称华润贵阳公司）划入项目合作开发拨款等增加所致。

(2) 其他应付款期末账面余额中应付持有本公司 5%（含 5%）以上股权股东单位款项为：

单位或项目名称	金额	期限	备注
金世旗控股公司	111,271,500.00	1 年以内	往来款

(3) 其他应付款期末账面余额中大额余额明细如下：

单位或项目名称	金额	期限	备注
金世旗控股公司	111,271,500.00	1 年以内	往来款
华润贵阳公司	85,873,752.89	1 年以内	代建工程进度拨款
代收代付的维修基金	44,861,523.74	滚动发生	维修基金
贵州省建设工程总公司	40,000,000.00	1 年以内	履约保证金
兼并三厂时的负债	17,789,306.93	3 年以上	-
合 计	299,796,083.56	占其他应付款的 67.19 %。	

(4) 其他应付款期末账面余额账龄在 3 年以上的金额合计 45,096,709.55 元，占期末账面余额的 10.11%，主要为未支付的工程保证金及兼并三厂时转入其他暂未支付的款项等。

注 23、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债是将于一年内到期的长期借款，按借款种类分项列示如下：

借款种类	币种	年末账面余额	年初账面余额
信用借款	RMB	-	-
抵押借款	RMB	185,200,000.00	308,200,000.00
质押借款	RMB	5,800,000.00	5,800,000.00
保证借款	RMB		54,000,000.00
合 计	RMB	191,000,000.00	368,000,000.00

(2) 2009 年 6 月 30 日抵押借款具体情况

贷款单位	金额	借款期限	年利率%
中国农业银行贵阳市龙井支行	35,000,000.00	2007.09.27-2009.09.27	8.217
中国农业银行贵阳市龙井支行	1,200,000.00	2007.12.13-2009.12.13	8.316
中国农业银行贵阳市龙井支行	11,000,000.00	2007.12.13-2009.12.13	8.316
中国农业银行贵阳市龙井支行	13,000,000.00	2007.12.13-2009.12.13	8.316
中国农业银行贵阳市龙井支行	2,200,000.00	2007.12.17-2009.12.17	8.316
中国农业银行贵阳市龙井支行	800,000.00	2007.12.24-2009.12.24	8.316
中国农业银行贵阳市龙井支行	13,000,000.00	2007.12.24-2009.12.24	8.316
中国工商银行贵阳市中华路支行	109,000,000.00	2007.03.28-2009.12.31	6.57
合 计	185,200,000.00		

抵押物的具体情况详见本节注、15。

(3) 2009年6月30日质押借款的具体情况

贷款单位	金额	借款期限	年利率%
贵阳市农业银行龙井支行	5,800,000.00	2007.12.18-2009.12.18	8.316
合计	5,800,000.00		

质押物见具体情况详见本节注、15。

注 24、长期借款

(1) 长期借款按借款种类分项列示如下：

借款种类	币种	期末账面余额	年初账面余额
信用借款	RMB	-	-
抵押借款	RMB	806,583,563.37	624,649,491.88
质押借款	RMB	44,000,000.00	44,000,000.00
保证借款	RMB		39,000,000.00
合计	RMB	850,583,563.37	707,649,491.88

(2) 2009年6月30日抵押借款具体情况

贷款单位	金额	借款期限	年利率%
中国农业银行贵阳市龙井支行	82,000,000.00	2007.09.27-2010.09.26	8.217
中国农业银行贵阳市龙井支行	6,000,000.00	2007.12.13-2010.12.12	8.316
中国农业银行贵阳市龙井支行	66,000,000.00	2007.12.13-2010.12.12	8.316
中国农业银行贵阳市龙井支行	50,000,000.00	2007.12.13-2010.12.12	8.316
中国农业银行贵阳市龙井支行	20,000,000.00	2007.12.17-2010.12.16	8.316
中国农业银行贵阳市龙井支行	10,000,000.00	2007.12.24-2010.12.23	8.316
中国农业银行贵阳市龙井支行	60,000,000.00	2007.12.24-2010.12.23	8.316
中国农业银行贵阳市龙井支行	100,000,000.00	2008.12.30-2011.12.29	8.316
中国农业银行遵义新华支行	30,000,000.00	2007.12.25-2010.12.24	8.316
中国农业银行遵义新华支行	70,000,000.00	2008.04.02-2011.04.01	8.316
中国建设银行贵阳市城北支行	60,000,000.00	2009.02.12-2011.08.11	7.29
中国建设银行贵阳市城北支行	140,000,000.00	2008.09.16-2011.09.15	7.29
中国农业银行贵阳市龙井支行	22,500,000.00	2008.12.24-2011.12.23	7.56
中国农业银行贵阳市龙井支行*	97,500,000.00	2008.08.26-2011.08.25	7.56
利息调整**	-7,416,436.63		
合计	806,583,563.37		

抵押物的具体情况详见本节注 15。

*中国农业银行贵阳市龙井支行长期借款 12,000.00 万元，由本公司子公司欣泰房地产公司

以金阳 2007-07 地块作抵押的借款，同时由本公司和金世旗控股公司提供连带责任担保。

**2008 年 9 月 16 日与中国建设银行股份有限公司贵阳城北支行签订了《人民币资金借款合同》，本公司为取得中国建设银行贵阳市城北支行长期借款 14,000.00 万元，借款期限 3 年，本公司一次性支付了 3 年的基准利率上浮 30% 的利息费用 9,525,600.00 元，本期按实际利率法确认摊销借款费用 1,434,071.49 元。

(3) 2009 年 6 月 30 日质押借款具体情况

贷款单位	金额	借款期限	年利率%
中国农业银行贵阳市龙井支行*	44,000,000.00	2007.12.18-2010.12.17	8.316
合计	44,000,000.00		

*质押物为贵阳市商业银行的 2,925.00 万股股权。

(4) 2009 年 6 月 30 日保证借款具体情况：无

注 25、长期应付款

长期应付款本期末账面余额为 45,149,842.34 元，年初账面余额为 49,792,491.38 元。包括：

(1) 本公司因项目开发分别兼并贵阳畜产品厂、贵阳红岩化工厂、贵阳市新宇制革厂、国营贵阳印染厂应支付被兼并企业职工安置费，包括买断职工国有身份和工龄应支付的费用、未到退休年龄提前内部退休职工的医疗养老保险费、离退休职工的医疗养老保险费等。期末账面余额较年初账面余额减少 2,701,430.97 元，是本期支付各被兼并企业职工安置费等所致。

截止 2009 年 6 月 30 日应付各兼并单位的职工安置费明细如下：

被兼并单位名称	期末职工安置费余额	年初职工安置费余额
贵阳红岩化工厂*	18,706,530.38	20,097,839.50
国营贵阳印染厂**	7,236,839.09	7,564,995.16
贵阳市新宇制革厂*	4,735,447.80	5,212,622.65
贵阳畜产品厂*	4,480,325.27	4,985,116.20
合计	35,159,142.54	37,860,573.51

*2000 年 8 月、9 月、10 月，上述三家企业为深化企业改革，转换经营机制，促进生产要素的合理流动和资源的优化配置，支持本公司可持续发展，与本公司分别签订企业兼并协议书，并与该三家企业分别制定职工安置办法。本公司 2002 年 6 月 20 日向贵阳市财政局以“关于确定被兼并企业贵阳红岩化工厂、贵阳畜产品厂和贵阳市新宇制革厂国有净资产余额的请示”，对三家企业的职工安置费，经贵阳市劳动局 2000 年 11 月 30 日核准，三家企业的职工安置费分别为：贵阳红岩化工厂 17,473,000.00 元、贵阳畜产品厂 13,836,800.00 元、贵阳市新宇制革厂 7,770,945.00 元，三家企业的职工安置费合计 39,080,745.00 元。根据 2003 年 6 月 20 日，贵阳市财政局、贵阳市国有资产投资管理公司[筑财企(2003)39 号]《关于世纪中天兼并贵阳红岩化

工厂等三户国有企业资产处置及其他遗留问题清算结果的批复》，其中：①劳动部门核准的职工安置费 3,909.00 万元；②本公司在兼并红岩化工厂时应支付红化厂实验农场人员 243 人的安置费（人均 2.7 万元）及迁坟费 716 万元。同时考虑 1987 年以后农场新增人员因素（1987 年至兼并前需安置人员净增加 77 人）需增加 523 万元安置费。为此，本公司承担兼并贵阳红岩化工厂的全部安置费为 29,863,000.00 元，加上贵阳畜产品厂和贵阳市新宇制革厂的职工安置费，本公司兼并该三家企业时共计应承担职工安置费 51,470,745.00 元。

**1997 年 10 月 21 日，本公司与国营贵阳印染厂签订兼并协议，以接收国营贵阳印染厂的全部资产，承担国营贵阳印染厂的全部债务，资产减去负债后的余额挂账（净资产），安置国营贵阳印染厂全部职工（包括离退休人员）的方式，对国营贵阳印染厂实行兼并。兼并事项于 1997 年 7 月 29 日经贵阳市人民政府[筑府通字（1997）31 号]、1997 年 8 月 7 日经贵阳市经济委员会[市经企字（1997）12 号]批复。经测算，本公司兼并国营贵阳印染厂时应承担的职工安置费为 12,072,480.00 元。

上述应付职工安置费，无法估计相对准确的支付时间，故不能确定支付期限。

（2） 应付融资租赁款

项目	年初余额	本期增加	本期支付或 摊销	根据银行利率 调整租息	期末余额
融资租赁款	13,619,641.07		2,272,054.73		11,347,586.34
未确认融资租赁费	1,687,723.20		330,836.66		1,356,886.54

固定资产融资租赁详见“附注八、注 10”。

注 26、股本

股东名称或类别	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、有限售条件的流通股	198,776,133	119,197,960.00		317,974,093.00
二、无限售条件的流通股	158,035,333	94,888,919.00		252,924,252.00
合计	356,811,466	214,086,879.00		570,898,345.00

本期股本增加为公司今年 3 月根据 2008 年年度股东大会决议，以公司 2008 年 12 月 31 日总股本为基数，实施每 10 股转增 6 股的分配方案而增加的股本。

注 27、资本公积

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
股本溢价	184,298,213.83		163,781,198.07	20,517,015.76
其他资本公积	50,305,680.93	3,696,375.00	50,305,680.93	3,696,375.00
合计	234,603,894.76	3,696,375.00	214,086,879.00	24,213,390.76

资本公积本期增加 3,696,375.00 元，为公司 2008 年 10 月受让金世旗控股公司旗下两全资子公司-贵州欣泰房地产开发有限公司和金世旗房地产开发有限公司股权时，控股股东承诺贵州欣泰房地产开发有限公司和金世旗房地产开发有限公司 2007 年和 2008 年应完成的利润与实际完

成的利润之间的差额补偿款，共计 4,928,500.00 元，扣除 25%的企业所得税 1,232,125.00 元，实际增加资本公积 3,696,375.00 元。

资本公积本期减少 214,086,879.00 元，为公司今年 3 月根据 2008 年年度股东大会决议，以公司 2008 年 12 月 31 日总股本为基数，实施每 10 股转增 6 股的分配方案而减少的资本公积。

注 28、盈余公积

项目	年初账面余额	本期增加*	本期减少	期末账面余额
法定盈余公积	80,400,635.87		-	80,400,635.87
任意盈余公积	5,395,002.7		-	5,395,002.7
合计	85,795,638.57		-	85,795,638.57

注 29、未分配利润

项目	本期发生额	上年同期发生额
一、净利润	125,824,588.22	190,965,181.38
加：年初未分配利润	86,289,229.70	-96,465,968.21
加：其他转入	170,595.70	1,239,937.85
二、可供分配的利润	212,284,413.62	95,739,151.02
减：提取的法定盈余公积		9,449,921.32
减：提取的法定公益金		-
三、可供投资者分配的利润	212,284,413.62	86,289,229.70
减：提取的任意盈余公积		-
减：应付普通股股利	35,681,146.60	-
减：转作股本的普通股股利		-
四、期末未分配利润	176,603,267.02	86,289,229.70

注 30、营业收入

项目	本期发生额	上年同期发生额
1、主营业务收入	695,846,594.39	383,799,229.21
2、其他业务收入	32,848,331.16	33,017,224.09
合计	728,694,925.55	416,816,453.30

(1) 主营业务收入明细如下：

明细项目	本期发生额	上年同期发生额
商品房销售业务	695,846,594.39	383,799,229.21
合计	695,846,594.39	383,799,229.21

(2) 其他业务收入明细如下：

明细项目	本期发生额	上年同期发生额
房屋租赁收入	7,210,762.38	7,821,936.89
物业管理收入	9,472,772.41	12,063,973.83
健身娱乐收入	7,654,792.57	5,126,474.00
教育服务收入	7,439,223.95	5,840,944.83
其他	1,070,779.85	2,163,894.54
合计	32,848,331.16	33,017,224.09

注 31、营业成本

项目	本期发生额	上年同期发生额
1、主营业务成本	413,276,862.75	213,115,278.91
2、其他业务成本	27,167,380.41	27,176,815.35
合计	440,444,243.16	240,292,094.26

(1) 主营业务成本明细如下：

明细项目	本期发生额	上年同期发生额
商品房销售业务	413,276,862.75	213,115,278.91
合计	413,276,862.75	213,115,278.91

(2) 其他业务成本明细如下：

明细项目	本期发生额	上年同期发生额
房屋租赁成本	2,496,416.91	2,527,775.20
物业管理成本	14,091,433.03	14,205,197.03
健身娱乐成本	4,330,191.49	4,150,597.49
教育服务成本	5,989,561.09	5,622,111.40
其他	259,777.89	671,134.23
合计	27,167,380.41	27,176,815.35

注 32、营业税金及附加

项目	本期发生额	上年同期发生额
营业税	35,890,957.36	20,385,952.66
房产税	745,499.78	751,274.61
土地增值税	11,203,029.84	3,213,723.01
城建税	2,367,888.20	1,366,372.34
教育费附加	1,072,517.91	611,903.40
地方教育费附加	363,994.85	203,965.66
副食品基金	713,464.89	410,003.15
土地使用税	6,492.24	11,361.42

合计	52,363,845.07	26,954,556.25
----	---------------	---------------

注 33、销售费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
合计	37,687,178.95	39,800,600.99

注 34、管理费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
合计	23,718,800.15	17,819,521.03

注 35、财务费用

类别	本期发生额	上年同期发生额
利息支出		
减：利息收入	342,844.10	725,611.69
汇兑损失		
减：汇兑收益		
其他	1,130,639.81	33,069.04
合计	787,795.71	-692,542.65

注 36、资产减值损失

项目	本期发生额	上年同期发生额
一、坏账准备	5,268,878.45	-5,954,138.16
二、存货跌价准备		
三、可供出售金融资产减值准备		
四、持有至到期投资减值准备		
五、长期股权投资减值准备		
六、投资性房地产减值准备	-	-
七、固定资产减值准备	-	-
八、工程物资减值准备	-	-
九、在建工程减值准备	-	-
十、生产性生物资产减值准备	-	-
十一、油气资产减值准备	-	-
十二、无形资产减值准备	-	-
十三、商誉减值准备	-	-
十四、其他	-	-
合计	5,268,878.45	-5,954,138.16

注 37、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上年同期发生额
1、交易性金融资产公允价值变动	164,960.00	-72,490.00
合计	164,960.00	-72,490.00

注 38、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上年同期发生额
新股申购收益		32,533.78
处置基金收益	139,176.44	
处置子公司收益	80,000.00	
合计	219,176.44	32,533.78

注 39、营业外收入

项目	本期发生额	上年同期发生额
1、非流动资产处置利得合计		
其中：固定资产处置利得		
无形资产处置利得		
2、补贴收入*		8,617,519.04
3、违约金收入	58,180.80	
4、债权转让利得		
5、其他	84,823.72	11,988.42
合计	143,004.52	8,629,507.46

营业外收入本期发生额较上年同期发生额减少 8,486,502.94 元，主要是政府补贴收入减少所致。

*上年同期补贴收入包括：（1）依据贵阳市金阳新区鼓励投资扶持政策规定，欣泰房地产公司收到的营业税金阳新区地方留存部分的补贴 8,417,519.04 元；（2）收到贵州省体育局拨国家级社区创建健身俱乐部扶持款 200,000.00 元。

注 40、营业外支出

项目	本期发生额	上年同期发生额
1、非流动资产处置损失合计	16,452.07	16,560.00
其中：固定资产处置损失	16,452.07	16,560.00
无形资产处置损失		
2、违约金支出	46,000.00	548,481.30
3、捐赠支出	300,000.00	10,010,500.00
4、担保支出*		0.00
5、其他	540,529.68	92,668.04

合计	902,981.75	10,671,206.30
----	------------	---------------

营业外支出本期发生额较上年同期发生额减少 9,768,224.55 元，主要是捐赠支出减少所致。

注 41、所得税

项目	本期发生额	上年同期发生额
当期所得税	42,895,593.57	21,237,920.00
递延所得税	-1,137,576.94	-2,062,276.08
合计	41,758,016.63	19,175,643.92

注 42、其它综合收益

为公司 2008 年 10 月受让金世旗控股公司旗下两全资子公司-贵州欣泰房地产开发有限公司和金世旗房地产开发有限公司股权时，控股股东承诺贵州欣泰房地产开发有限公司和金世旗房地产开发有限公司 2007 年和 2008 年应完成的利润与实际完成的利润之间的差额补偿款，共计 4,928,500.00 元，扣除 25%的企业所得税 1,232,125.00 元，实际收益 3,696,375.00 元。该收益按财政部《关于企业会计准则解释第 3 号》的规定，公司在本期已作为资本公积进行反映和处理。

注 43、非货币性资产交换：本公司本年内未发生非货币性资产交换。

注 44、股份支付：本公司本年内未发生股份支付。

注 45、债务重组：本公司本年内未发生债务重组。

注 46、外币折算：本公司本年内未发生外币折算事项。

注 47、租赁

(1) 本公司作为出租人参与经营租赁的各类租出资产的账面价值

经营租赁租出的资产类别	期末账面价值	年初账面价值
贵阳片区	98,729,387.02	100,583,761.04
成都片区	3,763,161.27	3,826,048.54
北海片区	542,932.90	551,612.96
小计	103,035,481.19	104,961,422.54

(2) 本公司本年内未发生作为承租人参与的重大经营租赁。

(3) 本公司本年发生融资租赁的事项：详见附注八、注10（5）。

注 48、终止经营

本公司本年内未发生终止经营的事项。

注 49、借款费用

(1) 当期资本化的借款费用金额为 40,976,460.37 元。

(2) 本年借款费用资本化金额是以在建开发项目使用的借款金额和平均借款费用率（借款利息加借款费用）计算的金额予以资本化。

在建项目	资本化借款费用金额	实际资本化率
母公司花园、新城、南湖项目等	30,003,444.03	3.94%
欣泰房地产公司景怡西苑项目	8,444,312.81	2.22%
中天遵义公司万里路项目	2,528,703.53	2.53%
合计	40,976,460.37	

注 50、收到的其他与经营活动有关的现金

本期收到的其他与经营活动有关的现金为 125,285,196.78 元，主要项目如下：

项目	本期	上年同期
收到华润贵阳公司代建工程款	5,480,000.00	123,356,738.00
收施工单位履约保证金	40,200,000.00	21,900,000.00
收往来款	20,720,000.00	
收债权转让款		1,420,000.00
代收房屋销售维修基金	15,609,977.76	2,581,003.36
省体育局拨国家级社区体育俱乐部扶持费		200,000.00
代收煤气水电等费用	6,542,369.39	
收到的其它款项	36,732,849.63	37,957,694.32
合计	125,285,196.78	187,415,435.68

注 51、支付的其他与经营活动有关的现金

本期支付的其他与经营活动有关的现金为 120,015,730.13 元，主要项目如下：

项目	本期	上年同期
合作开发遵义小金沟锰矿补偿款		30,000,000.00
退还施工保证金、租赁押金净额等	6,250,000.00	4,370,000.00
支付人防、绿化、墙改等保证金	2,628,600.00	2,689,664.00
支付往来款	40,200,000.00	67,620,000.00
捐赠支出	300,000.00	10,010,500.00
支付房屋维修基金	4,115,006.33	3,709,491.75
支付代收的煤水电等费用	3,474,383.89	
广告宣传费	22,842,224.65	30,691,818.15
业务招待费	4,258,401.70	2,277,351.80
办公费	2,571,143.91	876,889.71
交通费	1,083,973.32	369,996.52
差旅费	1,296,648.51	986,009.25
修理费	1,382,978.96	
劳动保护费及劳动保险费等	741,137.90	344,236.35
中介服务费及咨询服务顾问费等	537,061.60	3,052,205.50
公共设施养护费	2,476,927.64	
水电费	1,919,559.81	
销售及产权手续费	2,299,444.58	

项目	本期	上年同期
支付的其它款项	21,638,237.33	19,250,679.13
合计	120,015,730.13	176,248,842.16

注 52、收到其他与投资活动有关的现金

本期收到其他与投资活动有关的现金为 342,754.10 元，主要项目如下：

项目	本期	上年同期
存款利息收入	342,754.10	628,975.37
合计	342,754.10	628,975.37

注 53、支付其他与投资活动有关的现金：

本期支付的其他与投资活动有关的现金 2,728,499.60 元，为支付的办公室装修款。

注 54、收到的其他与筹资活动有关的现金：无

注 55、支付的其他与筹资活动有关的现金：

本年支付的其他与筹资活动有关的现金为 3,602,734.54 元，主要项目如下：

项目	本期发生数	上年同期发生数
支付融资租赁款	2,472,184.73	
支付的筹资顾问费及贷款担保费/手续费等	1,130,549.81	
小计	3,602,734.54	

注 56、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生数	上年同期发生数
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	126,290,326.64	77,339,062.60
加：资产减值准备	5,268,878.45	-5,954,138.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,534,861.15	4,090,926.86
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	155,410.47	-23,330.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	16,452.07	16,560.00
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-164,960.00	72,490.00
财务费用（收益以“—”号填列）	787,795.71	-692,542.65
投资损失（收益以“—”号填列）	-219,176.44	-32,533.78
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-1,137,576.94	-2,044,153.58
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		-18,122.50
存货的减少（增加以“—”号填列）	104,989,851.19	-116,779,606.28

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-264,078,600.06	-290,753,964.44
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	191,653,026.32	188,866,923.28
其他		
经营活动产生的现金流量净额	169,096,288.56	-145,912,429.55
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	184,527,599.51	98,070,376.96
减：现金的期初余额	127,233,858.86	381,520,237.64
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	57,293,740.65	-283,449,860.68

九、母公司财务报表主要项目说明

注 1、应收账款

（1）按应收款项账龄结构披露

项目	期末账面余额			年初账面余额		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	204,031,146.40	98.39	10,201,557.32	120,944,138.54	97.38	6,047,206.93
1-2年	2,153,665.57	1.04	215,366.56	2,284,000.00	1.84	228,400.00
2-3年	124,000.00	0.06	18,600.00	124,000.00	0.10	18,600.00
3年以上	1,052,158.00	0.51	210,431.60	843,448.90	0.68	168,689.78
合计	207,360,969.97	100	10,645,955.48	124,195,587.44	100.00	6,462,896.71
应收账款净额	196,715,014.49			117,732,690.73		

（2）按应收款项三类分类法披露

类别	期末账面余额				年初账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备		金额	比例 (%)	坏账准备	
			比例 (%)	金额			比例 (%)	金额
第一大类*	46,097,000.00	22.23		2,304,850.00	54,288,218.00	43.71		2,714,410.90
其中：计提坏账	46,097,000.00	22.23	5	2,304,850.00	54,288,218.00	43.71	5.00	2,714,410.90
未计提坏账		0.00						

第二大类**	3,329,823.57	1.61		444,398.16	3,251,448.90	2.62		415,689.78
其中：1年以内		0.00			-	-	-	-
1至2年	2,153,665.57	1.04	10	215,366.56	2,284,000.00	1.84	10.00	228,400.00
2至3年	124,000.00	0.06	15	18,600.00	124,000.00	0.10	15.00	18,600.00
3年以上	1,052,158.00	0.51	20	210,431.60	843,448.90	0.68	20.00	168,689.78
第三大类***	157,934,146.40	76.16		7,896,707.32	66,655,920.54	53.67		3,332,796.03
其中：1年以内	157,934,146.40	76.16	5	7,896,707.32	66,655,920.54	53.67	5.00	3,332,796.03
合计	207,360,969.97	100.00		10,645,955.48	124,195,587.44	100.00		6,462,896.71
应收账款净额	196,715,014.49				117,732,690.73			

*单项金额重大（200万元以上）的应收款项；

**单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项；

***其他不重大应收款项。

应收账款期末账面余额较年初增加83,165,382.53元，上升66.95%，原因同附注八、注3。

(3) 前五名欠款单位的欠款金额为49,497,000.00元，占期末账面余额的39.85%。

(4) 应收账款期末账面余额中无持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 应收账款期末账面余额中无特别计提坏账准备的款项。

(6) 本期无核销的应收账款。

注2、其他应收款

(1) 按应收款项账龄结构披露

项目	期末账面余额			年初账面余额		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	129,173,844.25	82.38	3,419,161.36	299,770,226.55	91.64	2,990,010.25
1-2年	15,277,182.16	9.74	2,941,435.95	14,690,459.57	4.49	1,299,045.96
2-3年	1,428,872.47	0.91	555,958.82	1,615,762.38	0.49	182,077.07
3年以上	10,931,672.65	6.97	8,438,435.06	11,023,974.11	3.38	12,808,810.59
合计	156,811,571.53	100.00	15,354,991.19	327,100,422.61	100.00	17,279,943.87
其他应收款净额	141,456,580.34			309,820,478.74		

(2) 按应收款项三类分类法披露

类别	期末账面余额				年初账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备		金额	比例 (%)	坏账准备	
			比例 (%)	金额			比例 (%)	金额
第一大类*	136,779,885.37	87.23	10.30	14,090,579.92	270,779,418.13	82.78	-	13,930,857.89
其中全额计提	12,167,040.90	7.76	100.00	12,167,040.90	12,167,040.90	3.72	100	12,167,040.90
部分计提坏账	24,086,796.44	15.36	7.99	1,923,539.02	20,892,355.70	6.39	5-15	1,763,816.99

未计提坏账	100,526,048.03	64.11	0.00	0.00	237,720,021.53	72.67	-	-
第二大类**	6,204,072.48	3.95	12.58	780,390.53	7,029,171.16	2.15	-	884,494.31
其中：1年以内		0.00			-	-	-	-
1至2年	4,060,568.26	2.59	9.93	403,037.55	4,606,475.57	1.41	10.00	460,647.56
2至3年	1,026,957.23	0.65	15.00	154,043.58	1,213,847.14	0.37	15.00	182,077.07
3年以上	1,116,546.99	0.71	20.00	223,309.40	1,208,848.45	0.37	20.00	241,769.68
第三大类***	13,827,613.68	8.82	3.50	484,020.74	49,291,833.32	15.07	-	2,464,591.67
其中：1年以内	13,827,613.68	8.82	3.50	484,020.74	49,291,833.32	15.07	5.00	2,464,591.67
合计	156,811,571.53	100.00	9.79	15,354,991.19	327,100,422.61	100		17,279,943.87
其他应收款净额	107,456,580.34			309,820,478.74				

*单项金额重大（200万元以上）的应收款项；

**单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项；

***其他不重大应收款项。

截止2009年6月30日，母公司对应收本公司子公司的往来款单独进行减值测试，无证据表明其发生了减值，故未计提坏账准备。

(3) 前五名欠款单位欠款金额为109,861,914.95元，占其他应收款期末账面余额的70.06%。

(4) 其他应收款期末账面余额中无持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 全额计提坏账准备情况如下：

债务人	应收款项余额	计提比例%	坏账准备	计提理由
海南电子工业公司	7,815,125.66	100	7,815,125.66	见附注八、注5
北京中天实公司	4,351,915.24	100	4,351,915.24	见附注八、注5
小计	12,167,040.90		12,167,040.90	

注3、长期投资

(1) 长期投资项目如下：

项目	年初账面余额		本期增加	本期减少	期末账面余额	
	金额	减值准备			金额	减值准备
成本法核算	445,453,780.40	148,400,000.00	243,200,000.00	400,000.00	688,253,780.40	148,000,000.00
权益法核算						
合计	445,453,780.40	148,400,000.00	243,200,000.00	400,000.00	688,253,780.40	148,000,000.00
长期投资账面价值	297,053,780.40				540,253,780.40	

(2) 长期股权投资

项目	年初账面余额	本期增加*	本期	期末账面余额
----	--------	-------	----	--------

	金额	减值准备		减少	金额	减值准备
对子公司投资	251,953,780.40	400,000.00	240,000,000.00	400,000.00	491,553,780.40	
其他股权投资	193,500,000.00	148,000,000.00	3,200,000.00		196,700,000.00	148,000,000.00
其中：股票投资	-	-				
其他股权投资	193,500,000.00	148,000,000.00	3,200,000.00		196,700,000.00	148,000,000.00
合计	445,453,780.40	148,400,000.00	243,200,000.00	400,000.00	688,253,780.40	148,400,000.00
长期投资账面价值	297,053,780.40				540,253,780.40	

本年增加投资243,200,000元，其中：

A：对子公司的投资增加240,000,000.00元：

2009年2月11日，经本公司第五届董事会第30次会议审议批准，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，增资后，欣泰房地产公司注册资本和实收资本增加到35,000.00万元。

B：其他股权投资增加3,200,000.00元，详细情况见附注八、注8、（6）、E

（3）对子公司投资明细如下：

被投资单位名称	投资起始日	原始投资	期末投资余额	投资比例	减值准备
中天物业公司	03-09-30	4,500,000.00	4,500,000.00	90%	-
中天商贸公司	06-06-09	270,000.00	270,000.00	90%	-
中体倍力公司	06-03-16	4,750,000.00	4,750,000.00	95%	-
中天遵义公司	06-07-24	65,950,000.00	65,950,000.00	61%	-
中天南湖公司	07-08-30	5,000,000.00	5,000,000.00	100%	-
中天文化传播公司	2008-4-07	2,000,000.00	2,000,000.00	100%	-
中天欣泰房地产公司	2008-11-4	362,933,681.41	362,933,681.41	100%	-
中天贵阳房地产公司	2008-12-17	46,150,098.99	46,150,098.99	100%	-
合计		491,553,780.40	491,553,780.40		

（4）其他股权投资及其长期投资减值准备等的明细情况详见附注八、注8、长期投资的相关明细及说明。

注4、营业收入

项目	本期发生额	上年同期发生额
1、主营业务收入	543,350,073.39	321,918,093.21
2、其他业务收入	17,481,136.38	16,810,303.24
合计	560,831,209.77	338,728,396.45

主营业务收入明细如下：

明细项目	本期发生额	上年同期发生额
------	-------	---------

商品房销售业务	543,350,073.39	321,918,093.21
合计	543,350,073.39	321,918,093.21

注 5、营业成本

项目	本期发生额	上年同期发生额
1、主营业务成本	305,895,600.35	157,780,343.21
2、其他业务成本	12,197,702.32	11,421,177.39
合计	318,093,302.67	169,201,520.60

主营业务成本明细如下：

明细项目	本期发生额	上年同期发生额
商品房销售业务	305,895,600.35	157,780,343.21
合计	305,895,600.35	157,780,343.21

注 6、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上年同期发生额
出售交易性金融资产	139,176.44	
出售子公司股权	80,000.00	
合计	219,176.44	

十、合并财务报表与母公司财务报表主要差异

1、净利润差异

项目	本期发生额	上年同期发生额
母公司净利润	106,982,978.82	73,540,859.07
加：母公司对子公司当年计提的坏账准备抵消影响数	219,192.91	375,943.83
坏账准备合并抵消对递延所得税资产当期的影响	0.00	
少数股东损益	-306,221.59	-478,756.41
子公司损益中属于母公司的部分	19,394,376.50	3,901,016.11
合并净利润	126,290,326.64	77,339,062.60

2、股东权益差异

项目	本期末	2008 年末
母公司股东权益	799,665,972.38	724,667,765.16
加：少数股东权益	41,128,783.62	38,605,600.91
坏账准备合并抵消对递延所得税资产的影响		-
母公司对子公司累计计提的坏账准备抵消影响数	283,835.94	-
当年子公司损益中属于母公司的部分	19,394,376.50	54,035,980.48

执行新准则后以前年度子公司损益中属于母公司的部分	43,888,416.54	-
子公司直接计入未分配利润中归属于母公司的部分		-
同一控制下控股企业合并引起的净资产变化		1,239,937.85
减：购买中天遵义公司少数股东股权成本与份额之间的差异	4,950,000.00	4,950,000.00
合并股东权益	899,411,384.98	802,105,829.94

十一、分部报表

(1) 本期业务分部报告披露如下：

项目	房地产业务	其他业务	抵消	合计
一、营业收入	701,684,331.37	27,010,594.18		728,694,925.55
其中：对外交易收入	701,684,331.37	27,010,594.18		728,694,925.55
二、营业成本	415,581,729.09	24,862,514.07		440,444,243.16
三、期间费用	60,265,712.41	1,928,062.40		59,431,610.81
四、营业利润（亏损）	172,715,024.50	-1,144,540.00		171,570,484.50
五、利润总额	169,141,070.05	-1,092,726.78		168,048,343.27
六、流动资产	2,836,930,722.53	23,517,026.38		2,859,675,788.91
七、非流动资产	251,802,965.93	15,741,084.42		267,544,050.35
其中：本国的非流动资产	251,802,965.93	15,741,084.42		267,544,050.35
位于其他国家的非流动资产				
八、资产总额	3,088,733,688.46	39,258,110.80		3,127,991,799.26
九、流动负债	1,300,613,734.03	32,233,274.54		1,332,847,008.57
十、非流动负债	895,733,405.71	0		895,733,405.71
十一、负债总额	2,196,347,139.74	32,233,274.54		2,228,580,414.28

十二、或有事项

1、担保事项

(1) 为中天城投集团欣泰房地产开发有限公司提供的担保情况

2008年8月，本公司子公司欣泰房地产公司以金阳2007-07地块作抵押，向中国农业银行贵阳市农井支行贷款12,000.00万元用于金阳2007-07地块的开发，其中2008年8月26日实际到位9,750.00万元，贷款期限至2011年8月25日；2009年1月7日到位贷款2,250.00万元，贷款期限至2011年12月23日。本公司和金世旗控股公司对该项贷款提供连带责任担保。

十三、承诺事项： 无。

十四、资产负债表日后事项

(一) 资产负债表日后事项中的非调整事项

1、设立中天城投集团旅游会展有限公司事项

经本公司2009年6月2日召开的第五届董事会第35次会议决议通过，本公司于2009年7

月 10 日独家出资设立了中天城投集团旅游会展有限公司，登记的注册资本和实收资本均为人民币 2,000.00 万元；法定代表人为段开辉；注册住所为贵阳市金阳新区八匹马房交中心 1-2；经营范围为：投资业务（法律限制的除外）；商业项目及酒店的投资及经营管理；承办展览展示活动（展销会凭审批手续从事经营活动）及会议服务；设计、制作、代理发布国内广告业务；信息咨询服务；技术开发及咨询服务；旅游景点项目及基础设施的建设及配套开发；旅游产品的开发及销售。营业执照注册号为 520000000019687。登记的经营期限为 2009 年 7 月 9 日至 2059 年 7 月 8 日。

2、关于终止履行对华润贵阳公司增资以及签订相关股权转让协议的情况

本公司于 2009 年 7 月 6 日与华润汉威城市建设（香港）有限公司（简称华润汉威公司）、金世旗控股公司共同签署了《关于终止履行〈增资扩股协议〉的协议》，同意该协议生效后，终止执行《增资扩股协议》，本公司不再继续承担《增资扩股协议》约定的向华润贵阳公司增资 18,500 万元的义务；同时，本公司与华润汉威公司、金世旗控股公司分别签署了《华润贵阳城市建设有限公司股权转让协议》，协议约定华润汉威公司将持有的华润贵阳公司 83.33% 的股权（股权评估价值为 419,613,715.00 元）作价 322,401,334.00 元转让给本公司，金世旗控股公司将持有的华润贵阳公司 16.67% 的股权（股权评估价值为 83,942,885.00 元）作价 64,468,136.00 元转让给本公司。

上述《关于终止履行〈增资扩股协议〉的协议》、《华润贵阳城市建设有限公司股权转让协议》已经本公司 2009 年 7 月 24 日召开的第 4 次临时股东大会审议通过，并于 2009 年 7 月 30 日获贵州省商务厅批准。

（二）资产负债表日后事项中的调整事项：无。

十五、关联方关系及关联交易

（一）本公司的母公司有关信息

母公司名称	注册地	注册资本	经济性质	法定代表人	业务性质
金世旗控股公司	贵阳市中华北路 58 号凯门大厦 A-14-5 号	30,000.00 万元	股份制	罗玉平	城市基础设施及相关配套项目

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，母公司对外提供财务报表。

（二）母公司对本公司的持股比例和表决权比例及其变化：（持股数量：万股）

母公司名称	年初数		本年增加		本年减少		年末数	
	持股	表决权	持股	表决权	持股	表决权	持股	表决权
金世旗控股公司	14,426.78	40.43%	8,759.07	0.18%	-	-	23,185.85	40.61%

（三）本公司子公司有关信息

公司名称	注册地	注册资本	年末投资额	持股比例	表决权比例	经营范围	经济性质或类型	法定代表人
中天物业公司	贵阳市	500万元	450万元	90.00%	90.00%	物业管理	有限责任公司	苗欣欣
中天遵义公司	遵义市	10000万元	6595万元	61.00%	61.00%	房地产开发	有限公司	张青
中体倍力公司	贵阳市	500万元	475万元	95.00%	95.00%	健身健美操等	有限责任公司	余莲萍
中天商贸公司	贵阳市	30万元	27万元	90.00%	90.00%	农贸市场经营及管理	有限公司	苗欣欣
中天盛邦楠苑物业	贵阳市	100万元	100万元	100%	100%	11. 租赁、物业管理等	12. 有限责任公司	吴昌智
中天南湖公司	贵阳市	500万元	500万元	100%	100%	13. 房地产开发	14. 有限责任公司	段开辉
中天文化传播公司	贵阳市	200万元	200万元	100%	100%	15. 广告、文化传播及投资	16. 有限责任公司	李崇毅
中天贵阳房地产公司	贵阳市	5500万元	5500万元	100%	100%	17. 房地产开发与销售等	18. 有限责任公司	19. 李凯
东盛房地产公司	贵阳市	800万元	800万元	62.50%	62.50%	20. 房地产开发	21. 有限责任公司	方锋
中天欣泰房地产公司	贵阳市	35000万元	35000万元	100%	100%	22. 房地产开发与销售等	23. 有限责任公司	24. 李凯
中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司	贵阳市	16265万元	16265万元	100%	100%	25. 房地产开发与经营	26. 有限责任公司	李凯

(四) 本公司在子公司所持股份和表决权比例及其变化：(持股金额单位：万元)

公司名称	年初数		本年增加		本年减少		年末数	
	持股	表决权	持股	表决权	持股	表决权	持股	表决权
中天物业公司	450	90.00%	-	-	-	-	450	90.00%
中天遵义公司	6100	61.00%	-	-	-	-	6100	61.00%
中体倍力公司	475	95.00%	-	-	-	-	475	95.00%
中天商贸公司	27	90.00%	-	-	-	-	27	90.00%
中天盛邦楠苑物业	100	100.00%	-	-	-	-	100	100%
中天南湖公司	500	100.00%	-	-	-	-	500	100%
中天文化传播公司	200	100%	-	-	-	-	200	100%
中天贵阳房地产公司	5500	100%	-	-	-	-	5500	100%
东盛房地产公司	500	100%	-	-	-	-	500	62.50%
中天欣泰房地产公司	11000	100%	24000	100%	-	-	35000	100%
中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司	16265	100%	-	-	-	-	16265	100%

(五) 本公司在子公司所持股份超过50%而本年未纳入合并范围的子公司：无。

(六) 其他关联方关系的性质

关联方名称	与本公司关系
华润贵阳城市建设有限公司*	重大影响单位

*华润贵阳公司，注册资本为人民币30,000.00万元，金世旗控股公司出资5,000.00万元，占注册资本的16.67%，法定代表人为任荣，公司类型为合作经营（港资）。

(七) 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、提供资金

经本公司第五届董事会第28次会议和2008年第5次临时股东大会审议通过，同意金世旗控股公司根据其资金周转和本公司资金需求情况，在额度5,000万元至20,000万元范围内向本公司提供无息财务资助借款。截止2008年12月31日，金世旗控股公司向本公司实际提供无息财务资助借款11,630.00万元。本期，本公司已归还10万元，同时扣减了因贵州欣泰房地产开发有限公司和金世旗房地产开发有限公司2007年和2008年未完成金世旗控股公司的业绩承诺，而由金世旗控股公司补足承诺的净利润额与实际完成的净利润额之间的差额492.85万元，截止2009年6月30日本公司应偿还金世旗控股的往来股东资助借款余额为11,127.15万元。

3、对外投资：

2008年5月30日本公司与华润汉威公司和金世旗控股公司共同签订《华润贵阳城市建设有限公司合作合同》，华润贵阳公司注册资本拟由30,000.00万元增为48,500.00万元，本公司拟用自有资金1.85亿元对华润贵阳公司进行增资，增资后，本公司将成为华润贵阳公司的第二大股东。2008年6月，本公司2008年第2次临时股东大会审议通过了上述增资计划，上述增资计划在2008年内未实施，本期内亦未实施，且在资产负债表日后协议终止了上述合同，详见注十四、（一）3。

4、关联方担保：

(1) 2008年本公司子公司欣泰房地产公司以金阳2007-07地块作抵押，向中国农业银行贵阳市农井支行贷款12,000.00万元用于金阳2007-07地块开发。其中2008年8月26日实际到位9,750.00万元，贷款期限至2011年8月25日；2009年1月7日到位贷款2,250.00万元，贷款期限至2011年12月23日。本公司和金世旗控股公司对该项贷款提供连带责任担保。

5、关联方应收应付款项余额

项目	期末账面余额		年初账面余额	
	年末未结算金额	计提坏账	年初未结算金额	计提坏账
其他应收款				
北京中天实公司	4,351,915.24	4,351,915.24	4,351,915.24	4,351,915.24
华润贵阳公司	34,000,000.00			
其他应付款				
金世旗控股公司	111,271,500.00	-	116,300,000.00	-
华润贵阳公司	85,873,752.89	-	80,393,752.89	-

十六、其他重大事项

1、关于终止对华润贵阳公司增资以及签订相关股权转让协议的情况

详见注十四（一）3。

2、关于本公司 2009 年度非公开发行股票事宜

2009 年 5 月 26 日，本公司第五届董事会第 34 次会议决议通过，并经 2009 年 6 月 11 日召开的本公司 2009 年度第 2 次临时股东大会决议通过了《2009 年度非公开发行股票预案》，本公司拟实施向不超过 10 名投资者发行不超过 18,800.00 万股股份（具体发行数量由股东大会授权本公司董事会与保荐机构（主承销商）协商确定），发行价格不低于本公司第五届董事会第 34 次会议决议公告日（2009 年 5 月 26 日）前二十个交易日本公司股票交易均价的百分之九十，即 8.33 元/股。本次非公开发行预计募集资金 160,000.00 万元，扣除发行费用后将全部投入中天会展城项目。

上述非公开发行事项尚需报中国证监会核准。

十七、补充资料

（一）按照中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号》的要求，按全面摊薄和加权平均计算的2009年1-6月、2008年1-6月的净资产收益率及每股收益如下：

1、2009年1-6月

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司所有者的净利润	14.75%	15.61%	0.2217	0.2217
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.82%	15.68%	0.2228	0.2228

2、2008年1-6月

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益

归属于母公司所有者的净利润	12.67%	11.91%	0.238	0.238
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.11%	10.53%	0.209	0.209

净资产收益率和每股收益计算公司和方法如下：

$$(1) \text{全面摊薄净资产收益率} = P \div E$$

P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；

E 为归属于公司普通股股东的期末净资产。

$$(2) \text{加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；

NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；

E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；

E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；

M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；

E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

$$(3) \text{基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；

S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；

S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；

M₀ 报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

(4) 稀释每股收益 = [P + (已确认为费用的稀释性潜在普通股利息 - 转换费用) × (1 - 所得税率)] / (S₀ + S₁ + S_i × M_i ÷ M₀ - S_j × M_j ÷ M₀ - S_k + 认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润。

在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

(二) 按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露规范问答第1号—非经常性损益》的

规定，在计算扣除非经常性损益后的净利润全面摊薄和加权平均净资产收益率和每股收益时，2008年度和2007年所扣除的非经常性损益项目（已扣除子公司少数股东所占份额）列示如下：

非经常性损益项目（损失－，收益＋）	2009年1-6月	2008年1-6月
1、非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-16,452.07	-19,556.96
2、越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；	-	
3、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		8,617,519.04
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
5、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	-	
6、非货币性资产交换损益	-	
7、委托他人投资或管理资产的损益	-	
8、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	-	
9、债务重组损益	-	
10、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	
11、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	-	
12、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	-	
13、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
14、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	-	
15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
16、对外委托贷款取得的损益	-	
17、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	-	
18、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	-	
19、受托经营取得的托管费收入	-	
20、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-743,525.16	-10,091,179.62
21、其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	14,200,000.00
小计	-759,977.23	12,706,782.46
所得税影响金额	-189,994.31	3,126,597.27
扣除少数股东所占的份额	7.22	10,039.34
扣除所得税影响及少数股东损益后的非经常性损益	-569,990.14	9,570,145.86

（三）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：

1、资产负债权益项目

项目	2009年6月30日金额	2008年12月31日金额	增减变动幅度%	变动情况及原因
货币资金	184,527,599.51	127,233,858.86	45.03	销售回笼资金增加

交易性金融资产	2,166,600.00	401,640.00	439.44	购买基金增加
应收账款	276,298,746.60	143,428,266.02	92.64	结转收入增加,部分按揭房款暂未到账
预付账款	348,931,975.84	228,213,838.45	52.90	预付工程款增加
长期待摊费用	5,115,926.04	2,401,879.02	113.00	中体倍力公司新店装修及总部办公楼装修费用
预收账款	341,893,536.66	197,679,597.01	72.95	项目预售较好
应付股利	12,816,615.70	961,744.20	1,232.64	应付未付分红派息款
1年内到期的非流动负债	191,000,000.00	368,000,000.00	-48.10	归还贷款增加
股本	570,898,345.00	356,811,466.00	60.00	资本公积转增股本
资本公积	24,213,390.76	234,603,894.76	-89.68	转增股本
未分配利润	176,078,267.02	86,289,229.70	104.06	当期实现净利润增加

2、损益项目

项目	2009年1-6月	2008年1-6月	增减变动幅度%	变动情况及原因
营业收入	728,694,925.55	416,816,453.30	74.82	商品房销售增加
营业成本	440,444,243.16	240,292,094.26	83.30	商品房销售收入增加,同比使营业成本增加
营业税金及附加	52,363,845.07	26,954,556.25	94.27	商品房销售收入增加的影响
管理费用	23,718,800.15	17,819,521.03	33.11	办公装修费及租赁费等增加
财务费用	787,795.71	-692,542.65	213.75	未确认融资费用摊销,银行手续费及派息手续费增加
资产减值损失	5,268,878.45	-5,954,138.16	188.49	计提应收款减值准备的影响
公允价值变动收益	164,960.00	-72,490.00	327.56	出售交易性金融资产的影响
投资收益	219,176.44	32,533.78	573.69	出售交易性金融资产的影响
营业外收入	143,004.52	8,629,507.46	-98.34	政府补助减少,上期收到营业税返还,本期没有
营业外支出	902,981.75	10,671,206.30	-91.54	捐赠支出减少
所得税费用	41,758,016.63	19,175,643.92	117.77	本年利润增加

(四) 本次披露的上年同期数(2008年1-6月)与2008年半年度财务报告中披露金额比较:

项目	2008年1-6月	原披露数	增减变动金额	变动情况及原因
营业收入	416,816,453.30	354,935,317.30	61,881,136.00	*
营业成本	240,292,094.26	184,957,158.56	55,334,935.70	*
营业税金及附加	26,954,556.25	23,458,272.07	3,496,284.18	*
销售费用	39,800,600.99	39,292,518.01	508,082.98	*
管理费用	17,819,521.03	14,080,466.42	3,739,054.61	*
财务费用	-692,542.65	-628,975.37	-63,567.28	*

资产减值损失	-5,954,138.16	-5,954,138.16	0.00	*
公允价值变动收益	-72,490.00	-72,490.00	0.00	*
投资收益	32,533.78	32,533.78	0.00	*
营业外收入	8,629,507.46	203,246.40	8,426,261.06	*
营业外支出	10,671,206.30	10,122,725.00	548,481.30	*
所得税费用	19,175,643.92	18,792,261.27	383,382.65	*

*本公司在2008年9月实施了同一控制下企业合并，本次提供比较式合并财务报表时对比较式合并利润表和比较式合并现金流量表中的上年同期数（2008年1-6月）进行了调整。

中天城投集团股份有限公司

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：李梅

会计机构负责人：王正龙

二〇〇九年八月二十日