证券代码:000540　　证券简称:中天城投　　公告编号:2011-01

# 中天城投集团股份有限公司

## 2010 年度报告摘要

**§1 重要提示**

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

本年度报告摘要摘自年度报告全文,报告全文同时刊载于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经信永中和会计师事务所有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

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

**§2 公司基本情况简介**

2.1 基本情况简介

| | |
|---|---|
| 股票简称 | 中天城投 |
| 股票代码 | 000540 |
| 上市交易所 | 深圳证券交易所 |
| 注册地址 | 贵阳市中华中路1号峰会国际大厦 |
| 注册地址的邮政编码 | 550001 |
| 办公地址 | 贵阳市中华中路1号峰会国际大厦 |
| 办公地址的邮政编码 | 550001 |
| 公司国际互联网网址 | http://www.ztcn.cn |
| 电子信箱 | ztqyd@public.gz.cn |

2.2 联系人和联系方式

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

**§3 会计数据和业务数据摘要**

3.1 主要会计数据

单位:元

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

3.2 主要财务指标

单位:元

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

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位: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 | -774.86 | |
| 越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免 | 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 | 76,328,549.06 | |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | 0.00 | |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益 | 0.00 | |
| 非货币性资产交换损益 | 0.00 | |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | 0.00 | |
| 因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备 | 0.00 | |
| 债务重组损益 | 0.00 | |
| 企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等 | 0.00 | |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益 | 0.00 | |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益 | 0.00 | |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益 | 0.00 | |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | 0.00 | |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | 0.00 | |
| 对外委托贷款取得的损益 | 0.00 | |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 | 0.00 | |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响 | 0.00 | |
| 受托经营取得的托管费收入 | 0.00 | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -17,104,683.10 | |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | 0.00 | |
| 所得税影响额 | -14,909,506.77 | |
| 少数股东权益影响额 | -21.29 | |
| 合计 | 44,313,563.04 | - |

3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

**§4 股本变动及股东情况**

4.1 股份变动情况表

单位:股

| | 本次变动前 | | 本次变动增减(+,-) | | | | | 本次变动后 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 数量 | 比例 | 发行新股 | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 | 数量 | 比例 |
| 一、有限售条件股份 | 269,974,093 | 47.29% | | 161,975,851 | | -431,499,050 | -269,523,199 | 450,894 | 0.05% |
| 1、国家持股 | | | | | | | | | |
| 2、国有法人持股 | 38,849,386 | 6.80% | | 23,309,631 | | -62,159,017 | -38,849,386 | 0 | 0.00% |
| 3、其他内资持股 | 230,828,558 | 40.43% | | 138,497,135 | | -369,325,693 | -230,828,558 | 0 | 0.00% |
| 其中:境内非国有法人持股 | 230,828,558 | 40.43% | | 138,497,135 | | -369,325,693 | -230,828,558 | 0 | 0.00% |
| 境内自然人持股 | | | | | | | | | |
| 4、外资持股 | | | | | | | | | |
| 其中:境外法人持股 | | | | | | | | | |
| 境外自然人持股 | | | | | | | | | |
| 5、高管股份 | 296,149 | 0.05% | | 169,085 | | -14,340 | 154,745 | 450,894 | 0.05% |
| 二、无限售条件股份 | 300,924,252 | 52.71% | | 180,563,156 | | 431,499,050 | 612,062,206 | 912,986,458 | 99.95% |
| 1、人民币普通股 | 300,924,252 | 52.71% | | 180,563,156 | | 431,499,050 | 612,062,206 | 912,986,458 | 99.95% |
| 2、境内上市的外资股 | | | | | | | | | |
| 3、境外上市的外资股 | | | | | | | | | |
| 4、其他 | | | | | | | | | |
| 三、股份总数 | 570,898,345 | 100.00% | | 342,539,007 | | 0 | 342,539,007 | 913,437,352 | 100.00% |

限售股份变动情况表

单位:股

| 股东名称 | 年初限售股数 | 本年解除限售股数 | 本年增加限售股数 | 年末限售股数 | 限售原因 | 解除限售日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 金世旗国际控股股份有限公司 | 230,828,558 | 369,325,693 | 138,497,135 | 0 | 股改承诺 | 2010年5月9日 |
| 贵阳市国有资产投资管理公司 | 38,849,386 | 62,159,017 | 23,309,631 | 0 | 股改承诺 | 2010年5月9日 |
| 高管股 | 296,149 | 14,340 | 169,085 | 450,894 | 高管持股规定 | 无 |
| 合计 | 269,974,093 | 431,499,050 | 161,975,851 | 450,894 | - | - |

4.2 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

| 股东总数 | | | | | 62,324 |
|---|---|---|---|---|---|
| 前10名股东持股情况 | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 持股总数 | 持有有限售条件股份数量 | 质押或冻结的股份数量 |
| 金世旗国际控股股份有限公司 | 境内非国有法人 | 41.00% | 374,508,442 | 0 | 328,348,059 |
| 贵阳城市发展投资股份有限公司 | 国有法人 | 6.80% | 62,159,017 | 0 | |
| 中国建设银行-华夏盛世精选股票型证券投资基金 | 境内非国有法人 | 1.20% | 10,999,873 | 0 | |
| 中国建设银行-长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金 | 境内非国有法人 | 1.09% | 10,000,000 | 0 | |
| 上海浦东发展银行-广发小盘成长股票型证券投资基金 | 境内非国有法人 | 0.90% | 8,186,679 | 0 | |
| 中国工商银行-景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金 | 境内非国有法人 | 0.86% | 7,856,230 | 0 | |
| 中国平安保险(集团)股份有限公司-集团本级-自有资金 | 境内非国有法人 | 0.70% | 6,388,423 | 0 | |
| 中国建设银行-广发内需增长灵活配置混合型证券投资基金 | 境内非国有法人 | 0.56% | 5,074,441 | 0 | |
| 中国建设银行-信达澳银领先增长股票型证券投资基金 | 境内非国有法人 | 0.55% | 5,040,085 | 0 | |
| 新华人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-018L-FH002深 | 境内非国有法人 | 0.49% | 4,499,925 | 0 | |
| 前10名无限售条件股东持股情况 | | | | | |
| 股东名称 | 持有无限售条件股份数量 | | 股份种类 | | |
| 金世旗国际控股股份有限公司 | 374,508,442 | | 人民币普通股 | | |
| 贵阳城市发展投资股份有限公司 | 62,159,017 | | 人民币普通股 | | |
| 中国建设银行-华夏盛世精选股票型证券投资基金 | 10,999,873 | | 人民币普通股 | | |
| 中国建设银行-长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金 | 10,000,000 | | 人民币普通股 | | |
| 上海浦东发展银行-广发小盘成长股票型证券投资基金 | 8,186,679 | | 人民币普通股 | | |
| 中国工商银行-景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金 | 7,856,230 | | 人民币普通股 | | |
| 中国平安保险(集团)股份有限公司-集团本级-自有资金 | 6,388,423 | | 人民币普通股 | | |
| 中国建设银行-广发内需增长灵活配置混合型证券投资基金 | 5,074,441 | | 人民币普通股 | | |
| 中国建设银行-信达澳银领先增长股票型证券投资基金 | 5,040,085 | | 人民币普通股 | | |
| 新华人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-018L-FH002深 | 4,499,925 | | 人民币普通股 | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 金世旗国际控股股份有限公司函告公司,该公司与上表其余股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。上表其余股东之间,公司未知其关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。 | | | | |

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

| |
|---|
| 按照《收购管理办法》的规定,公司实际控制人为公司董事长罗玉平先生。 |

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

**§5 董事、监事和高级管理人员**

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

| 姓名 | 职务 | 性别 | 年龄 | 任期起始日期 | 任期终止日期 | 年初持股数 | 年末持股数 | 变动原因 | 报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前) | 是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 罗玉平 | 董事长 | 男 | 45 | 2009年06月19日 | 2012年06月18日 | 0 | 0 | | 68.60 | 否 |
| 石维国 | 副董事长 | 男 | 45 | 2009年06月19日 | 2012年06月18日 | 0 | 0 | | 68.60 | 否 |
| 董平 | 副董事长 | 男 | 47 | 2009年06月19日 | 2012年06月18日 | 44,000 | 70,400 | 公司权益分派 | 68.60 | 否 |
| 周力 | 董事兼总裁 | 男 | 50 | 2009年06月19日 | 2012年06月18日 | 57,360 | 90,232 | 公司权益分派 | 68.60 | 否 |
| 陈畅 | 董事兼副总裁 | 男 | 50 | 2009年06月19日 | 2012年06月18日 | 37,280 | 59,648 | 公司权益分派 | 61.61 | 否 |
| 张智 | 董事兼副总裁 | 男 | 45 | 2009年06月19日 | 2012年06月18日 | 42,720 | 68,352 | 公司权益分派 | 61.61 | 否 |
| 李凯 | 董事兼副总裁 | 男 | 47 | 2009年06月19日 | 2012年06月18日 | 36,320 | 58,112 | 公司权益分派 | 61.61 | 否 |
| 严宏琴 | 董事 | 女 | 46 | 2009年06月19日 | 2011年02月23日 | 0 | 0 | | 6.00 | 是 |
| 胡北忠 | 独立董事 | 男 | 48 | 2009年06月19日 | 2012年06月18日 | 0 | 0 | | 6.00 | 否 |
| 陈世贵 | 独立董事 | 男 | 48 | 2009年06月19日 | 2012年06月18日 | 0 | 0 | | 6.00 | 否 |
| 唐朝礼 | 独立董事 | 男 | 63 | 2009年06月19日 | 2012年06月18日 | 0 | 0 | | 6.00 | 否 |
| 宋蓉 | 独立董事 | 女 | 41 | 2009年06月19日 | 2012年06月18日 | 0 | 0 | | 6.00 | 否 |
| 李筑惠 | 监事会主席 | 男 | 57 | 2009年06月19日 | 2012年06月18日 | 20,626 | 33,001 | 公司权益分派 | 56.00 | 否 |
| 罗建华 | 监事 | 女 | 60 | 2009年06月19日 | 2012年06月18日 | 0 | 0 | | 27.54 | 否 |
| 李定文 | 监事 | 男 | 43 | 2009年06月19日 | 2012年06月18日 | 0 | 0 | | 25.85 | 否 |
| 李梅 | 副总裁兼财务负责人 | 女 | 60 | 2009年06月19日 | 2012年06月18日 | 0 | 0 | | 61.61 | 否 |
| 余莲萍 | 副总裁 | 女 | 50 | 2009年06月19日 | 2012年06月18日 | 89,440 | 143,104 | 公司权益分派 | 61.61 | 否 |
| 张青 | 副总裁 | 男 | 46 | 2009年06月19日 | 2012年06月18日 | 48,000 | 76,800 | 公司权益分派 | 61.61 | 否 |
| 李俊 | 董事会秘书 | 男 | 39 | 2009年07月12日 | 2012年06月18日 | 0 | 0 | | 54.60 | 否 |
| 合计 | - | - | - | - | - | 375,746 | 599,649 | - | 838.05 | - |

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

| 董事姓名 | 具体职务 | 应出席次数 | 现场出席次数 | 以通讯方式参加会议次数 | 委托出席次数 | 缺席次数 | 是否连续两次未亲自出席会议 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 罗玉平 | 董事长 | 8 | 1 | 7 | 0 | 0 | 否 |
| 石维国 | 副董事长 | 8 | 1 | 7 | 0 | 0 | 否 |
| 董平 | 副董事长 | 8 | 1 | 7 | 0 | 0 | 否 |
| 周力 | 董事兼总裁 | 8 | 1 | 7 | 0 | 0 | 否 |
| 陈畅 | 董事兼副总裁 | 6 | 0 | 6 | 0 | 0 | 否 |
| 张智 | 董事兼副总裁 | 8 | 1 | 7 | 0 | 0 | 否 |
| 李凯 | 董事兼副总裁 | 8 | 1 | 7 | 0 | 0 | 否 |
| 严宏琴 | 董事 | 8 | 1 | 7 | 0 | 0 | 否 |
| 胡北忠 | 独立董事 | 8 | 1 | 7 | 0 | 0 | 否 |
| 陈世贵 | 独立董事 | 8 | 1 | 7 | 0 | 0 | 否 |
| 唐朝礼 | 独立董事 | 8 | 1 | 7 | 0 | 0 | 否 |
| 宋蓉 | 独立董事 | 8 | 1 | 7 | 0 | 0 | 否 |

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

| |
|---|
| 无 |

| | |
|---|---|
| 年内召开董事会会议次数 | 8 |
| 其中:现场会议次数 | 1 |
| 通讯方式召开会议次数 | 7 |
| 现场结合通讯方式召开会议次数 | 0 |

**§6 董事会报告**

6.1 管理层讨论与分析

(一)市场环境分析

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

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

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

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

(二)经营业绩回顾

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

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

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

2010年,主业房地产实现开工面积187万平方米,竣工面积95万平方米,实现合同销售面积152万平方米,合同销售金额62亿元。续建项目中天花园三期、世纪新城三期、遵义万里湘江等按计划推进。2010年公司房地产业务重点项目为中天会展城和贵阳国际会议展览中心。贵阳国际会议展览中心已建成并投入使用,这是西南地区建设规模最大、功能配套最完备、设施最先进的多功能国际会议展览中心,随着会展综合硬件设施的升级,贵州省和贵阳市的会展经济将会步入发展的快车道,而作为与会展经济密切相关的旅游经济也将随之被带入新的发展时期。会展城项目按计划推进,在非公开发行资金不到位的情况下,通过公司努力,实现了项目良性循环,达到项目自身滚动开发的条件,公司借此也撤除2009年度非公开发行股票方案。扣除会展城部分地块因按照新政府要求进行规划调整导致当年度可售楼盘数少于预期的因素,2010年公司地产业务基本完成预定计划。

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

(三)公司优势与风险分析

1.公司发展的机遇分析

房地产主业方面:公司主要项目所在的贵阳市属于二、三线城市,市场需求和需求结构总体表现良好。伴随贵阳高铁、快铁、轻轨等基础设施建设以及"三创一办"活动的开展,"爽爽的贵阳"、"避暑之都"的城市品牌逐步形成,"宜居、宜业、宜游"的城市特色进一步彰显,巩固了贵阳在全省的首位度地位。随着基础设施建设不断完善,城市化进程加速,居民生活水平不断提高,合理投资需求稳步增长等有利因素驱动下,贵阳市房地产产品刚性需求潜力较大。贵州省政府"十二五"发展规划中"城镇化、工业化"的发展战略,同时计划"十二五"建设2000万平方米保障性安居工程,以及贵阳市即将实施的中心区域旧城改造、城中村、棚户区改造等"城市更新"规划,将为公司实现跨越式发展提供广阔空间。

矿产资源开发方面:遵义红花岗区小金沟锰矿储量基本探明,威宁肥塘雷煤矿和赫章野马川煤矿正在加速勘探过程当中。贵州省规正计划实施煤炭资源整合,努力打造和培育大型煤炭经营企业,将为公司不断拓展煤炭储、采提供更为宽松的政策环境。公司将依托省内外的矿产资源,不断实施低成本、高储量的资源获取和整合,不断研究矿产资源的综合利用,为矿业板块未来做大做强夯实基础。

文化旅游会展方面:贵州旅游近三年来连续以25%以上的增长率持续高速增长。贵州省未来3-5年内,将形成以国道、高速铁路为骨干的大交通网和区域高速交通网络,这为贵州旅游大发展提供了大的启动契机。公司作为本土企业,借助贵阳国际会议展览中心投入运营的契机,通过积极主动的寻求整合省内景区、景点资源和旅游经营设施的机遇,发展旅游会展这一具有可持续性发展特征的低碳经济,符合国家及地方政府的产业发展诉求,将会得到各级政府的大力支持的朝阳产业。同时,积极介入文化产业,不断丰富旅游会展的内涵,满足社会对优秀文化产品和服务的需要。

2.公司主要优势分析

(1)市场定位明确,竞争优势突出。公司立足贵州、深耕贵州,初步完成了项目型公司向运营型公司的转变,形成了公司独特的土地、房产联动发展模式和开发经验,具备从城市规划、区域定位、基础设施投资、土地整理、产品开发和推广等全面的营运能力,公司业务开拓能力、经营城市能力十分突出。

(2)良好的品牌影响力。公司积极配合地方政府开展公益活动、文化和旅游推广活动,积极参与重大民生工程,为公司赢得了广泛的赞誉。公司通过加强品牌建设,推行人性化的产品设计及执行严格的品质控制,不断提升公司品牌的市场认同、社会、政府、客户等的认可度与满意度越来越高。

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

(4)良好的产品售后保障及配套服务。公司设有专门的客服电话,采用"365×24"服务模式接受客户的投诉;设有专门的产品维修施工队伍,对公司产品提供专业、及时、高效的维修服务。公司涉足的物业管理、教育、康体等房地产开发配套产业,在贵阳市场所具有的标杆地位,已形成了中天城投地产业务所独有的核心竞争力。

(5)较强的资金筹措能力。公司作为本土民营控股龙头企业,凭借较高的品牌知名度和商业信誉,不断加大融资力度,先后与多家银行建立了战略合作伙伴关系,得到各大中型银行和金融机构的大力支持;同时通过扩大如信托、融资租赁、股权融资等其它方式融资,争取政府税费减免和财政扶持优惠政策等,较好地满足了公司经营发展的资金需要。

3.公司发展面临的主要困难及对策

公司发展将面临三大困难和风险。

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

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

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

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

(四)2011年及"十二五"发展展望

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

罗玉平董事长在2010年度述职报告暨2011年度计划会议上强调:

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

2.对于做企业,一定要讲"标准和效益",一个企业只有做到了管理规范、行为规范、制度规范、流程规范,才有效率,只有产品和服务有比别人更高的性能标准、性价标准和服务标准,才能获得更大的市场份额,才能创造效益;而效益是实现企业核心价值观的基础,很简单,一个没有效益的企业,和盲与责任都会是无源之水、无本之木。

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

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

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

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

现在是未来!

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

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

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

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

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

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

6.2 主营业务分行业、产品情况表

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(%) | 营业收入比上年增减(%) | 营业成本比上年增减(%) | 毛利率比上年增减(%) |
| 房地产开发与经营 | 322,494.41 | 196,764.26 | 38.99% | 107.23% | 116.99% | -2.74% |
| 主营业务分产品情况 | | | | | | |
| 住宅 | 273,114.00 | 173,828.95 | 36.35% | 89.56% | 106.26% | -5.15% |
| 商场 | 25,318.54 | 7,875.70 | 68.89% | 429.52% | 327.55% | 7.42% |
| 车库车位 | 11,184.22 | 5,063.66 | 54.72% | 356.65% | 294.28% | 7.16% |
| 其他 | 887.83 | 237.73 | 73.22% | -79.42% | -92.75% | 49.18% |

6.3 主营业务分地区情况

单位:万元

| 地区 | 营业收入 | 营业收入比上年增减(%) |
|---|---|---|
| 贵州地区 | 322,494.41 | 107.23% |

6.4 采用公允价值计量的项目

□ 适用 √ 不适用

6.5 募集资金使用情况对照表

□ 适用 √ 不适用

变更募集资金投资项目情况表

□ 适用 √ 不适用

6.6 非募集资金项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

| 项目名称 | 项目金额 | 项目进度 | 项目收益情况 |
|---|---|---|---|
| 中天花园三期 | 58,472.02 | 在建 | 2010年营业利润13,033.36 |
| 世纪新城三期 | 38,126.33 | 在建 | 2010年营业利润30,584.48 |
| 南湖项目 | 18,951.02 | 在建 | 2010年营业利润3,436.64 |
| 中天会展中心、会展城 | 210,820.46 | 在建 | 2010年营业利润29,102.47 |
| 景怡西苑项目 | 20,789.22 | 在建 | 2010年营业利润2,767.69 |
| 中天遵义万里湘江 | 16,738.42 | 在建 | 2010年营业利润5,303.72 |
| 渔安新城(原渔安回迁安置区) | 50,904.99 | 在建 | 2010年营业利润18,147.88 |
| 十里花川 | 94,712.66 | 前期 | 2010年营业利润0 |
| 渔安安井片区一级土地开发 | 87,252.47 | 前期 | 2010年营业利润0 |
| 合计 | 596,767.59 | - | - |

6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

□ 适用 √ 不适用

6.8 董事会对会计师事务所"非标准审计报告"的说明

□ 适用 √ 不适用

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

| |
|---|
| 经信永中和会计师事务所审计,公司2010年度母公司净利润508,679,616.05元,根据《公司章程》按本年净利润的10%提取法定公积金50,867,961.61元,加母公司以前年度未分配利润383,951,262.54元,减母公司2010年度实施的对股东送红股342,539,007.00以及对股东分配的现金股利39,