



中天金融集团股份有限公司

2020 年年度报告

2021-02

2021 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人罗玉平、主管会计工作负责人何志良及会计机构负责人(会计主管人员)张艳群声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有说明，请投资者仔细阅读。

本报告涉及的对公司未来发展战略及经营计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质性承诺，敬请广大投资者注意投资风险。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求。

公司已在本报告中阐述了可能存在的风险及应对措施，详见本报告“第四节 经营情况讨论与分析”之“公司未来发展的展望”部分，请广大投资者仔细阅读并注意投资风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	7
第二节 公司简介和主要财务指标	11
第三节 公司业务概要	14
第四节 经营情况讨论与分析	32
第五节 重要事项	51
第六节 股份变动及股东情况	60
第七节 优先股相关情况	60
第八节 可转换公司债券相关情况	60
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	61
第十节 公司治理	62
第十一节 公司债券相关情况	71
第十二节 财务报告	76
第十三节 备查文件目录	80

释义

释义项	指	释义内容
公司/中天金融/中天金融集团/本集团	指	中天金融集团股份有限公司
贵阳金融控股	指	贵阳金融控股有限公司
中天普惠金融	指	中天城投（贵州）普惠金融服务有限公司
中天上海母基金	指	中天城投集团上海股权投资基金合伙企业（有限合伙）
中天城投集团	指	中天城投集团有限公司
中天国富保理	指	中天国富商业保理（深圳）有限公司
中天国富证券	指	中天国富证券有限公司
赫章建设	指	赫章中天建设开发有限公司
宁波禾悦基金	指	宁波梅山保税港区禾悦投资管理合伙企业（有限合伙）
融汇物资	指	贵州融汇物资有限公司
贵阳互金公司	指	贵阳互联网金融产业投资发展有限公司
联合铜箔	指	联合铜箔（惠州）有限公司
友山基金	指	友山基金管理有限公司
大发农业	指	贵州大发农业发展有限公司
大发旅游	指	贵州大发旅游发展有限公司
中天佳汇股权投资	指	深圳市中天佳汇股权投资管理有限公司
中天佳创投资	指	贵阳中天佳创投资有限公司
中天企业管理	指	贵阳中天企业管理有限公司
中融人寿保险	指	中融人寿保险股份有限公司
贵州中黔金交	指	贵州中黔金融资产交易中心有限公司
中天欣泰房开	指	中天城投集团欣泰房地产开发有限公司
中天贵阳房开	指	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司
中天城市建设	指	中天城投集团城市建设有限公司
中天城投物业	指	中天城投集团物业管理有限公司
中天城投遵义	指	中天城投集团遵义有限公司
中天康养	指	中天康养有限公司
贵州中天南湖房开	指	贵州中天南湖房地产开发有限责任公司
中天文化传播	指	中天城投文化传播有限公司
中天商业管理	指	中天城投集团商业管理有限公司

中天资源控股	指	中天城投集团资源控股有限公司
中天景观维修	指	中天城投集团景观维修有限公司
中天旅游会展	指	中天城投集团旅游会展有限公司
贵阳国际会议展览	指	贵阳国际会议展览中心有限公司
中天龙洞堡工业园	指	中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司
中天土地整理	指	中天城投集团（乌当）土地整理有限公司
贵州市政工程	指	贵州市政工程有限公司
贵州文化产业	指	贵州文化产业股份有限公司
中天物润房开	指	贵州中天物润房地产开发有限公司
中天江苏置业	指	中天城投集团江苏置业有限公司
中天贵铝房开	指	贵州中天贵铝房地产开发有限公司
中天华北置业	指	中天城投集团华北置业有限公司
深圳中天南方置业	指	深圳市中天南方置业有限公司
中天城投地产基金	指	中天城投集团（贵州）地产基金管理中心（有限合伙）
中天城投建管	指	中天城投集团（贵州）建设管理有限公司
中天体育	指	贵州中天体育发展有限公司
中天广州置业	指	中天城投集团广州置业有限公司
四川中天城投置业	指	四川中天城投置业有限公司
贵州金融城	指	贵州金融城有限公司
中天综合保税区投资开发	指	中天城投（贵阳）综合保税区投资开发有限公司
云南华盛基础设施运管	指	云南华盛基础设施运营管理有限责任公司
中天城投（云南）城市开发	指	中天城投（云南）城市投资开发有限责任公司
贵阳农商银	指	贵阳农商银金融信息服务有限公司
贵州数行	指	贵州数行科技有限公司
深圳前海互金	指	深圳前海友山互联网金融服务有限公司
大河财富	指	大河财富基金销售有限公司
贵州聚盛黔资管	指	贵州聚盛黔资产管理有限公司
贵阳东盛房开	指	贵阳东盛房地产开发有限公司
遵义众源同汇矿业	指	遵义众源同汇矿业开发有限公司
遵义小金沟锰业	指	遵义小金沟锰业开发有限公司
贵阳生态会议中心	指	贵阳国际生态会议中心有限公司
毕节润隆投资	指	毕节市润隆投资有限公司
中天北京置业	指	中天城投集团北京置业有限公司
贵州中天立馨房地产经纪	指	贵州中天立馨房地产经纪有限公司

贵州盛世未来基金	指	贵州盛世未来城市发展基金管理中心
中天（泸州）置业	指	中天城投（泸州）置业有限公司
贵州中天尚品建管	指	贵州中天尚品建设管理中心（有限合伙）
贵州中天尚城建管	指	贵州中天尚城建设管理中心（有限合伙）
观山湖中天口腔门诊部	指	贵阳观山湖中天口腔门诊部有限公司
中天社康医院	指	贵州中天社康医院管理有限公司
中天康养健康体检管理公司	指	贵阳中天康养健康体检管理有限公司
花溪中天口腔门诊部	指	贵阳花溪中天口腔门诊部有限公司
贵阳南明中天城投房开	指	贵阳南明中天城投房地产开发有限公司
爱奇湾区商务咨询	指	珠海爱奇湾区商务咨询有限公司
中天贵阳国际金融中心	指	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司
中天晴隆酒店管理	指	中天晴隆酒店管理有限公司
中天延安东路开发建设	指	中天城投集团（贵阳）延安东路开发建设有限公司
中天河东开发建设	指	中天城投集团（贵阳）河东开发建设有限公司
北京数行	指	北京数行智融科技发展有限公司
贵州中天城市节能	指	贵州中天城市节能投资发展有限公司
赫章野马川金铺矿业	指	赫章县野马川金铺矿业有限公司
威宁疙瘩营驼骏煤业	指	威宁县疙瘩营驼骏煤业有限公司
爱奇湾区发展	指	珠海爱奇湾区发展有限公司
贵州宏财聚盛资管	指	贵州宏财聚盛资产管理有限公司
贵州黔兴汇通资管	指	贵州黔兴汇通资产管理有限公司
贵州黔润红城资管	指	贵州黔润红城资产管理有限公司
中天鑫晟开发建设	指	贵阳中天鑫晟开发建设有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	中天金融	股票代码	000540
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中天金融集团股份有限公司		
公司的中文简称	中天金融		
公司的外文名称（如有）	Zhongtian Financial Group Company Limited		
公司的外文名称缩写（如有）	Zhongtian		
公司的法定代表人	罗玉平		
注册地址	贵州省贵阳市观山湖区中天路 3 号		
注册地址的邮政编码	550081		
办公地址	贵州省贵阳市观山湖区中天路 3 号		
办公地址的邮政编码	550081		
公司网址	www.ztfgroup.com		
电子信箱	ztjr@ztfgroup.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谭忠游	岳青华
联系地址	贵州省贵阳市观山湖区中天路 3 号	贵州省贵阳市观山湖区中天路 3 号
电话	0851-86988177	0851-86988177
传真	0851-86988377	0851-86988377
电子信箱	tanzhongyou@ztfgroup.com	yueqinghua@ztfgroup.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
公司年度报告备置地点	董事会办公室

四、注册变更情况

组织机构代码	91520000214466447K
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	2017年3月，公司经营范围由“壹级房地产开发、城市基础设施及配套项目开发、拆迁安置及服务、室内装饰装潢；承包境外工程；国内外实业投资、按国家规定在海外举办各类企业；商业、物资供销（专营、专控、专卖及专项审批的商品除外）；高新产品开发、高科技投资；农业、工业、基础设施、能源、交通的投资及管理；投资咨询服务；教育产业投资；文化传媒投资及管理；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（含一级土地开发，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”变更为“金融投资；股权投资；实业投资；资产管理；产业基金、产权市场投资与管理；金融服务及研究；金融企业投资及管理、咨询；城市基础及公共设施投资管理；壹级房地产开发”。
历次控股股东的变更情况（如有）	2000年6月，控股股东由贵阳市国有资产管理局变更为世纪兴业投资有限公司； 2007年4月，控股股东由世纪兴业投资有限公司变更为金世旗国际控股股份有限公司。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层
签字会计师姓名	谢宇春、淦涛涛

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2020年	2019年	本年比上年增减	2018年
营业收入（元）	7,132,587,232.85	12,577,786,697.50	-43.29%	14,136,076,711.81
归属于上市公司股东的净利润（元）	571,881,802.81	1,108,329,329.19	-48.40%	1,466,256,637.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	116,597,347.42	979,544,408.97	-88.10%	272,217,490.92
经营活动产生的现金流量净额（元）	12,813,596,518.19	10,600,408,972.61	20.88%	-443,352,651.28

基本每股收益（元/股）	0.0820	0.1587	-48.33%	0.21
稀释每股收益（元/股）	0.0820	0.1587	-48.33%	0.21
加权平均净资产收益率	3.18%	6.39%	-3.21%	8.79%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产（元）	138,451,063,743.74	119,833,610,444.95	15.54%	101,955,921,558.97
归属于上市公司股东的净资产（元）	18,219,888,639.91	17,699,818,555.71	2.94%	17,030,681,123.86

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	2,501,653,574.35	2,368,884,233.67	1,132,911,156.75	1,129,138,268.08
归属于上市公司股东的净利润	200,595,181.00	451,114,683.95	148,604,998.07	-228,433,060.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	182,251,607.56	544,050,120.97	116,445,081.93	-726,149,463.04
经营活动产生的现金流量净额	1,681,212,833.20	2,048,705,966.45	7,693,795,598.90	1,389,882,119.64

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	15,697,115.28	-159,835.10	1,407,519,026.28	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	30,365,045.68	33,685,002.98	96,442,060.30	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	57,614,171.81	119,755,243.53	169,500,125.64	
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	1,494,758,482.71			
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		594,618.13		
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-2,951,863.63	132,497,218.93	66,948,329.40	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-57,328,071.95	-109,380,304.89	-136,576,740.18	
减：所得税影响额	380,005,566.75	45,997,956.30	413,554,623.64	
少数股东权益影响额（税后）	702,864,857.76	2,209,067.06	-3,760,968.94	
合计	455,284,455.39	128,784,920.22	1,194,039,146.74	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

(一) 2020年公司从事的主要业务回顾

2020年公司经营及管理情况回顾

2020年，面对新冠肺炎疫情及行业发展带来的严峻考验，公司紧紧围绕生产经营目标，以防控风险为根本保证，以业绩提升为经营核心，以客户为中心持续构建多元化产品体系，积极优化业务布局，扎实推进常态化疫情防控，努力保持各项业务稳定开展。报告期内，公司连续6年入选“《财富》中国500强榜单”；获全国工商联评选为“2020中国民营企业500强”“抗击新冠肺炎疫情先进民营企业”；获中国房地产业协会评选为“2020中国房地产开发企业品牌价值西南10强”；获《每日经济新闻》颁发“2020年度价值城市运营商”“2020中国地产上市公司品牌价值榜”。2020年公司实现营业总收入234.37亿元，同比增长10.56%。

地产业务。2020年，公司继续秉持“生态建设、精耕细作、持续运营、赋能美好生活”理念，在做好疫情防控的同时聚力经营发展，进一步加大资源整合力度，不断通过拓展合作开发、品牌输出等渠道推进房地产业务，深入打造“城市形态”“城市生态”“城市活态”“城市文态”品牌内涵，筑牢深耕贵阳竞争优势。一是全面深化运营管理体系，落实提质增效措施。修订并优化相关标准、制度及流程，将标准化、模块化、专业化、信息化贯穿于项目的规划设计、工程建设、运营管理等各环节，加强成本管控，管理精度稳步提升；二是聚焦产品与服务品质，核心竞争力稳步增强。精准匹配客户需求及产品定位，进行产品迭代更新，进一步提升品牌溢价；三是多措并举深化产品价值，持续夯实以销售为中心的营销一体化管理。各项目从客户全流程动线评估、渠道拓展、活动监测、现场客流、成交数据等五大维度优化营销管理机制，完善获客渠道，对客户资源进行集中管理、分析、分级，结合营销信息化系统对不同阶段的客户进行互动、培育等，深化“营”“销”一体化协同。

保险业务。中融人寿坚持以加强公司治理为核心、以合规风险管理为底线，不断推动企业从资本依赖型向服务创新型经营模式转变，着力构建全新营销服务体系。中融人寿持续健全有序高效的内部管控体系，加强在人才、科技、渠道、产品和服务五个重点领域的精细化管理；取得不动产业务、股权业务投资能力资格，不断加强资产负债管理，进一步优化资产配置，有效提高公司盈利能力；进一步巩固银行主力渠道优势，全面开拓银行自助终端、网银、手机银行等线上销售渠道，加强科技赋能，实现投连险等产品上线销售，规模保费大幅提升。

证券业务。中天国富证券坚持“卓越服务，成人达己”的企业使命，聚焦客户经营，以专业化的客户服务体系和高效化的运营模式，构筑核心竞争优势，稳步推进各项经营管理工作。报告期内，中天国富证券秉持稳健经营理念，坚守合规底线，持续优化风险识别与应对，完善风险管理体系，夯实合规风控生命线；债券业务执业能力评级为B级，连续三年获得并购重组财务顾问执业能力A级评级，连续两年证券公司分类评级为A级；持续加强业务的承揽能力与综合服务能力，股权承销、IPO承销、债权承销规模及排名均实现稳步提升；根据Wind数据统计，投行主要业绩指标进入行业前三十，并购重组业务连续三年进入行业前十；进一步完善客户服务网络，实现对重点客户的全覆盖；充分调动综合业务平台资源，以业务协同方式提质增效；有序推进金融科技战略，提高科技赋能，保障公司稳健高效运营。

康养业务。中天康养以基层医疗为主线，持续推进相关项目落地。中天康养首个基层医疗项目贵阳市云岩区水东社区第二卫生服务中心已于2020年9月正式投入运营，有效增加社区医疗供给；中天口腔业务开展稳中向好；疫情期间，中天康养充分发挥专业优势，投身社区一线，积极支持和参与基层一线疫情防控工作。

(二) 房地产行业回顾

2020年，中央继续坚持“房住不炒”的总基调，坚持“不把房地产作为短期刺激经济的手段”，积极落实房地产长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。“三道红线”“两集中”等政策相继出台，房地产金融长效管理制度逐步建立，房地产金融监管整体呈现收紧态势，行业增速放缓。国家统计局数据显示，2020年全国房地产开发投资141,443亿元，同比增长7.0%；商品房销售面积176,086万平方米，同比增长2.6%；商品房销售额173,613亿元，同比增长8.7%。

2020年，全省房地产市场呈现平稳运行态势，房地产开发投资持续回升，商品房销售面积稳定增长。贵州省统计局数据显示，2020年全省房地产开发企业完成投资比上年增长14.3%，与全国和西部地区平均水平比较，2020年贵州省房地产开发投资增速分别高于全国和西部地区平均水平7.3个和6.1个百分点；全省商品房销售面积5,552.51万平方米，比上年增长4.3%；全省商品房销售额3,224.23亿元，比上年增长1.3%。与全国和西部地区平均水平比较，2020年贵州省房地产开发企业商品房销售面积增速均高于全国和西部地区平均水平1.7个百分点。

（三）金融行业回顾

2020年，我国金融业保持稳健发展，金融体系保持较强韧性。中国特色银行保险机构公司治理逐步完善，银行业保险业加快产品和服务创新，商业银行体系不断优化；保险行业市场规模显著扩容，行业从规模扩张转向质量提升阶段；资本市场总体保持稳健发展势头，着力提升服务实体经济质效。中国银保监会数据显示，全年银行业总资产3,126,737亿元，比上年增长10.5%；全年保险公司原保险保费收入45,257亿元，比上年增长6.1%。据中国证券业协会数据显示，全年证券行业实现营业收入4,484.79亿元，比上年增长24.41%。

2020年，贵州省着力推动全省金融业持续快速健康发展，与实体经济互动发展、良性循环。根据贵州省统计局数据，全省金融业增加值1,141.71亿元，同比增长4.6%。截至2020年12月31日，全省人民币各项贷款余额3.22万亿元，同比增长13.3%；全省人民币各项存款余额2.83万亿元，同比增长4.1%；全年全省原保险保费收入511.77亿元，同比增长4.6%。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
交易性金融资产	交易性金融资产较年初上升 37.2%，主要是因为公司金融类子公司根据自身经营对外投资净增加
应收账款	应收账款较年初上升 65.6%，主要是因为应收证券清算款增加
预付款项	预付款项较年初下降 76.1%，主要是因为结算转入存货
应收分保账款	应收分保账款较年初下降 99.9%，主要是因为再保合同终止并进行结算
应收分保合同准备金	应收分保合同准备金较年初下降 81.4%，主要是因为部分分保合同到期执行完毕
其他应收款	其他应收款较年初上升 44.5%，主要是因为子公司本期往来款增加
买入返售金融资产	买入返售金融资产较年初下降 73.3%，主要是因为买入返售金融资产到期收回
一年内到期的非流动资产	一年内到期的非流动资产较年初上升 213.6%，主要是因为金融类子公司一年内到期的投资增加
债权投资	债权投资较年初下降 37.6%，主要是因为金融类子公司部分一年内到期的债权投资在“一年内到期的非流动资产”科目列报
长期股权投资	长期股权投资较年初上升 140.4%，主要是因为金融类子公司根据自身经营对外股权投资增加
其他非流动金融资产	其他非流动金融资产较年初上升 98.8%，主要是因为金融类子公司一年以上的投资增加
投资性房地产	投资性房地产较年初上升 168.9%，主要是因为持有以增值为目的或者出租收取租金的房产增加

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

1.基本原则——感恩党、听党话、跟党走，按市场规律办事

“感恩党、听党话、跟党走，按市场规律办事”是公司始终坚持的基本原则，是公司在与共和国经济同步发展历程中所积累的宝贵精神财富，是公司深耕贵州四十余年历程中所形成的光荣传统，已深深融入中天血脉，历久弥新；公司始终将坚持党的领导、加强党的建设与企业生产经营、员工队伍建设紧紧结合在一起，形成“同发展、互促进、共提高”的良好政经生态，塑造了中天“讲政治、顾大局、守法规、求高效、勇担当”的社会形象。

2.超强高效的执行力

公司始终注重文化建设与战略、经营管理相结合，努力将企业文化融入日常生产经营活动中，扎根于员工的行动之中，发扬“思想艰苦、作风清苦、工作刻苦”的“三苦精神”及“扣扣子、担担子、钉钉子”的“三种精神”，打造“自强不息、合作共赢”的“中天人”团队理念，形成了具有鲜明中天特色的执行力文化。

3.先锋思考，创新发展的思想源动力

中天金融集团作为贵州第一家上市公司，历史的沉淀注入敢为人先的创新基因。创领未来的品牌驱动、“先锋思考、严谨执行、务求实效”的工作准则成为不断开创中天事业新局面的内生源动力，成为中天始终在发展中创新、在创新中再发展、再创新的强大思想武器。

4.优势资源的整合力

公司发挥区域龙头的资源整合能力，始终扎根于当地社会与经济发展的伟大事业中，积极履行企业公民责任，并借助资源优势覆盖全国，实现全国市场辐射。

5.体制稳健、机制灵活的组织战斗力

公司始终坚持构建“稳健的体制与灵活高效的机制”相结合的企业管理模式，形成了充满鲜活生命力的健康组织体制和灵活而不松散、高效而不失序的内部运行机制。体制稳健、机制灵活、高效有序是公司始终对市场保持高度敏感性、快速获取市场机会并有效运行的组织保证。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

(一) 宏观市场回顾

2020年是极不平凡的一年，面对突如其来的新冠肺炎疫情，面对复杂严峻的国际形势，面对艰巨的改革稳定任务，中央坚持稳中求进工作总基调，一手抓疫情防控，一手抓经济发展，统筹疫情防控和经济社会发展工作取得重大战略成果。2020年，是我国打赢“三大攻坚战”的决战之年，是实现第一个百年奋斗目标的决胜之年，“十三五”规划圆满收官，全面建成小康社会目标达成。根据国家统计局数据，全年国内生产总值达102万亿元，同比增长2.3%，我国成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体。

2020年，贵州省统筹推进疫情防控、脱贫攻坚和经济社会发展，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，牢牢守好发展和生态两条底线，继续打好三大攻坚战，深入实施三大战略行动，加快高质量建设三大国家级试验区，经济社会发展各项事业大踏步前进，全面完成了脱贫攻坚目标任务。全省923万贫困人口全部脱贫、66个贫困县全部摘帽、9000个贫困村全部出列，彻底撕掉绝对贫困标签。根据贵州省统计局数据，2020年全省地区生产总值17,826.56亿元，比上年同期增长4.5%，实现经济增速连续十年位居全国前列。

(二) 房地产行业回顾

2020年，中央继续坚持“房住不炒”的总基调，坚持“不把房地产作为短期刺激经济的手段”，积极落实房地产长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。“三道红线”“两集中”等政策相继出台，房地产金融长效管理制度逐步建立，房地产金融监管整体呈现收紧态势，行业增速放缓。国家统计局数据显示，2020年全国房地产开发投资141,443亿元，同比增长7.0%；商品房销售面积176,086万平方米，同比增长2.6%；商品房销售额173,613亿元，同比增长8.7%。

2020年，全省房地产市场呈现平稳运行态势，房地产开发投资持续回升，商品房销售面积稳定增长。贵州省统计局数据显示，2020年全省房地产开发企业完成投资比上年增长14.3%，与全国和西部地区平均水平比较，2020年贵州省房地产开发投资增速分别高于全国和西部地区平均水平7.3个和6.1个百分点；全省商品房销售面积5,552.51万平方米，比上年增长4.3%；全省商品房销售额3,224.23亿元，比上年增长1.3%。与全国和西部地区平均水平比较，2020年贵州省房地产开发企业商品房销售面积增速均高于全国和西部地区平均水平1.7个百分点。

(三) 金融行业回顾

2020年，我国金融业保持稳健发展，金融体系保持较强韧性。中国特色银行保险机构公司治理逐步完善，银行业保险业加快产品和服务创新，商业银行体系不断优化；保险行业市场规模显著扩容，行业从规模扩张转向质量提升阶段；资本市场总体保持稳健发展势头，着力提升服务实体经济质效。中国银保监会数据显示，全年银行业总资产3,126,737亿元，比上年增长10.5%；全年保险公司原保险保费收入45,257亿元，比上年增长6.1%。据中国证券业协会数据显示，全年证券行业实现营业收入4,484.79亿元，比上年增长24.41%。

2020年，贵州省着力推动全省金融业持续快速健康发展，与实体经济互动发展、良性循环。根据贵州省统计局数据，全省金融业增加值1,141.71亿元，同比增长4.6%。截至2020年12月31日，全省人民币各项贷款余额3.22万亿元，同比增长13.3%；全省人民币各项存款余额2.83万亿元，同比增长4.1%；全年全省原保险保费收入511.77亿元，同比增长4.6%。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

2020年公司经营及管理情况回顾

2020年，面对新冠肺炎疫情及行业发展带来的严峻考验，公司紧紧围绕生产经营目标，以防控风险为根本保证，以业绩提升为经营核心，以客户为中心持续构建多元化产品体系，积极优化业务布局，扎实推进常态化疫情防控，努力保持各项业务稳定开展。报告期内，公司连续6年入选“《财富》中国500强榜单”；获全国工商联评选为“2020中国民营企业500强”“抗击

新冠肺炎疫情先进民营企业”；获中国房地产业协会评选为“2020中国房地产开发企业品牌价值西南10强”；获《每日经济新闻》颁发“2020年度价值城市运营商”“2020中国地产上市公司品牌价值榜”。2020年公司实现营业总收入234.37亿元，同比增长10.56%；实现金融类营业收入164.65亿元，同比提升86.24%。

党建扶贫。公司党委坚持学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想和全面贯彻党的十九大及十九届历次全会精神，全面发挥党建政治引领作用。坚持党建引领助力脱贫攻坚，积极投身脱贫攻坚“挂牌督战”阶段战役，先后在国务院挂牌督战村——贵州省望谟县大湾村、边王村、猫寨村开展帮扶工作，聚力攻克最后的贫困堡垒，为巩固脱贫攻坚成果、美丽乡村建设、乡村振兴夯实发展基础。遵义团结村精准扶贫项目精细运营“乐耕甜农旅基地”，严选乐耕甜系列生态农产品，持续深化打造乐耕甜全域精品农旅聚合品牌；晴隆中天智选假日酒店运营良好，大力吸纳当地群众就业，巩固易地扶贫搬迁成果，助力“阿妹威托小镇”特色旅游发展；赫章结构乡学校医院综合体项目经三年建设，于2020年8月正式交付当地使用。中天金融荣获“贵州省脱贫攻坚先进集体”称号，获评贵州省证券行业资本市场服务贵州脱贫攻坚“突出贡献奖”。

地产业务。2020年，公司继续秉持“生态建设、精耕细作、持续运营、赋能美好生活”理念，在做好疫情防控的同时聚力经营发展，进一步加大资源整合力度，不断通过拓展合作开发、品牌输出等渠道推进房地产业务，深入打造“城市形态”“城市生态”“城市活态”“城市文态”品牌内涵，筑牢深耕贵阳竞争优势。一是全面深化运营管理体系，落实提质增效措施。修订并优化相关标准、制度及流程，将标准化、模块化、专业化、信息化贯穿于项目的规划设计、工程建设、运营管理等各环节，加强成本管控，管理精度稳步提升；二是聚焦产品与服务品质，核心竞争力稳步增强。精准匹配客户需求及产品定位，进行产品迭代更新，进一步提升品牌溢价；三是多措并举深化产品价值，持续夯实以销售为中心的营销一体化管理。各项目从客户全流程动线评估、渠道拓展、活动监测、现场客流、成交数据等五大维度优化营销管理机制，完善获客渠道，对客户资源进行集中管理、分析、分级，结合营销信息化系统对不同阶段的客户进行互动、培育等，深化“营”“销”一体化协同。

保险业务。中融人寿坚持以加强公司治理为核心、以合规风险管理为底线，不断推动企业从资本依赖型向服务创新型经营模式转变，着力构建全新营销服务体系。中融人寿持续健全有序高效的内部管控体系，加强在人才、科技、渠道、产品和服务五个重点领域的精细化管理；取得不动产业务、股权业务投资能力资格，不断加强资产负债管理，进一步优化资产配置，有效提高公司盈利能力；进一步巩固银行主力渠道优势，全面开拓银行自助终端、网银、手机银行等线上销售渠道，加强科技赋能，实现投连险等产品上线销售，规模保费大幅提升。

证券业务。中天国富证券坚持“卓越服务，成人达己”的企业使命，聚焦客户经营，以专业化的客户服务体系和高效化的运营模式，构筑核心竞争优势，稳步推进各项经营管理工作。报告期内，中天国富证券秉持稳健经营理念，坚守合规底线，持续优化风险识别与应对，完善风险管理体系，夯实合规风控生命线；债券业务执业能力评级为B级，连续三年获得并购重组财务顾问执业能力A级评级，连续两年证券公司分类评级为A级；持续加强业务的承揽能力与综合服务能力，股权承销、IPO承销、债权承销规模及排名均实现稳步提升；根据Wind数据统计，投行主要业绩指标进入行业前三十，并购重组业务连续三年进入行业前十；进一步完善客户服务网络，实现对重点客户的全覆盖；充分调动综合业务平台资源，以业务协同方式提质增效；有序推进金融科技战略，提高科技赋能，保障公司稳健高效运营。

物业服务。中天物业坚持科技引领、服务创新的双轮驱动，围绕技术现代化、服务标准化、业务多元化、人才专业化四个中心工作，不断提升专业服务水平与管理能力。报告期内，中天物业持续优化“以呼叫中心为平台，以管家制为核心”的一线项目管理模式，以多元化智慧服务平台健全物业服务体系，提升服务质效；不断丰富“中天·蜜邻”社区文化活动体系，着力构筑和谐的社区环境；疫情防控期间，以全力保障30余万社区居民及员工的生命安全为己任，扎实做好所服务104个项目的疫情防控工作，充分运用科技物业成果筑起信息化“防疫墙”，为政府建立疫期档案和分类筛查、重点监测提供了第一手资料；物业服务项目涵盖住宅物业、商务写字楼、政府办公楼、学校、医院等服务业态。报告期内，中天物业荣获“2020中国物业服务百强企业（TOP24）”“2020中国物业服务年度社会责任感企业”“2020中国特色物业服务领先企业”“2020年重点城市居民满意度优秀企业”“2020年中国西部物业服务50强企业（TOP6）”“创新防疫实践优秀奖”等多项荣誉，品牌竞争力与影响力进一步提升。

康养业务。中天康养以基层医疗为主线，持续推进相关项目落地。中天康养首个基层医疗项目贵阳市云岩区水东社区第二卫生服务中心已于2020年9月正式投入运营，有效增加社区医疗供给；中天口腔业务开展稳中向好；疫情期间，中天康养充分发挥专业优势，投身社区一线，积极支持和参与基层一线疫情防控工作。

现代服务业体系。公司立足贵阳市经济社会发展和人们对现代服务业需求，全面布局教育、会议、会展、酒店、物业、

商业、体育等产业板块，品牌影响力不断提升，服务城市功能日渐增强。报告期内，公司教育板块以“教学质量是学校发展的生命线”为根本，始终坚持打造中天特有教育品牌，教育质量和教育口碑持续得到社会的高度认可。中天中学实现贵阳市中考成绩“十一连冠，十三年冠”；中天小学已成功打造寄宿教育、双语教学、艺术专修、走班选修、中西融合的高品质、专业化等多元特色教育体系；中天托幼以动作与习惯、情感与社会、认知与探索、语言与沟通、审美与艺术五大领域为基础课程，融合特色课程，促进幼儿身心和谐全面发展；中天体育完成两家新店开设工作，通过定制课程研发、企业赛事举办、场馆管理输出、健康公益服务等模式，持续提升市场知名度；会议、会展积极引进资源储备，有序推进疫情后复工复产，全年共举办各类活动495场，参观人数逾110万人。

合规风控。公司坚持以健全全面风险管理长效机制为目标，坚决遵循并执行“防风险、强合规”的经营管理思路，进一步提升公司规范运作和公司治理水平。报告期内，公司持续改进和完善风险管理技术和方法，针对内控薄弱环节，采取相应措施迅速整改，不断加强对重要子公司风险状况的监测和核查，持续构建全面风险管理体系，着力提升风险管控质量。

品牌和企业文化。报告期内，公司持续深化品牌和文化建设，升级全新品牌价值体系。一是升级中天城投“四态城市建设及运营”全新品牌价值体系，赋能优质产品和服务；二是通过品牌价值渗透、品牌营销联动，共聚品牌势能；三是积极整合内外部资源，建立品牌跨界共赢平台，有效助推业务发展；四是深度挖掘抗击疫情、脱贫攻坚、业务一线等先锋模范和亮点事迹，增强和巩固企业文化建设成果，进一步让“同中天 共未来”的文化理念深入人心，极大增强了中天人的凝聚力、战斗力。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
中天山水间	花溪区贵筑街道办事处洛平村	商业、住宅	64,507.00	77,408.00	挂牌	51.00%	31,605.85	16,118.98

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万m ²)	总建筑面积(万m ²)	剩余可开发建筑面积(万m ²)
未来方舟项目-河西	4.60	18.38	18.38
贵阳国际金融中心 C1 地块	8.46	55.04	55.04
贵阳国际金融中心 A11	13.23	20.31	11.86
云岩区延安东路延伸线建设及周边片区棚户区城中村低效用地再开发	269.34	1,284.33	284.33
中天·北城项目	72.44	212.52	158.60
保障房 08、09 地块	3.69	6.27	6.27
贵阳人剧	5.65	52.00	52.00
中天泸州文旅城	5.32	15.06	15.06
总计	382.73	1,663.91	601.54

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
-------	------	------	------	------	------	------	------	-----------------------	---------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------	-------------

贵阳市	未来方舟项目-河西	云岩区	商住	100.00%	2011年08月04日	在建	83.61%	2,628,082	8,163,450	31,988	9,424,703	5,127,200	4,286,810
贵阳市	未来方舟项目-河东	云岩区	商住	94.00%	2019年12月31日	在建	10.00%	844,575	1,472,894			1,500,000	150,000
贵阳市	中天悦曦府	云岩区	商住	100.00%	2018年12月31日	在建	50.88%	112,378	251,726			348,695	177,428
贵阳市	贵阳国际金融中心	观山湖区	商住	100.00%	2013年03月01日	在建	87.09%	933,148	3,492,728	25,620	3,883,825	1,980,963	1,725,156
贵阳市	中天金融北城	白云区	商住	70.00%	2020年07月01日	在建	23.28%	724,360	2,125,182			1,990,591	463,403
贵阳市	白岩脚保障房	云岩区	公租房	100.00%	2012年03月16日	竣工	96.28%	253,153	1,136,001	258,894	1,403,014	407,875	392,717
贵阳市	中天山水间	花溪区	商住	51.00%	2020年10月30日	在建	35.85%	64,507	77,408			100,415	36,000
泸州市	中天泸州文旅城	江阳区	商住	51.00%	2018年07月30日	在建	10.63%	905,338	1,485,700			1,028,579	109,380
珠海市	珠海IDG中心	横琴	商办	100.00%	2019年03月11日	在建	36.71%	23,088	151,228			443,335	162,738

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
贵阳市	未来方舟项目-河西	云岩区	商住	100.00%	8,163,450	10,641,167	7,258,437	549,071	602,060	6,542,117	213,440	257,604
贵阳市	未来方舟项目-河东	云岩区	商住	94.00%	1,472,894	1,367,269	48,968	48,968	56,771			
贵阳市	中天悦曦府	云岩区	商住	100.00%	251,726	244,368	46,900	46,900	96,405			

贵阳市	贵阳国际金融中心	观山湖区	商住	100.00%	3,469,066	4,522,279	3,522,076	420,203	470,565	3,015,113	244,051	217,147
贵阳市	中天会展城	观山湖区	商住	100.00%	3,085,702	3,561,285	3,349,524	24,119	12,716	3,330,565	66,097	22,012
贵阳市	中天北城项目	白云区	商住	70.00%	2,125,182	2,020,928	64,506	64,506	63,888			
贵阳市	白岩脚保障房	云岩区	商住	100.00%	1,136,001	1,190,378	1,065,652	15,998	6,000	1,023,882	148,718	62,407

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
未来方舟-河西	贵阳市	商业	100.00%	78,258	73,326	93.70%
贵阳国际金融中心	贵阳市	商业、写字楼	100.00%	11,943	11,943	100.00%
中天会展城	贵阳市	商业、写字楼	100.00%	20,129	19,226	95.50%
中天·万里湘江	遵义市	商业、车位	91.00%	15,427	15,427	100.00%

土地一级开发情况

√ 适用 □ 不适用

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额 (万元)	累计投资金额 (万元)	规划平整土地面积 (m ²)	累计平整土地面积 (m ²)	本期平整土地面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	累计结算土地面积 (m ²)	本期结算土地面积 (m ²)	累计一级土地开发收入 (万元)	本期一级土地开发收入 (万元)	款项回收情况 (万元)
未来方舟项目	贵阳市	100.00%	331,135	71,214	948,334	149,637				149,637		4,785		

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	8,906,565,974.05	7.14%	7,003,496,182.24	1,195,527,919.07	527,666,410.40	179,875,462.34
票据	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
债券	7,986,993,835.48	7.86%	0.00	5,437,340,283.56	2,549,653,551.92	0.00
非银行类贷款	9,587,121,200.37	7.18%	6,669,249,621.43	0.00	1,000,000,000.00	1,917,871,578.94
信托融资	15,657,871,352.85	9.92%	7,040,915,432.65	6,328,370,586.87	2,288,585,333.33	0.00

基金融资	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
其他	369,006,943.12	7.77%	144,414,052.11	147,801,148.67	76,791,742.34	0.00
合计	42,507,559,305.87		20,858,075,288.43	13,109,039,938.17	6,442,697,037.99	2,097,747,041.28

发展战略和未来一年经营计划

详见本节“九、公司未来发展的展望”。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

本集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保。担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截止本年末，本集团承担阶段性担保余额为人民币35.52亿元。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2020 年		2019 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	7,132,587,232.85	100%	12,577,786,697.50	100%	-43.29%
分行业					
房地产开发与经营	5,434,576,014.62	76.19%	10,954,719,910.51	87.10%	-50.39%
其他业务	1,698,011,218.23	23.81%	1,623,066,786.99	12.90%	4.62%
分产品					
住宅	1,027,873,188.48	14.41%	4,918,846,010.13	39.11%	-79.10%
公寓	161,481,472.98	2.26%	101,215,139.04	0.80%	59.54%
商业	2,282,586,118.57	32.00%	2,725,468,349.76	21.67%	-16.25%
写字楼	1,362,577,445.37	19.10%	1,991,883,056.93	15.84%	-31.59%
车库车位	536,018,495.99	7.52%	1,214,933,593.34	9.66%	-55.88%

学校及其他	64,039,293.23	0.90%	2,373,761.31	0.02%	2,597.80%
房屋租赁	69,817,765.98	0.98%	119,318,943.54	0.95%	-41.49%
物业管理	687,696,628.50	9.64%	572,806,008.60	4.55%	20.06%
健身娱乐	68,112,353.83	0.95%	78,811,075.53	0.63%	-13.58%
教育服务	206,240,900.24	2.89%	184,001,027.20	1.46%	12.09%
酒店及餐饮服务	80,862,871.34	1.13%	114,785,566.96	0.91%	-29.55%
会议及展览等	86,503,915.79	1.21%	138,841,276.87	1.10%	-37.70%
非保险合同服务收入	160,133,906.73	2.25%	220,552,749.76	1.75%	-27.39%
建设管理收入	240,070,882.82	3.37%	54,424,630.18	0.43%	341.11%
其他	98,571,993.00	1.38%	139,525,508.35	1.11%	-29.35%
分地区					
贵州地区	6,959,640,871.90	97.58%	12,332,328,630.80	98.05%	-43.57%
其他地区	172,946,360.95	2.42%	245,458,066.70	1.95%	-29.54%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	5,434,576,014.62	2,995,674,946.94	44.88%	-50.39%	-54.56%	5.06%
分产品						
住宅	1,027,873,188.48	695,044,944.88	32.38%	-79.10%	-76.81%	-6.68%
公寓	161,481,472.98	150,360,927.57	6.89%	59.54%	92.99%	-16.14%
商业	2,282,586,118.57	934,861,351.27	59.04%	-16.25%	-37.51%	13.93%
写字楼	1,362,577,445.37	851,240,055.04	37.53%	-31.59%	-35.41%	3.69%
车库车位	536,018,495.99	331,234,282.81	38.20%	-55.88%	-52.33%	-4.60%
学校及其他	64,039,293.23	32,933,385.37	48.57%	2,597.80%	261.30%	332.58%
分地区						
贵州地区	5,421,763,560.40	2,986,718,807.77	44.91%	-50.40%	-54.59%	5.08%
其他地区	12,812,454.22	8,956,139.17	30.10%	-48.29%	-45.45%	-3.64%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

□ 是 √ 否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产开发与经营		2,995,674,946.94	60.73%	6,593,175,103.61	77.67%	-55.05%
其他业务及服务		1,936,787,158.15	39.27%	1,895,793,545.00	22.33%	3.85%

单位：元

产品分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
住宅		695,044,944.88	14.09%	2,997,476,318.73	35.31%	-76.81%
公寓		150,360,927.57	3.05%	77,911,976.54	0.92%	92.99%
商业		934,861,351.27	18.95%	1,495,904,170.25	17.62%	-37.51%
写字楼		851,240,055.04	17.26%	1,317,852,022.21	15.52%	-35.41%
车库车位		331,234,282.81	6.72%	694,915,309.06	8.19%	-52.33%
学校及其他		32,933,385.37	0.67%	9,115,306.82	0.11%	261.30%
房屋租赁		60,395,089.86	1.22%	102,116,933.20	1.20%	-40.86%
物业管理		575,229,752.53	11.66%	481,702,182.53	5.67%	19.42%
健身娱乐		51,248,860.81	1.04%	68,513,097.66	0.81%	-25.20%
教育服务		141,487,748.20	2.87%	135,258,124.84	1.59%	4.61%
酒店及餐饮服务		46,781,709.12	0.95%	62,020,692.47	0.73%	-24.57%
会议及展览等		42,356,614.04	0.86%	116,039,048.39	1.37%	-63.50%
非保险合同服务收入		880,203,496.16	17.85%	883,610,773.11	10.41%	-0.39%
建设管理收入		12,863,944.99	0.26%	13,412,289.91	0.16%	-4.09%
其他		126,219,942.44	2.56%	33,120,402.89	0.39%	281.09%

说明

公司住宅产品成本同比减少，主要是结算量减少所致。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

- 1、非同一控制下企业合并：无。
- 2、同一控制下企业合并：无。
- 3、报告期处置子公司（单位：万元）：无。
- 4、其他原因的合并范围变动

(1) 本年度新纳入合并范围的公司情况

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例	年末净资产	本年净利润
贵州泰若数字科技有限公司	新设	96.65%	10,051,223.93	51,223.93
贵州中天生活家智慧物业有限公司	新设	100.00%	1,118,639.92	118,639.92
贵州中天溪湖房地产开发有限公司	新设	51.00%	324,726,989.49	-953,010.51
贵州中天浩晟房地产开发有限公司	新设	70.00%	-10,260,387.58	-10,260,387.58
贵州中天佳胜房地产开发有限公司	新设	70.00%	-892,819.39	-892,819.39
贵州中天瑞铭房地产开发有限公司	新设	70.00%	-1,659,067.51	-1,659,067.51
贵州中天启顺房地产开发有限公司	新设	70.00%	-4,484,332.48	-4,484,332.48
贵州中天启瑞房地产开发有限公司	新设	70.00%	-5,009,216.50	-5,009,216.50
贵州中天聚合房地产开发有限公司	新设	70.00%	-7,742,217.01	-7,742,217.01
贵州中天德鑫房地产开发有限公司	新设	70.00%	-820,453.98	-820,453.98
贵州中天启铭房地产开发有限公司	新设	70.00%	-4,125,802.09	-4,125,802.09
贵州瑞景鑫企业管理有限公司	新设	100.00%		
中天城投集团（云岩）房地产开发有限公司	新设	100.00%	-2,560.00	-2,560.00
望谟县美丽大湾产业发展有限公司	新设	100.00%		
贵州启铭顺贸易有限公司	新设	100.00%		
中天城投集团（贵州）酒店管理有限公司	新设	100.00%		
天津远见共创二号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	直接投资	99.93%	1,501,749,396.37	21,262,049.93
天津远见共创三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	直接投资	99.95%	1,941,817,292.21	72,648,498.82
湖州龙宸股权投资合伙企业（有限合伙）	直接投资	99.95%	1,499,989,841.10	-10,158.90

(2) 报告期不再纳入合并范围的公司情况：

本集团下属子公司深圳前海友山互联网金融服务有限公司、中天城投集团广州置业有限公司不再纳入合并范围。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	3,258,457,164.76
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	45.68%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	2,490,316,314.86	34.91%
2	客户二	225,858,870.96	3.17%
3	客户三	202,498,080.24	2.84%
4	客户四	173,333,333.94	2.43%
5	客户五	166,450,564.76	2.33%
合计	--	3,258,457,164.76	45.68%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,606,347,763.85
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	68.45%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	2,292,033,099.27	60.19%
2	供应商二	112,553,068.73	2.96%
3	供应商三	87,481,805.07	2.30%
4	供应商四	61,824,033.56	1.62%
5	供应商五	52,455,757.22	1.38%
合计	--	2,606,347,763.85	68.45%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	323,264,930.21	384,339,986.81	-15.89%	
管理费用	465,503,548.79	532,683,807.09	-12.61%	
财务费用	2,448,146,725.36	1,915,187,277.87	27.83%	
业务及管理费	1,355,639,326.45	1,399,630,288.99	-3.14%	

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	28,049,533,821.53	24,388,494,703.05	15.01%
经营活动现金流出小计	15,235,937,303.34	13,788,085,730.44	10.50%
经营活动产生的现金流量净额	12,813,596,518.19	10,600,408,972.61	20.88%
投资活动现金流入小计	25,430,461,811.00	30,416,185,666.22	-16.39%
投资活动现金流出小计	41,092,316,499.17	41,781,690,422.74	-1.65%
投资活动产生的现金流量净额	-15,661,854,688.17	-11,365,504,756.52	37.80%
筹资活动现金流入小计	11,785,775,607.16	16,068,109,940.96	-26.65%
筹资活动现金流出小计	9,380,895,635.05	15,183,324,089.32	-38.22%
筹资活动产生的现金流量净额	2,404,879,972.11	884,785,851.64	171.80%
现金及现金等价物净增加额	-443,376,494.71	119,267,463.19	-471.75%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、经营活动产生的现金流量净额上升20.88%，主要是保险公司保费收入较上年增加。
- 2、投资活动产生的现金流量净额下降37.80%，主要是金融类子公司根据自生业务经营需要进行投资。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额上升171.80%，主要是本年度偿还融入的资金较上年减少。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

三、非主营业务分析

适用 不适用

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

适用

单位：元

	2020 年末		2020 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	4,423,683,365.32	3.20%	4,852,953,809.91	4.05%	-0.85%	
应收账款	2,039,565,848.18	1.47%	1,231,831,391.74	1.03%	0.44%	应收证券清算款增加
存货	40,075,143,079.45	28.95%	35,416,961,877.85	29.56%	-0.61%	
投资性房地产	2,503,422,063.58	1.81%	930,973,807.60	0.78%	1.03%	持有以增值为目的的或者出租收取租金的房产增加
长期股权投资	8,643,960,114.89	6.24%	3,595,683,922.10	3.00%	3.24%	保险子公司投资增加
固定资产	3,464,999,422.89	2.50%	3,554,352,202.82	2.97%	-0.47%	
在建工程	57,399,283.76	0.04%	52,660,487.96	0.04%	0.00%	
短期借款	1,415,094,408.94	1.02%	1,478,179,078.94	1.23%	-0.21%	
长期借款	11,520,025,712.01	8.32%	20,424,106,859.68	17.04%	-8.72%	

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								

1.交易性金融资产(不含衍生金融资产)	17,019,049.86 1.33	189,835,561. 73			13,907,792.9 08.59	7,693,687.56 3.79		23,422,990, 767.86
2.衍生金融资产								0.00
3.其他债权投资	577,227,698.3 2		-150,662,417. 34	139,659,320. 00	500,000.00		224,613,038 .51	62,792,922. 47
4.其他权益工具投资	1,007,407,888 .59		-35,546,068.5 9					971,861,820 .00
金融资产小计	18,603,685.44 8.24	189,835,561. 73	-186,208,485. 93	139,659,320. 00	13,908,292.9 08.59	7,693,687.56 3.79	224,613,038 .51	24,457,645, 510.33
上述合计	18,603,685.44 8.24	189,835,561. 73	-186,208,485. 93	139,659,320. 00	13,908,292.9 08.59	7,693,687.56 3.79	224,613,038 .51	24,457,645, 510.33
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	54,077,802.20	司法冻结
货币资金	10,000.00	期货账户保证金
交易性金融资产	705,132,140.00	融资抵押
存货	5,873,694,743.65	融资抵押
投资性房地产	400,449,503.92	融资抵押
固定资产	2,196,393,205.30	融资抵押
合计	9,229,757,395.07	--

五、投资状况

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
37,544,664,508.81	37,989,813,302.87	-1.17%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
中天城投集	子公司	房地产		2,303,203.43	594,736.9	225,896.25	89,093.52	76,028.39

团贵阳房地产开发有限 公司			121,000.00					
中天城投集 团贵阳国际 金融中心有 限责任公司	子公司	房地产	270,100.00	1,947,348.37	607,934.49	208,310.83	55,098.38	47,212.32
中融人寿保 险股份有限 公司	子公司	保险	130,000.00	5,144,855.75	316,591.6	1,225,841.52	-115,291.67	25,887.2
中天国富证 券有限公司	子公司	证券	328,017.18	614,230.27	498,595.25	105,446.92	28,964.26	18,158.18
中天城投集 团上海股权 投资基金合 伙企业(有限 合伙)	子公司	股权投资	100,050.00	765,735.06	615,692.98	61,001.88	56,643.81	56,643.81

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
贵州泰若数字科技有限公司	新设	增加净利润 5.1 万元
贵州中天生活家智慧物业有限公司	新设	增加净利润 11.9 万元
贵州中天溪湖房地产开发有限公司	新设	增加亏损 95.3 万元
贵州中天浩晟房地产开发有限公司	新设	减少净利润 1,026.0 万元
贵州中天佳胜房地产开发有限公司	新设	减少净利润 89.3 万元
贵州中天瑞铭房地产开发有限公司	新设	减少净利润 165.9 万元
贵州中天启顺房地产开发有限公司	新设	减少净利润 448.4 万元
贵州中天启瑞房地产开发有限公司	新设	减少净利润 500.9 万元
贵州中天聚合房地产开发有限公司	新设	减少净利润 774.2 万元
贵州中天德鑫房地产开发有限公司	新设	减少净利润 82.0 万元
贵州中天启铭房地产开发有限公司	新设	减少净利润 412.6 万元
贵州瑞景鑫企业管理有限公司	新设	无影响
中天城投集团（云岩）房地产开发有限 公司	新设	减少净利润 0.30 万元
望谟县美丽大湾产业发展有限公司	新设	无影响
贵州启铭顺贸易有限公司	新设	无影响
中天城投集团（贵州）酒店管理有限公 司	新设	无影响

天津远见共创二号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	直接投资	增加净利润 2,126.20 万元
天津远见共创三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	直接投资	增加净利润 7,264.85 万元
湖州龙宸股权投资合伙企业（有限合伙）	直接投资	减少净利润 1.02 万元
深圳前海友山互联网金融服务有限公司	注销	无影响
中天城投集团广州置业有限公司	注销	无影响
中天城投集团楠苑物业管理楠苑物业管理有限公司	注销	无影响

主要控股参股公司情况说明

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）2021年宏观及行业环境展望

2021年是实施“十四五”规划，落实新发展理念，促进高质量发展的开局之年。我国宏观政策将保持连续性、稳定性、可持续性。稳健的货币政策将保持灵活精准、合理适度，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，保持宏观杠杆率基本稳定，注重恢复经济和防范风险，多渠道补充银行资本金，完善债券市场法制，加大对科技创新、小微企业、绿色发展的金融支持，深化利率汇率市场化改革，扎实推进全面深化资本市场改革开放落地落地。

随着房地产企业“三道红线”“银行房地产贷款集中度管理”融资监管政策及住宅用地“两集中”供地政策的深入实施，房地产行业长效调控机制持续健全。当前房地产市场去化整体承压，市场呈现持续分化态势，行业集中度进一步提升，头部房企竞争优势明显，传统房企面临前所未有的严峻考验。房地产行业发展由杠杆驱动高增长步入专业驱动高质量的新时期。

（二）2021年公司发展展望

2021年是我国实施“十四五”规划的开局之年，也是全面建设社会主义现代化国家新征程开启之年。面对依然错综复杂的国内外经济形势，公司将持续加强公司治理，不断提高规范运作水平；继续夯实合规内控基础，保持稳健经营；持续深化业务统筹协调，推进各项业务稳定发展；聚焦高效的组织管控，提升运营管理效能，全面提升价值创造能力，推进公司高质量发展。2021年，公司计划实现营业总收入280亿元。

注：请投资者科学谨慎的理解经营计划与业绩承诺之间的差异，公司的经营发展目标和计划不代表公司对2021年度盈利预测或承诺，能否如期实现取决于多种因素，存在不确定性，请投资者务必特别注意投资风险。

党建工作。 公司党委坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神和习近平总书记视察贵州讲话精神，持续夯实党建基础，有效推进业务提质增效，加强政治、思想、作风、组织和廉政建设，充分保障公司持续健康稳定发展，以业务高质量发展的优异成绩庆祝中国共产党成立100周年。一是持续加强政治建设，严守政治纪律政治规矩。提高政治本领，坚定自觉做到“两个维护”；二是深化思想建设，始终把不忘初心、牢记使命作为永恒课题和终身课题常抓不懈，高质量推进党史学习教育，以党史学习教育促党建、提业务、强队伍；三是持续强化作风建设，坚持以上率下，力戒形式主义官僚主义，继续在常和长、严和实、深和细上下功夫；四是不断强化党组织建设，发挥好党组织在培养和凝聚人才方面优势，拓宽人才培养途径，为公司健康发展做好人才储备；五是以党史学习教育为载体，促进党建与公司发展深度融合。强化党史学习教育与企业文化建设的有机融合，继续坚持“党建和业务发展互促共进”的工作思路，有效推动党委与管理层在战略落实和推进发展上的思想、目标相统一。

金融业务。 2020年9月，国务院印发《关于实施金融控股公司准入管理的决定》。同日，中国人民银行发布《金融控股公司监督管理试行办法》，从股东资质条件、资金来源和运用、资本充足性要求、股权结构、公司治理、风险管理体系等方

面进一步细化了金融控股公司的准入条件和监管程序。同时，针对该办法实施前已具备设立金融控股公司情形但未达到监管要求的机构设置了截止到2021年11月的过渡期。公司将根据《国务院关于实施金融控股公司准入管理的决定》《金融控股公司监督管理试行办法》等监管要求，结合自身经营情况，优化并调整业务结构。2021年，公司将以推进金融业务稳健发展为核心，稳步提升经营业绩，着力提升市场竞争力、抗风险能力，进一步增强综合金融服务能力。

中融人寿将坚持监管导向、合规经营、转型发展的原则，以产品为重心、客户为中心、服务为根本、创新为引擎、科技为核心，持续推动向“服务创新型”模式转变。一是从风险识别、计量、监测、控制等方面，切实发挥风险防控功能，实现成长、效率与风险的平衡；二是大力拓展长险期缴业务，提高业务内含价值；三是加强科技投入，提升自营平台销售能力和运营服务能力，持续巩固线上线下多元销售渠道；四是养老社区为方向、以服务增值为突破口，坚定推进养老保险产品的开发和销售；五是加强条线管理，完善分公司管理机制，加大对分支机构的支持和指导力度，强化执行力建设；六是进一步修订完善投资管理制度，优化投资管理 workflow，稳步提升投资收益水平。

中天国富证券将继续秉持“为客户提供全方位综合服务”宗旨，全面强化风险管控能力，提升经营管理效率和综合竞争力。一是跟进政策变化，紧抓业务发展机遇，充分发挥自身资源禀赋，加大项目覆盖广度和深度，进一步提升市场份额和排名；二是依托综合业务平台强化协同，提高服务能力和效率，实现各项业务互促互进；三是强化自营业务运营效益，强化风险管理，优化交易策略，助力实现投资业绩的提升；四是坚持以价值发现为核心，不断完善投研体系建设，升级高质量的投研综合服务，积极助力业务开展；五是强化经纪业务发展，逐步夯实渠道深耕，推动业务布局规模增长，培育新的利润增长点。

地产业务。公司将多措并举减负债、降杠杆，不断深化业务结构调整。一是合理优化资产负债结构。以“去重资产、降杠杆率”为工作重点，稳步优化财务结构，不断提升抗风险能力；二是持续做好现金流统筹管理。进一步盘活资产，充分发挥资产效能，实现资产价值最大化。强化预算执行，合理安排资金使用，提高资金使用效率；三是着力提升项目品质。秉承“精益求精、缔造精品”的产品开发理念，通过精准研判市场、强化产品研发等优化产品体系建立及迭代，增强产品溢价能力，提升产品竞争力；四是强化资源整合力。充分发挥公司在壹级土地开发、城市运营商、区域品牌优势和多产业体系等方面的业务优势，紧抓新型城镇化和都市圈结构性机遇，通过拓展合作渠道、引入战略投资者、强化资产配置效率等多种方式持续优化业务结构。

康养业务。中天康养将继续以“基层医疗”为主线，围绕投资效率、资源匹配及风险管控三个关键要素稳步推进康养业务发展。中天口腔聚焦口腔健康管理业务，着力做好客户口腔持续健康管理。同时，中天康养积极拓展“互联网药店+慢病健康管理”业务，服务居民日常的药品使用管理及老年慢病管理，依托互联网医疗的优势，逐步搭建“线上问诊、合理用药、嫁接保险、配送到家”的居民健康服务管理模式，满足居民日益增长的健康管理需求。

教育板块。中天教育板块将通过提升教学质量和科学管理水平，持续健全“幼儿园-小学-中学”教育体系，厚植中天教育品牌竞争优势。中天中学持续夯实工作基础，着力抓好教学工作和德育工作，力争在贵阳市中考中再创佳绩；中天小学坚持“质量立校、德育立校、文化立校”发展思路，持续打造好双语教学、艺术专修、中西融合的多元特色课程；中天托幼坚持以专业化、标准化和规范化的运营管理方针，强化示范园区建设和特色学前教育研发，全面实施素质启蒙教育，致力培养健康活泼、自信勇敢的新一代儿童。

合规风控。公司将持续强化全面合规管理，优化统一、协调有效的风险合规管理体系，促进风险管理、合规内控和审计协同；不断强化检查监督力度，在重点风险集中领域加强动态跟踪，促进内控合规管理的有效性；细化内控制度执行标准，强化风险防范意识，巩固三道防线，健全风险隐患预警和应对机制，保障各项业务高质量发展。

资金管理。公司将围绕预算编制、成本控制、业务优化等多方面强化预算管理工作，进一步提升成本费用管理水平；加强资金统筹管理，保障资源合理配置，提高资金运营效率；做好流动性风险监测，确保流动性安全；进一步控制并优化负债管理，逐步优化资产及资金结构。

品牌管理。公司将以“塑造企业品牌形象、赋能项目品牌溢价、拓宽品牌合作平台”为品牌管理工作方向，通过整合优势资源，组织品牌增值传播，丰富品牌展示、健全品牌营销联动机制，实行全方位品牌及传播支持，深化媒体公关网络构建，积极构建行业协会沟通平台，保持与相关部门多维度、广领域的合作关系，持续完善传播媒体矩阵，持续强化公司品牌优势。

团队建设。公司将持续提升人力资源管理体系效率，积极倡导中天文化、精神的传扬，培养具有中天情怀的一线业务尖兵；加强分业务、分层次的专业化培训和系统性培养，夯实企业人才队伍建设；细化目标任务分解，以强化考核激励为契机，持续激发企业活力和发展动力；树立优秀团队典范，共享先进管理理念，持续激发团队活力；结合业务数据实施人工效

能分析，更加注重人岗匹配，优化组织管控；进一步优化组织架构，完善绩效考核与激励管理制度，增强内部组织效能，提升团队的支撑保障作用。

（三）经营中可能面临的风险及对策

政策性风险。房地产行业继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标。行业融资端进一步收紧，对房企投资、开发、销售节奏都产生了一定影响。公司将进一步加强政策跟踪与分析研究，提升运营管控效率，进一步拓展合作渠道，保障项目开发与资金回流良性循环，做好政策风险应对工作。

市场竞争风险。在房地产行业持续调控和融资收紧的严峻形势下，行业集中度持续提高，房地产企业竞争压力加剧，对企业的资金保障、能力提升和队伍建设提出了更高的要求。为此，公司将加强市场监测和风险预判，提升业务协同联动，丰富资源获取渠道和方式，严控项目运营管理，提升产品品质和服务质量。

流动性风险。房地产行业属于资金密集型行业，深化实施审慎管理政策将进一步导致行业融资环境受限。随着项目拓展及开发的推进，公司融资及经营性现金流可能存在一定风险。为此，公司将加强政策跟踪研究，强化全面预算管理，合理有序推进项目开发、销售及投融资安排。同时，科学统筹资金运营，提高资金使用效率，合理拓展融资渠道，保持财务稳健，确保公司现金流安全，增强公司抗风险能力。

金融市场风险。对公司而言，金融市场风险主要是指由于利率、权益价格、汇率等不利变动导致公司金融类业务遭受非预期损失的风险。公司各金融子公司主要通过以下措施强化应对：重视宏观经济研究，审慎预测市场走势,设置安全边际，提前做好应对；主动管理权益资产仓位，保持风险敞口可控；定期对大类资产的历史风险与收益进行分析;以价值管理为中心，兼顾整体资产流动性，通过新增资产逐步调整投资组合，使整体投资组合的风险收益特征符合风险管理要求;加强风险监测与预警，强化风险应急管理。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1.2018年度利润分配方案及执行情况

公司2018年利润分配方案为：以公司2018年12月31日股本总数7,005,254,679股扣除已回购股份（26,128,327股）后6,979,126,352股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.501871元（含税；扣税后，通过深股通持有股份的香港市场投资者、QFII、RQFII以及持有首发前限售股的个人和证券投资基金每10股派0.451684元；持有首发后限售股、股权激励限售股及无限售流通股的个人股息红利税实行差别化税率征收，本公司暂不扣缴个人所得税，待个人转让股票时，根据其持股期限计算应纳税额；持有首发后限售股、股权激励限售股及无限售流通股的证券投资基金所涉红利税，对香港投资者持有基金份额部分按10%征收，对内地投资者持有基金份额部分实行差别化税率征收；对于QFII、RQFII外的其他非居民企业，公司未代扣代缴所得税，由纳税人在所得发生地缴纳），共派发现金股利350,262,733.95元。

2019年7月，公司执行并实施了2018年度公司利润分配方案，股权登记日为2019年7月11日，除权除息日为2019年7月12日。

2.2019年度利润分配方案及执行情况

公司2019年度利润分配方案为：2019年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本，剩余未分配利润结转以后年度分配。

3.2020年度利润分配预案

公司2020年度利润分配预案为：2020年度拟不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本，剩余未分配利润结转以后年度分配。

公司 2020 年度利润分配预案尚需公司股东大会审议。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并 报表中归属于 上市公司普通 股股东的净利 润	现金分红金额 占合并报表中 归属于上市公司 普通股股东的 净利润的比 率	以其他方式 (如回购股 份)现金分红 的金额	以其他方式现 金分红金额占 合并报表中归 属于上市公司 普通股股东的 净利润的比例	现金分红总额 (含其他方 式)	现金分红总额 (含其他方 式)占合并报 表中归属于上 市公司普通股 股东的净利润 的比率
2020年	0.00	571,881,802.81	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2019年	0.00	1,108,329,329.19	0.00%	123,302,722.59	11.13%	123,302,722.59	11.13%
2018年	350,262,733.95	1,466,256,637.66	23.89%	0.00	0.00%	350,262,733.95	23.88%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

√ 适用 □ 不适用

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
公司后续经营发展需要	用于后续经营和发展

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

□ 适用 √ 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺	金世旗国际控股股份有限公司	其他承诺	自评估基准日起至清华控股持有的中融人寿1亿股股份交割完成之日止的期间内，清华控股持有的中融人寿1亿股股份所对应的中融人寿的损失均由金世旗控股承担。	2016年11月30日	2016年11月30日--9999年12月31日	正常履行中
	金世旗国际控股股份有限公司	其他承诺	如因履行递交《产权受让申请书》时出具的承诺函范围内的义务致贵阳金控遭受损失	2016年11月30日	2016年11月30日--9999年12月31日	正常履行中

			的, 本公司将补偿贵阳金控因此遭受的全部损失。			
	清华控股有限公司	其他承诺	本公司持有的中融入寿股权为本公司实际拥有, 不存在信托、委托持股或者类似安排, 该等股权不存在质押、冻结、查封或其他权利限制, 不存在禁止转让、限制转让的承诺或安排, 不存在被采取强制措施的其他情形, 也不存在其他权属纠纷。	2016年11月30日	2016年11月30日--9999年12月31日	正常履行中
	清华控股有限公司	其他承诺	本公司为本次重大资产重组所提供的有关信息真实、准确和完整, 不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏, 并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。	2016年11月30日	2016年11月30日--9999年12月31日	正常履行中
	金世旗国际控股股份有限公司	其他承诺	如本次交易完成后, 因本次交易完成前中融人寿	2016年11月30日	2016年11月30日--9999年12月31日	正常履行中

			违规经营等原因受到主管部门处罚致中天城投遭受损失的, 本公司将承担中天城投因此遭受的一切损失。			
	罗玉平	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	截至本承诺函签署之日, 本人及本人控制的公司均未生产、开发任何与中融人寿保险股份有限公司(以下简称"中融人寿")及其下属子公司构成竞争或可能竞争的产品, 未直接或间接经营任何与中融人寿及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务, 也未参与投资任何与中融人寿及其下属子公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。自本承诺函签署之日起, 本人及本人控制的	2016年11月30日	2016年11月30日--9999年12月31日	正常履行中

			<p>公司将不生产、开发任何与中融人寿及其下属子公司生产的产品构成竞争或可能构成竞争的产品，不直接或间接经营任何与中融人寿及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也不参与投资任何与中融人寿及其下属子公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。自本承诺函签署之日起，如本人及本人控制的公司进一步拓展产品和业务范围，本人及本人控制的公司将不与中融人寿及其下属子公司拓展后的产品或业务相竞争；若与中融人寿及其下属子公司拓展后的产品或业务</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			产生竞争，则本人及本人控制的公司将以停止生产或经营相竞争的业务或产品的方式，或者将相竞争的业务纳入到公司经营的方式，或者将相竞争的业务转让给无关联关系的第三方的方式避免同业竞争。			
	金世旗国际控股股份有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	截至本承诺函签署之日，本公司及本公司控制的公司均未生产、开发任何与中融人寿保险股份有限公司（以下简称“中融人寿”）及其下属子公司构成竞争或可能竞争的产品，未直接或间接经营任何与中融人寿及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也未参与投资任何与中融人寿及其下属子公司生产的产	2016年11月30日	2016年11月30日--9999年12月31日	正常履行中

		<p>品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。自本承诺函签署之日起，本公司及本公司控制的公司将不生产、开发任何与中融人寿及其下属子公司生产的产品构成竞争或可能构成竞争的产品，不直接或间接经营任何与中融人寿及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也不参与投资任何与中融人寿及其下属子公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。自本承诺函签署之日起，如本公司及本公司控制的公司进一步拓展产品和业务范围，本公司及本公司控制的公司将</p>			
--	--	---	--	--	--

			不与中融人寿及其下属子公司拓展后的产品或业务相竞争；若与中融人寿及其下属子公司拓展后的产品或业务产生竞争，则本公司及本公司控制的公司将以停止生产或经营相竞争的业务或产品的方式，或者将相竞争的业务纳入到公司经营的方式，或者将相竞争的业务转让给无关联关系的第三方的方式避免同业竞争。			
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

1、会计政策变更及影响

(1) 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于2017年7月5日修订发布了《企业会计准则第14号-收入》（财会[2017]22号），对收入的会计处理进行了调整，并要求境内上市企业自2020年1月1日起施行。	相关会计政策变更已经中天金融集团股份有限公司第八届董事会第6次次会议决议公告	注

注：财政部于2017年7月5日修订发布了《企业会计准则第14号-收入》（财会[2017]22号，以下简称新收入准则），本次修订对收入的确认、计量方法进行了一定调整，新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让该等商品和服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。本次修订不对本集团收入确认产生影响。

(2) 2020年（首次）起执行新收入准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

本集团于2020年1月1日起执行新收入准则。本集团按照准则的规范重新评估其主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面，并按照其规定，根据首次执行新收入准则的累积影响金额调整首次执行该准则当期期初（即2020年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对2019年度财务报表不予调整。本集团将应向客户产生交付义务的“预收款项”中不含税金额部分重分类至“合同负债”，税额部分自“预收款项”、“其他应付款”重分类至“其他流动负债”。资产负债表项目调整如下：

项目	合并报表数据		
	2019.12.31	2020.1.1	调整数
预收款项	5,141,074,726.22	22,693,108.36	-5,118,381,617.86
合同负债		4,907,983,335.90	4,907,983,335.90
其他流动负债	36,564,883.21	246,963,165.17	210,398,281.96

2、会计估计变更及影响：无。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

1、非同一控制下企业合并：无。

- 2、同一控制下企业合并：无。
- 3、报告期处置子公司（单位：万元）：无。
- 4、其他原因的合并范围变动

(1) 本年度新纳入合并范围的公司情况

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例	年末净资产	本年净利润
贵州泰若数字科技有限公司	新设	96.65%	10,051,223.93	51,223.93
贵州中天生活家智慧物业有限公司	新设	100.00%	1,118,639.92	118,639.92
贵州中天溪湖房地产开发有限公司	新设	51.00%	324,726,989.49	-953,010.51
贵州中天浩晟房地产开发有限公司	新设	70.00%	-10,260,387.58	-10,260,387.58
贵州中天佳胜房地产开发有限公司	新设	70.00%	-892,819.39	-892,819.39
贵州中天瑞铭房地产开发有限公司	新设	70.00%	-1,659,067.51	-1,659,067.51
贵州中天启顺房地产开发有限公司	新设	70.00%	-4,484,332.48	-4,484,332.48
贵州中天启瑞房地产开发有限公司	新设	70.00%	-5,009,216.50	-5,009,216.50
贵州中天聚合房地产开发有限公司	新设	70.00%	-7,742,217.01	-7,742,217.01
贵州中天德鑫房地产开发有限公司	新设	70.00%	-820,453.98	-820,453.98
贵州中天启铭房地产开发有限公司	新设	70.00%	-4,125,802.09	-4,125,802.09
贵州瑞景鑫企业管理有限公司	新设	100.00%		
中天城投集团（云岩）房地产开发有限公司	新设	100.00%	-2,560.00	-2,560.00
望谟县美丽大湾产业发展有限公司	新设	100.00%		
贵州启铭顺贸易有限公司	新设	100.00%		
中天城投集团（贵州）酒店管理有限公司	新设	100.00%		
天津远见共创二号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	直接投资	99.93%	1,501,749,396.37	21,262,049.93
天津远见共创三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	直接投资	99.95%	1,941,817,292.21	72,648,498.82
潮州龙宸股权投资合伙企业（有限合伙）	直接投资	99.95%	1,499,989,841.10	-10,158.90

(2) 报告期不再纳入合并范围的公司情况：

本集团下属子公司深圳前海友山互联网金融服务有限公司、中天城投集团广州置业有限公司不再纳入合并范围。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	455
境内会计师事务所审计服务的连续年限	10
境内会计师事务所注册会计师姓名	谢宇春、淦涛涛
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本年度，公司聘请了信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为内部控制审计机构。

十、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
中天城投集团贵州文化 广场开发建设有限 公司	2017年05 月17日	2,500,000	2017年05月24 日	118,800	连带责任保 证	7年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合 计（A1）			0	报告期内对外担保实际发 生额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保额度 合计（A3）			120,000	报告期末实际对外担保余 额合计（A4）				118,800
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
贵阳房地产开发有限 公司	2015年03 月11日	700,000	2015年04月10 日	55,700	连带责任保 证	8年	否	否
贵阳金融控股有限公 司	2016年02 月27日	850,000	2016年09月14 日	300,000	连带责任保 证	5年	否	否
贵阳房地产开发有限 公司	2017年05 月17日	2,500,000	2017年06月15 日	0	连带责任保 证	3年	是	否
中天城投集团有限公 司	2017年05 月17日	2,500,000	2017年08月11 日	0	连带责任保 证	3年	是	否
贵阳金融控股有限公 司	2017年05 月17日	2,500,000	2017年10月31 日	0	连带责任保 证	3年	是	否
贵阳房地产开发有限 公司	2017年09 月07日	700,000	2017年10月17 日	0	连带责任保 证	3年	是	否
贵阳国际金融中心有 限公司	2019年05	1,440,000	2019年06月14	57,096	连带责任保	2年	否	否

限责任公司	月 16 日		日		证			
贵阳房地产开发有限 公司	2019 年 05 月 16 日	1,440,000	2019 年 06 月 18 日	28,980	连带责任保 证	3 年	否	否
中天城投集团城市建 设有限公司	2019 年 05 月 16 日	1,440,000	2019 年 06 月 18 日	28,980	连带责任保 证	3 年	否	否
贵阳房地产开发有限 公司	2019 年 05 月 16 日	1,440,000	2019 年 07 月 25 日	49,500	连带责任保 证	5 年	否	否
贵阳中天企业管理有 限公司	2019 年 05 月 16 日	1,440,000	2019 年 08 月 06 日	12,250	连带责任保 证	3 年	否	否
中天城投集团物业管 理有限公司	2019 年 05 月 16 日	1,440,000	2019 年 09 月 12 日	0	连带责任保 证	3 年	是	否
贵阳国际会议展览中 心有限公司	2019 年 05 月 16 日	1,440,000	2019 年 12 月 27 日	0	连带责任保 证	1 年	是	否
中天城投集团物业管 理有限公司	2019 年 05 月 16 日	1,440,000	2019 年 12 月 30 日	0	连带责任保 证	1 年	是	否
贵阳金融控股有限公 司	2019 年 08 月 30 日	700,000	2020 年 01 月 17 日	8,827	连带责任保 证	1 年	否	否
贵阳金融控股有限公 司	2019 年 08 月 30 日	700,000	2020 年 01 月 22 日	0	连带责任保 证	2 年	是	否
中天城投集团物业管 理有限公司	2020 年 05 月 22 日	900,000	2020 年 03 月 17 日	1,500	连带责任保 证	1 年	否	否
中天城投集团物业管 理有限公司	2020 年 05 月 22 日	900,000	2020 年 03 月 30 日	0	连带责任保 证	1 年	是	否
贵阳金融控股有限公 司	2020 年 05 月 22 日	900,000	2020 年 07 月 21 日	25,000	连带责任保 证	3 年	否	否
贵州中天城市节能投 资发展有限公司	2020 年 05 月 22 日	900,000	2020 年 09 月 22 日	4,890	连带责任保 证	5 年	否	否
贵阳房地产开发有限 公司	2020 年 05 月 22 日	900,000	2020 年 10 月 23 日	100,000	连带责任保 证	3 年	否	否
贵阳国际会议展览中 心有限公司	2020 年 05 月 22 日	900,000	2020 年 12 月 29 日	1,500	连带责任保 证	1 年	否	否
中天城投集团物业管 理有限公司	2020 年 05 月 22 日	900,000	2020 年 12 月 31 日	6,000	连带责任保 证	1 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度 合计 (B1)			900,000		报告期内对子公司担保实 际发生额合计 (B2)			188,990
报告期末已审批的对子公司担保 额度合计 (B3)			7,790,000		报告期末对子公司实际担 保余额合计 (B4)			680,223
子公司对子公司的担保情况								

担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司			2018年12月27日	28,980	连带责任保证	3年	否	否
中天城投集团城市建设有限公司			2018年12月26日	28,980	连带责任保证	3年	否	否
贵阳观山湖中天口腔门诊部有限公司			2018年11月06日	735.72	连带责任保证	5年	否	否
贵阳南明中天城投房地产开发有限公司			2018年09月13日	98,500	连带责任保证	3年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			0	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				157,195.72
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			900,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				188,990
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			7,910,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				956,218.72
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				52.48%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				0				
对未到期担保,报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

(2) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、日常经营重大合同

适用 不适用

5、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

公司已披露社会责任报告全文，具体内容详见巨潮资讯网《中天金融集团股份有限公司2020年度社会责任报告》。

2、履行精准扶贫社会责任情况

(1) 精准扶贫规划

①基本方略

为进一步贯彻落实党的十九大和习近平总书记系列讲话精神，扎实推进贵州省大扶贫战略行动深入实施，公司按照中共贵州省委、贵州省人民政府的整体部署和工作要求，扎根贵州，因地制宜，创新扶贫方式，精准施策，坚定不移地助推脱贫攻坚和乡村振兴战略的实施，以“党建统领、统战引领、精准施策、精细帮扶”为公司扶贫基本方略，以实际行动履行企业社会责任。

②工作原则

党建统领，统战引领，聚合优势，合力攻坚。积极响应中共贵州省委、省人民政府号召，在中共贵州省委统战部的指导下，在民建贵州省委的带领下，多方协同合力扶贫攻坚。公司充分发挥下属各成员企业的专业优势，整合资源，充分利用公司及成员企业的资源、资金、技术、人才、管理等优势，结合贫困地区的资源、劳动力、市场，做到优势互补，协作发展，互惠共赢。

激活内生动力，优化发展空间。公司始终将基层乡村作为帮扶工作的主战场，大力开展职业农民培训、技能辅导、产业扶持、金融支持，增强自我发展能力，并通过品牌力量推动贫困地区资源的市场化发展。

③主要目标

为更好地贯彻落实党的十九大精神和总书记的一系列讲话精神，公司秉持“感恩党、听党话、跟党走”的政治站位，以“根植社会、回馈社会”的企业公民责任感全面融入到打赢脱贫攻坚战的国家战略中，助力贵州打赢脱贫攻坚战，如期实现“2020年与全国同步小康”的战略目标，扎实推进大扶贫战略行动深入实施，坚定不移助力脱贫攻坚和乡村振兴，助推社会和谐发展。

(2) 年度精准扶贫概要

2020年是脱贫攻坚战决胜之年，中天金融坚持“党建统领、统战引领、精准施策、精细帮扶”的精准扶贫工作基本方略，积极响应贵州省委、省政府的号召，全面融入到打赢脱贫攻坚战的国家战略中，全面助力贵州脱贫攻坚和乡村振兴，通过制定全集团地产板块、金融板块协同联动的整体帮扶方案，积极引导资源、资金、技术、人才、管理等资源下沉至贫困地区，与省、市、区、乡各级党委政府、基层党组织协力攻坚，开展了一系列有广度、有深度、有温度的精准帮扶工作，深度参与“千企帮千村”和“挂牌督战”行动，助力贵州脱贫攻坚战圆满收官。全集团帮扶实践遍布遵义、晴隆、赫章、紫云、镇宁、关岭、望谟、台江、石阡、长顺、织金、息烽、凯里等13个贫困地区。

一是坚持产业带就业，增收促脱贫。中天金融继续开展遵义市平正乡团结村结对帮扶，深入实践“三变融合三产振兴三农”的帮扶模式，通过产业扶持、教育帮扶、医疗帮扶等系列帮扶举措，历时逾三年，打造了民营企业助推乡村振兴的“贵州实践”和贵州统一战线助力精准脱贫的样板。2020年，团结村已高质量脱贫出列，成为“望得见山、看得见水、记得住乡愁”的美丽故乡。

中天金融盘活团结村的优质农旅资源，积极带领村民参与农旅产业发展，直接或间接带动当地800人就业或创业。全村1540户全部受益，其中700户有直接经济增收，户均年增收2万元，最高户年增收超过21万元。公司自2018年7月创建团结村农旅综合品牌“乐耕甜”以来，迅速以优质的生态农产品和高品质旅游服务打响市场，品牌认可度和影响力持续提升。

中天金融建设并运营的晴隆县阿妹戚托小镇中天·智选假日酒店自2019年10月正式运营以来，持续践行“培训+就业”联动策略，通过就业培训广泛吸纳当地群众就业。截至目前，中天·智选假日酒店90%的基层员工都来自晴隆本地，有效解决了搬迁居民的就业问题。同时，试点并逐步扩大“民居改民宿”帮扶策略，拓展阿妹戚托小镇民宿供给，带动小镇旅游服务业发展的同时，进一步拓宽了当地群众的收入渠道。

二是做好对口帮扶，持续推进金融扶贫。中天金融旗下中天国富证券有限公司连续三年向紫云、镇宁、关岭投入棕榈种植业发展帮扶资金。截至目前，棕榈种植面积达到12000亩，项目惠及1000余户建档立卡贫困户；落实资金到位持续推动赫章县结构乡学校医院综合项目工程建设，该项目已于2020年8月全面完工交付使用；发挥投行专业特长，为从江、镇宁等地中小企业发展提供资本市场服务，助力企业持续发展。

三是实施保险和医疗保障，筑牢脱贫防线。中天金融旗下中融人寿保险股份有限公司连续三年向团结村全体村民捐赠团体意外伤害、团体意外伤害医疗保险。同时，中天金融旗下康养板块业务团队深入团结村开展义诊医疗服务。

四是抓好教育保障，阻断贫困代际传递。中天金融充分发挥集团工程建设和教育板块资源优势，通过新建学校完善教育基础设施，送教下乡和跟岗培训等方式，帮助长顺凯棠学校新建校舍，增进遵义、安顺等当地中学教学交流；公司在建立教育公益基金，全额资助团结村贫困户家庭学子完成学业，截至目前了累积资助217名学生。

五是坚守挂牌督战，助力攻克深度贫困堡垒。在脱贫攻坚挂牌督战阶段，中天金融深入国家挂牌督战村望谟县大湾村、猫寨村和边王村，助力3个挂牌督战村如期实现脱贫，着力打造“美丽乡村新图景”。公司通过补齐大湾村医疗、教育短板，新建村医务室、老年儿童活动中心和村庄公共活动中心，对村寨总体布局、建筑、环境等及基础设施进行规划设计，建设美丽乡村；公司充分挖掘苗族村寨民族特色，全面参与望谟县猫寨村“小康苗族庭院示范寨”项目建设，助力打造乡村环境治理示范村；公司针对望谟县边王村胡峰养殖产业发展短板，通过科学规划、严密设计，为边王村重建总面积超370平方米，涵盖厂房、冷库的胡峰养殖基地。截至2020年12月31日，公司在上述3个挂牌督战村的帮扶工作圆满完成，3村实现高质量脱贫。

(3) 精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
其中： 1.资金	万元	11,217.98
2.物资折款	万元	0
3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	0
二、分项投入	——	——

1.产业发展脱贫	——	——
其中： 1.1 产业发展脱贫项目类型	——	农林产业扶贫;旅游扶贫
1.2 产业发展脱贫项目个数	个	0
1.3 产业发展脱贫项目投入金额	万元	8,218.01
1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	5
2.转移就业脱贫	——	——
其中： 2.1 职业技能培训投入金额	万元	0
2.2 职业技能培训人数	人次	0
2.3 帮助建档立卡贫困户实现就业人数	人	5
3.易地搬迁脱贫	——	——
4.教育扶贫	——	——
其中： 4.1 资助贫困学生投入金额	万元	0
4.2 资助贫困学生人数	人	0
4.3 改善贫困地区教育资源投入金额	万元	1,499.97
5.健康扶贫	——	——
其中： 5.1 贫困地区医疗卫生资源投入金额	万元	1,500
6.生态保护扶贫	——	——
7.兜底保障	——	——
8.社会扶贫	——	——
9.其他项目	——	——
三、所获奖项（内容、级别）	——	——
贵州省 2020 年度民营企业社会责任优秀案例企业		获奖时间：2020 年 7 月
公司在望谟县实施的“乐旺镇大湾村美化村庄基础设施建设项目”成为黔西南州民营企业第五批“千企帮千村”精准扶贫行动示范项目之一		获奖时间：2020 年 12 月
中天国富证券荣获“2020 年度杰出社会责任奖”		获奖时间：2020 年 12 月

（4）后续精准扶贫计划

2021年是实施“十四五”规划、开启全面建设社会主义现代化新征程的第一年。公司将遵循贵州以高质量发展统揽经济社会发展全局的根本要求，紧抓贵州省深入实施乡村振兴机遇，结合公司业务实际，强化相关业务与乡村振兴战略行动的

有效契合，助力巩固拓展脱贫攻坚成果，助推乡村振兴开新局。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

不适用

具体内容详见巨潮资讯网《中天金融集团股份有限公司2020年度社会责任报告》。

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司重大资产重组工作仍在推进中，尚未形成最终方案。2020年7月17日，银保监会派驻接管组对华夏人寿实施接管。

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

（一）报告期内，经公司第八届董事会第10次会议审议通过，同意公司以实物资产和货币资金方式投资设立全资子公司贵州瑞景鑫企业管理有限公司。具体内容详见2020年9月16日《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)《关于拟投资设立全资子公司的公告》（公告编号：临2020-58）。公司董事会授权董事长根据相关法律法规全权办理子公司设立的相关事宜。该公司已在贵阳市云岩区市场监督管理局领取了营业执照。

（二）报告期内，经公司第八届董事会第12次会议审议通过，同意公司子公司中天城投集团贵阳房地产开发有限公司与贵阳市云岩国有投资控股集团有限公司签署《贵州酒世界项目合作协议》，中天城投集团贵阳房地产开发有限公司拟将50亿元资产划至其全资子公司贵州瑞景鑫企业管理有限公司，由贵阳市云岩国有投资控股集团有限公司受让贵州瑞景鑫企业管理有限公司100%股权，股权转让价款暂定为50亿元，最终交易价格以交易各方共同认可的具有相关业务资质的评估机构出具的评估报告结果为基础协商确定。具体内容详见2020年12月16日《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)《关于子公司签署项目合作协议的公告》（公告编号：临2020-72）。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

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	31,951,258	0.46%				2,629,274	2,629,274	34,580,532	0.49%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	31,951,258	0.46%				2,629,274	2,629,274	34,580,532	0.49%
其中：境内法人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
境内自然人持股	31,951,258	0.46%				2,629,274	2,629,274	34,580,532	0.49%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	6,973,303,421	99.54%				-2,629,274	-2,629,274	6,970,674,147	99.51%
1、人民币普通股	6,973,303,421	99.54%				-2,629,274	-2,629,274	6,970,674,147	99.51%
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	7,005,254,679	100.00%				0	0	7,005,254,679	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

高管锁定股变动。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
石维国	6,215,625	0	0	6,215,625	高管限售股锁定	不适用
吴道永	0	2,629,274	0	2,629,274	被聘任为公司高管，限售股锁定变动	不适用
李凯	4,091,220	0	0	4,091,220	高管限售股锁定	不适用
王昌忠	1,724,062			1,724,062	高管限售股锁定	不适用
何志良	4,018,219	0	0	4,018,219	高管限售股锁定	不适用
余莲萍	3,505,346	0	0	3,505,346	高管限售股锁定	不适用
谭忠游	2,801,250	0	0	2,801,250	高管限售股锁定	不适用
周金环	807,337	0	0	807,337	高管限售股锁定	不适用
李定文	213,750	0	0	213,750	高管限售股锁定	不适用
张智	8,574,449	2,858,150	2,858,150	8,574,449	因任期内离职致使高管限售股锁定变动	2020年10月8日
合计	31,951,258	5,487,424	2,858,150	34,580,532	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

股票及其衍	发行日期	发行价格(或	发行数量	上市日期	获准上市交	交易终止日	披露索引	披露日期
-------	------	--------	------	------	-------	-------	------	------

生证券名称		利率)			易数量	期		
股票类								
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类								
中天金融集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	2020 年 03 月 11 日	7.5%	1,500,000.00	2020 年 03 月 13 日	1,500,000.00	2023 年 03 月 10 日	http://www.chinamoney.com.cn/dqs/rest/cm-s-security/dealPath?path=Jnw5ofpj1bE%253DuZ9TuHgZHBA Af1R6YB58 X4U8cFPrn4 YErKuDeVY Hjh1lt4uHFwcdvhJISzIt36 Xt2qVN1%252FkFbWm3 8Ahg%252BRJWTA%253D%253D&cp=ltss1&ut=Bk1S6ToGYgMHWETKkD%2BUMuE4vdxEH6Ejjk30QIk4axhk5oT/uNaR/HIzlbhIRxTxIn0sdBcqP14%0Ag138eieL2OnG1XoMUtae72Q9IPhu/Lp92G/L6h/2kUB02JXR60N5oIW XwpAg5U/9YhFw2SDb5b%0Aqh%2BwCbNmN%2B9IEJSNa%2Bg=%0A&sign=Q/d8solfMh	2020 年 03 月 12 日

							3GOoMI5W mGUaZA1uk iCpO5sMwa p9ByMZnt4t sJZeSkX6Wq 1v3lRrKsnQ LcWdAPun0 0%0ALsYa5 AtcTZpCs2C vuKf8xTKL5 JKkAphGIE bpsADAhjeg 2dCZIBVM UOFd2LaiLv RLJLML9Af JTc/%0AI44 XV2MvFky EBuTLsA=% 0A	
中天金融集团 股份有限公司 2020 年度第二期 中期票据	2020 年 07 月 16 日	7.5%	1,200,000.00	2020 年 07 月 17 日	1,200,000.00	2023 年 07 月 14 日	http://www.c hinamoney.co m.cn/dqs/rest /cm-s-securit y/deaIPath?p ath=Jnw5ofpj lbE%253DuZ 9TuHgZHBA Af1R6YB58 X%252BbytT caGVLxjbUZ 5QrDL4OTly XTDpe0yyZ gWA0kCNjg wNN4s6%25 2F15%252BC 4Uoe4Lwcc mQ%253D% 253D&cp=lts s1&ut=Bk1S 6ToGYgMH WETKkD%2 BUMuE4vdx EH6Ejijk30 QIk4axhk5o	2020 年 07 月 16 日

							T/uNaR/Hlzl bhIRxTxIn0s dBcqP14%0A gI38eieL2On G1XoMUtae 72Q9IPhu/Lp 92G/L6h/2k UB02JJXR60 N5oIWXwp Ag5U/9YhF w2SDb5b%0 Aqh%2BwC bNmN%2B9I EJSNa%2Bg =%0A&sign =Q/d8soIfMh 3GOoMI5W mGUaZA1uk iCpO5sMwa p9ByMZnt4t sJZeSkX6Wq 1v3IRrKsnQ LcWdAPun0 0%0ALsYa5 AtcTZpCs2C vuKf8xTKL5 JKkAphGIIE bpsADAhjeg 2dCZIBVM UOFd2LaILv RLJLML9Af JTc/%0AI44 XV2MvFkyy EBUtLSA=% 0A
其他衍生证券类							

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

报告期内，公司完成发行：中天金融集团股份有限公司2020年度第一期中期票据，期限3年，票面利率7.5%，发行规模15亿元；中天金融集团股份有限公司2020年度第二期中期票据，期限3年，票面利率7.5%，发行规模12亿元。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	198,778	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	193,910	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	0			
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
金世旗国际控股股份有限公司	境内非国有法人	46.17%	3,234,063,239	0	0	3,234,063,239	质押	2,182,164,906
贵阳市城市发展投资集团股份有限公司	国有法人	4.68%	327,834,898	0	0	327,834,898	质押	163,917,449
香港中央结算有限公司	境外法人	0.88%	61,911,015	38,990,941	0	61,911,015		
陈晋源	境内自然人	0.31%	21,417,500	21,417,500	0	21,417,500		
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.28%	19,276,414	19,276,414	0	19,276,414		
任宝根	境内自然人	0.21%	14,740,099	14,740,099	0	14,740,099		
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.15%	10,409,500	10,409,500	0	10,409,500		
宗桂洪	境内自然人	0.14%	9,686,900	9,686,900	0	9,686,900		

中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	0.13%	9,277,332	-111,065,482	0	9,277,332		
张智	境内自然人	0.12%	8,574,449	-2,858,150	8,574,449	0		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	金世旗国际控股股份有限公司与张智先生存在关联关系，金世旗国际控股股份有限公司与上表其余股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。上表其余股东之间，公司未知其关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
金世旗国际控股股份有限公司	3,234,063,239	人民币普通股	3,234,063,239					
贵阳市城市发展投资集团股份有限公司	327,834,898	人民币普通股	327,834,898					
香港中央结算有限公司	61,911,015	人民币普通股	61,911,015					
陈晋源	21,417,500	人民币普通股	21,417,500					
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	19,276,414	人民币普通股	19,276,414					
任宝根	14,740,099	人民币普通股	14,740,099					
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	10,409,500	人民币普通股	10,409,500					
宗桂洪	9,686,900	人民币普通股	9,686,900					
中国证券金融股份有限公司	9,277,332	人民币普通股	9,277,332					
郑舜珍	8,251,050	人民币普通股	8,251,050					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	金世旗国际控股股份有限公司与上表其余股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。上表其余股东之间，公司未知其关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	股东金世旗国际控股股份有限公司通过信用担保账户持有公司股份 152,310,801 股，股东陈晋源通过信用担保账户持有公司股份 20,511,582 股，股东任宝根通过信用担保账户持有公司股份 4,130,099 股，股东宗桂洪通过信用担保账户持有公司股份 9,666,900 股，股东郑舜珍通过信用担保账户持有公司股份 8,251,050 股。							

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
金世旗国际控股股份有限公司	罗玉平	2006 年 07 月 13 日	91520000789760321U	从事城市基础设施及相关配套项目的投资及其管理业务；土地开发、整治、复垦及其利用的投资、开发和管理；旅游产业、绿色产业的投资及其管理；非金融性投资业务；建材、钢材、水泥、矿石、五金交电、机械设备。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

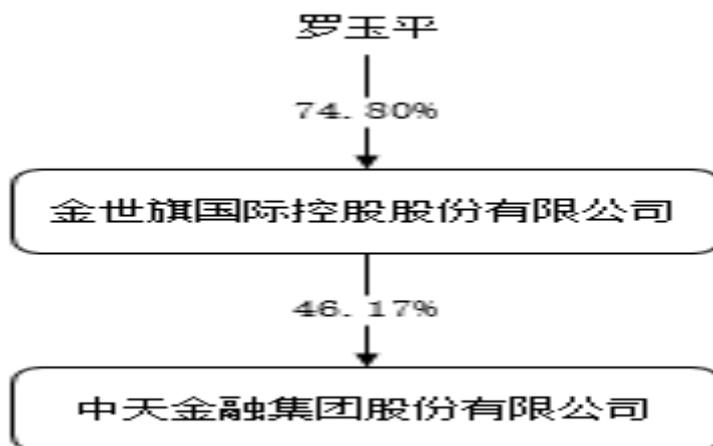
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
罗玉平	本人	中国	否
主要职业及职务	详见第九节三、任职情况		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
罗玉平	董事长	现任	男	55	2007年02月17日	2022年06月17日	0	0	0	0	0
石维国	副董事长	现任	男	55	2007年02月17日	2022年06月17日	8,287,500	0	0	0	8,287,500
吴道永	董事兼执行总裁	现任	男	47	2020年05月19日	2022年06月17日					3,505,700
李凯	董事兼执行副总裁	现任	男	57	2008年10月23日	2022年06月17日	5,454,960	0	0	0	5,454,960
李正南	董事兼执行副总裁	现任	男	40	2019年06月18日	2022年06月17日	0	0	0	0	0
张弦	董事兼执行副总裁	现任	男	51	2019年06月18日	2022年06月17日	0	0	0	0	0
王昌忠	董事兼执行副总裁	现任	男	55	2015年09月17日	2022年06月17日	2,298,750	0	0	0	2,298,750
李自康	董事	现任	男	50	2013年01月10日	2022年06月17日	0	0	0	0	0
余传利	独立董事	现任	男	50	2020年07月29日	2022年06月17日					0
熊德斌	独立董事	现任	男	50	2020年12月31日	2022年06月17日					0
仲涛	独立董事	现任	男	44	2019年	2022年	0	0	0	0	0

					06月18日	06月17日						
张志康	独立董事	现任	男	59	2019年06月18日	2022年06月17日	0	0	0	0	0	0
余莲萍	监事会主席	现任	女	60	2019年06月18日	2022年06月17日	4,673,795	0	0	0	4,673,795	
周金环	监事	现任	女	49	2019年06月18日	2022年06月17日	1,076,450	0	0	0	1,076,450	
李定文	监事	现任	男	53	2009年06月19日	2022年06月17日	285,000	0	0	0	285,000	
张亦农	执行副总裁	现任	男	53	2019年06月18日	2022年06月17日	0	0	0	0	0	0
何志良	财务负责人	现任	男	50	2011年04月28日	2022年06月17日	5,404,125	0	0	0	5,404,125	
谭忠游	董事会秘书	现任	女	50	2013年01月10日	2022年06月17日	3,735,000	0	0	0	3,735,000	
张智	原执行总裁	离任	男	55	2007年02月17日	2020年04月03日	11,432,599	0	2,858,150	0	8,574,449	
胡北忠	原独立董事	离任	男	58	2014年05月13日	2020年07月29日	0	0	0	0	0	0
吴俐敏	原独立董事	离任	女	56	2014年09月02日	2020年12月31日	0	0	0	0	0	0
汤旭	原执行副总裁	离任	男	35	2019年06月18日	2020年08月13日	0	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	42,648,179	0	2,858,150	0	43,295,729	

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
吴道永	执行总裁	聘任	2020年05月06日	经董事会聘任为执行总裁
吴道永	董事	被选举	2020年05月21日	经股东大会选举为董事
余传利	独立董事	被选举	2020年07月29日	经股东大会选举为独立董事
熊德斌	独立董事	被选举	2020年12月31日	经股东大会选举为独立董事
张智	原董事兼执行总裁	离任	2020年04月03日	主动离职
汤旭	原执行副总裁	离任	2020年08月13日	主动离职
胡北忠	原独立董事	任期满离任	2020年07月29日	任期满离任
吴俐敏	原独立董事	任期满离任	2020年12月31日	任期满离任

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

（一）董事人员简历：

罗玉平，男，生于1966年，研究生，第十二届全国人大代表，第十三届全国政协委员。曾任金世旗房地产开发有限公司总经理，贵州欣泰房地产开发有限公司总经理，中天金融集团股份有限公司第五届、第六届、第七届董事会董事、董事长；现任金世旗国际控股股份有限公司董事、董事长，联和能源投资控股有限公司董事长，贵阳能源（集团）有限责任公司董事、董事长，中天金融集团股份有限公司第八届董事会董事、董事长。

石维国，男，生于1966年，大学本科。曾任贵州燃气(集团)有限责任公司董事长，中天城投集团城市建设有限公司董事，中天金融集团股份有限公司第五届、第六届、第七届董事会董事、副董事长；现任金世旗国际控股股份有限公司董事，贵州联和能源清洁能源有限公司董事长，贵阳能源（集团）有限责任公司董事，中天金融集团股份有限公司第八届董事会董事、副董事长。

吴道永，男，生于1974年，硕士研究生，注册会计师、高级会计师，具备法律职业资格；曾任中审亚太会计师事务所贵州分所副所长，贵阳金阳建设投资（集团）有限公司总会计师，贵州兴艺景生态景观工程股份有限公司董事，中天金融集团股份有限公司第七届董事会董事兼执行副总裁，中天国富证券有限公司第二届董事会董事；现任贵阳市交通投资发展集团有限公司董事，贵阳市投资控股集团董事，中天金融集团股份有限公司第八届董事会董事、执行总裁。

李凯，男，生于1964年，大学本科。曾任贵州欣泰房地产开发有限公司总经理，中天金融集团股份有限公司副总裁、中天金融集团股份有限公司第六届、第七届董事会董事、执行副总裁；现任金世旗国际控股股份有限公司董事，贵阳金世旗产业投资有限公司董事，中天金融集团股份有限公司第八届董事会董事、执行副总裁。

李正南，男，生于1981年，大学本科。曾任中天城投集团城市建设有限公司总经理助理，中天城投集团龙洞堡工业园股

份有限公司总经理，中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司总经理，现任中天城投集团有限公司董事、副总裁，中天金融集团股份有限公司第八届董事会董事、执行副总裁。

张弦，男，生于1970年，研究生。曾任广东广信房地产开发公司建筑设计院专业负责人，广东华南环保投资股份有限公司副总经理、总经理，广州富力地产集团天富工程监理公司和工程管理中心副总经理，广州富力地产集团成都公司副董事长兼总经理、董事长，北京德翰集团副总裁，北京东恒置业有限公司总经理；现任中天城投集团有限公司董事、副总裁，贵州中天建设管理集团董事长、总经理，中天金融集团股份有限公司第八届董事会董事、执行副总裁。

王昌忠，男，生于1966年，大学本科，注册一级建造师，工程师，审计师。曾任贵州省冶金建设公司三公司预算员、贵州西洋肥业有限公司工程部部长、贵州西洋集团审计监察部部长、贵州渔安安井片区开发有限公司副总经理、中天城投集团股份有限公司成本管理中心总经理、中天城投集团贵阳房地产开发有限公司未来方舟项目部总经理，中天金融集团股份有限公司第七届董事会聘任的执行副总裁；现任中天金融集团股份有限公司第八届董事会董事、执行副总裁。

李自康，男，生于1971年，大学本科，高级工程师。曾任贵州省公路总公司分公司总工程师，贵州高速公路开发总公司扎南总监办副总监兼总工程师，贵州高速公路开发总公司综合计划部副主任，贵州高速公路投资有限公司常务副总经理，中天金融集团股份有限公司第七届董事会董事；现任贵阳市城市发展投资（集团）股份有限公司党委书记、董事长，中天金融集团股份有限公司第八届董事会董事。

余传利，男，生于1971年，大学本科，中国注册会计师、中国注册资产评估师、中国注册税务师、注册土地估价师。曾任中国振华（集团）科技股份有限公司独立董事、贵州钢绳股份有限公司独立董事，现任贵州仁信会计师事务所所长（主任会计师），中天金融集团股份有限公司第八届董事会独立董事，贵州振华新材料股份有限公司独立董事。

张志康，男，生于1962年，中共党员，大学本科，贵州财经大学会计学教授、会计学专业硕士研究生导师、MPAcc导师。曾任贵州财经学院会计系副主任、贵州财经大学会计学院院长、贵州财经大学工会主席（兼）；现任贵州财经大学会计学院专职教师，中天金融集团股份有限公司第八届董事会独立董事，贵州黔源电力股份有限公司第九届董事会独立董事，苏州禾盛新材料股份有限公司第四届董事会独立董事，贵州威门药业股份有限公司第六届董事会独立董事。

仲涛，男，生于1977年，中共党员，大学本科，专职律师。曾在中国人民大学律师学院研修公司并购与重组法律业务。现任贵州君跃律师事务所合伙人，中天金融集团股份有限公司第八届董事会独立董事。

熊德斌，男，生于1971年，中共党员，硕士研究生，教授，中国注册会计师。现任贵州大学经济学院教授，数量经济学、金融学硕士研究生导师，贵州省金融学会副秘书长，贵州省交通规划勘察设计研究院股份有限公司第四届董事会独立董事，山东路斯宠物食品股份有限公司第四届董事会独立董事、中天金融集团股份有限公司第八届董事会独立董事。

（二）监事人员简历：

余莲萍，女，生于1961年，大专文化，政工师。曾任世纪中天投资股份有限公司人力资源部副经理、经理，中天金融集团股份有限公司第五届董事会董事、副总裁，中天金融集团股份有限公司第六届、第七届董事会聘任的执行副总裁，中天金融集团股份有限公司党委书记；现任中天金融集团股份有限公司第八届监事会主席。

周金环，女，生于1972年，大专文化。曾任中天城投集团股份有限公司成本管理中心副总经理；现任金世旗国际控股股份有限公司监事，中天金融集团股份有限公司第八届监事会非职工代表监事。

李定文，男，生于1968年，大专文化，机电助理工程师，注册一级建造师（机电安装）。曾就读河南郑州机械专科学校机电工程系，就职于中国振华电子集团4191厂机动科、中国振华电子集团机电安装公司、广东汕头裕生食品有限公司、广东汕头华信实业有限公司新产品研发中心、贵阳长天通信工程公司、贵州宏立城房地产开发有限公司、中天城投集团欣泰房地产开发有限公司、中天金融集团股份有限公司。曾任中天金融集团股份有限公司第六届、第七届监事会职工代表监事；现任中天金融集团股份有限公司第八届监事会职工代表监事。

（三）高级管理人员简历：

执行总裁吴道永先生，执行副总裁李凯先生、李正南先生、张弦先生、王昌忠先生简历详见上述董事人员简历。

张亦农，男，生于1968年，大学本科。曾任蓝光投资控股集团有限公司常务副总裁、天朗地产集团副总裁、华夏幸福基业股份有限公司副总裁。现任中天金融集团股份有限公司品牌管理中心总经理、中天金融集团股份有限公司第八届董事会聘任的执行副总裁。

何志良，男，生于1971年，大学本科，中国注册会计师。曾任国营国光电子管厂计划处、四川会计师事务所、四川君和会计师事务所高级经理、信永中和会计师事务所高级经理兼部门经理、中天金融集团股份有限公司财务管理中心副总经理、总经理、中天金融集团股份有限公司第六届、第七届董事会聘任的公司财务负责人；现任贵阳能源（集团）有限责任公司董事，中天金融集团股份有限公司第八届董事会聘任的公司财务负责人。

谭忠游，女，生于1971年，管理学博士，高级经济师，美国乔治·华盛顿大学高级访问学者。具有深圳证券交易所董事会秘书任职资格。曾获新财富第十一、十二、十三、十四、十五届金牌董秘；曾任贵州成黔企业集团经济运行部经理、常务副总经济师、董事会秘书，中天金融集团股份有限公司董事会办公室主任，中天金融集团股份有限公司第七届董事会聘任的公司董事会秘书；现任中天金融集团股份有限公司中天金融集团股份有限公司党委书记、第八届董事会聘任的公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
罗玉平	金世旗国际控股股份有限公司	董事长	2006年07月13日		否
石维国	金世旗国际控股股份有限公司	董事	2006年07月13日		否
李凯	金世旗国际控股股份有限公司	董事	2006年07月13日		否
李自康	贵阳市城市发展投资（集团）股份有限公司	董事长	2012年04月26日		是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
罗玉平	金世旗国际资源有限公司	董事长	2013年05月31日		否
罗玉平	联和能源投资控股有限公司	董事长	2010年11月30日		否
罗玉平	贵阳能源（集团）有限责任公司	董事长	2012年12月12日		否
罗玉平	金世旗国际资源有限公司	董事长	2013年05月31日		否
罗玉平	金世旗资本有限公司	董事长	2013年07月09日		否
石维国	贵阳能源（集团）有限责任公司	董事	2012年12月12日		否
石维国	贵州联和能源清洁燃料有限公司	董事长	2010年12月14日		否
吴道永	贵阳市投资控股集团有限公司	董事	2019年08月07日		否
吴道永	贵阳市交通投资发展集团有限公司	董事	2019年03月13日		否
李凯	贵阳金世旗产业投资有限公司	董事	2018年03月02日		否
何志良	贵阳能源（集团）有限责任公司	董事	2012年12月12日		否
余传利	贵州仁信会计师事务所	所长	2014年10月21日		是
熊德斌	贵州大学	教授	2010年12月31日		是
仲涛	贵州君跃律师事务所	专职律师，合伙人	2010年01月07日		是
张志康	贵州财经大学	专职教师	1984年07月10日		是
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

按照《中天金融集团薪酬标准与支付管理办法》《中天金融集团绩效考核管理办法》等制度，依据董事、监事及高级管理人员岗位的主要范围、职责、重要性，公司董事会根据公司统一的薪酬管理制度及公司董事会薪酬与考核委员会审定的年度绩效考核情况。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
罗玉平	董事长	男	55	现任	101.3	否
石维国	副董事长	男	55	现任	91.3	否
吴道永	董事兼执行总裁	男	47	现任	39.46	否
李凯	董事兼执行副总裁	男	57	现任	81.3	否
李正南	董事兼执行副总裁	男	40	现任	81.3	否
张弦	董事兼执行副总裁	男	51	现任	80.57	否
王昌忠	董事兼执行副总裁	男	55	现任	81.09	否
李白康	董事	男	50	现任	6	否
余传利	独立董事	男	50	现任	3	否
仲涛	独立董事	男	43	现任	6	否
张志康	独立董事	男	58	现任	6	否
熊德斌	独立董事	男	50	现任	0	否
余莲萍	监事会主席	女	59	现任	80.82	否
周金环	监事	女	48	现任	48.53	否
李定文	监事	男	52	现任	71.3	否
张亦农	执行副总裁	男	52	现任	70.44	否
何志良	财务负责人	男	49	现任	61.29	否
谭忠游	董事会秘书	女	49	现任	61.12	否
张智	原董事兼执行总裁	男	55	离任	26.56	否
胡北忠	原独立董事	男	58	离任	3	否
吴俐敏	原独立董事	女	56	离任	6	否
汤旭	原执行副总裁	男	35	离任	43.88	否

合计	--	--	--	--	1,050.26	--
----	----	----	----	----	----------	----

公司董事、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

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	256
主要子公司在职员工的数量（人）	5,694
在职员工的数量合计（人）	5,950
当期领取薪酬员工总人数（人）	6,025
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	1,485
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	1,555
技术人员	1,278
财务人员	309
行政人员	699
其他人员	2,109
合计	5,950
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	669
大学本科	2,683
大学专科	1,730
高中（中专）以下	868
合计	5,950

2、薪酬政策

公司遵循“付出与回报对等”的薪酬管理原则，以“农场法则-付出与回报对等、先付出后回报、年年付出才能年年回报”为薪酬理念，以经营目标为导向，强化激励约束机制，以全面提升组织效能为目的，充分考虑外部市场及行业竞争力，在结合企业战略的基础上，严格按行业标准建立相适应的薪酬激励体系。

3、培训计划

公司一直致力于对人才的知识结构完善与升级，全面开展全员培训提升计划：

(1) 强化新员工岗前培训，入职培训及试用期在岗培训，帮助员工熟悉公司历程、企业品牌文化及制度，提升入职引导，加快员工融入。

(2) 定期更新、优化员工知识结构，结合行业专业技能发展需要，组织员工专业技能提升培训，鼓励员工持续、主动地学习，提升专业能力，提高工作效率。

(3) 强调知识体系打造，鼓励跨专业交流、学习，扩展员工知识面，结合各专业领域协作的实际需要，交换管理建议，提高协作效率。

(4) 根据市场发展趋势及公司业务现状，以提升管理人员的领导力、团队赋能等为目的，鼓励管理人员对外交流，学习借鉴先进的管理思路及理念，为企业发展赋能。

(5) 充分发挥内部讲师团队优势，不断提升讲师师资力量及讲师专业能力，有针对性地选择不同的培训方式，鼓励线上、线下多维层次培训相结合，营造知识共享、终生学习、共同进步的学习氛围。

(6) 加强员工思想建设，强化企业品牌文化的传承，持续开展党建活动、团队建设活动，营造内部团结、奋进的企业文化氛围，打造具有大局意识、协作精神和服务精神的优质团队。

4、劳务外包情况

适用 不适用

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》和《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等相关法律法规、规范性文件的要求，不断完善公司法人治理结构，健全内部控制管理制度，加强信息披露，积极开展投资者关系管理工作，公司治理和规范运作水平不断提高。

（一）不断完善公司治理结构，进一步提升公司治理水平

公司股东大会、董事会、监事会、经营层责权分明，董事会、监事会议事规则及董事会专门委员会实施细则、执行总裁工作细则，均明确了各级机构在决策、监督、执行等方面的职责权限、程序以及应履行的义务，形成了科学有效、权责明确、相互制衡、相互协调的治理结构。报告期内，公司股东大会的召集、召开、表决、决议及披露均符合法律法规及规范性文件的有关规定，依法全面保障了各股东权利，并充分尊重中小股东合法权益。公司股东及实际控制人按照相关法律法规行使权利，不存在超越股东大会直接或间接干预公司决策和经营活动的情形。

（二）不断完善内部管理制度并有效实施

公司坚持以风险管理导向为原则，持续完善覆盖地产业务和金融业务的内控体系，并根据经营管理需要及时修订了各相关业务领域制度，为公司稳健经营发展提供制度保障。一是结合公司组织架构、业务管控模式，优化业务授权，精简业务审批流程，实施流程审批限期办结机制，流程审签质量和效率明显提升；二是通过风险专项检查、合同履约检查、内控自我评估等方式，对公司制度、流程、风险管理的落地执行情况进行了过程跟踪评估，及时识别和评估内控缺陷和风险，积极采取有效措施，落实过程风险控制。

（三）充分发挥监事会和独立董事在公司经营中的作用

公司十分注重董事会各专门委员会在公司经营中的作用。公司董事会下设了以独立董事为主要成员的战略、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会，均制订了相关议事规则，明确了职责分工、建立了科学的决策程序。各专业委员会的设立和运作提高了董事会规范运作和科学决策水平。

公司为独立董事和监事履职提供了充分保障。公司独立董事依法履行董事义务，了解公司经营运作情况和董事会议案内容，积极维护上市公司和全体股东的利益，尤其关注中小股东的利益保护。监事会认真履行职责，对董事会建立和实施内部控制进行监督，检查公司财务，对董事和高级管理人员执行公司职务的行为等进行监督，对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见。公司独立董事和监事在各自履职过程中未发现涉嫌违法违规事项以及公司治理、内部控制存在重大缺陷的情形。

（四）充分重视投资者关系管理

公司高度重视投资者关系的建立和维护，严格执行《上市公司与投资者关系工作指引》和公司《投资者关系管理制度》，除通过法定信息披露媒体披露公告外，还通过投资者关系热线电话、互动易、电子邮箱、等不同方式加强与投资者的沟通与交流，积极做好投资者关系管理工作，与投资者形成良性互动关系。公司指定《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露的指定报纸和网站。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均能够做到完全分开，保证了公司人员独立、资产完整、财务独立、机构独立运作和业务独立完整，具备自主经营的能力。

（一）业务独立情况：公司主要业务独立于控股股东，拥有独立完整的业务系统。

(二) 人员独立情况: 公司与控股股东在劳动、人事及薪酬管理方面相互独立; 公司执行总裁、执行副总裁、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在公司领取报酬, 均不在控股股东单位担任除董事外的任何职务, 公司董事长在控股股东单位担任董事长。

(三) 资产独立情况: 公司资产完整, 有独立的供应、生产、销售系统, 与控股股东产权关系明确。

(四) 机构独立情况: 公司组织机构独立于控股股东, 不存在与控股股东合署办公的情况。

(五) 财务独立情况: 公司在机构上设置了独立的财务部门, 有独立的会计核算体系; 财务人员均为公司的专职工作人员, 与控股股东没有任何人事关系; 公司开设独立的银行帐户。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年年度股东大会	年度股东大会	49.13%	2020 年 05 月 21 日	2020 年 05 月 22 日	《2019 年年度股东大会决议公告》(公告编号: 临 2020-30)
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	49.16%	2020 年 07 月 29 日	2020 年 07 月 30 日	《2020 年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号: 临 2020-47)
2020 年第二次临时股东大会	临时股东大会	49.28%	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 04 日	《2020 年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号: 临 2020-81)

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
余传利	4	3	1	0	0	否	1

熊德斌	0	0	0	0	0	否	0
仲涛	7	6	1	0	0	否	3
张志康	7	6	1	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

独立董事根据《公司法》《证券法》《公司章程》等相关法规、制度要求，关注公司运作的规范性，独立履行职责，勤勉尽责，积极与公司董事、监事、管理层沟通交流，密切关注公司的经营动态，对报告期内公司日常经营决策、公司规范运作、公司与关联方资金往来及对外担保、对外投资等方面提出了许多专业性建议，为完善公司监督机制，维护公司和全体股东的合法权益发挥了重要的作用。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设战略和发展委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会。各专门委员会依据工作细则规定的职权范围，在报告期内勤勉尽职，规范公司运作，提高了公司的治理水平。

（一）战略和发展委员会通过积极研究宏观经济的变化，加强对市场形势的研判，根据内外部形势和环境变化，引导公司有效应对并及时调整各项工作推进方向。

（二）提名委员会严格按照中国证监会、深圳证券交易所有关规定，认真勤勉地履行职责，认真审查了董事候选人的履历及任职资格，确保了公司1名董事及2名独立董事选举相关工作的顺利开展与完成。

（三）审计委员会参与制定年审计划、审核年度审计报告并对公司财务报告发表了审阅意见、督促审计工作的进展；并负责指导、推进、监督公司内部控制规范工作实施方案及相关配套管理制度的制定、实施；评价公司内部控制体系的完整性、安全性、有效性；为公司选聘审计机构发表相关意见。

（四）薪酬与考核委员会切实履行职责，制定了公司高管人员的考核标准，对公司高管人员的薪酬情况、对员工绩效考核方案进行了审核。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

按照《中天金融集团薪酬标准与支付管理办法》《中天金融集团绩效考核管理办法》等制度，依据董事、监事及高级管理人员岗位的主要范围、职责、重要性，公司董事会根据公司统一的薪酬管理制度及公司董事会薪酬与考核委员会审定的年度绩效考核情况。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2021 年 04 月 29 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ）《中天金融集团股份有限公司 2020 年度内部控制自我评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		92.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		94.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>(1) 重大缺陷：控制环境无效；公司董事、监事和高层管理人员舞弊并给企业造成重要损失和不利影响；外部审计师发现当期财务报告存在重大错报，且内部控制运行未能发现该错报的；董事会或其授权机构及内审部门对公司的内部控制监督无效。</p> <p>(2) 重要缺陷：未依照会计准则选择和应用会计政策；未建立反舞弊程序和控制措施；对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标；因执行政策偏差、核算错误等，受到处罚或公司形象出现严重负面影响等情况。</p> <p>(3) 一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。</p>	<p>(1) 重大缺陷：决策程序导致重大失误；重要业务缺乏制度控制或系统性失效，且缺乏有效的补偿性控制；中高级管理人员和高级技术人员流失严重；内部控制重大缺陷未得到整改；其他对公司产生重大负面影响的情形。</p> <p>(2) 重要缺陷：决策程序导致出现一般性失误；重要业务制度或系统存在缺陷；关键岗位业务人员流失严重；内部控制评价的结果特别是重要缺陷未得到整改；其他对公司产生较大负面影响的情形。</p> <p>(3) 一般缺陷：指除重大缺陷、重要缺陷之外的其他缺陷。</p>
定量标准	<p>(1) 重大缺陷：由该缺陷或缺陷组合可能导致的潜在错报金额\geq利润总额的 5% 或 3000 万元（含）以上的。</p>	<p>(1) 重大缺陷：重大缺陷非财务报告控制缺陷造成公司直接财产损失金额在 3000 万元（含）以上的。 (2) 重</p>

	(2) 重要缺陷：利润总额的 5% > 潜在错报金额 \geq 利润总额的 3% 或 1000 万元到 3000 万元以下的。 (3) 一般缺陷：潜在错报金额 $<$ 利润总额的 3% 或 1000 万元以内的。	要缺陷：非财务报告控制缺陷造成公司直接财产损失金额在 1000 万元（含）以上 3000 万以下的。 (3) 一般缺陷：非财务报告控制缺陷造成公司直接财产损失金额在 1000 万元以内的。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，中天金融集团于 2020 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2021 年 04 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ）《中天金融集团股份有限公司 2020 年 12 月 31 日财务报告内部控制审计报告》（ XYZH/2021CDAA90226 ）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十一节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
参照披露

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
中天金融集团股份有限公司 2019年非公开发行公司债券 (第一期)	19 中金 01	114544	2019年08月 16日	2022年08月 16日	125,000	8.50%	按年付息
中天金融集团股份有限公司 2019年非公开发行公司债券 (第二期)	19 中金 02	114558	2019年08月 28日	2022年08月 28日	120,000	8.50%	按年付息
中天金融集团股份有限公司 2019年非公开发行公司债券 (第三期)	19 中金 03	114569	2019年09月 18日	2022年09月 18日	191,700	8.50%	按年付息
中天金融集团股份有限公司 2019年非公开发行公司债券 (第四期)	19 中金 05	114634	2019年12月 13日	2022年12月 13日	108,300	8.50%	按年付息
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	无						
报告期内公司债券的付息兑付情况	无						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	无						

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	宏信证券有限责任公司	办公地址	深圳市福田区深南大道 4019 号航天大厦 A 座 707	联系人	尹强	联系人电话	0755-88283263
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）		无					

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	募集资金严格按照相关约定使用并履行相关程序
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户严格按照募集说明书相关约定运作
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	募集资金专项账户严格按照募集说明书相关约定运作

四、公司债券信息评级情况

无

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内公司债券增信机制、偿债计划其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书相一致。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内公司没有召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

公司2019年非公开发行公司债券“19中金01”“19中金02”“19中金03”“19中金05”的受托管理人为宏信证券有限责任公司。报告期内，宏信证券按约定履行职责，出具了《中天金融集团股份有限公司2019年非公开发行公司债券受托管理事务报告(2019年度)》。

八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	456,994.64	353,092.61	29.43%
流动比率	169.53%	171.90%	-2.37%
资产负债率	84.36%	82.68%	1.68%
速动比率	84.43%	85.01%	-0.58%
EBITDA 全部债务比	3.91%	3.56%	0.35%
利息保障倍数	1.26	1.04	21.15%
现金利息保障倍数	4.52	4.35	3.91%
EBITDA 利息保障倍数	1.26	1.11	13.51%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

适用 不适用

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

公司于2020年3月15日前完成“17中天城投MTN001”2020年的付息兑付工作，于2020年7月18日前完成“17中天金融MTN002”2020年的付息兑付工作，于2020年8月16日前完成“19中金01”2020年的付息工作，于2020年8月28日前完成“19中金02”2020年的付息工作，于2020年9月18日前完成“19中金03”2020年的付息工作，2020年10月15日前完成“15中天城投MTN001”2020年的付息兑付工作，于2020年12月13日前完成“19中金05”2020年的付息工作。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

截至2020年12月31日，公司银行授信额度312.29亿元，已使用238.02亿元，剩余授信额度为74.27亿元。报告期内，公司银行贷款按时偿还。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

公司严格执行债券募集说明书中的相关约定或承诺，未出现违反约定或承诺的情况。

十二、报告期内发生的重大事项

无

十三、公司债券是否存在保证人

是 否

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

是 否

是否在每个会计年度结束之日起 4 个月内单独披露保证人报告期财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表和财务报表附注

是 否

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	保留意见
审计报告签署日期	2021 年 04 月 28 日
审计机构名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	XYZH/2021CDAA90225
注册会计师姓名	谢宇春、淦涛涛

审计报告正文

审计报告

XYZH/2021CDAA90225

中天金融集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了中天金融集团股份有限公司（以下简称中天金融集团）财务报表，包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，除“形成保留意见的基础”部分所述事项可能产生的影响外，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中天金融集团2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成保留意见的基础

如财务报表附注十七、3.“收购华夏人寿保险股份有限公司21%—25%的股权”所述，2017年11月、12月中天金融集团与北京千禧世豪电子科技有限公司（以下简称北京千禧世豪）、北京中胜世纪科技有限公司（以下简称北京中胜世纪）签订《中天金融集团股份有限公司与北京千禧世豪电子科技有限公司和北京中胜世纪科技有限公司之框架协议》及补充协议，约定中天金融集团或其指定的控股子公司拟以现金购买北京千禧世豪和北京中胜世纪合计持有的华夏人寿保险股份有限公司（以下简称华夏保险）21%—25%的股权，并支付定金70亿元。中天金融集团已根据约定向北京千禧世豪和北京中胜世纪支付了股权收购定金70亿元。

截至2020年末，交易双方尚未签订正式协议，定金余额为70亿元。同时我们关注到，2020年7月17日中国银行保险监督管理委员会发布公告，鉴于华夏保险等触发了《中华人民共和国保险法》第一百四十四条规定的接管条件，中国银行保险监督管理委员会决定对华夏保险等实施接管。综上，由于该股权交易的特殊性及其固有不确定性，使得我们除向北京千禧世豪和北京中胜世纪实施的函证程序外，未能就前述交易进展情况、股权收购定金可收回金额及其对经营的影响等方面获取充分、适当的审计证据。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中天金融集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

1、金融资产估值	
关键审计事项	审计中的应对
<p>如财务报表附注十一所述，截至2020年12月31日，中天金融集团以公允价值计量的金融资产余额占中天金融集团总资产的比例超过20%。</p> <p>金融资产的估值是以市场数据和估值模型相结合为基础，由于部分以公允价值计量的金融资产公允价值的评估较为复杂，且在确定估值模型使用的输入值时涉及管理层的重大判断，因此，我们将金融资产估值确定为关键审计事项。</p>	<p>我们针对金融资产估值执行的主要审计程序包括：</p> <p>(1) 向管理层询问并了解金融资产估值管理的流程和内部控制，并评价其有效性；</p> <p>(2) 通过公开可获取的市场数据，对中天金融集团金融资产的公允价值计量进行评价；</p> <p>(3) 获取金融资产管理人或者托管人的估值资料，结合市场数据对估值进行抽样复核和评价；</p> <p>(4) 评价财务报告相关列报、披露是否恰当。</p>
2、房产开发项目的收入确认	
关键审计事项	审计中的应对
<p>如财务报表附注七、63营业收入、营业成本所述，2020年度中天金融集团房产开发项目收入为5,434,576,014.62元，占2020年度营业收入的76.19%。</p> <p>由于房产开发项目收入对中天金融集团的重要性，以及单个房产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对中天金融集团的利润产生重大影响，因此，我们将中天金融集团的房产开发项目的收入确认确定为关键审计事项。</p>	<p>我们针对房产开发项目的收入确认执行的主要审计程序包括：</p> <p>(1) 评价与房产开发项目的收入确认相关的内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>(2) 就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同、收款情况及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照中天金融集团收入确认政策确认；</p> <p>(3) 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；</p> <p>(4) 评价财务报告相关列报、披露是否恰当。</p>

四、其他信息

中天金融集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括中天金融集团2020年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估中天金融集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算中天金融集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中天金融集团的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中天金融集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中天金融集团不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就中天金融集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师（项目合伙人）：谢宇春

中国注册会计师：淦涛涛

中国 北京 二〇二一年四月二十八日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：中天金融集团股份有限公司

2020 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,423,683,365.32	4,852,953,809.91
结算备付金	97,959,862.12	63,586,017.32
拆出资金		
交易性金融资产	23,347,475,518.06	17,019,049,861.33
衍生金融资产		
应收票据		330,000.00
应收账款	2,039,565,848.18	1,231,831,391.74
应收款项融资		
预付款项	513,919,854.04	2,149,802,997.12
应收保费	22,613,000.00	5,237,000.00
应收分保账款	2,737,542.34	3,452,777,928.72
应收分保合同准备金	524,733,101.18	2,826,636,487.41
保户质押贷款	172,773,643.64	102,054,906.13
其他应收款	4,338,247,927.78	3,001,712,322.59
其中：应收利息		
应收股利	53,257,272.21	28,957,500.00
买入返售金融资产	404,039,611.39	1,510,857,604.88
存货	40,075,143,079.45	35,416,961,877.85
合同资产		
存出保证金	2,090,097.36	800,000.00
持有待售资产		138,758,774.51
一年内到期的非流动资产	3,436,406,942.04	1,095,810,599.55
其他流动资产	298,260,391.90	365,011,526.58
流动资产合计	79,699,649,784.80	73,234,173,105.64
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	6,093,865,471.74	9,762,368,279.77
其他债权投资	62,792,922.47	577,227,698.32
长期应收款	35,726,012.27	30,726,012.27
长期股权投资	8,643,960,114.89	3,595,683,922.10

其他权益工具投资	971,861,820.00	1,007,407,888.59
其他非流动金融资产	17,653,732,399.33	8,881,745,055.62
存出资本保证金	288,662,948.91	278,705,793.90
投资性房地产	2,503,422,063.58	930,973,807.60
固定资产	3,464,999,422.89	3,554,352,202.82
在建工程	57,399,283.76	52,660,487.96
生产性生物资产	377,488.96	364,288.96
油气资产		
使用权资产		
无形资产	364,811,694.26	358,292,603.30
开发支出	13,069,048.07	12,972,274.85
商誉	5,258,392,735.84	5,258,392,735.84
长期待摊费用	146,776,791.56	152,143,633.18
独立账户资产	139,854,924.78	4,819,094.44
递延所得税资产	3,331,748,866.59	2,610,257,385.26
其他非流动资产	9,719,959,949.04	9,530,344,174.53
非流动资产合计	58,751,413,958.94	46,599,437,339.31
资产总计	138,451,063,743.74	119,833,610,444.95
流动负债：		
短期借款	1,415,094,408.94	1,478,179,078.94
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	2,587,866,821.29	3,565,146,699.78
应付账款	3,701,321,093.24	4,772,824,997.95
预收款项	34,531,237.23	5,141,074,726.22
预收保费		1,112,544.01
合同负债	5,274,795,729.88	
卖出回购金融资产款	8,200,000.00	
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款	973,232,279.30	30,555.10
代理承销证券款		238,436,300.00
应付职工薪酬	248,402,672.82	189,275,474.91

应交税费	3,495,694,605.42	3,015,409,074.04
应付赔付款	127,629,704.03	183,687,079.52
应付保单红利	511,085,300.11	192,507,476.27
其他应付款	8,498,614,249.77	6,075,269,305.36
其中：应付利息		
应付股利	14,579,030.47	16,579,030.47
应付手续费及佣金	229,837,295.27	41,106,893.02
应付分保账款	6,700,772.48	5,768,570,260.18
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	19,442,980,879.49	11,902,393,636.03
其他流动负债	401,311,829.66	36,564,883.21
流动负债合计	46,957,298,878.93	42,601,588,984.54
非流动负债：		
保险合同准备金	28,487,895,285.97	16,610,804,567.50
保户储金及投资款	18,044,071,775.30	12,723,614,278.54
长期借款	11,520,025,712.01	20,424,106,859.68
应付债券	7,986,993,835.48	5,529,845,726.04
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,702,479,916.51	734,582,508.31
长期应付职工薪酬		
预计负债	50,000,000.00	50,000,000.00
递延收益	316,745,343.36	313,113,261.47
递延所得税负债	573,473,955.63	90,066,585.26
独立账户负债	139,854,924.78	
其他非流动负债		
非流动负债合计	69,821,540,749.04	56,476,133,786.80
负债合计	116,778,839,627.97	99,077,722,771.34
所有者权益：		
股本	7,005,254,679.00	7,005,254,679.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	1,105,788,243.02	1,105,777,926.61
减：库存股	123,302,722.59	123,302,722.59
其他综合收益	-43,583,405.85	8,238,629.17
专项储备		
盈余公积	758,288,264.37	758,288,264.37
一般风险准备		
未分配利润	9,517,443,581.96	8,945,561,779.15
归属于母公司所有者权益合计	18,219,888,639.91	17,699,818,555.71
少数股东权益	3,452,335,475.86	3,056,069,117.90
所有者权益合计	21,672,224,115.77	20,755,887,673.61
负债和所有者权益总计	138,451,063,743.74	119,833,610,444.95

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：何志良

会计机构负责人：张艳群

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	26,601,642.95	29,767,317.24
交易性金融资产	766,627,069.72	807,213,366.43
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	292,474,922.42	85,136,992.16
应收款项融资		
预付款项	7,601,935.89	6,980,684.95
其他应收款	7,216,007,984.12	6,455,730,704.21
其中：应收利息		
应收股利	53,174,188.23	28,957,500.00
存货	162,758,879.86	172,636,329.72
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		6,600,000.00
其他流动资产	61,016,843.39	58,350,075.32
流动资产合计	8,533,089,278.35	7,622,415,470.03
非流动资产：		

债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	28,503,576.27	28,503,576.27
长期股权投资	42,650,071,587.01	42,102,875,801.93
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	10,000,000.00	
投资性房地产	74,987,673.72	78,551,566.08
固定资产	10,004,914.02	11,400,248.48
在建工程	2,541,364.13	2,246,850.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,701,162.39	3,365,832.74
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	1,409,892,002.59	1,079,790,729.15
其他非流动资产	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
非流动资产合计	45,188,702,280.13	44,306,734,604.65
资产总计	53,721,791,558.48	51,929,150,074.68
流动负债：		
短期借款	640,686,500.00	905,045,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	34,000,000.00	52,426,756.92
应付账款	105,148,531.15	99,220,314.09
预收款项		24,461,171.31
合同负债	14,038,388.38	
应付职工薪酬	4,985,520.93	4,692,981.00
应交税费	19,812,086.25	35,458,209.14
其他应付款	24,707,210,011.15	21,342,293,388.16
其中：应付利息		
应付股利	14,579,030.47	16,579,030.47
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	9,962,311,266.72	8,096,044,501.02
其他流动负债	56,245,718.83	20,088,794.12
流动负债合计	35,544,438,023.41	30,579,731,115.76
非流动负债：		
长期借款	1,115,488,941.81	6,040,892,188.58
应付债券	8,359,332,034.71	5,523,965,755.55
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	31,429,626.22	33,204,769.81
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	79,239,843.58	86,366,917.76
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,585,490,446.32	11,684,429,631.70
负债合计	45,129,928,469.73	42,264,160,747.46
所有者权益：		
股本	7,005,254,679.00	7,005,254,679.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,259,164,980.33	1,259,164,980.33
减：库存股	123,302,722.59	123,302,722.59
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	862,798,469.42	862,798,469.42
未分配利润	-412,052,317.41	661,073,921.06
所有者权益合计	8,591,863,088.75	9,664,989,327.22
负债和所有者权益总计	53,721,791,558.48	51,929,150,074.68

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
----	---------	---------

一、营业总收入	23,437,014,482.48	21,197,627,042.96
其中：营业收入	7,132,587,232.85	12,577,786,697.50
利息收入	1,062,498,673.68	945,314,006.86
已赚保费	12,182,468,375.16	5,282,568,367.68
手续费及佣金收入	954,205,271.57	734,386,856.07
金融业务投资收益	1,887,168,470.95	1,881,285,897.64
金融业务公允价值变动收益	218,086,458.27	-223,265,956.92
金融业务汇兑收益		-448,825.87
二、营业总成本	23,726,377,317.30	19,832,237,189.12
其中：营业成本	4,932,462,105.09	8,488,968,648.61
利息支出	30,565,479.20	37,050,348.18
手续费及佣金支出	826,175,116.21	551,999,699.67
退保金	-2,077,900,595.59	-3,077,220,955.65
赔付支出净额	312,054,975.81	795,354,185.15
提取保险责任合同准备金净额	14,179,220,710.86	7,599,711,468.99
保单红利支出	365,941,856.03	170,259,243.65
分保费用		
税金及附加	565,303,138.88	1,034,273,189.76
销售费用	323,264,930.21	384,339,986.81
管理费用	465,503,548.79	532,683,807.09
研发费用		
业务及管理费	1,355,639,326.45	1,399,630,288.99
财务费用	2,448,146,725.36	1,915,187,277.87
其中：利息费用	2,394,594,454.10	1,999,191,153.13
利息收入	45,890,855.21	129,039,693.95
加：其他收益	24,604,574.99	33,182,502.60
投资收益（损失以“-”号填列）	41,949,175.22	23,804,214.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,973,289.85	4,434,365.13
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		

净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-28,250,896.54	129,777,671.03
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-468,695,474.18	-120,970,420.60
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	16,313,930.42	-239.07
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-703,441,524.91	1,431,183,582.44
加：营业外收入	1,517,928,342.03	20,039,006.98
减：营业外支出	75,354,275.72	129,026,067.34
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	739,132,541.40	1,322,196,522.08
减：所得税费用	29,107,966.68	171,126,306.93
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	710,024,574.72	1,151,070,215.15
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	710,024,574.72	1,151,070,215.15
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	571,881,802.81	1,108,329,329.19
2.少数股东损益	138,142,771.91	42,740,885.96
六、其他综合收益的税后净额	-50,034,640.01	6,483,664.44
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-51,822,035.02	3,803,378.69
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-48,821,489.90	2,079,610.38
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-48,821,489.90	2,079,610.38
4.企业自身信用风险公允价值变动		

5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-3,000,545.12	1,723,768.31
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动	-53,780,673.87	-999,517.51
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备	50,780,128.75	2,723,285.82
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1,787,395.01	2,680,285.75
七、综合收益总额	659,989,934.71	1,157,553,879.59
归属于母公司所有者的综合收益总额	520,059,767.79	1,112,132,707.88
归属于少数股东的综合收益总额	139,930,166.92	45,421,171.71
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.0820	0.1587
(二) 稀释每股收益	0.0820	0.1587

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：何志良

会计机构负责人：张艳群

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	285,928,586.49	66,526,602.69
减：营业成本	27,354,697.77	8,675,813.94
税金及附加	793,524.41	1,825,242.34
销售费用	17,076,796.05	13,199,412.83
管理费用	88,437,864.97	88,733,696.07
研发费用		

财务费用	1,528,370,429.73	1,268,797,841.71
其中：利息费用	1,750,587,906.25	1,545,897,539.38
利息收入	252,688,306.93	289,814,990.17
加：其他收益	557,939.14	6,934,457.20
投资收益（损失以“-”号填列）	23,886,402.79	10,964,816.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-419,621.92	-696,703.25
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-28,508,296.71	129,777,671.03
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-23,438,791.32	-14,073,034.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,403,607,472.54	-1,181,101,493.65
加：营业外收入	6,378.21	1,472,992.20
减：营业外支出	6,753,491.76	693,114.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,410,354,586.09	-1,180,321,616.25
减：所得税费用	-337,228,347.62	-308,439,901.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,073,126,238.47	-871,881,715.20
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,073,126,238.47	-871,881,715.20
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		

2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-1,073,126,238.47	-871,881,715.20
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,449,195,014.52	10,044,819,044.34
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金	12,165,181,261.00	8,075,120,762.54

收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额	4,905,698,855.74	5,016,097,925.10
收取利息、手续费及佣金的现金	1,071,645,874.58	649,895,394.64
拆入资金净增加额		
为交易目的而持有的金融资产净增加额	48,618,085.14	
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额	32,129,944.76	238,466,855.10
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,377,064,785.79	364,094,721.33
经营活动现金流入小计	28,049,533,821.53	24,388,494,703.05
购买商品、接受劳务支付的现金	6,062,184,223.25	6,691,951,155.30
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金	388,945,952.36	820,963,149.71
保户储金及投资款净减少额		
支付再保业务现金净额	45,740,833.58	974,663,775.87
为交易目的而持有的金融资产净减少额	11,502,954.73	19,515,139.36
返售业务资金净减少额	207,440,000.00	
代理承销证券支付的现金净额	238,436,300.00	
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金	960,893,680.17	999,112,047.47
支付保单红利的现金	52,535,213.03	101,410,245.90
支付给职工以及为职工支付的现金	1,635,552,099.37	1,706,359,062.97
支付的各项税费	409,824,439.18	547,082,887.27
支付其他与经营活动有关的现金	5,222,881,607.67	1,927,028,266.59
经营活动现金流出小计	15,235,937,303.34	13,788,085,730.44
经营活动产生的现金流量净额	12,813,596,518.19	10,600,408,972.61
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	20,412,729,850.13	26,820,652,168.75
取得投资收益收到的现金	2,345,575,805.46	2,737,454,972.95
处置固定资产、无形资产和其他	30,629,439.73	274,716.33

长期资产收回的现金净额		
收到买入返售证券现金净流入	1,322,481,141.51	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,319,045,574.17	857,803,808.19
投资活动现金流入小计	25,430,461,811.00	30,416,185,666.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,810,880,776.01	80,590,797.75
投资支付的现金	37,544,614,508.81	37,989,813,302.87
质押贷款净增加额	72,009,639.48	139,934,520.15
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,664,811,574.87	3,571,351,801.97
投资活动现金流出小计	41,092,316,499.17	41,781,690,422.74
投资活动产生的现金流量净额	-15,661,854,688.17	-11,365,504,756.52
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	258,391,800.00	323,440,400.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	258,391,800.00	323,440,400.00
取得借款收到的现金	6,710,314,447.56	10,091,469,540.96
发行债券收到的现金	2,683,800,000.00	5,450,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,133,269,359.60	203,200,000.00
筹资活动现金流入小计	11,785,775,607.16	16,068,109,940.96
偿还债务支付的现金	5,937,941,571.11	11,529,050,406.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,375,440,354.24	3,506,043,186.42
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	67,513,709.70	148,230,495.94
筹资活动现金流出小计	9,380,895,635.05	15,183,324,089.32
筹资活动产生的现金流量净额	2,404,879,972.11	884,785,851.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,703.16	-422,604.54
五、现金及现金等价物净增加额	-443,376,494.71	119,267,463.19
加：期初现金及现金等价物余额	4,910,931,919.95	4,791,664,456.76
六、期末现金及现金等价物余额	4,467,555,425.24	4,910,931,919.95

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	19,501,252.68	17,448,010.79
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,004,696,176.55	307,011,594.99
经营活动现金流入小计	1,024,197,429.23	324,459,605.78
购买商品、接受劳务支付的现金	50,119,844.26	4,240,683.03
支付给职工以及为职工支付的现金	56,745,825.51	43,102,186.64
支付的各项税费	13,774,888.69	4,204,310.43
支付其他与经营活动有关的现金	85,978,694.39	1,077,308,294.88
经营活动现金流出小计	206,619,252.85	1,128,855,474.98
经营活动产生的现金流量净额	817,578,176.38	-804,395,869.20
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		4,110,427.25
取得投资收益收到的现金	89,336.48	11,859.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	450,978.14	297,301.59
投资活动现金流入小计	540,314.62	4,419,588.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,642,549.98	1,650,529.07
投资支付的现金	30,000,000.00	666,522,288.40
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	5,422,448,607.22	4,672,963,108.09
投资活动现金流出小计	5,457,091,157.20	5,341,135,925.56
投资活动产生的现金流量净额	-5,456,550,842.58	-5,336,716,336.76
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		1,000,000,000.00

发行债券收到的现金	2,683,800,000.00	5,450,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,875,962,429.16	8,152,423,059.93
筹资活动现金流入小计	9,559,762,429.16	14,602,423,059.93
偿还债务支付的现金	3,346,770,410.89	6,417,484,096.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,579,320,258.75	1,876,515,143.78
支付其他与筹资活动有关的现金	17,631,100.00	178,385,722.59
筹资活动现金流出小计	4,943,721,769.64	8,472,384,962.55
筹资活动产生的现金流量净额	4,616,040,659.52	6,130,038,097.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-22,932,006.68	-11,074,108.58
加：期初现金及现金等价物余额	29,767,317.24	40,841,425.82
六、期末现金及现金等价物余额	6,835,310.56	29,767,317.24

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度														
	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	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小计
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	7,005,254,679.00				1,105,777,926.61	123,302,722.59	8,238,629.17		758,288,264.37		8,945,561,779.15		17,699,818,555.71	3,056,069,117.90	20,755,887,673.61
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	7,005,254,679.00				1,105,777,926.61	123,302,722.59	8,238,629.17		758,288,264.37		8,945,561,779.15		17,699,818,555.71	3,056,069,117.90	20,755,887,673.61

	679.0 0				6.61	59			37		9.15		55.71	7.90	73.61
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					10,316 .41		-51,82 2,035. 02				571,88 1,802. 81		520,07 0,084. 20	396,26 6,357. 96	916,33 6,442. 16
(一)综合收益总额							-51,82 2,035. 02				571,88 1,802. 81		520,05 9,767. 79	139,93 0,166. 92	659,98 9,934. 71
(二)所有者投入和减少资本														258,39 1,800. 00	258,39 1,800. 00
1.所有者投入的普通股														258,39 1,800. 00	258,39 1,800. 00
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
(三)利润分配														-2,055, 608.96	-2,055, 608.96
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配														-2,055, 608.96	-2,055, 608.96
4.其他															
(四)所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本(或股本)															
2.盈余公积转增资本(或股本)															
3.盈余公积弥															

余额	679.00				4.24		250.48		37		3.91		12.00	19	.19
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-40,007.63	123,302,722.59	3,803,378.69				758,066,595.24		638,527,243.71	368,861,571.71	1,007,388,815.42
（一）综合收益总额							3,803,378.69				1,108,329,329.19		1,112,132,707.88	45,421,171.71	1,157,553,879.59
（二）所有者投入和减少资本						123,302,722.59							-123,302,722.59	323,440,400.00	200,137,677.41
1. 所有者投入的普通股														323,440,400.00	323,440,400.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他						123,302,722.59							-123,302,722.59		-123,302,722.59
（三）利润分配											-350,262,733.95		-350,262,733.95		-350,262,733.95
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-350,262,733.95		-350,262,733.95		-350,262,733.95
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转															

增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他					-40,007.63						-40,007.63			-40,007.63
四、本期期末余额	7,005,254,679.00				1,105,777,926.61	123,302,722.59	8,238,629.17		758,288,264.37		8,945,561,779.15	17,699,818,555.71	3,056,699,117.90	20,755,887,673.61

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	7,005,254,679.00				1,259,164,980.33	123,302,722.59			862,798,469.42	661,073,921.06		9,664,989,327.22
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	7,005,254,679.00				1,259,164,980.33	123,302,722.59			862,798,469.42	661,073,921.06		9,664,989,327.22

	00									6		
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										-1,073,126.238.47		-1,073,126,238.47
（一）综合收益总额										-1,073,126.238.47		-1,073,126,238.47
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收												

益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	7,005,254,679.00				1,259,164,980.33	123,302,722.59			862,798,469.42	-412,052,317.41		8,591,863,088.75

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	7,005,254,679.00				1,259,164,980.33				862,798,469.42	1,684,471,473.82		11,020,857,102.57
加：会计政策变更										198,746,896.39		-10,420,603.61
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	7,005,254,679.00				1,259,164,980.33				862,798,469.42	1,883,218,370.21		11,010,436,498.96
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)						123,302,722.59				-1,222,144,449.15		-1,345,447,171.74
(一) 综合收益总额										-871,881,715.20		-871,881,715.20
(二) 所有者投入和减少资本						123,302,722.59						-123,302,722.59
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入												

资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他						123,302,722.59						-123,302,722.59
(三)利润分配										-350,262,733.95		-350,262,733.95
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-350,262,733.95		-350,262,733.95
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	7,005,254.67				1,259,164,980.33	123,302,722.59			862,798,469.42	661,073,921.06		9,664,989,327.22

三、公司基本情况

1、企业概况

中天金融集团股份有限公司（以下简称本公司或公司，在包含子公司时统称本集团）前身为贵阳市城镇建设用地综合开发公司，成立于1980年，1984年更名为中国房地产建设开发公司贵阳公司，1993年3月再次更名为中国房地产开发（集团）贵阳总公司，同年进行股份制改组，以原公司净资产折为3,021.8053万股国家股，以其他发起人投资折为400万股发起人股，经原贵州省体改委[黔体改股字（1993）66号]批准设立为股份有限公司，并于1993年12月6日至1993年12月22日，向社会公开发行3,000万股普通股票（包括法人股1,000万股、公众股1,860万股、职工股140万股）。1994年1月8日“贵阳中天（集团）股份有限公司”成立。1994年2月“黔中天A”在深圳证券交易所上市交易。1998年更名为中天企业股份有限公司，股票简称变更为“中天企业”。2000年11月，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后，更名为世纪中天投资股份有限公司。2006年9月4日，金世旗国际控股股份有限公司（以下简称金世旗控股公司）与世纪兴业签署《股份转让协议》受让世纪兴业所持公司法人股股份，成为公司控股股东。

2008年1月31日，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，并在贵州省工商行政管理局办理完成变更登记手续，同时办理了“中天城投集团”的企业集团登记。自2008年2月5日起，公司股票简称变更为“中天城投”。

2017年4月5日，经公司第2次临时股东大会审议通过《关于变更公司名称、证券简称的议案》，公司更名为中天金融集团股份有限公司，并于2017年3月30日经贵州省工商行政管理局核准并取得换发的营业执照，同时经深圳交易所核准，公司证券简称亦变更为“中天金融”。

2017年由于股权激励对象行权、回购注销已离职股权激励对象及考核不合格不符合行权/解锁条件对象所持已获授但尚未解锁的限制性股票，公司申请净增加注册资本人民币1,099,750.00元，增加实收资本（股本）人民币1,099,750.00元，公司变更后的注册资本为人民币4,697,664,786.00元。上述增资及减资已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的XYZH/2017CDA80070验资报告审验。

2018年因实施2017年年度权益分派、回购注销授予激励对象的限制性股票，公司申请净增加注册资本人民币2,307,589,893.00元、实收资本（股本）人民币2,307,589,893.00元，公司变更后的注册资本为人民币7,005,254,679.00元。上述增资及减资已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）XYZH/2018CDA30304号验资报告审验。

截至2019年12月31日，公司股本为7,005,254,679.00元，其中有限售条件股份31,951,258股，占总股本的0.46%；无限售条件股份6,973,303,421股，占总股本的99.54%。

公司统一社会信用代码为91520000214466447K，注册地址贵州省贵阳市观山湖区中天路3号，经营范围为：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（金融投资；股权投资；实业投资；资产经营；产业基金、产权市场投资与管理；金融服务及研究；金融企业投资及管理、咨询；城市基础及公共设施投资管理；壹级房地产开发。）。

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、金融业务	房地产开发与销售、证券承销与保荐、保险业务、基金管理、会展与酒店经营等

3、控股股东以及最终实际控制人

公司控股股东为金世旗控股公司，最终实际控制人为自然人罗玉平。

4、公司的基本组织架构

股东大会是公司的权力机构，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权。董事会对股东大会负责，依法行使公司的经营决策权。监事会是公司的内部监督机构。建立董事会领导下执行总裁负责制，执行总裁主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作。公司设立的一级职能部门包括七中心四办公室，即行政人事管理中心、财务管理中心、法务管理中心、战略发展中心、风险控制管理中心、成本管理中心、客户服务中心及董事长办公室、董事会办公室、审计办公室、执行总裁办公室。

本集团合并财务报表范围，包括贵阳金融控股有限公司、中天城投集团有限公司、中天国富证券有限公司、中融人寿保

险股份有限公司等100家公司及9家学校。与上年相比，本年新增贵州泰若数字科技有限公司、贵州中天溪湖房地产开发有限公司等15家子公司，本年注销减少深圳前海友山互联网金融服务有限公司、中天城投集团广州置业有限公司，本年处置贵阳市观山湖区中天帝景A区幼儿园。本集团子公司及简称列示如下：

序号	公司名称	公司简称
1	贵阳金融控股有限公司	贵阳金融控股
2	中天城投集团有限公司	中天城投集团
3	中天城投（贵州）普惠金融服务有限公司	中天普惠金融
4	中天城投集团上海股权投资基金合伙企业（有限合伙）	中天上海母基金
5	中天国富商业保理（深圳）有限公司	中天国富保理
6	中天国富证券有限公司	中天国富证券
7	赫章中天建设开发有限公司	赫章建设
8	宁波梅山保税港区禾悦投资管理合伙企业（有限合伙）	宁波禾悦基金
9	贵州融汇物资有限公司	融汇物资
10	贵阳互联网金融产业投资发展有限公司	贵阳互金公司
11	联合铜箔（惠州）有限公司	联合铜箔
12	友山基金管理有限公司	友山基金
13	贵州大发农业发展有限公司	大发农业
14	贵州大发旅游发展有限公司	大发旅游
15	深圳市中天佳汇股权投资管理有限公司	中天佳汇股权投资
16	贵阳中天佳创投资有限公司	中天佳创投资
17	贵阳中天企业管理有限公司	中天企业管理
18	中融人寿保险股份有限公司	中融人寿保险
19	贵州中黔金融资产交易中心有限公司	贵州中黔金交
20	贵阳农商银金融信息服务有限公司	贵阳农商银
21	贵州数行科技有限公司	贵州数行
22	中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	中天欣泰房开
23	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	中天贵阳房开
24	中天城投集团城市建设有限公司	中天城市建设
25	中天城投集团物业管理有限公司	中天城投物业
26	中天城投集团遵义有限公司	中天城投遵义
27	中天康养有限公司	中天康养
28	贵州中天南湖房地产开发有限责任公司	贵州中天南湖房开
29	中天城投文化传播有限公司	中天文化传播

30	中天城投集团商业管理有限公司	中天商业管理
31	中天城投集团资源控股有限公司	中天资源控股
32	中天城投集团景观维修有限公司	中天景观维修
33	中天城投集团旅游会展有限公司	中天旅游会展
34	贵阳国际会议展览中心有限公司	贵阳国际会议展览
35	中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司	中天龙洞堡工业园
36	中天城投集团（乌当）土地整理有限公司	中天土地整理
37	贵州市政工程有限公司	贵州市政工程
38	贵州文化产业股份有限公司	贵州文化产业
39	贵州中天物润房地产开发有限公司	中天物润房开
40	中天城投集团江苏置业有限公司	中天江苏置业
41	贵州中天贵铝房地产开发有限公司	中天贵铝房开
42	中天城投集团华北置业有限公司	中天华北置业
43	深圳市中天南方置业有限公司	深圳中天南方置业
44	中天城投集团（贵州）地产基金管理中心（有限合伙）	中天城投地产基金
45	中天城投集团（贵州）建设管理有限公司	中天城投建管
46	贵州中天体育发展有限公司	中天体育
47	四川中天城投置业有限公司	四川中天城投置业
48	贵州金融城有限公司	贵州金融城
49	中天城投（贵阳）综合保税区投资开发有限公司	中天综合保税区投资开发
50	云南华盛基础设施运营管理有限责任公司	云南华盛基础设施运营
51	中天城投（云南）城市投资开发有限责任公司	中天城投（云南）城市开发
52	贵州中天溪湖房地产开发有限公司	中天溪湖房地产开发
53	中天城投集团（贵州）酒店管理有限公司	中天城投贵州酒店管理
54	大河财富基金销售有限公司	大河财富
55	贵州聚盛黔资产管理有限公司	贵州聚盛黔资管
56	贵州宏财聚盛资产管理有限公司	贵州宏财聚盛资管
57	贵州黔兴汇通资产管理有限公司	贵州黔兴汇通资管
58	贵州黔润红城资产管理有限公司	贵州黔润红城资管
59	贵州泰若数字科技有限公司	贵州泰若数字科技
60	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	中天贵阳国际金融中心
61	中天城投集团惠州置业有限公司	中天城投惠州置业

62	珠海爱奇艺湾区商务咨询有限公司	爱奇艺湾区商务咨询
63	贵阳南明中天城投房地产开发有限公司	贵阳南明中天城投房开
64	贵阳花溪中天口腔门诊部有限公司	花溪中天口腔门诊部
65	贵阳东盛房地产开发有限公司	贵阳东盛房开
66	遵义众源同汇矿业开发有限公司	遵义众源同汇矿业
67	遵义小金沟锰业开发有限公司	遵义小金沟锰业
68	贵阳国际生态会议中心有限公司	贵阳生态会议中心
69	毕节市润隆投资有限公司	毕节润隆投资
70	中天城投集团北京置业有限公司	中天北京置业
71	贵州中天立馨商业管理有限公司	中天立馨商业管理
72	中天城投集团（贵阳）延安东路开发建设有限公司	中天延安东路开发建设
73	中天城投集团（贵阳）河东开发建设有限公司	中天河东开发建设
74	贵州盛世未来城市发展基金管理中心	贵州盛世未来基金
75	中天城投（泸州）置业有限公司	中天（泸州）置业
76	贵州中天尚品建设管理中心（有限合伙）	贵州中天尚品建管
77	贵州中天尚城建设管理中心（有限合伙）	贵州中天尚城建管
78	中天晴隆酒店管理有限公司	中天晴隆酒店管理
79	贵阳观山湖中天口腔门诊部有限公司	观山湖中天口腔门诊部
80	贵州中天社康医院管理有限公司	中天社康医院
81	贵阳中天康养健康体检管理有限公司	中天康养健康体检管理公司
82	贵州中天生活家智慧物业有限公司	中天生活家智慧物业
83	贵州中天浩晟房地产开发有限公司	中天浩晟房开
84	贵州中天佳胜房地产开发有限公司	中天佳胜房开
85	贵州中天瑞铭房地产开发有限公司	中天瑞铭房开
86	贵州中天启顺房地产开发有限公司	中天启顺房开
87	贵州中天启瑞房地产开发有限公司	中天启瑞房开
88	贵州中天聚合房地产开发有限公司	中天聚合房开
89	贵州中天德鑫房地产开发有限公司	中天德鑫房开
90	贵州中天启铭房地产开发有限公司	中天启铭房开
91	中天城投集团（云岩）房地产开发有限公司	中天云岩房开
92	贵州瑞景鑫企业管理有限公司	贵州瑞景鑫企业管理
93	望谟县美丽大湾产业发展有限公司	美丽大湾产业发展

94	贵州启铭顺贸易有限公司	贵州启铭顺贸易有限
95	贵阳中天鑫晟开发建设有限公司	中天鑫晟开发建设
96	贵州中天城市节能投资发展有限公司	贵州中天城市节能
97	赫章县野马川金埔矿业有限公司	赫章野马川金埔矿业
98	威宁县疙痞营驼骏煤业有限公司	威宁疙痞营驼骏煤业
99	珠海爱奇湾区发展有限公司	爱奇湾区发展
100	北京数行智融科技发展有限公司	北京数行
101	天津远见共创二号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	远见共创二号基金
102	天津远见共创三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	远见共创三号基金
103	湖州龙宸股权投资合伙企业（有限合伙）	湖州龙宸基金

详见本附注“八、合并范围的变化”及本附注“九、在其他主体中的权益”相关内容。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“五、重要会计政策、会计估计”所述会计政策和会计估计”编制。同时，按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号-财务报告的一般规定（2014年修订）》规定，列报和披露了报告期相关财务信息。

2、持续经营

本集团有近期获利经营的历史且有财务资源支持，自报告期末起12个月内不存在影响持续经营能力的重大事项。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

具体会计政策和会计估计提示：本集团根据会计准则的相关规定结合实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括应收款项坏账准备的确认和计量、发出存货计量、固定资产分类及折旧方法、无形资产摊销、收入确认和计量、保险合同和非保险合同计量、保险合同准备金的确定和计量等。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3、营业周期

本集团的营业周期为一年（12个月）。

4、记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。本集团在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债，合并日或购买日为实际取得被合并方或被购买方控制权的日期。

（1）同一控制下企业合并，作为合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量，取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并，合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核确认后计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表的编制方法。本集团将拥有实际控制权的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

（2）合并财务报表所采用的会计方法。本集团合并财务报表是按照第33号企业会计准则及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来也已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。子公司与公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业于合并当期的年初已经存在，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量，按原账面价值纳入合并财务报表。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本集团确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本集团按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金流量表之现金指库存现金和可随时用于支付的存款；现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务。本集团外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额，作为公允价值变动直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额。

(2) 外币财务报表的折算。外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债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，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算；上述折算产生的外币财务报表折算差额，在所有者权益项目下单独列示。外币现金流量表中采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响，在现金流量表中单独列示。

10、金融工具

10.1 金融工具

本集团的金融资产包括货币资金、应收款项、交易性金融资产、债权投资、其他债权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产等。

本集团的金融负债包括交易性金融负债、应付款项、应付债券等。

(1) 金融资产及金融负债的确认。在本集团成为相关金融工具合同的一方时，于资产负债表内确认相关金融资产和金融负债。

(2) 金融资产及金融负债的确认除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于不具有重大融资成分的应收账款，本集团按照收入确认等的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(3) 金融资产的分类和后续计量

1) 金融资产的分类

本集团在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

金融资产的合同现金流量特征，是指金融工具合同约定的、反映相关金融资产经济特征的现金流量属性。本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

金融资产在初始确认后一般不得进行重分类，除非本集团改变管理金融资产的业务模式。当本集团管理金融资产的业务模式发生改变时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类。

①以摊余成本计量的金融资产

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
 - 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。
- 债务工具是指从金融工具发行人的角度符合金融负债定义的工具。

对于非交易性权益工具投资，本集团可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上做出。权益工具是指从金融工具发行人的角度符合权益工具定义的工具。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

2) 金融资产的后续计量

①以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时所产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。该金融资产存续期间，除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他利得或损失计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失，从其他综合收益中转出计入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，资产存续期间以及终止确认时产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于有效套期关系的一部分。

(4) 金融负债的分类和后续计量

本集团将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

在非同一控制下的企业合并中，本集团作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，本集团可以将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，但该指定应当满足下列条件之一：①能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出，不得撤销。

初始确认后，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以公允价值进行后续计量，负债存续期间以及终止确认时产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益，除非该金融负债属于有效套期关系的一部分。

对于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，因本集团信用风险变化导致的公允价值变动，计入其他综合收益。相关负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失，从其他综合收益中转出计入留存收益。

2) 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(5) 金融资产及金融负债的列报

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不得相互抵消，除非同时满足下列条件。同时满足下列条件的金融资产和金融负债，以相互抵消后的净额在资产负债表内列示：

- 本集团具有抵消已确认金额的法定权力，且该种法定权力是当前可执行的；
- 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(6) 金融资产和金融负债的终止确认满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本集团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；
- 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(7) 金融资产减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资；
- 非以公允价值计量且其变动计入当期损益的财务担保合同。

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

1) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与本集团预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内（若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和合同资产，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日应收对象的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和合同资产外，本集团对满足下列情形的金融工具按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险：如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低应收对象履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加：本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

-已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

-已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

-现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。通常情况下，如果逾期超过30日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本集团无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限30日，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

-应收对象不大可能全额支付其对本集团的欠款，该评估不考虑本集团采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动。

已发生信用减值的金融资产：本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

-发行方或债务人发生重大财务困难；

-债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

-本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

-债务人很可能破产或进行其他财务重组；

-发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

2) 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

3) 预期信用损失准备核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(8) 权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

10.2套期会计

套期会计方法，是指本集团将套期工具和被套期项目产生的利得或损失在相同会计期间计入当期损益（或其他综合收益）以反映风险管理活动影响的方法。

被套期项目是使本集团面临现金流量变动风险，且被指定为被套期对象的、能够可靠计量的项目。套期工具，是指本集团为进行套期而指定的、其现金流量变动预期可抵销被套期项目的现金流量变动的金融工具。

本集团在套期开始日及以后期间持续地对套期关系是否符合套期有效性要求进行评估。套期有效性，是指套期工具的现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目现金流量变动的程度。套期工具的现金流量变动大于或小于被套期项目的现金流量变动的部分为套期无效部分。

现金流量套期满足运用套期会计方法条件的，套期工具产生的利得或损失中属于套期有效的部分，作为现金流量套期储备，本集团将其计入其他综合收益。现金流量套期储备的金额，按照下列两项的绝对额中较低者确定：

(1) 套期工具自套期开始的累计利得或损失；

(2) 被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。

每期计入其他综合收益的现金流量套期储备的金额为当期现金流量套期储备的变动额。

本集团将远期要素的公允价值变动中与被套期项目相关的部分计入其他综合收益，同时按照系统合理的方法将被指定为套期工具当日的远期要素价值中与被套期项目相关的部分，在套期关系影响损益或其他综合收益的期间内摊销。摊销金额从其他综合收益中转出，计入当期损益。

套期工具产生的利得或损失中属于套期无效的部分（即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失），计入当期损益。

本集团在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。如果在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额是一项损失，且该损失全部或部分预计在未来会计期间不能弥补的，本集团在预计不能弥补时，将预计不能弥补的部分从其他综合收益中转出，计入当期损益。当套期关系不再满足运用套期会计的标准（包括套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使），本集团终止使用套期会计。当终止采用套期会计时，被套期的未来现金流量预期仍然会发生的，累计现金流量套期储备的金额予以保留，直至预期交易发生，并根据上述会计政策进行确认计量。被套期的未来现金流量预期不再发生的，累计现金流量套期储备的金额从其他综合收益中转出，计入当期损益。

11、应收票据

12、应收账款

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

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

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

本集团根据应收账款的性质、信用风险特征及金额占比，将应收账款分为购房款、其他非金融类款项、低风险金融类款项、其他金融类款项四类，各类应收款项的坏账准备计提方法如下：

组合名称	坏账准备计提方法
购房款	采用滚动率模型，基于本集团历史数据，结合外部统计数据和管理层的前瞻性判断，估计各账龄段的损失率，按账龄组合计提
其他非金融类款项	采用滚动率模型，基于本集团历史数据，结合外部统计数据和管理层的前瞻性判断，估计各账龄段的损失率，按账龄组合计提
低风险金融类款项	不计提
其他金融类款项	按应收款余额的1.5%计提

（3）单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收账款
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

13、应收款项融资

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法本集团期末逐项评价其他应收款较初始确认时信用风险是否显著增加，并根据评价结果将其归入减值三个阶段。评估信用风险自初始确认后是否已显著增加时考虑的因素参见本附注五、10、金融工具（7）金融资产减值。

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

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

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

本集团根据其他应收款的性质、信用风险特征及金额占比，将其他应收款分为外部往来、政府基金及保证金、其它保证金、备用金及员工借款、其它款项四类，各类其他应收款的坏账准备计提方法如下：

组合名称	坏账准备计提方法
外部往来	采用滚动率模型，基于本集团历史数据，结合外部统计数据和管理层的前瞻性判断，估计各账龄段的损失率，按账龄组合计提
政府基金及保证金	采用滚动率模型，基于本集团历史数据，结合外部统计数据和管理层的前瞻性判断，估计各账龄段的损失率，按账龄组合计提
其它保证金	采用滚动率模型，基于本集团历史数据，结合外部统计数据和管理层的前瞻性判断，估计各账龄段的损失率，按账龄组合计提
备用金及员工借款	采用滚动率模型，基于本集团历史数据，结合外部统计数据和管理层的前瞻性判断，估计各账龄段的损失率，按账龄组合计提
其它款项	采用滚动率模型，基于本集团历史数据，结合外部统计数据和管理层的前瞻性判断，估计各账龄段的损失率，按账龄组合计提

（3）单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的其他应收款
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账

15、存货

（1）存货的分类。本集团存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非房地产开发产品包括库存商品、低值易耗品及其他等。

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。拟开发产品是指购入的、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。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”。

(2) 存货的计价方法。非房地产开发产品存货在取得时按实际成本计价，发出非房地产开发产品存货的实际成本（除低值易耗品外）采用加权平均法计量，低值易耗品于领用时一次性摊销。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法。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。可变现净值是指在日常活动中，存货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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。确定不同类别存货可变现净值的依据如下：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；2) 需要经过加工的材料存货，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；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。

(4) 存货的盘存制度：永续盘存制。

16、合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表列示合同资产。合同资产，是指本集团已向客户转让商品/提供劳务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

(2) 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法，参照“金融工具”政策相关内容描述。

本集团在资产负债表日计算合同资产预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，本集团将其差额确认为减值损失，借记“信用减值损失”，贷记“合同资产减值准备”。相反，本集团将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本集团实际发生信用损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“合同资产减值准备”，贷记“合同资产”。若核销金额大于已计提的损失准备，按期差额借记“信用减值损失”。

17、合同成本

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即本集团为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

合同取得成本，即本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

本集团与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

(3) 与合同成本有关的资产的减值

本集团在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后，根据与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本集团对超出部分计提减值准备，并

确认为资产减值损失：1) 本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

18、持有待售资产

(1) 本集团将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；2) 出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本集团将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

(2) 本集团专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时，比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

(3) 本集团因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本集团是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

(4) 后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

(5) 对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用相关计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外，各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

(6) 持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

(7) 持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件，而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2) 可收回金额。

(8) 终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

22、长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司、联营企业和对合营企业的投资。

本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以在合并（购买）日为取得对被合并（购买）方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为合并成本。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

本集团对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时，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，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

对因追加投资等原因能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，也改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，或因处置投资等原因对被投资单位不再具有控制但能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的长期股权投资，改按权益法核算。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按交易性金融资产或其他权益工具核算，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按交易性金融资产或其他权益工具的有关规定进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

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

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

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

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

24、固定资产

(1) 确认条件

本集团固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度，单位价值超过 2,000 元以上的有形资产。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	15-35	5、10	6.00-2.71
运输设备	年限平均法	5-6	5、10	15.83-18.00
电子设备	年限平均法	3-6	5、10	15.83-31.67
机器设备	年限平均法	6-10	5、10	9.00-15.83
其他设备	年限平均法	5-6	5、10	15.83-19.00

除已提足折旧仍继续使用的固定资产及待处置固定资产之外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。

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%或10%预计净残值来确定折旧率和折旧额。

每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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集团的其他固定资产。

25、在建工程

(1) 在建工程类别：在建工程是指为构建固定资产或对固定资产进行技术改造等在固定资产达到预定可使用状态前而发生的各项支出，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。

(2) 在建工程转为固定资产的标准和时点：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。

26、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则。借款费用包括因借款而发生的利息支出、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。其中专门借款的资本化费用扣除了相关的利息收入或收益。借款的折价和溢价按照实际利率法确定每一会计期间应摊销金额，调整利息金额。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。实际利率 = $(1+r/m)^m - 1$ (r为名义利率；m为年复利次数)

(2) 借款费用资本化期间。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化。购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指1年以上）的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

(3) 暂停资本化期间。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。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法。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，以专门借款资本化期间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。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

一般借款应予资本化的利息金额按照下列公式计算：

一般借款利息费用资本化金额 = 累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数 × 所占用一般借款的资本化率

所占用一般借款的资本化率 = 所占用一般借款加权平均利率 = 所占用一般借款当期实际发生的利息之和 ÷ 所占用一般借款本金加权平均数

所占用一般借款本金加权平均数 = \sum (所占用每笔一般借款本金 × 每笔一般借款在当期所占用的天数 / 当期天数)

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。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。

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。

一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

27、生物资产

28、油气资产

29、使用权资产

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1) 无形资产分类及计价方法：本集团无形资产包括土地使用权、探矿权、温泉热矿泉水井开采权、外购软件及其他无形资产等。无形资产按取得时的实际成本计量，其中，外购的无形资产，按实际支付的购买价款、相关税费和其他归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出作为初始成本；投资者投入的无形资产按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值确定实际成本；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。

2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：使用寿命有限的无形资产按直线法摊销，其中：1) 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；2) 其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。

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。

3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

(2) 内部研究开发支出会计政策

本集团的研究开发支出根据其性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出在以后期间不再确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产列报。

31、长期资产减值

本集团于报告日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及其他适用《企业会计准则第8号—资产减值》等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本集团将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组合为基础测试。出现减值的迹象如下：（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；（2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；（6）内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者

将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产减值损失的确认，是根据年末各项资产预计可收回金额低于其账面价值的差额确认，预计可收回金额按如下方法估计：1）可收回金额根据资产的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；2）资产的公允价值减去处置费用后的净额，根据公平交易中有法律约束力的销售协议价格减去直接归属于该资产处置费用的金额确定，处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税金、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等；3）资产未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。在综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素后，预计资产未来现金流量的现值。

资产组的认定，按照《企业会计准则第8号—资产减值》第二条、第十八条第二至四款和该准则应用指南第四项的规定，本集团以每条生产线及附属设施作为资产组，各子公司分别作为单独的资产组。现有资产业务变化、管理方式变化、对这些资产的持续使用和处置决策方式以及市场发生重大变化，在履行相应的程序后重新确定资产组，按《企业会计准则第8号—资产减值》第二十七条的规定进行信息披露。新增资产需要单独认定资产组的，不作为资产组的变化处理。

32、长期待摊费用

长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在1年以上（不含1年）的费用，该等费用自受益日起在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。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。

目前本集团的长期待摊费用主要包括装修费和酒店用品等。酒店用品等是指单项达不到固定资产确认标准但能够带来经济利益流入、且其成本能够可靠计量的费用支出；初始计量按发生的实际成本列支，后续计量从受益日起分类按估计的受益期平均摊销。

33、合同负债

34、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划，是指与职工就离职后福利达成的协议，或者为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

（3）辞退福利的会计处理方法

辞退福利，是指企业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给予职工的补偿。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、

长期利润分享计划等。

35、租赁负债

36、原保险合同准备金

原保险合同准备金分为寿险原保险合同准备金和非寿险原保险合同准备金，分别由未到期责任准备金和未决赔款准备金组成。未到期责任准备金是指本集团为尚未终止的保险责任提取的准备金。未决赔款准备金是指本集团为保险事故已发生尚未结案的赔案提取的准备金。寿险原保险合同准备金以寿险责任准备金和长期健康险责任准备金列报，非寿险原保险合同准备金以未到期责任准备金和未决赔款准备金列报。

本集团于资产负债表日计量原保险合同准备金。本集团将每张保单作为一个计量单元，以本集团履行原保险合同相关义务所需支出的合理估计金额为基础进行计量。履行原保险合同相关义务所需支出指由原保险合同产生的预期未来现金流出与预期未来现金流入的差额，即预期未来净现金流出。其中，预期未来现金流出指本集团为履行原保险合同相关义务所必需的合理现金流出，主要包括：（1）根据原保险合同承诺的保证利益，包括死亡给付、残疾给付、疾病给付、生存给付、满期给付等；（2）根据原保险合同构成推定义务的非保证利益，包括保单红利给付等；（3）管理原保险合同或处理相关赔付必需的合理费用，包括保单维持费用、理赔费用等。预期未来现金流入指本集团为承担原保险合同相关义务而获得的现金流入，包括保险费和其他收费。

本集团以资产负债表日可获取的当前信息为基础确定预期未来净现金流出的合理估计金额。本集团在确定保险合同准备金时考虑边际因素并单独计量，在保险期间内将边际计入各期损益。本集团在保险合同初始确认日不确认首日利得，如有首日损失，计入当期损益。边际因素包含风险边际和剩余边际。风险边际是指为应对预期未来现金流的不确定性而提取的准备金；剩余边际是为了不确认首日利得而确认的边际准备金，于原保险合同初始确认日确定，在预期的保险期间内摊销。

本集团在确定原保险合同准备金时考虑货币时间价值的影响。货币时间价值影响重大的，本集团对相关未来现金流量进行折现。本集团以资产负债表日可获取的当前信息为基础确定计量货币时间价值所采用的折现率。

（1）未到期责任准备金的计量假设和期间

本集团以资产负债表日可获取的当前信息为基础确定未到期责任准备金计量的各种假设。对于未来保险利益不受对应资产组合投资收益影响的原保险合同，本集团根据与负债现金流出期限和风险相当的市场利率确定用于计算未到期责任准备金的折现率。对于未来保险利益随对应资产组合投资收益变化的原保险合同，本集团根据对应资产组合预期产生的未来投资收益率确定用于计算未到期责任准备金的折现率。

本集团根据实际经验和未来的发展变化趋势确定合理估计值，分别作为如死亡发生率、疾病发生率、伤残率等保险事故发生率假设、退保率假设和费用假设。未来费用水平对通货膨胀反应敏感的，在确定费用假设时考虑通货膨胀因素以及本集团费用控制的影响。

本集团根据分红保险账户的预期投资收益率和红利政策、保单持有人的合理预期等因素确定合理估计值，作为保单红利假设。

本集团在计量未到期责任准备金时预测未来净现金流出的期间为整个保险期间。对于包含可续保选择权的保险合同，如果保单持有人很可能执行续保选择权并且本集团不具有重新厘定保险费的权利的，本集团将预测期间延长至续保选择权终止的期间。

（2）未决赔款准备金的计量方法

未决赔款准备金包括已发生已报案未决赔款准备金、已发生未报案未决赔款准备金和理赔费用准备金。

1) 已发生已报案未决赔款准备金。已发生已报案未决赔款准备金是指保险人为保险事故已发生并已向保险人提出索赔、尚未结案的赔案提取的准备金。本集团以最终赔付的合理估计金额为基础，同时考虑风险边际因素，采用逐案估计法计量已发生已报案未决赔款准备金。

2) 已发生未报案未决赔款准备金。已发生未报案未决赔款准备金是指保险人为保险事故已发生、尚未向保险人提出索赔的赔案提取的准备金。本集团根据保险风险的性质和分布、赔款发展模式、经验数据等因素，以最终赔付的合理估计金额为基础，同时考虑风险边际因素，采用系数法计量已发生未报案未决赔款准备金。

3) 理赔费用准备金。理赔费用准备金是指保险人为保险事故已发生尚未结案的赔案可能发生的律师费、诉讼费、相关理赔人员薪酬等费用提取的准备金。本集团以已发生已报案未决赔款准备金、已发生报案未决赔款准备金为基础,采用系数法计量理赔费用准备金。

(3) 充足性测试

本集团在计算原保险合同准备金时考虑原保险合同项下预期未来现金流和边际因素,原保险合同准备金负债不充足情况在边际因素中考虑。如有不足,其差额计入当期损益,并调整相关原保险合同准备金。原保险合同提前解除的,本集团转销相关各项原保险合同准备金余额,计入当期损益。

(4) 原保险合同提前解除

原保险合同提前解除的,本集团转销相关各项原保险合同准备金余额,计入当期损益。

37、预计负债

(1) 预计负债的确认标准。当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时,本集团将其确认为负债:该义务是本集团承担的现时义务;该义务的履行很可能导致经济利益流出企业;该义务的金额能够可靠地计量。

其他确认预计负债的情况:1) 待执行合同变成亏损合同的,该亏损合同产生的义务满足预计负债确认条件的,确认为一项预计负债。待执行合同,是指合同各方尚未履行任何合同义务,或部分地履行同等义务的合同。亏损合同,是指履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同;2) 公司承担的重组义务满足预计负债确认条件的,确认为一项预计负债。同时存在下列情况时,表明公司承担了重组义务:有详细、正式的重组计划,包括重组涉及的业务、主要地点、需要补偿的员工人数及其岗位性质、预计重组支出、计划实施时间等,该重组计划已对外公告;3) 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。

(2) 预计负债的计量方法。预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的,通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核,如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

38、保险合同和非保险合同

(1) 保险混合合同分拆

本集团与投保人签订的合同中既承担保险风险又承担其他风险,同时保险风险部分和其他风险部分能够区分并且能够单独计量的,对该合同中的保险风险部分和其他风险部分进行分拆。保险风险部分确定为保险合同,其他风险部分确定为非保险合同。

本集团与投保人签订的合同中保险风险部分和其他风险部分不能够区分或者虽能够区分但不能单独计量的,本集团在合同初始确认日进行重大保险风险测试。如果保险风险重大,将整个合同确定为保险合同;如果保险风险不重大,将整个合同确定为非保险合同。

(2) 保险合同的分类

本集团的保险合同可以分为原保险合同和再保险合同。原保险合同是指本集团向投保人收取保费,当被保险人死亡、伤残、疾病或者达到约定的年龄、期限时承担给付保险金责任的保险合同。再保险合同是指再保险分出人分出一定的保费给再保险接受人,再保险接受人对再保险分出人由原保险合同所引起的赔付成本及其他相关费用进行补偿的保险合同。本集团作为再保险分出人承接的保险业务为再保险分出业务,作为再保险接受人承接的保险业务为再保险分入业务。本集团目前没有再保险分入业务。

本集团的原保险合同分为寿险原保险合同和非寿险原保险合同。在原保险合同延长期内承担赔付保险金责任的原保险合同为寿险原保险合同;在原保险合同延长期内不承担赔付保险金责任的原保险合同为非寿险原保险合同。原保险合同延长期是指投保人自上一期保费到期日未交纳保费,本集团仍承担赔付保险金责任的期间。

(3) 保险合同的确认和计量

1) 保险合同收入。本集团于保险合同成立并承担相应保险责任、与保险合同相关的经济利益很可能流入且保险合同相关的收入能够可靠计量时确认保费收入。

本集团按照保险合同项下实际收到的保费金额确认为预收保费，待保费收入确认条件满足后转为保费收入。对于寿险保险合同，如合同约定分期收取保费的，本集团根据当期应收取的保费确定当期保费收入；如合同约定一次性收取保费的，本集团根据一次性应收取的保费确定当期保费收入。对于非寿险保险合同，本集团根据保险合同约定的保费总额确定当期保费收入。保险合同提前解除的，本集团按照保险合同计算确定应退还投保人的金额作为退保金，计入当期损益。

2) 保险合同成本。保险合同成本是指保险合同发生的、会导致所有者权益减少的且与向所有者分配利润无关的经济利益的总流出。保险合同成本主要包括已发生的手续费或佣金支出、赔付成本、保单红利支出以及提取的各项保险合同准备金等。

(4) 再保险合同的确认和计量

本集团在确认原保险合同保费收入的当期，按照相关再保险合同的约定，计算确定分出保费和应向再保险接受人摊回的分保费用，计入当期损益。本集团在确定支付赔付款项金额或实际发生理赔费用而冲减原保险合同相应准备金余额的当期，计算确定应向再保险接受人摊回的赔付成本，计入当期损益，冲减相应的应收分保准备金余额。本集团在提取各项原保险合同准备金的当期，按照相关再保险合同的约定，分别估计原保险合同现金流量和与其相关的再保险合同现金流量，并将从再保险分入人摊回的保险合同准备金确认为相应的应收分保准备金资产。

在原保险合同提前解除的当期，本集团按照相关再保险合同的约定，计算确定分出保费及摊回分保费用的调整金额，计入当期损益，转销相应的应收分保准备金余额。作为再保险分出人，本集团将再保险合同形成的资产与有关原保险合同形成的负债在资产负债表中分别列示，不相互抵销。本集团目前没有再保险分入业务。

(5) 非保险合同的确认和计量

本集团将所承保或分保合同中分拆出的其他风险部分和未通过重大保险风险测试的合同确认为非保险合同。

本集团将所承保合同中非保险合同项下的相关负债计入保户储金及投资款，按照公允价值进行初始确认，采用实际利率法并考虑退保选择权按照摊余成本进行后续计量。本集团管理这些非保险合同所收取的包括保单管理费等费用，于当期确认为其他业务收入。保户储金及投资款的利息支出是指保险合同的约定支付给保户的收益。

本集团将所分保合同中非保险合同项下的相关账务按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第37号——金融工具列报》进行处理，并将相关资产或负债计入“其他应收款”与“其他应付款”，相关收入或费用计入“其他业务收入”与“其他业务成本”。

39、股份支付

股份支付是指为获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易，分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。（1）用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。（2）以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，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；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

40、建造合同

本集团合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚区分和可靠计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠确定时，于资产负债表日按完工百分比法确认合同收入和合同费用。采用完工百分比法时，合同完工进度根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

建造合同的结果不能可靠地估计时，如果合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同

成本在其发生的当期确认为费用；如果合同成本不可能收回的，应在发生时立即确认为费用，不确认收入。

本集团于年末对建造合同进行检查，如果建造合同预计总成本将超过合同预计总收入时，提取损失准备，将预计损失确认为当期费用。

41、优先股、永续债等其他金融工具

42、再保险合同的确认和计量

本集团在确认原保险合同保费收入的当期，按照相关再保险合同的约定，计算确定分出保费和应向再保险接受人摊回的分保费用，计入当期损益。本集团在确定支付赔付款项金额或实际发生理赔费用而冲减原保险合同相应准备金余额的当期，计算确定应向再保险接受人摊回的赔付成本，计入当期损益，冲减相应的应收分保准备金余额。本集团在提取各项原保险合同准备金的当期，按照相关再保险合同的约定，分别估计原保险合同现金流量和与其相关的再保险合同现金流量，并将从再保险分入人摊回的保险合同准备金确认为相应的应收分保准备金资产。

在原保险合同提前解除的当期，本集团按照相关再保险合同的约定，计算确定分出保费及摊回分保费用的调整金额，计入当期损益，转销相应的应收分保准备金余额。作为再保险分出人，本集团将再保险合同形成的资产与有关原保险合同形成的负债在资产负债表中分别列示，不相互抵销。本集团目前没有再保险分入业务。

43、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

43.1、收入确认原则

本集团的营业收入主要包括房地产开发产品销售收入、确认让渡资产使用权收入、提供劳务收入、保险业务收入、投资收益、公允价值变动损益、手续费及佣金收入、利息收入等。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始时，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；（3）在本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入，并按照完工百分比法确定履约进度。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团考虑下列迹象：（1）本集团就该商品或服务享有现时收款权利；（2）本集团已将该商品的法定所有权转移给客户；（3）本集团已将该商品的实物转移给客户；（4）本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户；（5）客户已接受该商品或服务。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本集团拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

43.2、收入确认的具体方式

(1) 房地产开发产品销售收入：本集团在房产完工并验收合格，签定了销售合同，取得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。

(2) 保险业务收入。见本附注“五、38、保险合同和非保险合同”。

(3) 投资收益。投资收益包含各项投资产生的利息收入、股息收入以及除交易性金融资产等由于公允价值变动形成的应计入公允价值变动损益之外的已实现利得或损失。本集团金融行业子公司持有交易性金融资产和债权投资等期间取得的利息或现金股利确认为当期收益；处置交易性金融资产时其公允价值与初始入账金额之间的差额，确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。采用成本法核算的长期股权投资，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益；采用权益法核算的长期股权投资，根据被投资单位实现的净利润或经调整的净利润计算应享有的份额确认投资收益。

(4) 公允价值变动损益。公允价值变动损益是指交易性金融资产公允价值变动形成的应计入当期损益的利得或损失。

(5) 手续费及佣金收入。代理客户买卖证券的手续费收入，在与客户办理买卖证券款项清算时确认收入。代兑付证券的手续费收入，于代兑付证券业务基本完成，与委托方结算时确认收入。证券承销收入，以全额包销方式进行承销业务的，在将证券转售给投资者时，按承销价格确认为证券承销收入，按已承销证券的承购价格结转承销证券的成本；以余额包销或代销方式进行承销业务的，于发行结束后，与发行人结算发行价款时确认收入。受托客户资产管理业务收入，于受托管理合同到期，与委托单位结算时，按照合同规定的比例计算应由公司享受的收益或承担的损失，确认为当期的收益或损失。如合同规定按固定比例收取管理费的，则分期确认管理费收益。

(6) 利息收入。在相关的收入能够可靠计量，相关的经济利益能够收到时，按资金使用时间和约定的利率确认利息收入。买入返售金融资产在当期到期返售的，按返售价格与买入价格的差额确认为当期收入；在当期没有到期的，年末按权责发生制原则计提利息，确认为当期收入。

(7) 其他业务收入。其他业务收入包括非保险合同服务管理费在内的除上述收入以外的其他经营活动实现的收入。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

44、政府补助

政府补助是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本。政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。公允价值不能够可靠计量的，按照名义金额（1元）计量。

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本集团将其冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益，取得与资产相关并确认为递延收益的政府补助应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。按照名义金额计量的直接计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入或冲减相关成本；如果用于补偿本集团已发生的相关成本费用或损失的，则直接计入其他收益或营业外收入冲减相关成本。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

上述与资产相关或与收益相关的政府补助，属于与日常活动相关的政府补助，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

45、分部信息

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

46、递延所得税资产/递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产，当预计到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时，应当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，减记的金额予以转回。

47、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本集团作为承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益；作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

（2）融资租赁的会计处理方法

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

48、所得税的会计核算

本集团在资产负债表日对递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。本集团在资产负债表日对递延所得税资产按照预期收回该资产期间的适用税率计量。

本集团在资产负债表日对递延所得税资产按照预期收回该资产期间的适用税率计量。本集团在资产负债表日对递延所得税资产按照预期收回该资产期间的适用税率计量。

49、其他重要的会计政策和会计估计

下列会计估计及关键假设存在导致未来期间的资产及负债账面价值发生重大调整的重要风险。

（1）重大保险风险测试

本集团以保险风险同质的合同组合，即险种为基础进行重大保险风险测试。如测试结果表明发生合同约定的保险事故可能导致本集团支付重大附加利益的，即认定该保险风险重大，但不具有商业实质的除外。其中，附加利益指本集团在发生保险事故时的支付额超过不发生保险事故时的支付额的金额。如果合同的签发对交易双方的经济利益没有可辨认的影响的，即表明此类合同不具有商业实质。

本集团在与投保人签订合同的初始确认日进行重大保险风险测试，并在财务报告中进行必要的复核。本集团对原保险合同

同分拆和重大保险风险测试的具体步骤如下：1) 根据产品特征判断产品是否能够分拆。对于能够分拆的产品将其拆分为保险部分和非保险部分；2) 对于不能进行分拆的产品，判断原保险是否转移保险风险；3) 判断原保险保单的保险风险转移是否具有商业实质；4) 判断原保险保单转移的保险风险是否重大。

其中判断原保险保单转移的保险风险是否重大的方法和标准如下：

①对于非年金保单，以原保险保单保险风险比较来衡量保险风险转移的显著程度， $\text{风险比例} = (\text{保险事故发生情境下保险人支付的金额} - \text{保险事故不发生情境下保险人支付的金额}) / \text{保险事故不发生情境下保险人支付的金额} \times 100\%$ ，如果原保险保单保险风险比例在保险期间的一个或多个时点大于等于5%，则确认为保险合同。

②对于年金保单，转移了长寿风险的，确认为保险合同。

本集团基于有效保单的分布状况对每一险种进行测试，如果准备金占比一半以上保单通过测试，则该险种通过重大保险风险测试。

对于再保险保单，本公司以再保险保单保险风险比例来衡量保险风险转移的显著程度，再保险保单保险风险比例大于1%的，确认为再保险合同。对于显而易见满足转移重大保险风险条件的再保险保单，公司将其直接判定为再保险合同。对于其他再保险保单，公司在全面理解再保险保单的实质及其他相关合同和协议的基础上判断再保险保单转移的保险风险是否重大。

(2) 重大精算假设

寿险责任准备金和长期健康险责任准备金依据本集团对于未来给付、保费、相关费用的合理估计并考虑风险边际而确定。合理估计所采用的死亡率、发病率、退保率、折现率和费用假设根据最新的经验分析以及当前和未来的预期而确定。对于由于未来给付、保费、相关费用等现金流的不确定性而带来的负债的不确定性，通过风险边际进行反映。

1) 折现率

对于未来保险利益受对应资产组合投资收益影响的保险合同，本公司以对应资产组合未来预期投资收益率为折现率假设，考虑货币时间价值对准备金的影响。在确定折现率假设时，本公司考虑以往投资经验、目前和未来投资组合、收益率趋势和波动性，2020年12月31日包含风险边际的折现率假设为5.20%。

对于未来保险利益不受对应资产组合投资收益影响的保险合同，本公司以中国债券信息网上公布的“保险合同准备金计量基准收益率曲线”为基础，同时考虑合理溢价确定折现率假设。折现率假设受未来宏观经济、货币及汇率政策、资本市场、保险基金投资渠道等因素影响，存在不确定性。本公司考虑风险边际因素，以资产负债表日可获取的当前信息为基础确定折现率假设。2020年12月31日包含风险边际的折现率假设为2.57%至4.56%。

2) 死亡率和发病率

死亡率和发病率的假设是根据本集团签发的保单死亡率经验和发病率经验确定。死亡率和发病率因被保险人年龄和保险合同类型的不同而变化。本集团根据《中国人寿保险业经验生命表（2010-2013）》确定死亡率假设，并作适当调整以反映本集团长期的历史死亡率经验。寿险合同死亡率的不确定性主要来自流行病以及生活方式的广泛改变，这些都会导致未来死亡经验恶化，进而导致负债不足。与此相类似，医疗和社会条件的持续改进会带来寿命的延长也对本集团的年金保险带来长寿风险。

本集团根据对历史经验的分析和对未来经验的预测来确定重大疾病保险的发病率假设。不确定性主要来自两方面。首先，生活方式的改变会导致未来发病率经验恶化。其次，医疗技术的发展和保单持有人享有的医疗设施覆盖率的提高会提前重大疾病的确诊时间。导致重大疾病的给付提前。如果当期的发病率假设没有适当反映这些长期趋势，这两方面最终都会导致负债不足。

死亡率及疾病发生率假设受未来国民生活方式改变、医疗技术发展及社会条件进步等因素影响，存在不确定性。本集团使用的死亡率和发病率的假设考虑了风险边际。

3) 退保率

退保率的假设受未来宏观经济、可替代金融工具、市场竞争等因素影响，存在不确定性。本集团考虑风险边际因素，根据过去可信赖的经验、当前状况和对未来的预期确定的，以资产负债表日可获取的当前信息为基础确定。

4) 保单红利假设

保单红利的假设受分红保险账户的预期投资收益率、本公司的红利政策、保单持有人的合理预期等因素影响，存在不确定性。本集团有责任向分红险合同持有人支付不低于累计可分配收益的70%作为保单保户红利。

5) 费用假设

费用假设基于预计保单单位成本，并考虑风险边际。单位成本是基于对实际经验的分析和未来的预期。单位成本因素以每份保单和保费的百分比的形式表示。费用假设受未来通货膨胀，市场竞争等因素影响，存在不确定性。本集团考虑风险边际因素，以资产负债表日可获取的当前信息为基础确定费用假设。

(3) 应收款项减值

本集团在资产负债表日对于应收款项始终按照整个存续期内的预期信用损失计量减值准备。

(4) 存货减值准备

本集团定期估计存货的可变现净值，并对存货成本高于可变现净值的差额确认存货跌价损失。本集团在估计存货的可变现净值时，以同类货物的预计售价减去完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费后的金额确定。当实际售价或成本费用与以前估计不同时，管理层将会对可变现净值进行相应的调整。因此根据现有经验进行估计的结果可能会与之后实际结果有所不同，可能导致对资产负债表中的存货账面价值的调整。因此存货跌价准备的金额可能会随上述原因而发生变化。对存货跌价准备的调整将影响估计变更当期的损益。

(5) 固定资产减值准备的会计估计

本集团在资产负债表日对存在减值迹象的房屋建筑物、机器设备等固定资产进行减值测试。固定资产的可收回金额为其预计未来现金流量的现值和资产的公允价值减去处置费用后的净额中较高者，其计算需要采用会计估计。如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订，修订后的毛利率低于目前采用的毛利率，本集团需对固定资产增加计提减值准备。如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本集团需对固定资产增加计提减值准备。如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层估计，本集团不能转回原已计提的固定资产减值准备。

(6) 递延所得税资产确认的会计估计

递延所得税资产的估计需要对未来各个年度的应纳税所得额及适用的税率进行估计，递延所得税资产的实现取决于集团未来是否很可能获得足够的应纳税所得额。未来税率的变化和暂时性差异的转回时间也可能影响所得税费用（收益）以及递延所得税的余额。上述估计的变化可能导致对递延所得税的重要调整。

(7) 固定资产、无形资产的可使用年限

本集团至少于每年年度终了，对固定资产和无形资产的预计使用寿命进行复核。预计使用寿命是管理层基于同类资产历史经验、参考同行业普遍所应用的估计并结合预期技术更新而决定的。当以往的估计发生重大变化时，则相应调整未来期间的折旧费用和摊销费用。

(8) 非保险合同负债的确定

非保险合同项下的相关负债采用实际利率法按照摊余成本并考虑退保选择权进行后续计量，本集团在非保险合同发单时点根据未来净现金流计算内含回报率并锁定为负债计量的贴现率。

(9) 金融工具的公允价值确定

公允价值指在公平交易而非被迫或清算时，熟悉情况的交易双方自愿进行交换的金额。本集团在估计金融工具的公允价值时所采取的方法和假设为：1) 股权型投资：其公允价值以其最近的市场报价为基础来确定。如果没有最近的市场报价可供参考，公允价值可根据观察到的最近发生的交易价格或者可比较投资的最近的市场报价或其它市场普遍接受的估值方法确认。采用估值方法时，尽可能最大程度使用市场参数，减少使用与本集团特定相关的参数。对于公允价值不能可靠计量的股权型投资，以其成本计量。2) 定期存款：资产负债表账面价值近似公允价值。

50、终止经营

终止经营，是指本集团满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

51、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于2017年7月5日修订发布了《企业会计准则第14号-收入》(财会[2017]22号),对收入的会计处理进行了调整,并要求境内上市企业自2020年1月1日起施行。	相关会计政策变更已经中天金融集团股份有限公司第八届董事会第6次会议决议公告	注

注:财政部于2017年7月5日修订发布了《企业会计准则第14号-收入》(财会[2017]22号,以下简称新收入准则),本次修订对收入的确认、计量方法进行了一定调整,新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收入准则,确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式,收入的金额应当反映主体因向客户转让该等商品和服务而预计有权获得的对价金额。同时,新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。本次修订不对本集团收入确认产生影响。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是 否

合并资产负债表

单位:元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产:			
货币资金	4,852,953,809.91	4,852,953,809.91	0.00
结算备付金	63,586,017.32	63,586,017.32	0.00
拆出资金			0.00
交易性金融资产	17,019,049,861.33	17,019,049,861.33	0.00
衍生金融资产			0.00
应收票据	330,000.00	330,000.00	0.00
应收账款	1,231,831,391.74	1,231,831,391.74	0.00
应收款项融资			0.00
预付款项	2,149,802,997.12	2,149,802,997.12	0.00
应收保费	5,237,000.00	5,237,000.00	0.00

应收分保账款	3,452,777,928.72	3,452,777,928.72	0.00
应收分保合同准备金	2,826,636,487.41	2,826,636,487.41	0.00
保护质押贷款	102,054,906.13	102,054,906.13	0.00
其他应收款	3,001,712,322.59	3,001,712,322.59	0.00
其中：应收利息			0.00
应收股利	28,957,500.00	28,957,500.00	0.00
买入返售金融资产	1,510,857,604.88	1,510,857,604.88	0.00
存货	35,416,961,877.85	35,416,961,877.85	0.00
合同资产			0.00
存出保证金	800,000.00	800,000.00	0.00
持有待售资产	138,758,774.51	138,758,774.51	0.00
一年内到期的非流动资产	1,095,810,599.55	1,095,810,599.55	0.00
其他流动资产	365,011,526.58	365,011,526.58	0.00
流动资产合计	73,234,173,105.64	73,234,173,105.64	0.00
非流动资产：			
发放贷款和垫款			0.00
债权投资	9,762,368,279.77	9,762,368,279.77	0.00
其他债权投资	577,227,698.32	577,227,698.32	0.00
长期应收款	30,726,012.27	30,726,012.27	0.00
长期股权投资	3,595,683,922.10	3,595,683,922.10	0.00
其他权益工具投资	1,007,407,888.59	1,007,407,888.59	0.00
其他非流动金融资产	8,881,745,055.62	8,881,745,055.62	0.00
存出资本保证金	278,705,793.90	278,705,793.90	0.00
投资性房地产	930,973,807.60	930,973,807.60	0.00
固定资产	3,554,352,202.82	3,554,352,202.82	0.00
在建工程	52,660,487.96	52,660,487.96	0.00
生产性生物资产	364,288.96	364,288.96	0.00
油气资产			0.00
使用权资产			0.00
无形资产	358,292,603.30	358,292,603.30	0.00
开发支出	12,972,274.85	12,972,274.85	0.00
商誉	5,258,392,735.84	5,258,392,735.84	0.00
长期待摊费用	152,143,633.18	152,143,633.18	0.00

独立账户资产	4,819,094.44	4,819,094.44	0.00
递延所得税资产	2,610,257,385.26	2,610,257,385.26	0.00
其他非流动资产	9,530,344,174.53	9,530,344,174.53	0.00
非流动资产合计	46,599,437,339.31	46,599,437,339.31	0.00
资产总计	119,833,610,444.95	119,833,610,444.95	0.00
流动负债：			
短期借款	1,478,179,078.94	1,478,179,078.94	0.00
向中央银行借款			0.00
拆入资金			0.00
交易性金融负债			0.00
衍生金融负债			0.00
应付票据	3,565,146,699.78	3,565,146,699.78	0.00
应付账款	4,772,824,997.95	4,772,824,997.95	0.00
预收款项	5,141,074,726.22	22,693,108.36	-5,118,381,617.86
预收保费	1,112,544.01	1,112,544.01	0.00
合同负债		4,907,983,335.90	4,907,983,335.90
卖出回购金融资产款			0.00
吸收存款及同业存放			0.00
代理买卖证券款	30,555.10	30,555.10	0.00
代理承销证券款	238,436,300.00	238,436,300.00	0.00
应付职工薪酬	189,275,474.91	189,275,474.91	0.00
应交税费	3,015,409,074.04	3,015,409,074.04	0.00
应付赔付款	183,687,079.52	183,687,079.52	0.00
应付保单红利	192,507,476.27	192,507,476.27	0.00
其他应付款	6,075,269,305.36	6,075,269,305.36	0.00
其中：应付利息			0.00
应付股利	16,579,030.47	16,579,030.47	0.00
应付手续费及佣金	41,106,893.02	41,106,893.02	0.00
应付分保账款	5,768,570,260.18	5,768,570,260.18	0.00
持有待售负债			0.00
一年内到期的非流动 负债	11,902,393,636.03	11,902,393,636.03	0.00
其他流动负债	36,564,883.21	246,963,165.17	210,398,281.96
流动负债合计	42,601,588,984.54	42,601,588,984.54	0.00

非流动负债：			
保险合同准备金	16,610,804,567.50	16,610,804,567.50	0.00
保户储金及投资款	12,723,614,278.54	12,723,614,278.54	0.00
长期借款	20,424,106,859.68	20,424,106,859.68	0.00
应付债券	5,529,845,726.04	5,529,845,726.04	0.00
其中：优先股			0.00
永续债			0.00
租赁负债			0.00
长期应付款	734,582,508.31	734,582,508.31	0.00
长期应付职工薪酬			0.00
预计负债	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00
递延收益	313,113,261.47	313,113,261.47	0.00
递延所得税负债	90,066,585.26	90,066,585.26	0.00
独立账户负债	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债			0.00
非流动负债合计	56,476,133,786.80	56,476,133,786.80	0.00
负债合计	99,077,722,771.34	99,077,722,771.34	0.00
所有者权益：			
股本	7,005,254,679.00	7,005,254,679.00	0.00
其他权益工具			0.00
其中：优先股			0.00
永续债			0.00
资本公积	1,105,777,926.61	1,105,777,926.61	0.00
减：库存股	123,302,722.59	123,302,722.59	0.00
其他综合收益	8,238,629.17	8,238,629.17	0.00
专项储备			0.00
盈余公积	758,288,264.37	758,288,264.37	0.00
一般风险准备			0.00
未分配利润	8,945,561,779.15	8,945,561,779.15	0.00
归属于母公司所有者权益合计	17,699,818,555.71	17,699,818,555.71	0.00
少数股东权益	3,056,069,117.90	3,056,069,117.90	0.00
所有者权益合计	20,755,887,673.61	20,755,887,673.61	0.00
负债和所有者权益总计	119,833,610,444.95	119,833,610,444.95	0.00

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	29,767,317.24	29,767,317.24	0.00
交易性金融资产	807,213,366.43	807,213,366.43	0.00
衍生金融资产			0.00
应收票据			0.00
应收账款	85,136,992.16	85,136,992.16	0.00
应收款项融资			0.00
预付款项	6,980,684.95	6,980,684.95	0.00
其他应收款	6,455,730,704.21	6,455,730,704.21	0.00
其中：应收利息			0.00
应收股利	28,957,500.00	28,957,500.00	0.00
存货	172,636,329.72	172,636,329.72	0.00
合同资产			0.00
持有待售资产			0.00
一年内到期的非流动资产	6,600,000.00	6,600,000.00	0.00
其他流动资产	58,350,075.32	58,350,075.32	0.00
流动资产合计	7,622,415,470.03	7,622,415,470.03	0.00
非流动资产：			
债权投资			0.00
其他债权投资			0.00
长期应收款	28,503,576.27	28,503,576.27	0.00
长期股权投资	42,102,875,801.93	42,102,875,801.93	0.00
其他权益工具投资			0.00
其他非流动金融资产			0.00
投资性房地产	78,551,566.08	78,551,566.08	0.00
固定资产	11,400,248.48	11,400,248.48	0.00
在建工程	2,246,850.00	2,246,850.00	0.00
生产性生物资产			0.00
油气资产			0.00
使用权资产			0.00
无形资产	3,365,832.74	3,365,832.74	0.00

开发支出			0.00
商誉			0.00
长期待摊费用			0.00
递延所得税资产	1,079,790,729.15	1,079,790,729.15	0.00
其他非流动资产	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	0.00
非流动资产合计	44,306,734,604.65	44,306,734,604.65	0.00
资产总计	51,929,150,074.68	51,929,150,074.68	0.00
流动负债：			
短期借款	905,045,000.00	905,045,000.00	0.00
交易性金融负债			0.00
衍生金融负债			0.00
应付票据	52,426,756.92	52,426,756.92	0.00
应付账款	99,220,314.09	99,220,314.09	0.00
预收款项	24,461,171.31	4,735,396.17	-19,725,775.14
合同负债		18,786,452.51	18,786,452.51
应付职工薪酬	4,692,981.00	4,692,981.00	0.00
应交税费	35,458,209.14	35,458,209.14	0.00
其他应付款	21,342,293,388.16	21,342,293,388.16	0.00
其中：应付利息			0.00
应付股利	16,579,030.47	16,579,030.47	0.00
持有待售负债			0.00
一年内到期的非流动 负债	8,096,044,501.02	8,096,044,501.02	0.00
其他流动负债	20,088,794.12	21,028,116.75	939,322.63
流动负债合计	30,579,731,115.76	30,579,731,115.76	0.00
非流动负债：			
长期借款	6,040,892,188.58	6,040,892,188.58	0.00
应付债券	5,523,965,755.55	5,523,965,755.55	0.00
其中：优先股			0.00
永续债			0.00
租赁负债			0.00
长期应付款	33,204,769.81	33,204,769.81	0.00
长期应付职工薪酬			0.00
预计负债			0.00

递延收益			0.00
递延所得税负债	86,366,917.76	86,366,917.76	0.00
其他非流动负债			0.00
非流动负债合计	11,684,429,631.70	11,684,429,631.70	0.00
负债合计	42,264,160,747.46	42,264,160,747.46	0.00
所有者权益：			
股本	7,005,254,679.00	7,005,254,679.00	0.00
其他权益工具			0.00
其中：优先股			0.00
永续债			0.00
资本公积	1,259,164,980.33	1,259,164,980.33	0.00
减：库存股	123,302,722.59	123,302,722.59	0.00
其他综合收益			0.00
专项储备			0.00
盈余公积	862,798,469.42	862,798,469.42	0.00
未分配利润	661,073,921.06	661,073,921.06	0.00
所有者权益合计	9,664,989,327.22	9,664,989,327.22	0.00
负债和所有者权益总计	51,929,150,074.68	51,929,150,074.68	0.00

调整情况说明

(4) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

√ 适用 □ 不适用

2020年（首次）起执行新收入准则追溯调整前期比较数据说明本集团对首次执行新会计准则的影响数进行追溯调整并调整前期比较数据时，调整所涉及的比较期财务报表项目名称和调整金额参见附注七、（三十四）、（三十四）、（四十五）之相关披露。

52、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	房地产销售收入、租金收入、物业收入、基金收入、保险收入、证券业务收入等	5%、6%、9%、10%
城市维护建设税	按应缴纳的流转税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	0%、5%、15%、20%、25%

房产税	以房屋租金收入为计算基数	12%
房产税	以房产原值的 70%	1.2%
教育费附加	按应缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	按应缴纳的流转税额	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30%-60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
贵州中黔金融资产交易中心有限公司	15%
贵州泰若数字科技有限公司	5%
大河财富基金销售有限公司	20%
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	15%
中天城投集团城市建设有限公司	15%
中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	15%
中天城投集团物业管理有限公司	15%
中天康养有限公司	15%
贵阳国际会议展览中心有限公司	15%
贵阳市观山湖区中天帝景 A 区幼儿园	15%
贵阳市云岩区中天幼儿园	15%
贵阳观山湖中天口腔门诊部有限公司	15%
贵州中天社康医院管理有限公司	15%
贵阳中天康养健康体检管理有限公司	15%
贵阳中天中学	0%
贵阳市观山湖区会展 B 区幼儿园	0%
贵州中黔金融资产交易中心有限公司	15%
上述以外的其他纳税主体	25%

2、税收优惠

(1) 符合鼓励类产业类型，企业所得税税收优惠

根据2011年7月27日财政部、海关总署、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收优惠政策问题的通知》（财税[2011]58号）、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告2012年第12号），自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其当年度主营业务收入占企业收入总额70%以上的企业，经企业申请，主管税务机关审核确认后，可减按15%税率缴纳企业所得税。根据《产业结构调整指导目录（2011年本）修订版》、《西部地区鼓励类产业目录》（国家发展和改革委员会令 第15号）的规定，公司下属分、子公司具体适用的项目如下：

1) 中天贵阳房开和中天城市建设共同建设的未来方舟绿色生态城项目、中天贵阳国际金融中心建设的贵阳国际金融中心项

目符合前述政策中鼓励类产业第二十二大类“城市基础设施”中第13项“城镇园林绿化及生态小区建设”，且主营业务收入占企业收入总额70%以上的相关规定。

2) 中天城投物业符合鼓励类产业第三十七大类“其他服务业”中第2项“物业服务”，且主营业务收入占企业收入总额70%以上的相关规定。

3) 中天康养符合鼓励类产业第三十六大类“教育、文化、卫生、体育服务业”中第33项“体育竞赛表演、体育场馆设施及运营、大众体育休闲服务”，第34项“体育经纪、培训、信息咨询服务”，且主营业务收入占企业收入总额70%以上的相关规定。

4) 贵阳国际会议展览符合鼓励类产业第三十二大类“商务服务业”中第11项“会展服务（不含会展场馆建设）”，且主营业务收入占企业收入总额70%以上的相关规定。

5) 贵阳市观山湖区中天帝景A区幼儿园、贵阳市云岩区中天幼儿园符合鼓励类产业第三十六大类“教育、文化、卫生、体育服务业”中第1项“学前教育”，且主营业务收入占企业收入总额70%以上的相关规定。

6) 观山湖中天口腔门诊部、中天社康医院、中天康养健康体检管理公司符合鼓励类产业第三十大类“医疗机构经营”，且主营业务收入占企业收入总额70%以上的相关规定。

7) 根据贵阳市财政局、贵阳市国家税务总局、贵阳市地方税务局关于公布《2016年度贵阳市通过免税资格认定的非营利组织名单》（“筑财税[2016]2号”文件），贵阳中天中学被认定为非盈利组织，免征企业所得税，免税资格自2015年1月1日起至未来五年。

8) 贵阳市观山湖区会展B区幼儿园为与政府合作的公办幼儿园，免征企业所得税。

9) 贵州中黔金交符合鼓励类产业第三十二项“金融服务业”第5条“金融产品研发和应用”，且主营业务收入占企业收入总额70%以上的相关规定。

（2）小微企业企业所得税优惠

根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13号）规定，自2019年1月1日起至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

1) 大河财富属于小微企业，按20%的税率缴纳企业所得税。

2) 贵州泰若数字科技属于小微企业，且2020年度应纳税所得额未超过100万元，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，即企业所得税按5%计缴。

根据国家税务总局2018年4月25日发布的修订后的《企业所得税优惠政策事项办理办法》第四条相关规定“企业享受优惠事项采取“自行判别、申报享受、相关资料留存备查”的办理方式。企业应当根据经营情况以及相关税收规定自行判断是否符合优惠事项规定的条件，符合条件的可以按照《目录》列示的时间自行计算减免税额，并通过填报企业所得税纳税申报表享受税收优惠。同时，按照本办法的规定归集和留存相关资料备查。”企业享受优惠政策，采取“自行判别、申报享受、相关资料留存备查”的办理方式，不再需要相关税务局审核及备案。

（3）增值税税收优惠

1) 根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），中融人寿保险开办的一年期以上人身保险产品取得的保费收入免征增值税。

2) 根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），中融人寿保险取得的金融同业往来利息收入、国债及地方政府债券利息收入免征增值税。

3) 根据财政部、国家税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号），允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额。

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	189,777.07	258,323.43
银行存款	4,231,484,060.74	4,799,520,578.48
其他货币资金	192,009,527.51	53,174,908.00
合计	4,423,683,365.32	4,852,953,809.91
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	54,087,802.20	5,617,907.28

其他说明

(1) 其他货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
司法冻结资金	54,077,802.20	5,607,907.28
按揭保证金	131,687,088.34	39,329,674.93
投资保证金	5,410,063.19	5,400,000.00
贷款资金专用账户	133,802.37	133,395.04
自营期货账户	10,000.00	10,000.00
支付宝、微信	386,156.18	2,693,930.75
安全保证金	304,615.23	
合计	192,009,527.51	53,174,908.00

(2) 受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
司法冻结资金	54,077,802.20	5,607,907.28
自营期货账户	10,000.00	10,000.00
合计	54,087,802.20	5,617,907.28

2、结算备付金

项目	期末余额	期初余额
结算备付金	97,959,862.12	63,586,017.32

合计	97,959,862.12	63,586,017.32
----	---------------	---------------

3、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	23,347,475,518.06	17,019,049,861.33
其中：		
债务工具投资	6,438,509,069.64	4,102,124,490.93
权益工具投资	16,610,097,358.00	12,834,084,383.25
其中：		
其他	74,160,730.78	45,195,820.24
已计提利息	224,708,359.64	37,645,166.91
合计	23,347,475,518.06	17,019,049,861.33

其他说明：

4、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

5、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
商业承兑票据		330,000.00
合计		330,000.00

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										

其中：										
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

 适用 不适用**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

 适用 不适用**(3) 期末公司已质押的应收票据**

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

单位名称	应收票据性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收票据核销说明：

6、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	45,720,457.50	2.09%	23,020,457.50	50.35%	22,700,000.00	7,528,250.00	0.56%	7,528,250.00	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	2,141,191,425.58	97.91%	124,325,577.40	5.81%	2,016,865,848.18	1,339,678,940.66	99.44%	107,847,548.92	8.05%	1,231,831,391.74
其中：										
购房款	613,587,323.51	28.06%	83,453,270.84	13.60%	530,134,052.67	986,756,061.05	73.24%	90,437,115.47	9.17%	896,318,945.58
其他非金融类款	420,722,903.02	19.24%	39,661,812.79	9.43%	381,061,090.23	119,560,462.97	8.87%	14,871,211.90	12.44%	104,689,251.07
低风险金融类款项	1,026,181,614.34	46.92%		0.00%	1,026,181,614.34	67,920,571.83	5.04%			67,920,571.83
其他金融类款	80,699,584.71	3.69%	1,210,493.77	1.50%	79,489,090.94	165,441,844.81	12.28%	2,539,221.55	1.53%	162,902,623.26
合计	2,186,911,883.08	100.00%	147,346,034.90	6.74%	2,039,565,848.18	1,347,207,190.66	100.00%	115,375,798.92	8.56%	1,231,831,391.74

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额
----	------

	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
东方网力科技股份有限公司	12,000,000.00	6,000,000.00	50.00%	存在多项金额重大的涉诉事项，且被强制执行，公司管理层判断预计可收回性具有较大不确定性，故按照期末账面原值 50% 单项计提坏账准备
深圳市前海恩福特投资有限公司	11,000,000.00	5,500,000.00	50.00%	存在多项金额重大的涉诉事项，且被强制执行，公司管理层判断预计可收回性具有较大不确定性，故按照期末账面原值 50% 单项计提坏账准备
深圳微服机器人科技有限公司	9,000,000.00	1,800,000.00	20.00%	期末应收款项已逾期，且公司管理层判断预计可收回性具有不确定性，故按照期末账面原值 20% 单项计提坏账准备。
北京云逍遥网络科技有限公司	5,000,000.00	1,000,000.00	20.00%	期末应收款项已逾期，且公司管理层判断预计可收回性具有不确定性，故按照期末账面原值 20% 单项计提坏账准备。
其他	8,720,457.50	8,720,457.50	100.00%	预计无法收回
合计	45,720,457.50	23,020,457.50	--	--

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
购房款	613,587,323.51	83,453,270.84	13.60%	
其他非金融类款项	420,722,903.02	39,661,812.79	9.43%	

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
购房款	613,587,323.51	83,453,270.84	13.60%
其他非金融类款项	420,722,903.02	39,661,812.79	9.43%

低风险金融类款项	1,026,181,614.34		
其他金融类款	80,699,584.71	1,210,493.77	1.50%
合计	2,141,191,425.58	124,325,577.40	--

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,606,072,466.59
1 至 2 年	274,957,895.00
2 至 3 年	62,983,592.74
3 年以上	242,897,928.75
3 至 4 年	64,591,816.68
4 至 5 年	73,160,979.47
5 年以上	105,145,132.60
合计	2,186,911,883.08

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	7,528,250.00	15,492,207.50				23,020,457.50
按组合计提坏账准备的应收账款	107,847,548.92	16,535,390.83		57,362.35		124,325,577.40
合计	115,375,798.92	32,027,598.33		57,362.35		147,346,034.90

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
六盘水慧农物资贸易有限公司	29,800.00

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	265,436,936.26	12.14%	17,662,979.46
客户二	125,947,745.00	5.76%	944,608.09
客户三	64,955,628.00	2.97%	10,019,984.65
客户四	59,642,880.00	2.73%	20,839,222.27
客户五	56,025,120.00	2.56%	1,113,529.58
合计	572,008,309.26	26.16%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

其他说明：

7、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

 适用 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

 适用 不适用

其他说明：

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	114,134,777.06	22.21%	2,098,540,669.82	97.62%
1 至 2 年	381,866,317.98	74.31%	29,776,108.47	1.39%
2 至 3 年	9,776,632.69	1.90%	12,066,702.31	0.56%
3 年以上	8,142,126.31	1.58%	9,419,516.52	0.43%
合计	513,919,854.04	--	2,149,802,997.12	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

预付款项年末余额较年初减少 1,635,883,143.08 元，减少 76.09%，主要是前期支付的工程款、拆迁款结算转入存款等资产。

预付款项年末余额中账龄超过 1 年的金额为 399,785,076.98 元，主要为尚未结算的工程款和拆迁补偿款。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

按预付对象归集的年末余额前五名预付款项汇总金额 395,666,306.57 元，占预付款项年末余额合计数的 76.99%。

其他说明：

9、应收保费

(1) 应收保费项按账龄列示：

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
3 个月以内	22,613,000.00	100.00%	5,237,000.00	100.00%
3 个月到 1 年以内				
1 年以上				
合计	22,613,000.00	--	5,237,000.00	--

(2) 应收保费按项目列示：

项目	期末余额	期初余额
健康险	22,613,000.00	5,237,000.00
其中：长期险	22,613,000.00	5,237,000.00
短期险		
合计	22,613,000.00	5,237,000.00

(3) 截至年末，公司无单项金额重大并计提坏账准备的应收保费，对单项金额不重大及上述单独测试未发生减值的应收保

费确定其相应信用风险特征，并根据历史损失率结合现时情况进行减值测试，测试结果未计提坏账准备。

(4) 截至年末，公司无应收持有5%（含5%）以上表决权股份的股东的应收保费。

(5) 截至年末，公司无应收其他关联方的应收保费。

(6) 截至年末，公司无应收保费核销情况。

10、应收分保账款

(1) 应收分保账款

项目	期末余额	期初余额
应收分保账款	2,737,542.34	3,452,777,928.72
减：坏账准备		
净额	2,737,542.34	3,452,777,928.72

应收分保账款年末余额较年初减少3,450,040,386.38元，主要是上年公司传统险及分红险再保业务终止，年初尚未完成再保结算在本年完成所致。

(2) 应收分保账款账龄列示

项目	期末余额	期初余额
3个月以内（含3个月）		
3个月至1年（含1年）	2,737,542.34	3,452,777,928.72
1年以上		
合计	2,737,542.34	3,452,777,928.72

11、应收分保合同准备金

项目	期末余额	期初余额
应收分保寿险责任准备金	524,733,101.18	2,826,577,218.52
应收分保长期健康险准备金		59,268.89
合计	524,733,101.18	2,826,636,487.41

12、保户质押贷款

账龄	期末余额	期初余额
六个月以内	172,773,643.64	102,054,906.13
六个月以上		
合计	172,773,643.64	102,054,906.13

13、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	53,257,272.21	28,957,500.00
其他应收款	4,284,990,655.57	2,972,754,822.59
合计	4,338,247,927.78	3,001,712,322.59

(1) 应收利息**1) 应收利息分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

3) 坏账准备计提情况 适用 不适用**(2) 应收股利****1) 应收股利分类**

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
贵阳银行股份有限公司	41,652,000.00	28,957,500.00
贵州银行股份有限公司	11,522,188.23	
其他	83,083.98	
合计	53,257,272.21	28,957,500.00

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
贵阳银行股份有限公司	28,957,500.00	1-2 年/2-3 年	因股权质押，相应股利分红被冻结	未发生减值
合计	28,957,500.00	--	--	--

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	2,576,145,011.87	1,048,287,416.53
万能险分保业务资产	591,616,827.35	503,559,908.15
投连业务款项	217,782,331.65	4,800,000.00
保证金及押金	159,779,986.50	168,726,269.91
代垫款项	109,763,520.80	20,729,080.42
银保渠道出单费	82,152,991.35	8,393,228.58
委托投资业务	30,794,371.50	766,300.69
备用金	29,697,861.75	30,087,709.11
市政设施配套费	22,813,866.12	126,258,123.52
金融资产转让及投资款		1,195,213,327.39
其他	763,002,587.25	143,286,087.19
合计	4,583,549,356.14	3,250,107,451.49

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	167,446,572.84	56,400,000.00	53,506,056.06	277,352,628.90
2020 年 1 月 1 日余额在	—	—	—	—

本期				
本期计提	10,710,973.62		15,000,000.00	25,700,956.73
本期核销	4,504,901.95			4,494,885.06
2020 年 12 月 31 日余额	173,652,644.51	56,400,000.00	68,506,056.06	298,558,700.57

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	2,726,091,837.66
1 至 2 年	933,666,152.99
2 至 3 年	565,350,131.58
3 年以上	358,441,233.91
3 至 4 年	212,467,382.50
4 至 5 年	96,228,789.98
5 年以上	49,745,061.43
合计	4,583,549,356.14

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的其他应收款	109,906,056.06	15,000,000.00				124,906,056.06
按组合计提坏账准备的其他应收款	167,446,572.84	10,710,973.62		4,504,901.95		173,652,644.51
合计	277,352,628.90	25,710,973.62		4,504,901.95		298,558,700.57

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
上海虎隼投资管理中心（有限合伙）*	往来款	1,361,140,420.00	1 年以内	29.70%	49,001,055.12
中垣建设集团有限公司**	往来款	606,847,332.69	1 年以内	13.24%	
中国人寿再保险有限责任公司	万能险分保业务资产	435,717,643.01	1-2 年	9.51%	
天津中城建发实业有限公司	往来款	400,000,000.00	1-2 年	8.73%	
贵州合石电子商务有限公司	往来款	188,000,000.00	2-3 年	4.10%	56,400,000.00
合计	--	2,991,705,395.70	--	65.28%	105,401,055.12

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

*中天城投集团上海股权投资基金合伙企业（有限合伙）本年向上海虎隼投资管理中心（有限合伙）投资 1,366,674,620.00 元，本年收回上海虎隼投资管理中心（有限合伙）投资款 5,534,200.00 元，截至 2020 年末余额为 1,361,140,420.00 元。

**本集团向中垣建设集团转出资金 3,977,989,289.17 元，中垣建设集团向本集团转入资金 3,371,141,956.48 元，2020 年末余额为

606,847,332.69元。截至本报告日，本集团应收中垣建设集团其他应收款已经全部回收。

14、买入返售金融资产

项目	期末余额	期初余额
债券—交易所	404,039,611.39	1,498,901,478.90
债券—银行间		11,956,125.98
减：减值准备		
账面价值合计	404,039,611.39	1,510,857,604.88

15、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求
按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值
开发成本	32,437,173,733.79		32,437,173,733.79	26,734,341,479.98		26,734,341,479.98
开发产品	7,616,201,249.29		7,616,201,249.29	8,631,721,402.57		8,631,721,402.57
库存材料	1,777,360.78		1,777,360.78	36,867,909.00		36,867,909.00
低值易耗品	3,427,795.04		3,427,795.04	2,960,501.55		2,960,501.55
库存商品	9,047,812.54		9,047,812.54	5,259,293.97		5,259,293.97
委托加工物资	2,532,195.41		2,532,195.41	1,453,176.50		1,453,176.50
其它	4,982,932.60		4,982,932.60	4,358,114.28		4,358,114.28
合计	40,075,143,079.45		40,075,143,079.45	35,416,961,877.85		35,416,961,877.85

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投	期初余额	本期转入	本期其他	本期（开发成本）	期末余额	利息资本化累计金	其中：本期利息资	资金来源
------	------	------	------	------	------	------	----------	------	----------	----------	------

		时间	资		开发产品	减少金额	增加		额	本化金额
--	--	----	---	--	------	------	----	--	---	------

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
中天万里湘江	2018年12月01日	284,877,520.82	3,151,632.41	10,332,501.87	277,696,651.36		
景怡西苑	2013年09月01日	131,019,423.82	2,200,679.97	2,405,758.27	130,814,345.52		
贵阳云岩渔安安井回迁居住区	2018年12月01日	93,680,870.92	3,956,259.13	3,705,783.66	93,931,346.39		
保障房E组团	2018年01月01日	5,033,468.17		5,033,468.17			
渔安安井温泉旅游城“未来方舟”	2020年12月01日	4,990,191,587.15	477,310,356.62	1,070,399,251.94	4,397,102,691.83		
中天南湖托斯卡纳	2012年01月01日	20,972,351.53	14,111,348.18	789.70	35,082,910.01		
贵阳国际金融中心一期及商务区	2020年11月01日	756,605,164.72	198,685,544.10	139,552,312.04	815,738,396.78		
贵阳国际金融中心二期	2020年01月01日	1,230,586,036.50	297,707,694.60	1,011,326,325.22	516,967,405.88		
保障房项目（白岩脚公租房项目）	2020年12月01日	461,102,758.90	927,810,053.64	566,053,752.66	822,859,059.88		
中天铭廷花园	2016年06月01日	59,976,538.02	3,671,910.58	14,040,960.91	49,607,487.69		
其他项目		597,675,682.02	56,884,544.65	178,159,272.72	476,400,953.95		
合计	--	8,631,721,402.57	1,985,490,023.88	3,001,010,177.16	7,616,201,249.29		

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------	------

(2) 开发成本分类

1) 土地开发（拟开发产品）

项目名称	预计投资额 (万元)	年末账面余额	年初账面余额	跌价准备
中天花园B区	30,753.00	76,663,325.24	76,599,516.48	
人民剧场地块	290,000.00	616,044,473.83	616,044,473.83	
龙洞堡食品工业园		183,328,296.36	183,257,546.21	
金融北城	2,500,000.00	1,167,647,094.55	118,184,976.30	
贵阳国际金融中心三、四期	1,913,300.00	589,516,284.55	589,516,284.55	
中天文旅城	1,230,838.13	211,157,569.59	211,157,569.59	
贵州中医药产业国际康养城		1,542,205.81		
中天山水间		321,291,799.41		
其他项目		109,216,528.03	103,245,174.69	
小计	—	3,276,407,577.37	1,898,005,541.65	

2) 房屋开发（在建开发产品）

项目名称	开工时间	首批（预计） 竣工时间	预计投资额 (万元)	年末账面余额	年初账面余额	跌价准备
中天文旅城	2018.04	2020.05	1,230,838.13	463,552,206.89	432,184,791.41	
中天悦曦府	2018.01	2022.12	291,815.25	2,144,358,855.06	2,024,969,513.05	
渔安安井温泉旅游城“未来方舟”	2012.07	2020.06	3,843,123.00	20,624,150,281.94	18,618,585,164.93	
保障房项目	2011.06	2020.03	340,300.00	170,465,931.42	228,050,810.38	
贵阳国际金融中心一期及商务区	2013.01	2020.07	744,305.00	1,070,977,443.03	296,822,994.08	
贵阳国际金融中心二期	2014.11	2020.12	1,908,500.00	463,547,467.64	598,820,293.68	
珠海横琴IDG项目	2019.03	2022.03	543,166.21	1,397,843,802.13	1,275,813,973.14	
金融北城	2010.02	2018.05	598,697.82	2,336,193,448.37	55,919,537.50	
其他项目				260,675,806.23	824,422,371.62	
小计	—	—	9,500,745.41	28,931,765,242.71	24,355,589,449.79	

(3) 开发成本分类

1) 土地开发（拟开发产品）

项目名称	预计投资额 (万元)	年末账面余额	年初账面余额	跌价准备
中天花园B区	30,753.00	76,663,325.24	76,599,516.48	
人民剧场地块	290,000.00	616,044,473.83	616,044,473.83	
龙洞堡食品工业园		183,328,296.36	183,257,546.21	
金融北城	2,500,000.00	1,167,647,094.55	118,184,976.30	
贵阳国际金融中心三、四期	1,913,300.00	589,516,284.55	589,516,284.55	
中天文旅城	1,230,838.13	211,157,569.59	211,157,569.59	
贵州中医药产业国际康养城		1,542,205.81		
中天山水间		321,291,799.41		
其他项目		109,216,528.03	103,245,174.69	
小计	—	3,276,407,577.37	1,898,005,541.65	

2) 房屋开发（在建开发产品）

项目名称	开工时间	首批（预计） 竣工时间	预计投资额 (万元)	年末账面余额	年初账面余额	跌价准备
中天文旅城	2018.04	2020.05	1,230,838.13	463,552,206.89	432,184,791.41	
中天悦曦府	2018.01	2022.12	291,815.25	2,144,358,855.06	2,024,969,513.05	
渔安安井温泉旅游城“未来方舟”	2012.07	2020.06	3,843,123.00	20,624,150,281.94	18,618,585,164.93	
保障房项目	2011.06	2020.03	340,300.00	170,465,931.42	228,050,810.38	
贵阳国际金融中心一期及商务区	2013.01	2020.07	744,305.00	1,070,977,443.03	296,822,994.08	
贵阳国际金融中心二期	2014.11	2020.12	1,908,500.00	463,547,467.64	598,820,293.68	
珠海横琴IDG项目	2019.03	2022.03	543,166.21	1,397,843,802.13	1,275,813,973.14	
金融北城	2010.02	2018.05	598,697.82	2,336,193,448.37	55,919,537.50	
其他项目				260,675,806.23	824,422,371.62	
小计	—	—	9,500,745.41	28,931,765,242.71	24,355,589,449.79	

(4) 开发成本分类

1) 土地开发（拟开发产品）

项目名称	预计投资额	年末账面余额	年初账面余额	跌价准备
------	-------	--------	--------	------

	(万元)			
中天花园B区	30,753.00	76,663,325.24	76,599,516.48	
人民剧场地块	290,000.00	616,044,473.83	616,044,473.83	
龙洞堡食品工业园		183,328,296.36	183,257,546.21	
金融北城	2,500,000.00	1,167,647,094.55	118,184,976.30	
贵阳国际金融中心三、四期	1,913,300.00	589,516,284.55	589,516,284.55	
中天文旅城	1,230,838.13	211,157,569.59	211,157,569.59	
贵州中医药产业国际康养城		1,542,205.81		
中天山水间		321,291,799.41		
其他项目		109,216,528.03	103,245,174.69	
小计	—	3,276,407,577.37	1,898,005,541.65	

2) 房屋开发 (在建开发产品)

项目名称	开工时间	首批 (预计) 竣工时间	预计投资额 (万元)	年末账面余额	年初账面余额	跌价准备
中天文旅城	2018.04	2020.05	1,230,838.13	463,552,206.89	432,184,791.41	
中天悦曦府	2018.01	2022.12	291,815.25	2,144,358,855.06	2,024,969,513.05	
渔安安井温泉旅游城“未来方舟”	2012.07	2020.06	3,843,123.00	20,624,150,281.94	18,618,585,164.93	
保障房项目	2011.06	2020.03	340,300.00	170,465,931.42	228,050,810.38	
贵阳国际金融中心一期及商务区	2013.01	2020.07	744,305.00	1,070,977,443.03	296,822,994.08	
贵阳国际金融中心二期	2014.11	2020.12	1,908,500.00	463,547,467.64	598,820,293.68	
珠海横琴IDG项目	2019.03	2022.03	543,166.21	1,397,843,802.13	1,275,813,973.14	
金融北城	2010.02	2018.05	598,697.82	2,336,193,448.37	55,919,537.50	
其他项目				260,675,806.23	824,422,371.62	
小计	—	—	9,500,745.41	28,931,765,242.71	24,355,589,449.79	

(5) 开发成本分类

1) 土地开发 (拟开发产品)

项目名称	预计投资额 (万元)	年末账面余额	年初账面余额	跌价准备
中天花园B区	30,753.00	76,663,325.24	76,599,516.48	
人民剧场地块	290,000.00	616,044,473.83	616,044,473.83	

龙洞堡食品工业园		183,328,296.36	183,257,546.21	
金融北城	2,500,000.00	1,167,647,094.55	118,184,976.30	
贵阳国际金融中心三、四期	1,913,300.00	589,516,284.55	589,516,284.55	
中天文旅城	1,230,838.13	211,157,569.59	211,157,569.59	
贵州中医药产业国际康养城		1,542,205.81		
中天山水间		321,291,799.41		
其他项目		109,216,528.03	103,245,174.69	
小计	—	3,276,407,577.37	1,898,005,541.65	

2) 房屋开发（在建开发产品）

项目名称	开工时间	首批（预计） 竣工时间	预计投资额 （万元）	年末账面余额	年初账面余额	跌价准备
中天文旅城	2018.04	2020.05	1,230,838.13	463,552,206.89	432,184,791.41	
中天悦曦府	2018.01	2022.12	291,815.25	2,144,358,855.06	2,024,969,513.05	
渔安安井温泉旅游城“未来方舟”	2012.07	2020.06	3,843,123.00	20,624,150,281.94	18,618,585,164.93	
保障房项目	2011.06	2020.03	340,300.00	170,465,931.42	228,050,810.38	
贵阳国际金融中心一期及商务区	2013.01	2020.07	744,305.00	1,070,977,443.03	296,822,994.08	
贵阳国际金融中心二期	2014.11	2020.12	1,908,500.00	463,547,467.64	598,820,293.68	
珠海横琴IDG项目	2019.03	2022.03	543,166.21	1,397,843,802.13	1,275,813,973.14	
金融北城	2010.02	2018.05	598,697.82	2,336,193,448.37	55,919,537.50	
其他项目				260,675,806.23	824,422,371.62	
小计	—	—	9,500,745.41	28,931,765,242.71	24,355,589,449.79	

(6) 开发成本分类

1) 土地开发（拟开发产品）

项目名称	预计投资额 （万元）	年末账面余额	年初账面余额	跌价准备
中天花园B区	30,753.00	76,663,325.24	76,599,516.48	
人民剧场地块	290,000.00	616,044,473.83	616,044,473.83	
龙洞堡食品工业园		183,328,296.36	183,257,546.21	
金融北城	2,500,000.00	1,167,647,094.55	118,184,976.30	
贵阳国际金融中心三、四期	1,913,300.00	589,516,284.55	589,516,284.55	

中天文旅城	1,230,838.13	211,157,569.59	211,157,569.59	
贵州中医药产业国际康养城		1,542,205.81		
中天山水间		321,291,799.41		
其他项目		109,216,528.03	103,245,174.69	
小计	—	3,276,407,577.37	1,898,005,541.65	

2) 房屋开发（在建开发产品）

项目名称	开工时间	首批（预计） 竣工时间	预计投资额 （万元）	年末账面余额	年初账面余额	跌价准备
中天文旅城	2018.04	2020.05	1,230,838.13	463,552,206.89	432,184,791.41	
中天悦曦府	2018.01	2022.12	291,815.25	2,144,358,855.06	2,024,969,513.05	
渔安安井温泉旅游城“未来方舟”	2012.07	2020.06	3,843,123.00	20,624,150,281.94	18,618,585,164.93	
保障房项目	2011.06	2020.03	340,300.00	170,465,931.42	228,050,810.38	
贵阳国际金融中心一期及商务区	2013.01	2021.9	744,305.00	1,070,977,443.03	296,822,994.08	
贵阳国际金融中心二期	2014.11	2021.8	1,908,500.00	463,547,467.64	598,820,293.68	
珠海横琴IDG项目	2019.03	2024.06	543,166.21	1,397,843,802.13	1,275,813,973.14	
金融北城	2010.02	2022.12	598,697.82	2,336,193,448.37	55,919,537.50	
其他项目				260,675,806.23	824,422,371.62	
小计	—	—	9,500,745.41	28,931,765,242.71	24,355,589,449.79	

(7) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		

(8) 存货期末余额中利息资本化率的情况

货年末余额含有借款费用资本化金额为人民币5,026,989,556.72元。

(9) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况:

单位: 元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
在建项目及开发产品	6,817,306,996.68	5,873,694,743.65	融资抵押
合计	6,817,306,996.68	5,873,694,743.65	--

16、合同资产

单位: 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因:

单位: 元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

 适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位: 元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
----	------	------	---------	----

其他说明:

17、持有待售资产

单位: 元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	--------	------	--------	------	--------	--------

其他说明:

18、存出保证金

项目	期末余额	期初余额
交易保证金	2,090,097.36	800,000.00
其他		
合计	2,090,097.36	800,000.00

19、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	3,065,760,096.40	620,940,132.00
一年内到期的其他债权投资	346,017,144.99	461,821,710.07
一年内到期的定期存款		
应收利息	24,629,700.65	13,048,757.48
合计	3,436,406,942.04	1,095,810,599.55

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
北京信托 锦星财富 013 号集合资金信托计划	1,210,000,000.00	10.00%	10.00%	2021年04月18日	1,210,000,000.00	10.00%	10.00%	2021年04月18日
长安信托-长安宁哈尔滨永泰城项目贷款集合资金信托计划	1,100,000,000.00	7.26%	7.26%	2021年04月21日	1,100,000,000.00	7.26%	7.26%	2021年04月21日
18 康美 01	498,819,000.00	6.80%	6.80%	2021年07月20日	498,819,000.00	6.80%	6.80%	2021年07月20日
人保资本-华电新能源债权计划	325,000,000.00	6.05%	6.05%	2021年09月25日	325,000,000.00	6.05%	6.05%	2021年09月25日
合计	3,133,819,000.00	—	—	—	3,133,819,000.00	—	—	—

其他说明：

本集团持有的“18康美01”公司债面值498,819,000.00元，将于2021年到期，虽然该债券尚未到期且2020年正常收到付息，但是鉴于债券发行主体康美药业股份有限公司财务状况恶化，本集团对该债券计提信用减值损失152,801,855.01元。

20、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	188,341,299.51	186,481,148.21
1年内摊销完毕的长期待摊费用	1,199,079.27	1,516,242.51
预缴或未抵扣增值税	99,780,013.12	74,993,116.67
短期金融资产投资	8,940,000.00	102,021,019.19
其他		
合计	298,260,391.90	365,011,526.58

其他说明：

21、债权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托计划	1,998,000,000.00	200,669,275.50	1,797,330,724.50	6,298,000,000.00	5,107,345.49	6,292,892,654.51
债权计划	1,960,000,000.00	760,065.47	1,959,239,934.53	2,610,000,000.00		2,610,000,000.00
债券	1,249,807,978.85	568,289.09	1,249,239,689.76			
其他	162,302,477.37	2,987,300.00	159,315,177.37	266,130,000.00		266,130,000.00
定期存款	804,000,000.00		804,000,000.00	504,000,000.00		504,000,000.00
已计利息	130,484,398.01	5,744,452.43	124,739,945.58	89,345,625.26		89,345,625.26
合计	6,304,594,854.23	210,729,382.49	6,093,865,471.74	9,767,475,625.26	5,107,345.49	9,762,368,279.77

重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
债券	680,000,000.00	5.80%	5.80%	2025年10月19日				
债券	600,000,000.00	6.98%	6.98%	2023年01月08日				
信托理财	999,000,000.00	8.09%	8.09%	2022年04月20日	999,000,000.00	8.09%	8.09%	2022年04月20日
信托理财	999,000,000.00	8.00%	8.00%	2022年08月27日	999,000,000.00	8.00%	8.00%	2022年08月27日
债权计划	130,000,000.00	6.25%	6.25%	2022年09月04日	130,000,000.00	6.25%	6.25%	2022年09月04日
债权计划	300,000,000.00	8.31%	8.31%	2022年05月31日	300,000,000.00	8.31%	8.31%	2022年05月31日
债权计划	850,000,000.00	8.50%	8.50%	2022年01月17日	850,000,000.00	8.50%	8.50%	2022年01月17日
债权计划	380,000,000.00	8.50%	8.50%	2022年05月24日	380,000,000.00	8.50%	8.50%	2022年05月24日
债权计划	140,000,000.00	15.00%	15.00%	2025年09月30日				
债权计划	160,000,000.00	15.00%	15.00%	2025年11月25日				

合计	5,238,000,000.00	—	—	—	3,658,000,000.00	—	—	—
----	------------------	---	---	---	------------------	---	---	---

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	5,107,345.49			5,107,345.49
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提	77,584.57	205,544,452.43		205,622,037.00
2020 年 12 月 31 日余额	5,184,930.06	205,544,452.43		210,729,382.49

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

√ 适用 □ 不适用

本集团持有的“五矿信托-汇置9号集合资金信托计划”规模为999,000,000.00元，到期日为2022年8月27日。鉴于债券发行主体海航资本集团有限公司财务状况恶化，并被海南省高级人民法院裁定进行破产重整。因此，本集团对该信托计划计提信用减值损失205,261,892.12元。

其他说明：

无

22、其他债权投资

单位：元

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注
国开债	62,559,769.07	-186,257.48	419,410.88	62,792,922.47	63,176,022.59	-196,842.64		
公司债	514,667,929.25							
合计	577,227,698.32	-186,257.48	419,410.88	62,792,922.47	63,176,022.59	-196,842.64		—

重要的其他债权投资

单位：元

其他债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

√ 适用 □ 不适用

本集团持有的18康美01公司债面值498,819,000.00元，债券期限2+1，债权人选择展期1年至2021年到期。2020年正常付息，鉴于债券发行主体康美药业股份有限公司2020年1月30日发布业绩预告公告亏损148.5亿元至178.2亿元，多项债券已实质违约，主体信用评级被下调至C，故根据账面价值30%计提减值准备；减值金额152,801,855.01元，并重分类至一年内到期的非流动资产列报。

其他说明：

23、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
渔安、安井片区 项目综合开发项目	2,222,436.00		2,222,436.00	2,222,436.00		2,222,436.00	
贵阳市筑城广场 项目	28,503,576.27		28,503,576.27	28,503,576.27		28,503,576.27	
融资租赁保证金	5,000,000.00		5,000,000.00				
合计	35,726,012.27		35,726,012.27	30,726,012.27		30,726,012.27	--

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

无

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明

无

24、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
贵阳富禾 股权投资 基金管理 合伙企业 (有限合 伙)	14,811,77 1.62			-419,621. 92						14,392,14 9.70	
中节能 (贵州) 建筑能源 有限公司	53,673,71 0.64			8,891,712 .73		10,316.41				62,575,73 9.78	
昆明市官 渡区古滇 大道项目 投资建设 运营管理 有限公司	406,867,5 00.00									406,867,5 00.00	
贵州中天 浩宇房地 产开发有 限公司		150,000,0 00.00		-868,065. 34						149,131,9 34.66	
贵州未来 酒世界商 业管理有 限公司		1,500,000 .00		-11,369.0 8						1,488,630 .92	
贵阳大数 据征信中	414,852.4 9			-15,079.1 8						399,773.3 1	

心有限公司											
上海虎铂 股权投资 基金管理 合伙企业 (有限合 伙)	35,070,35 3.63			-2,604,28 7.36						32,466,06 6.27	
友山(上 海)资产 管理有限 公司	5,982,469 .47		5,982,469 .47								
友山之基 股权投资 有限公司	646,922.2 1		646,922.2 1								
南京友山 资产管理 有限公司	721,037.5 6		721,037.5 6								
中再(深 圳)新兴 产业股权 投资基金 合伙企业 (有限合 伙)	1,607,760 ,057.07			208,875,4 98.78			142,012,7 57.71			1,674,622 ,798.14	
深圳紫竹 新兴产业 升级股权 投资基金 合伙企业 (有限合 伙)	1,469,735 ,247.41	250,000,0 00.00		-112,255, 263.38			42,490,51 9.51			1,564,989 ,464.52	
江苏盐城 新洋众股 权投资合 伙企业 (有限合 伙)		1,500,000 ,000.00		1,030,942 .64			1,030,942 .64			1,500,000 ,000.00	
复星国际 有限公司		3,237,026 ,057.59								3,237,026 ,057.59	
小计	3,595,683	5,138,526	7,350,429	102,624,4		10,316.41	185,534,2			8,643,960	

	,922.10	,057.59	.24	67.89			19.86			,114.89	
合计	3,595,683,922.10	5,138,526,057.59	7,350,429.24	102,624,467.89		10,316.41	185,534,219.86			8,643,960,114.89	

其他说明

25、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
建龙微纳新材料股份有限公司	46,300,920.00	34,320,810.00
贵州合石电子商务有限公司		61,111,100.00
贵银优 1	925,560,900.00	911,769,300.00
其他		206,678.59
合计	971,861,820.00	1,007,407,888.59

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
洛阳建龙微纳新材料股份有限公司	361,500.00	15,024,121.04			非交易性权益投资	
贵州合石电子商务有限公司			61,111,100.00		非交易性权益投资	
贵银优 1	47,700,000.00	25,560,900.00			非交易性权益投资	

其他说明：

湖州龙宸基金与黄健、李胤、贵州瑞晟土地整理有限公司（以下简称贵州瑞晟）签订增资扩股协议，约定湖州龙宸基金向贵州瑞晟增资20亿元，增资后的注册资本为21亿元，其中湖州龙宸基金出资20亿元，占注册资本的95.25%。截至2020年末，湖州龙宸基金已向贵州瑞晟实缴出资15亿元。同时湖州龙宸基金与中垣建设集团、贵州瑞晟签订股权购买选择权协议，约定中垣建设集团以支付权利金为对价，获得优先平价购买湖州龙宸基金持有的贵州瑞晟全部股权。截至本报告日，湖州龙宸已终止了该投资，并收回全部投资及对应的收益。

26、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
债务工具	2,782,754,270.57	2,600,000,000.00

权益工具	14,870,978,128.76	6,281,745,055.62
合计	17,653,732,399.33	8,881,745,055.62

其他说明：

27、存出资本保证金

项目	存放形式	存期	期末余额	期初余额
中国农业银行	定期存款	三年	10,000,000.00	10,000,000.00
中国农业银行	定期存款	两年		20,000,000.00
中国工商银行	定期存款	三年	20,000,000.00	20,000,000.00
中国光大银行	定期存款	三年	10,000,000.00	10,000,000.00
中国银行	定期存款	三年	20,000,000.00	20,000,000.00
民生银行	定期存款	五年	160,000,000.00	160,000,000.00
贵州银行	定期存款	五年	40,000,000.00	20,000,000.00
已计利息			28,662,948.91	18,705,793.90
合计			288,662,948.91	278,705,793.90

注：依据《保险法》的有关规定，中融人寿保险按注册资本的20.00%缴存资本保证金，上述存出资本保证金专项用途为保险公司和保险公司代理公司清算时清偿债务。

28、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,049,116,587.42			1,049,116,587.42
2.本期增加金额	1,717,626,260.22			1,717,626,260.22
(1) 外购	1,710,000,000.00			1,717,626,260.22
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	7,626,260.22			
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	98,094,932.91			98,094,932.91
(1) 处置	5,485,755.77			98,094,932.91

(2) 其他转出	92,609,177.14			
4.期末余额	2,668,647,914.73			2,668,647,914.73
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	118,142,779.82			118,142,779.82
2.本期增加金额	51,669,818.25			51,669,818.25
(1) 计提或摊销	51,669,818.25			51,669,818.25
3.本期减少金额	4,586,746.92			4,586,746.92
(1) 处置	3,194,725.77			4,586,746.92
(2) 其他转出	1,392,021.15			
4.期末余额	165,225,851.15			165,225,851.15
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,503,422,063.58			2,503,422,063.58
2.期初账面价值	930,973,807.60			930,973,807.60

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
黔汇美食城	143,083,453.35	正在办理
金融一期 11 号楼 24 层写字楼部分	7,806,796.76	正在办理
未来方舟一期 G 区 G6 组团部分	22,250,324.45	尚无办理计划
未来方舟一期 E 区 E7 组团部分	168,535,565.78	尚无办理计划
合计	341,676,140.34	

其他说明

- 1) 本集团的投资性房地产是对外出租的开发产品。
- 2) 本年增加系本公司之子公司中融人寿2020年末新增投资的商业不动产。
- 3) 本年减少系本公司之子公司中天城投2020年处置幼儿园不动产。

(4) 用于借款抵押的投资性房地产

截至2020年12月31日，用于借款抵押的投资性房地产

项目	原值	累计折旧	净值
房屋建筑物	465,825,133.54	81,437,858.74	384,387,274.80

(5) 用于借款抵押的投资性房地产

截至2020年12月31日，用于借款抵押的投资性房地产

项目	原值	累计折旧	净值
房屋建筑物	465,825,133.54	81,437,858.74	384,387,274.80

(6) 用于借款抵押的投资性房地产

截至2020年12月31日，用于借款抵押的投资性房地产

项目	原值	累计折旧	净值
房屋建筑物	465,825,133.54	81,437,858.74	384,387,274.80

(7) 用于借款抵押的投资性房地产

截至2020年12月31日，用于借款抵押的投资性房地产

项目	原值	累计折旧	净值
房屋建筑物	465,825,133.54	81,437,858.74	384,387,274.80

(8) 用于借款抵押的投资性房地产

截至2020年12月31日，用于借款抵押的投资性房地产

项目	原值	累计折旧	净值
房屋建筑物	465,825,133.54	81,437,858.74	384,387,274.80

(9) 用于借款抵押的投资性房地产

截至2020年12月31日，用于借款抵押的投资性房地产

项目	原值	累计折旧	净值
房屋建筑物	483,289,849.45	82,840,345.53	400,449,503.92

29、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,464,999,422.89	3,554,352,202.82
合计	3,464,999,422.89	3,554,352,202.82

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	运输设备	电子设备	机器设备	其他	合计
一、账面原值：	4,189,947,401.84	190,231,487.81	116,654,495.97	23,385,623.26	79,554,022.93	4,599,773,031.81
1.期初余额	28,030,753.55	1,739,505.19	15,853,374.28	13,997,627.71	4,861,346.80	64,482,607.53
2.本期增加金额		1,483,823.19	10,664,655.71	13,997,627.71	4,861,346.80	31,007,453.41
(1) 购置						
(2) 在建工程转入						

(3) 企业合并增加						
(4) 开发成本转入	28,030,753.55		5,129,018.57			33,159,772.12
(5) 其他增加		255,682.00	59,700.00			315,382.00
3.本期减少金额	34,140,496.41	1,721,831.00	4,229,342.68	1,329,473.02	1,843,659.43	43,264,802.54
(1) 处置或报废	34,140,496.41	1,721,831.00	3,684,701.88	1,329,473.02	1,843,659.43	42,720,161.74
4.期末余额	4,183,881,947.67	192,424,503.00	140,056,525.59	25,246,006.14	79,381,854.40	4,620,990,836.80
二、累计折旧						
1.期初余额	773,842,674.63	151,399,866.26	61,466,799.84	12,521,417.54	46,190,070.72	1,045,420,828.99
2.本期增加金额	94,061,664.69	9,157,917.61	13,666,275.72	2,750,939.03	7,080,111.34	126,716,908.39
(1) 计提	94,061,664.69	9,157,917.61	13,666,275.72	2,750,939.03	7,080,111.34	126,716,908.39
3.本期减少金额	7,734,995.42	1,695,795.94	3,384,866.62	1,636,068.04	1,694,597.45	16,146,323.47
(1) 处置或报废	7,734,995.42	1,695,795.94	3,384,866.62	1,636,068.04	1,694,597.45	16,146,323.47
4.期末余额	860,169,343.90	158,861,987.93	71,748,208.94	13,636,288.53	51,575,584.61	1,155,991,413.91
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						

1.期末账面价值	3,323,712,603.77	33,562,515.07	68,308,316.65	11,609,717.61	27,806,269.79	3,464,999,422.89
2.期初账面价值	3,416,104,727.21	38,831,621.55	55,187,696.13	10,864,205.72	33,363,952.21	3,554,352,202.82

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
----	------	------	------	------

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
运营中心及景观工程	47,890,342.76	正在办理
自用写字楼	8,651,542.56	正在办理
房屋	50,369,615.11	正在办理
酒店房屋建筑	22,997,593.30	正在办理
船型会所	26,194,322.73	正在办理
景怡西苑小学	58,904,473.76	正在办理
未来方舟校舍及地下车库	354,542,667.81	正在办理
合计	569,550,558.03	

其他说明

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

截至2020年12月31日，固定资产中用于借款抵押的账面价值

项目	原值	累计折旧	净值
贵阳中天凯悦酒店	802,088,638.84	205,018,057.41	597,070,581.43
贵阳中天凯悦酒店附楼	85,543,122.67	21,865,269.87	63,677,852.80
会展中心（D1）1层1号等5套	161,002,086.86	41,152,976.82	119,849,110.04
会展中心（D2）1层1号等5套	174,632,251.15	44,636,918.21	129,995,332.94
201大厦	681,704,627.61	111,025,142.77	570,679,484.84
会展中心（C1）号1层1号等3套	143,148,468.88	36,589,498.53	106,558,970.35
贵阳国际会议展览中心C区地下室负1层1号、负2层1号	361,193,757.39	92,323,016.23	268,870,741.16
贵阳国际会议展览中心C区C1会议中心1层1号等4套	396,722,251.68	101,404,285.46	295,317,966.22
会展B区北七塔3套商业	45,611,236.96	1,238,071.44	44,373,165.52
合计	2,851,646,442.04	655,253,236.74	2,196,393,205.30

30、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	57,399,283.76	52,660,487.96
合计	57,399,283.76	52,660,487.96

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
零星工程	57,399,283.76		57,399,283.76	52,660,487.96		52,660,487.96
合计	57,399,283.76		57,399,283.76	52,660,487.96		52,660,487.96

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
------	-----	------	--------	------------	----------	------	-------------	------	-----------	--------------	----------	------

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

(4) 工程物资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

其他说明：

31、生产性生物资产**(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	种植业	畜牧养殖业	林业	水产业	合计
	桃树				
一、账面原值					
1.期初余额	364,288.96				364,288.96
2.本期增加金额	13,200.00				13,200.00
(1)外购	13,200.00				13,200.00
(2)自行培育					
3.本期减少金额					
(1)处置					
(2)其他					
4.期末余额	377,488.96				377,488.96
二、累计折旧					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1)计提					

3.本期减少金额					
(1)处置					
(2)其他					
4.期末余额					
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1)计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
(2)其他					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	377,488.96				377,488.96
2.期初账面价值	364,288.96				364,288.96

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

32、油气资产

适用 不适用

33、使用权资产

单位：元

项目		合计
----	--	----

其他说明：

34、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件系统	探矿权	商标权	合计
一、账面原值							
1.期初余额	16,180,000.00			98,690,758.47	288,908,754.58	181,900.00	403,961,413.05
2.本期增加金额				19,221,557.15			19,221,557.15
(1) 购置				12,317,292.18			12,317,292.18
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加				544,640.80			544,640.80
(4) 开发产品转入				6,359,624.17			6,359,624.17
3.本期减少金额				600,455.44			600,455.44
(1) 处置				600,455.44			600,455.44
4.期末余额	16,180,000.00			117,311,860.18	288,908,754.58	181,900.00	422,582,514.76
二、累计摊销							
1.期初余额	64,045.84			45,422,863.91		181,900.00	45,668,809.75
2.本期增加金额	384,275.00			11,969,236.84			12,353,511.84
(1) 计提	384,275.00			11,535,433.61			11,919,708.61
(2) 企业合并增加				433,803.23			433,803.23
3.本期减少金额				251,501.09			251,501.09
(1) 处置				251,501.09			251,501.09
4.期末余额	448,320.84			57,140,599.66		181,900.00	57,770,820.50
三、减值准备							

1.期初余额							
2.本期增加金额							
(1) 计提							
3.本期减少金额							
(1) 处置							
4.期末余额							
四、账面价值							
1.期末账面价值	15,731,679.16			60,171,260.52	288,908,754.58		364,811,694.26
2.期初账面价值	16,115,954.16			53,267,894.56	288,908,754.58		358,292,603.30

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
中天晴隆酒店管理有限公司土地	15,731,679.16	正在办理过程中

其他说明：

- 1) 年末土地使用权为子公司中天晴隆酒店管理有限公司用于修建酒店的土地，土地使用证正在办理过程中。
- 2) 截至本年末，上述探矿权共计包含贵州省遵义市红花岗区小金沟锰矿探矿权、东高寨锰矿探矿权和转龙庙锰矿探矿权、贵州省毕节市赫章县野马川煤矿探矿权、贵州省毕节市威宁县疙瘩营煤矿探矿权

35、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
软件开发	12,972,274.85	144,703.62				47,930.40		13,069,048.07
合计	12,972,274.85	144,703.62				47,930.40		13,069,048.07

	5						7
--	---	--	--	--	--	--	---

其他说明

36、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
中天国富证券有 限公司	2,752,013,298.13					2,752,013,298.13
友山基金管理有 限公司	4,482,794.57					4,482,794.57
云南华盛基础设 施运营管理有限 责任公司	2,460,168.03					2,460,168.03
中融人寿保险股 份有限公司	2,655,336,722.65					2,655,336,722.65
贵州中黔金融资 产交易中心有限 公司	30,048,509.47					30,048,509.47
合计	5,444,341,492.85					5,444,341,492.85

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
中天国富证券有 限公司	185,948,757.01					185,948,757.01
合计	185,948,757.01					185,948,757.01

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

本集团的商誉产生自5个资产组，资产组的划分与购买日及以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致。本集团于年末对各资产组的可收回金额进行了评估，未新增计提减值准备。

1) 中天国富证券

中天国富证券为金融企业，购买日与资产负债表日均以中天国富证券净资产作为与商誉相关的资产组。中天国富证券与

商誉相关的资产组的可回收金额根据预计未来现金流现值确定，利用了中威正信（北京）资产评估有限公司出具的《中天金融集团股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的中天国富证券有限公司资产组可回收价值资产评估报告》（中威正信评报字（2021）第6014号）的评估结果，主要假设包括：①国富证券公司能在2022年前分别取得资产管理牌照和代销业务牌照，并在获取资质之后年度开始开展资管业务和代销业务，后续进一步取得其他业务牌照后并逐步实现增长，故本次预测将2021-2030年作为预测增长期，2030年后作为经营稳定期；②税前折现率15.60%。

2) 中融人寿保险

中融人寿保险为金融企业，购买日与资产负债表日均以中融人寿保险与经营相关的净资产作为与商誉相关的资产组。中融人寿保险与商誉相关的资产组的可回收金额根据预计未来现金流现值确定，利用了北京卓信大华资产评估有限公司出具的《中天金融集团股份有限公司以财务报告为目的对商誉进行减值测试所涉及的中融人寿保险股份有限公司商誉资产组评估项目资产评估报告》（卓信大华评报字（2021）第2117号）的评估结果，主要假设包括：①预测期，根据中融人寿保险历史经营状况及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后9年根据中融人寿保险实际情况和政策、市场等因素对资产组收入、成本费用、利润等进行合理预测，并假设第10年以后各年与第9年持平；②税前折现率16.23%。

商誉减值测试的影响

其他说明

37、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	150,730,047.32	26,396,387.40	47,320,166.84	4,144,256.23	125,662,011.65
租赁费	989,561.48	5,854,571.52	1,653,974.04		5,190,158.96
技术维护费	424,024.38		387,336.83		36,687.55
其他		15,919,380.00	31,446.60		15,887,933.40
合计	152,143,633.18	48,170,338.92	49,392,924.31	4,144,256.23	146,776,791.56

其他说明

38、独立账户资产和负债

本集团独立账户用于核算投资连结产品。本集团投资连结保险属于可拆分的保险混合合同，其中拆分后属于非保险风险的部分在独立账户负债核算，非保险风险部分的资金投资所形成的资产在独立账户资产核算。

本集团的投资连结保险包括中融利随享终身寿险（投资连结型）和中融融易享两全保险（投资连结型）。同时，本集团为上述投资连结保险共设置7个投资账户：其中，中融利随享终身寿险（投资连结型）下设置7个投资账户：安心收益投资账户（以下简称“安心账户”）、稳定收益投资账户（以下简称“稳定账户”）、稳盈收益投资账户（以下简称“稳盈账户”）、稳健增值1号投资账户（以下简称“稳健1号账户”）、稳健增值2号投资账户（以下简称“稳健2号账户”）、稳健增值3号投资账户（以下简称“稳健3号账户”）以及稳健增值4号投资账户（以下简称“稳健4号账户”）；中融融易享两全保险（投资连结型）下设置3个账户：安心账户、稳定账户、稳盈账户。上述各账户是依照原中国保监会《中国保监会关于规范投资连结保险投资账户有关事项的通知》（保监发[2015]32号）有关规定设立。

(1) 独立账户资产

项目	期末余额	期初余额
银行存款	25,705,216.11	1,140.65
可供出售金融资产	4,976,851.39	4,812,431.81

应收股利	8,003.68	5,521.87
应收利息	492,751.40	0.11
贷款及其他	179,000,000.00	
交易性金融资产	121,770,794.05	
其他	16,471,308.15	
减：投资连结保险启动资金	208,570,000.00	4,800,000.00
合计	139,854,924.78	19,094.44

(2) 投资连结保险各投资账户于截至2020年末及2019年末最后估值日的单位数及公告的单位净资产

项目	设立时间	2020年		2019年	
		单位数	单位净资产	单位数	单位净资产
安心账户-融易享	2020-08-07	311,014,521.7255	1.0112		
稳定账户-融易享	2019-11-19	4,800,000.0000	1.0293		

(3) 独立账户负债

项目	期末余额	期初余额
投入资金累计盈余	3,511,190.65	19,094.44
其他负债	1,754,876.48	
投连险保费收入	134,537,602.32	
应付赎回款	45,003.89	
应交税费	6,251.44	
合计	139,854,924.78	19,094.44

39、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,529,470,936.51	372,520,736.61	292,621,149.52	61,551,918.74
可抵扣亏损	10,248,223,386.02	2,557,290,568.44	8,832,100,495.07	2,201,975,945.96
可抵扣广告费	33,644,695.68	8,411,173.93	601,636.59	150,409.15
交易性金融资产公允价值变动	1,502,980,794.19	375,745,198.55	1,386,316,445.67	346,579,111.41
内部交易未实现利润	36,594,945.32	9,148,736.33		

其他债权投资公允价值变动	196,842.64	49,210.67		
预提准备金	57,221,613.71	8,583,242.06		
合计	13,408,333,214.07	3,331,748,866.59	10,511,639,726.85	2,610,257,385.26

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他债权投资公允价值变动	5,931,589.80	1,482,897.45		
其他权益工具投资公允价值变动	15,009,480.00	3,752,370.00	14,798,670.00	3,699,667.50
交易性金融资产公允价值变动	463,741,780.67	115,935,445.16	345,467,671.03	86,366,917.76
长期股权投资投资成本与账面价值的差异	1,809,212,972.07	452,303,243.02		
合计	2,293,895,822.54	573,473,955.63	360,266,341.03	90,066,585.26

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		3,331,748,866.59		2,610,257,385.26
递延所得税负债		573,473,955.63		90,066,585.26

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	189,427,947.39	105,583,698.82
可抵扣亏损	1,093,844,116.64	604,796,543.41
合计	1,283,272,064.03	710,380,242.23

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2020 年度		11,090,520.30	
2021 年度	109,721,558.62	83,445,518.01	
2022 年度	76,460,397.68	31,299,498.22	
2023 年度	424,356,045.94	384,931,957.27	
2024 年度	176,363,194.67	94,029,049.61	
2025 年度	306,942,919.73		
合计	1,093,844,116.64	604,796,543.41	--

其他说明：

40、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
勘探支出	191,344,174. 53		191,344,174. 53	191,344,174. 53		191,344,174. 53
待拆迁文化广场项目	138,758,774. 51		138,758,774. 51			
股权投资款	9,389,857.00 0.00		9,389,857.00 0.00	9,339,000.00 0.00		9,339,000.00 0.00
合计	9,719,959.94 9.04		9,719,959.94 9.04	9,530,344.17 4.53		9,530,344.17 4.53

其他说明：

(1) 勘探支出：主要是已发生的矿业详查钻探及勘探支出，由于相关的采矿权证还在办理中，且矿产还未进行开采，所以相关勘探支出尚未摊销，暂列入本项目列报。

(2) 股权投资款

1) 2016年9月5日，经本公司第七届董事会第49次会议审议通过，贵阳金融控股拟以参与竞拍的方式收购清华控股有限公司（以下简称清华控股）在北京产权交易所公开转让的中融人寿保险10,000万股股份。2016年11月，贵阳金融控股与清华控股签订附生效条件的《产权交易合同》，清华控股将持有的中融人寿保险10,000万股股份作价200,000万元转让给贵阳金融控股。截至2019年12月31日，贵阳金融控股已经向清华控股支付了股权收购款200,000.00万元。本次股权收购最终完成尚需中国银保监会批准，贵阳金融控股将其暂时作为其他非流动资产列报。

2) 截至2019年12月31日，根据公司与北京千禧世豪电子科技有限公司（以下简称北京千禧世豪）、北京中胜世纪科技有限公司（以下简称北京中胜世纪）签订《中天金融集团股份有限公司与北京千禧世豪电子科技有限公司和北京中胜世纪科技有限公司之框架协议》、《中天金融集团股份有限公司与北京千禧世豪电子科技有限公司和北京中胜世纪科技有限公司之框架协议的补充协议》的约定，本公司及全资子公司贵阳金融控股已向北京千禧世豪、北京中胜世纪支付华夏人寿保险股份有限公司股权转让价款定金700,000.00万元，因该项股权交易方案尚未确定并需相关监管部门备案及审批，因此本集团将支付的定金暂列入本项目列报。

3) 2018年6月19日，子公司中天城投遵义在北京产权交易所公开摘牌确定受让遵义海风房地产开发有限公司（以下简称标的企业）100%股权（以下简称“标的股权”）。2018年6月26日，中天城投遵义与贵州乌江房地产开发有限公司（以下简

称“乌江房开”)就乌江房开所持有的标的股权签订《产权交易合同》。截至2019年末,中天城投遵义已经支付股权转让款33,900.00万元。由于中天城投遵义与乌江房开在合同执行过程中存在纠纷,中天城投遵义于2018年12月28日向贵州省高级人民法院提起诉讼,要求撤销该《产权交易合同》,故将已支付的股权转让款调整至其他非流动资产列报。

41、短期借款

(1) 短期借款分类

单位:元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	488,270,000.00	
抵押借款	663,910,000.00	947,310,000.00
保证借款	90,000,000.00	115,000,000.00
保理借款	148,309,400.00	400,000,000.00
已计提未支付利息	24,605,008.94	15,869,078.94
合计	1,415,094,408.94	1,478,179,078.94

短期借款分类的说明:

无

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 640,686,500.00 元,其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下:

单位:元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
武汉信用小额贷款股份有限公司	640,686,500.00	18.00%	2020年12月31日	
合计	640,686,500.00	--	--	--

其他说明:

截至2020年12月31日,保证人金世旗国际控股股份有限公司(以下简称金世旗股份)、保证人自然人罗玉平、担保人贵阳中天企业管理有限公司(以下简称中天企管)与公司及贷款委托人委武汉信用发展投资管理有限公司一致同意上述贷款(本金合计陆亿叁仟壹佰贰拾肆万伍仟元整)还款日期全部展期至2021年6月30日。

42、交易性金融负债

单位:元

项目	期末余额	期初余额
其中:		
其中:		

其他说明:

43、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

44、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	2,587,866,821.29	3,565,146,699.78
合计	2,587,866,821.29	3,565,146,699.78

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

45、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	2,149,220,967.51	4,169,662,935.40
1年至2年（含2年）	1,325,531,174.29	289,116,018.49
2年至3年（含3年）	87,221,064.88	168,375,913.37
3年以上	139,347,886.56	145,670,130.69
合计	3,701,321,093.24	4,772,824,997.95

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明：

应付账款年末余额中账龄在1年以上为1,552,100,125.73元，主要为尚未支付的工程款及质量保证金等。

46、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	25,954,517.22	14,116,388.35

1年至2年(含2年)	210,468.34	
2年至3年(含3年)		210,468.34
3年以上	8,366,251.67	8,366,251.67
合计	34,531,237.23	22,693,108.36

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
----	------	------	------	--------	------

47、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房款	5,014,879,887.16	4,681,266,448.19
物管费	66,378,048.67	73,067,767.31
教育住宿费		67,658,207.05
健身费用	32,146,190.63	34,727,712.13
其他	161,391,603.42	51,263,201.22
合计	5,274,795,729.88	4,907,983,335.90

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

48、卖出回购金融资产款

项目	期末余额	期初余额
债券—交易所	8,200,000.00	
债券—银行间		
合计	8,200,000.00	

49、应付手续费及佣金

项目	期末余额	期初余额
保险业务	229,837,295.27	41,106,893.02
合计	229,837,295.27	41,106,893.02

50、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	187,566,037.70	1,661,871,012.38	1,601,312,578.94	248,124,471.14
二、离职后福利-设定提存计划	1,561,772.21	53,233,131.54	54,516,702.07	278,201.68
三、辞退福利	147,665.00	6,994,121.25	7,141,786.25	
合计	189,275,474.91	1,722,098,265.17	1,662,971,067.26	248,402,672.82

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	167,401,451.60	1,468,969,699.93	1,408,248,056.24	228,123,095.29
2、职工福利费		65,560,893.32	64,993,702.91	567,190.41
3、社会保险费	934,237.98	55,871,153.32	55,867,618.67	937,772.63
其中：医疗保险费	822,853.80	52,603,693.77	52,551,742.41	874,805.16
工伤保险费	27,369.57	1,159,697.79	1,180,250.89	6,816.47
生育保险费	84,014.61	1,048,233.13	1,077,688.74	54,559.00
补充医疗保险		1,059,528.63	1,057,936.63	1,592.00
4、住房公积金	798,938.10	58,430,815.61	58,428,918.09	800,835.62
5、工会经费和职工教育经费	18,431,410.02	13,038,450.20	13,774,283.03	17,695,577.19
合计	187,566,037.70	1,661,871,012.38	1,601,312,578.94	248,124,471.14

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,400,255.45	42,119,589.35	43,260,041.48	259,803.32
2、失业保险费	57,845.92	1,580,107.83	1,624,035.46	13,918.29
3、企业年金缴费	103,670.84	9,533,434.36	9,632,625.13	4,480.07
合计	1,561,772.21	53,233,131.54	54,516,702.07	278,201.68

其他说明：

51、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,158,761,033.85	1,005,040,498.42
企业所得税	1,277,877,950.72	1,070,939,266.47
城市维护建设税	96,153,995.19	80,357,008.61
土地增值税	805,826,121.53	721,623,630.96
教育费附加	41,163,206.50	34,644,698.58
地方教育费附加	29,526,632.37	25,166,133.43
房产税	35,106,419.69	33,176,986.35
其他税种	51,279,245.57	44,460,851.22
合计	3,495,694,605.42	3,015,409,074.04

其他说明：

52、应付赔付款

项目	期末余额	期初余额
应付赔付支出	85,550.70	155,263.24
应付退保金、满期金等	127,534,498.41	183,528,188.28
应付其他	9,654.92	3,628.00
合计	127,629,704.03	183,687,079.52

53、应付保单红利

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应付保单红利	511,085,300.11	192,507,476.27
合计	511,085,300.11	192,507,476.27

54、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	14,579,030.47	16,579,030.47
其他应付款	8,484,035,219.30	6,058,690,274.89
合计	8,498,614,249.77	6,075,269,305.36

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	14,579,030.47	16,579,030.47
合计	14,579,030.47	16,579,030.47

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
土地增值税清算准备金	4,023,045,909.82	3,690,417,344.03
往来款	3,186,236,497.92	884,037,937.84
代收代付款	331,465,524.37	159,554,614.98

现金折扣	141,330,605.24	
保险业务负债	202,007,494.99	22,038,954.67
市政工程代建款	173,614,647.84	177,837,323.90
押金保证金	107,299,295.06	85,648,504.52
投资者购买理财款	84,808,218.42	658,314,893.20
风险准备金	57,472,975.33	
购房定金等	20,522,907.75	14,151,511.60
其他	156,231,142.56	366,689,190.15
合计	8,484,035,219.30	6,058,690,274.89

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
土地增值税清算准备金*	4,023,045,909.82	土地增值税准备
贵阳观山湖建设投资发展有限公司	173,614,647.84	代建款
贵阳云岩贵中土地开发基本建设投资管理集团有限公司	150,000,000.00	待结算往来款
合计	4,346,660,557.66	--

其他说明

*土地增值税清算准备金，是本集团根据国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发[2006]187号）及相关的土地增值税法规，基于清算口径估计计提的金额，年末余额为4,023,045,909.82元。考虑到土地增值税实际清缴时有可能高于或低于资产负债表日估计的数额，且在清算之前实行预缴，实际应交金额为应预缴的金额，故将项目完成土地增值税清算之前估计的清算金额列入了该项目。实际清算金额与估计清算额的差异列入清算当年损益。

55、应付分保账款

(1) 应付分保账款账龄

项目	期末余额	期初余额
1年以内	6,700,772.48	5,768,570,260.18
1年以上		
合计	6,700,772.48	5,768,570,260.18

应付分保账款减少5,761,869,487.70元，变动率为99.88%，主要系本年结算终止的再保合同所致。

(2) 应付分保账款年末余额的主要单位

单位名称	与本公司关系	年末余额	期限	占应付分保账款年末余额的比例%
汉诺威再保险股份有限公司上海分公司	非关联方	6,700,772.48	1年以内	100.00

合计	—	6,700,772.48	—	—
----	---	--------------	---	---

56、代理买卖证券款

项目	期末余额	期初余额
普通经纪业务		
其中：个人		30,555.10
机构	973,232,279.30	
小计	973,232,279.30	30,555.10
信用业务		
其中：个人		
机构		
小计		
合计	973,232,279.30	30,555.10

57、代理承销证券款

项目	期末余额	期初余额
代理承销企业债券款		238,436,300.00
合计		238,436,300.00

58、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他说明：		

59、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	19,216,383,021.66	8,867,480,574.10
一年内到期的应付债券		2,698,708,089.96
一年内到期的长期应付款	144,414,052.11	194,870,000.97

已计提未支付的利息	82,183,805.72	141,334,971.00
合计	19,442,980,879.49	11,902,393,636.03

其他说明：

(1) 一年内到期的长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	13,194,005,017.77	5,493,530,850.04
抵押借款	4,827,178,003.89	2,314,949,724.06
保证借款	1,195,200,000.00	359,000,000.00
保理借款		700,000,000.00
合计	19,216,383,021.66	8,867,480,574.10

(2) 一年内到期的长期应付款

项目	期限	初始金额	年末余额
金融租赁有限公司	3年	250,000,000.00	68,752,777.78
金融租赁有限公司	3年	210,000,000.00	75,661,274.33
合计		460,000,000.00	144,414,052.11

60、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	401,311,829.66	246,963,165.17
合计	401,311,829.66	246,963,165.17

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额

其他说明：

61、保险合同准备金

(1) 保险合同准备金明细

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
未到期责任准备金	687,406.24	6,671,390.00	6,897,996.16	460,800.08
未决赔款准备金	76,071.27	957,700.50	930,177.84	103,593.93
寿险责任准备金	16,609,949,505.99	273,163,623,535.23	261,286,333,733.26	28,487,239,307.96

长期健康险责任准备金	91,584.00	1,099,008.00	1,099,008.00	91,584.00
合计	16,610,804,567.50	273,172,351,633.73	261,295,260,915.26	28,487,895,285.97

(2) 未到期责任准备金

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
原保险合同	687,406.24	6,671,390.00	6,897,996.16	460,800.08
再保险合同				
合计	687,406.24	6,671,390.00	6,897,996.16	460,800.08

(3) 未决赔款准备金

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
原保险合同	76,071.27	957,700.50	930,177.84	103,593.93
再保险合同				
合计	76,071.27	957,700.50	930,177.84	103,593.93

(4) 寿险责任准备金

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
原保险合同	16,609,949,505.99	273,163,623,535.23	261,286,333,733.26	28,487,239,307.96
再保险合同				
合计	16,609,949,505.99	273,163,623,535.23	261,286,333,733.26	28,487,239,307.96

本集团寿险责任准备金到期期限如下：

账龄	期末余额			期初余额		
	原保险合同	再保险合同	合计	原保险合同	再保险合同	合计
1年以内（含1年）	287,381,863.65		287,381,863.65	1,130,119,958.92		1,130,119,958.92
1-5年（含5年）	23,723,408,522.00		23,723,408,522.00	14,457,323,122.32		14,457,323,122.32
5年以上	4,476,448,922.31		4,476,448,922.31	1,022,506,424.75		1,022,506,424.75
合计	28,487,239,307.96		28,487,239,307.96	16,609,949,505.99		16,609,949,505.99

(5) 长期健康险责任准备金

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
原保险合同	91,584.00	1,099,008.00	1,099,008.00	91,584.00
再保险合同				
合计	91,584.00	1,099,008.00	1,099,008.00	91,584.00

62、保户储金及投资款

(1) 保户储金及投资款明细

项目	期末余额	期初余额
保户本金	43,483,842,692.75	38,116,683,384.76
利息调整	-286,348,092.46	-150,090,311.81
结算利息	5,263,957,176.39	4,549,963,761.04
持续奖金	154,723,265.36	116,389,056.44
退保	-29,969,335,226.38	-29,356,203,403.16
赔付款	-86,004,293.05	-72,208,400.78
部分领取	-191,606,394.07	-182,651,030.18
保单管理费	-17,481,010.00	-17,038,270.00
满期金	-41,757,092.47	-41,757,092.47
生存金及其他	-265,919,250.77	-239,473,415.30
合计	18,044,071,775.30	12,723,614,278.54

保户储金及投资款年末余额较年初余额增加5,320,457,496.76元，增幅为41.82%，主要系本年万能险承保规模上升所致。

(2) 保户储金及投资款到期期限

期限	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	891,522,187.01	807,266,506.27
1-3年（含3年）	3,425,951,620.71	1,190,304,718.53
3-5年（含5年）	12,812,784,334.09	9,442,429,402.36
5年以上	913,813,633.49	1,283,613,651.38
合计	18,044,071,775.30	12,723,614,278.54

63、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	3,255,539,824.90	14,189,049,399.25
抵押借款	3,070,865,328.50	4,918,833,501.15
保证借款	5,041,157,210.00	1,228,357,210.00
已计提未支付的利息	152,463,348.61	87,866,749.28

合计	11,520,025,712.01	20,424,106,859.68
----	-------------------	-------------------

长期借款分类的说明：

年末余额中前五名长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末余额		期初余额	
			外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
信托借款	2019-01-16	2022-03-14		2,000,000,000.00		2,000,000,000.00
信托借款	2020-08-06	2023-09-25		1,300,000,000.00		
信托借款	2019-11-22	2022-11-25		1,194,924,678.83		1,196,868,318.87
信托借款	2019-04-12	2022-11-15		1,002,000,000.00		1,002,000,000.00
债务重组	2020-10-23	2023-10-23		1,000,000,000.00		
合计	—	—		6,496,924,678.83		4,198,868,318.87

其他说明，包括利率区间：

64、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
19 中金 01	1,241,150,111.18	1,238,463,179.59
19 中金 02	1,192,475,056.77	1,190,456,738.55
19 中金 03	1,807,428,749.86	1,901,581,613.46
19 中金 05	1,075,575,683.67	1,073,564,687.59
2020 年度第一期中期票据	1,343,631,687.63	
2020 年度第二期中期票据	1,073,980,768.41	
已计提未支付的利息	252,751,777.96	125,779,506.85
合计	7,986,993,835.48	5,529,845,726.04

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他减少*	期末余额
19 中金 01	1,250,000,000.00	2019-08-16	3 年	1,250,000,000.00	1,238,463,179.59		106,250,000.00	2,686,931.59			1,241,150,111.18
19 中金	1,200,000	2019-08-	3 年	1,200,000	1,190,456		102,000,0	2,018,318			1,192,475

02	,000.00	28		,000.00	,738.55		00.00	.22			,056.77
19 中金 03	1,917,000 ,000.00	2019-09- 18	3 年	1,917,000 ,000.00	1,901,581 ,613.46		162,945,0 00.00	3,223,726 .55		97,376,59 0.15	1,807,428 ,749.86
19 中金 05	1,083,000 ,000.00	2019-12- 13	3 年	1,083,000 ,000.00	1,073,564 ,687.59		92,055,00 0.00	2,010,996 .08			1,075,575 ,683.67
2020 年 度第一期 中期票据	1,500,000 ,000.00	2020-03- 12	3 年	1,500,000 ,000.00		1,500,000 ,000.00	112,500,0 00.00	-7,075,90 2.63		149,292,4 09.74	1,343,631 ,687.63
2020 年 度第二期 中期票据	1,200,000 ,000.00	2020-07- 16	3 年	1,200,000 ,000.00		1,200,000 ,000.00	90,000,00 0.00	-6,688,03 5.10		119,331,1 96.49	1,073,980 ,768.41
合计	--	--	--	8,150,000 ,000.00	5,404,066 ,219.19	2,700,000 ,000.00	665,750,0 00.00	-3,823,96 5.29		366,000,1 96.38	7,734,242 ,057.52

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

*其他减少为合并层面抵消子公司认购的母公司发行的债券。

65、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

66、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	2,699,590,055.87	726,680,579.78
专项应付款	2,889,860.64	7,901,928.53

合计	2,702,479,916.51	734,582,508.31
----	------------------	----------------

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
被兼并企业职工安置费	31,918,600.14	33,204,769.81
应付融资租赁款	271,620,201.12	209,617,736.33
未确认融资费用	-47,027,310.11	-16,275,792.14
存在偿还可能的政府补助	161,654,058.60	161,654,058.60
负有回购义务的售后回购	1,917,871,578.94	
其他	25,073,120.00	
代收代付土地一级开发费用	338,479,807.18	338,479,807.18
合计	2,699,590,055.87	726,680,579.78

其他说明：

注：负有回购义务的售后回购系本集团下属子公司中天贵阳国际金融中心与恒大人寿保险有限公司（以下简称恒大人寿）签订物业投资协议、租赁协议、回购承诺函，约定恒大人寿向中天贵阳国际金融中心购买其持有的贵阳国际金融中心一期商务区1号楼的物业，交易价款共计1,915,874,280.00元，双方均不可撤销地承诺恒大人寿有权无条件一次或多次要求在恒大人寿支付第一笔购房款之日起满五年后的任何时间，本公司或中天贵阳国际金融中心以平价回购恒大人寿购买的全部或部分贵阳国际金融中心一期商务区1号楼物业。截至2020年12月31日，该笔不可撤销的售后回购义务期末余额包含本金1,915,874,280.00元，利息1,997,298.94元。

(2) 专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
赫章结构乡精准扶贫项目	101,928.53	19,000,000.00	19,000,015.14	101,913.39	
望谟专项扶贫项目		888,528.05		888,528.05	
数字之光主题文化公园项目	7,800,000.00		5,900,580.80	1,899,419.20	
合计	7,901,928.53	19,888,528.05	24,900,595.94	2,889,860.64	--

其他说明：

67、长期应付职工薪酬**(1) 长期应付职工薪酬表**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

68、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	50,000,000.00	50,000,000.00	详见"十四、或有事项"
合计	50,000,000.00	50,000,000.00	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

69、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	313,113,261.47	8,716,340.00	5,084,258.11	316,745,343.36	
合计	313,113,261.47	8,716,340.00	5,084,258.11	316,745,343.36	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
金融资产交易风险控制管理服务平	250,000.00	50,000.00		300,000.00				与收益相关

台项目								
基础设施补助及购房补助		8,666,340.00		4,333,170.00			4,333,170.00	与资产相关
贵州文化广场项目配套设施建设财政补助	307,991,100.00						307,991,100.00	与收益相关
云岩区教育局生均经费	4,382,180.69						4,382,180.69	与收益相关
其他	489,980.78					451,088.11	38,892.67	与收益相关
合计	313,113,261.47	8,716,340.00		4,633,170.00		451,088.11	316,745,343.36	

其他说明：

70、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

71、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	7,005,254,679.00						7,005,254,679.00

其他说明：

(1) 本公司股本变动情况详见本附注“一、1、企业概况”。

(2) 股份质押情况

截至2020年12月31日，金世旗控股公司持有本公司股份3,234,063,239股，占公司总股本7,005,254,679股的46.17%，其中已办理质押登记的总股数为2,925,997,832股，占本公司总股本7,005,254,679股的41.77%。

72、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

73、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,015,740,945.63			1,015,740,945.63
其他资本公积	90,036,980.98	10,316.41		90,047,297.39
合计	1,105,777,926.61	10,316.41		1,105,788,243.02

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本溢价减少，为本公司子公司中天城投集团贵阳房地产开发有限公司出售控股子公司6%股权，出售价与公允价差额减少资本溢价30,617.25元；

其他资本公积本年增加，为本公司子公司中天城投集团贵阳房地产开发有限公司对所持有的联营企业中节能（贵州）建筑节能有限公司净资产中的资本公积按享有的股权份额确认增加金额10,316.41元。

74、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	123,302,722.59			123,302,722.59
合计	123,302,722.59			123,302,722.59

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

期末库存股详细情况如下：（1）2018年12月18日公司召开第七届董事会第87次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购部分社会公众股份的议案》，本次回购用于后续员工持股计划或者股权激励计划、转换公司发行的可转换为股票的公司债券。截至2020年12月31日，公司累计回购股份数量20,774,918股，回购金额为83,565,705.68元；（2）2019年1月4日公司召开第七届董事会第88次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购部分社会公众股份（第二期）的议案》。本次回购用于为维护上市公司价值及股东权益所必需。截至2020年12月31日，公司以集中竞价交易方式回购部分社会公众股份（第二期）实施期限已经届满，公司累计回购股份数量11,035,838股，回购金额为39,737,016.91元。

75、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入	减：前期计入其他综合收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

			损益	当期转入 留存收益				
一、不能重分类进损益的其他综合收益	5,481,515.61	-35,339,390.00			6,442,927.01	-48,821,489.90	7,039,172.89	-43,339,974.29
其他权益工具投资公允价值变动	5,481,515.61	-35,339,390.00			6,442,927.01	-48,821,489.90	7,039,172.89	-43,339,974.29
二、将重分类进损益的其他综合收益	2,757,113.56	-11,003,097.34			-2,750,774.34	-3,000,545.12	-5,251,777.88	-243,431.56
其他债权投资公允价值变动	33,827.73	-150,662.417.34			-37,665.604.34	-41,085.641.68	-71,911.171.33	-41,051,813.95
其他债权投资信用减值准备	2,723,285.83	139,659,320.00			34,914,830.00	38,085,096.56	66,659,393.44	40,808,382.39
其他综合收益合计	8,238,629.17	-46,342,487.34			3,692,152.67	-51,822,035.02	1,787,395.01	-43,583,405.85

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

76、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

77、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	752,893,261.67			752,893,261.67
任意盈余公积	5,395,002.70			5,395,002.70
合计	758,288,264.37			758,288,264.37

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

78、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	8,945,561,779.15	8,249,163,770.22
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-61,668,586.31
调整后期初未分配利润	8,945,561,779.15	8,187,495,183.91
加：本期归属于母公司所有者的净利润	571,881,802.81	1,108,329,329.19

应付普通股股利		350,262,733.95
期末未分配利润	9,517,443,581.96	8,945,561,779.15

调整期初未分配利润明细:

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整,影响期初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更,影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正,影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更,影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

79、营业收入和营业成本

单位:元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,434,576,014.62	2,995,674,946.94	10,954,719,910.51	6,593,175,103.61
其他业务	1,698,011,218.23	1,936,787,158.15	1,623,066,786.99	1,895,793,545.00
合计	7,132,587,232.85	4,932,462,105.09	12,577,786,697.50	8,488,968,648.61

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

收入相关信息:

单位:元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
其中:				

与履约义务相关的信息:

无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元,其中,元预计将于年度确认收入,元预计将于年度确认收入,元预计将于年度确认收入。

其他说明

(1) 主营业务—按行业分类

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
房地产开发与经营	5,434,576,014.62	2,995,674,946.94	10,954,719,910.51	6,593,175,103.61
合计	5,434,576,014.62	2,995,674,946.94	10,954,719,910.51	6,593,175,103.61

(2) 主营业务—按产品分类

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
住宅	1,027,873,188.48	695,044,944.88	4,918,846,010.13	2,997,476,318.73
公寓	161,481,472.98	150,360,927.57	101,215,139.04	77,911,976.54
商业	2,282,586,118.57	915,873,408.82	2,725,468,349.76	1,495,904,170.25
写字楼	1,362,577,445.37	870,227,997.49	1,991,883,056.93	1,317,852,022.21
车库车位	536,018,495.99	331,234,282.81	1,214,933,593.34	694,915,309.06
学校及其他	64,039,293.23	32,933,385.37	2,373,761.31	9,115,306.82
合计	5,434,576,014.62	2,995,674,946.94	10,954,719,910.51	6,593,175,103.61

(3) 其他业务收入

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房屋租赁	75,297,198.79	60,395,089.86	119,318,943.54	102,116,933.20
物业管理	687,696,628.50	575,229,752.53	572,806,008.60	481,702,182.53
健身娱乐	68,112,353.83	51,248,860.81	78,811,075.53	68,513,097.66
教育服务	206,240,900.24	141,487,748.20	184,001,027.20	135,258,124.84
酒店及餐饮服务	80,862,871.34	46,781,709.12	114,785,566.96	62,020,692.47
会议及展览等	77,776,559.79	42,356,614.04	138,841,276.87	116,039,048.39
非保险合同服务收入	160,133,906.73	880,203,496.16	220,552,749.76	883,610,773.11
建设管理收入	240,070,882.82	12,863,944.99	54,424,630.18	13,412,289.91
其他	101,819,916.19	126,219,942.44	139,525,508.35	33,120,402.89
合计	1,698,011,218.23	1,936,787,158.15	1,623,066,786.99	1,895,793,545.00

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	客户一	2,490,316,314.86
2	客户二	225,858,870.96

3	客户三	202,498,080.24
4	客户四	173,333,333.94
5	客户五	166,450,564.76

80、利息收入

项目	本年发生额	上年发生额
存放金融同业利息收入	9,673,075.14	27,557,583.17
其中：自有资金存款利息收入	8,810,432.11	27,557,583.17
客户资金存款利息收入	862,643.03	
融资融券利息收入	3,179,444.74	
买入返售利息收入	7,337,862.49	40,907.05
其中：约定购回利息收入	7,337,862.49	40,907.05
股权质押回购利息收入		
拆出资金利息收入	2,390,505.35	1,030,619.05
债权投资利息收入	31,723,570.19	550,362,949.49
其他债权投资利息收入		88,103,411.76
其他利息收入	-1,524,337.33	278,218,536.34
合计	52,780,120.58	945,314,006.86

81、已赚保费

项目	本年发生额	上年发生额
保险业务收入		
个人险	12,200,487,961.96	8,056,676,308.43
其中：分红型	10,355,513,000.00	7,471,788,000.00
万能型	7,853,975.48	5,793,601.43
传统型	1,837,119,384.52	579,094,707.00
投资连结型	1,601.96	
团体险	1,459,678.64	670,379.70
其中：分红型		
万能型		
传统型	1,459,678.64	670,379.70

保险业务收入小计	12,201,947,640.60	8,057,346,688.13
减：分保保费	19,705,871.60	2,774,827,717.46
减：提取未到期责任准备金	-226,606.16	-49,397.01
已赚保费	12,182,468,375.16	5,282,568,367.68

82、手续费及佣金收入和支出

项目	本年发生额		上年发生额	
	手续费及佣金收入	手续费及佣金支出	手续费及佣金收入	手续费及佣金支出
投资银行业务收入	769,058,579.25	60,865,114.30	527,895,267.26	70,807,510.52
其中：证券承销业务	653,195,938.48	60,770,774.68	285,857,338.24	70,807,510.52
保荐服务业务	44,452,830.22		12,166,037.77	
财务顾问业务	71,409,810.55	94,339.62	229,871,891.25	
基金管理业务收入	47,887,748.18	4,923,653.71	34,514,601.62	1,376,366.98
投资咨询业务收入	25,098,188.84		18,692,131.40	1,620,612.24
保险业务收入		746,362,921.70		475,637,220.51
交易服务费	86,892,245.08	2,663,410.30	78,806,104.23	
其他	25,268,510.22	11,360,016.20	74,478,751.56	2,557,989.42
合计	954,205,271.57	826,175,116.21	734,386,856.07	551,999,699.67

83、金融业务投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-5,556,273.16	315,045,111.19
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,735,643,527.89	1,761,708,056.54
处置交易性金融资产取得的投资收益	141,881,693.80	-306,731,156.32
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	361,500.00	47,700,000.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
处置其他债权投资取得的投资收益		-36,581,416.29
其他		100,145,302.52

合计	2,872,330,448.53	1,881,285,897.64
----	------------------	------------------

84、金融业务公允价值变动收益

项目	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	218,096,458.27	-223,265,956.92
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	218,096,458.27	-223,265,956.92
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他		
合计	218,096,458.27	-223,265,956.92

85、退保金

项目	本年发生额	上年发生额
寿险个险	278,705,506.72	658,949,979.51
健康险个险		
减：摊回退保金	2,356,606,102.31	3,736,170,935.16
合计	-2,077,900,595.59	-3,077,220,955.65

86、赔付支出净额

项目	本年发生额	上年发生额
赔付支出	314,849,567.83	801,346,868.67
其中：赔款支出	971,800.27	5,054,632.87
死伤医疗给付	29,348,745.56	13,343,595.16
年金给付	10,050.00	14,889,330.00
满期金给付	284,518,972.00	768,059,310.64
减：摊回赔付支出	2,794,592.02	5,992,683.52
其中：赔款支出等	2,794,592.02	5,992,683.52

合同终止等摊回赔付支出		
合计	312,054,975.81	795,354,185.15

87、提取保险合同准备金净额

项目	本年发生额	上年发生额
提取保险责任准备金	11,877,317,324.63	6,805,367,510.86
减：摊回保险责任准备金	-2,301,903,386.23	-794,343,958.13
合计	14,179,220,710.86	7,599,711,468.99

(1) 提取保险责任准备金

项目	本年发生额	上年发生额
提取未决赔款准备金	27,522.66	-43,960.75
提取寿险责任准备金	11,877,289,801.97	6,805,411,471.61
提取长期险责任准备金		
合计	11,877,317,324.63	6,805,367,510.86

提取原保险合同未决赔款准备金按内容划分如下

项目	本年发生额	上年发生额
已发生已报告未决赔款准备金		
已发生未报告未决赔款准备金	26,464.08	-42,269.95
理赔费用准备金	1,058.58	-1,690.80
合计	27,522.66	-43,960.75

(2) 摊回保险责任准备金

项目	本年发生额	上年发生额
摊回未决赔款准备金		
摊回寿险责任准备金	-2,301,844,117.34	-794,343,958.13
摊回长期险责任准备金	-59,268.89	
合计	-2,301,903,386.23	-794,343,958.13

88、保单红利支出

项目	本年发生额	上年发生额
保单红利支出	365,941,856.03	170,259,243.65

合计	365,941,856.03	170,259,243.65
----	----------------	----------------

89、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	27,147,880.38	47,267,486.62
教育费附加	11,883,521.74	20,741,702.21
房产税	15,242,512.95	23,409,166.18
土地增值税	483,788,131.77	919,670,851.45
地方教育费附加	7,300,717.28	13,308,617.20
其他	19,940,374.76	9,875,366.10
合计	565,303,138.88	1,034,273,189.76

其他说明：

90、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
推广宣传费	123,271,580.70	145,678,111.02
职工薪酬	68,783,309.77	89,532,679.55
服务费	42,778,689.38	87,341,933.83
其他	88,431,350.36	61,787,262.41
合计	323,264,930.21	384,339,986.81

其他说明：

91、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	193,451,081.36	290,674,164.08
其他	272,052,467.43	242,009,643.01
合计	465,503,548.79	532,683,807.09

其他说明：

92、业务及管理费

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	810,669,652.13	712,242,832.48
租赁费	114,456,144.12	142,241,270.08
咨询及服务费	76,771,211.61	30,825,332.05
折旧及摊销费	54,921,208.59	40,983,339.23
业务招待费	41,595,643.43	34,775,990.29
交通差旅费	33,758,919.75	39,442,975.08
其他	202,564,095.95	147,526,977.75
减：摊回分保费用	-20,902,450.87	-251,591,572.03
合计	1,355,639,326.45	1,399,630,288.99

93、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

94、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,394,594,454.10	1,999,191,153.13
减：利息收入	45,890,855.21	129,039,693.95
加：汇兑损失	-1,703.16	26,221.33
加：现金折扣	35,787,070.81	28,449,983.35
加：其他支出	63,657,758.82	16,559,614.01
合计	2,448,146,725.36	1,915,187,277.87

其他说明：

95、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	24,604,574.99	33,182,502.60

96、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	4,973,289.85	4,434,365.13
处置长期股权投资产生的投资收益		-50,340.18
交易性金融资产在持有期间的投资收益	35,539,416.59	11,711,859.96
处置交易性金融资产取得的投资收益	64,553.46	4,988,973.87
持有银行理财产品取得的投资收益	1,946,456.31	2,719,355.86
其他（资金占用利息）	-574,540.99	
合计	41,949,175.22	23,804,214.64

其他说明：

97、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

98、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-28,250,896.54	129,777,671.03
合计	-28,250,896.54	129,777,671.03

其他说明：

99、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-25,710,973.62	-116,676,472.23
债权投资减值损失	-205,622,037.01	-5,107,345.49
其他债权投资减值损失		-9,986,380.00
应收账款坏账损失	-32,027,598.33	12,002,518.05
1年内到期的非流动资产减值损失	-204,534,865.22	-1,202,740.93
其他流动资产减值损失	-800,000.00	
合计	-468,695,474.18	-120,970,420.60

其他说明：

100、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

101、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
持有待售处置组处置收益		
非流动资产处置收益	16,326,011.51	-239.07
其中：划分为持有待售的非流动资产处置收益		
其中：固定资产处置收益		
无形资产处置收益	无	
未划分为持有待售的非流动资产处置收益	16,326,011.51	-239.07
其中：固定资产处置收益	16,326,011.51	-239.07
无形资产处置收益		
非货币性资产交换收益		
债务重组中因处置非流动资产收益		
合计	16,326,011.51	-239.07

102、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	5,760,470.69	502,500.38	5,760,470.69
非流动资产毁损报废利得	20,248.50	3,483.89	20,248.50
违约金收入	14,451,700.37	5,891,969.58	14,451,700.37

其他	1,497,695,922.47	13,641,053.13	1,497,695,922.47
合计	1,517,928,342.03	20,039,006.98	1,517,928,342.03

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
------	------	------	------	------------	--------	--------	--------	-------------

其他说明：

本年营业外收入较上年增加1,497,889,335.05万元，增幅较大，主要原因系子公司中融人寿保险股份有限公司本年取得复星国际的投资成本小于取得投资时应享有复星国际可辨认净资产公允价值产生的收益1,494,758,482.71。

2020年子公司中融人寿通过港股通投资港股上市公司复星国际（0656.HK），持有复星国际2.01725%的股权，2020年12月10日本公司董事长余庆飞被委任为复星国际非执行董事，从而使得本公司对复星国际实施重大影响。根据企业会计准则的规定，本公司将对复星国际投资从交易性金融资产调整至长期股权投资-权益法核算，并以2020年12月31日为转换日。截至2020年12月31日，本公司对复星国际投资的账面价值为1,742,267,574.88元，按持股比例计算应享有的复星国际可辨认净资产公允价值为3,237,026,057.59元，差额部分确认营业外收入1,494,758,482.71元。

103、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	58,367,145.49	16,341,530.63	58,367,145.49
非流动资产毁损报废损失	625,903.64	112,739.74	625,903.64
其他	16,361,226.59	112,571,796.97	16,361,226.59
合计	75,354,275.72	129,026,067.34	75,354,275.72

其他说明：

104、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	280,109,097.30	598,853,642.12
递延所得税费用	-251,001,130.62	-427,727,335.19
合计	29,107,966.68	171,126,306.93

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	739,132,541.40
按法定/适用税率计算的所得税费用	184,783,135.35
子公司适用不同税率的影响	-162,510,483.20
调整以前期间所得税的影响	-4,325,533.77
非应税收入的影响	-25,887,777.82
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,731,030.72
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	2,733,781.21
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	20,037,422.24
投资收益及技术开发费加计扣除等的影响	-329,482.27
其他	7,875,874.22
所得税费用	29,107,966.68

其他说明

105、其他综合收益

详见附注本节 75.其他综合收益。

106、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	3,776,094,673.62	19,113,721.90
保证金及押金等	1,153,863,335.93	74,144,642.77
代收代支及其他款项	409,567,734.41	162,873,116.68
政府补助	37,539,041.83	107,963,239.98
合计	5,377,064,785.79	364,094,721.33

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
退保金	253,026,888.97	632,701,556.03
支付往来款	3,095,066,606.64	108,576,884.23

退还诚意金、保证金及押金等	33,272,375.45	36,508,982.33
销售手续费	42,725,968.06	87,728,281.37
广告宣传费	107,299,875.97	133,188,064.92
捐赠支出	29,968,050.00	16,341,530.63
其他期间费用和代收代支等	1,661,521,842.58	911,982,967.08
合计	5,222,881,607.67	1,927,028,266.59

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
资产转让款及利息-贵阳恒森房地产开发有限公司	1,203,276,088.50	782,413,700.42
利息收入	13,605,082.64	17,390,107.77
其他	102,164,403.03	58,000,000.00
合计	1,319,045,574.17	857,803,808.19

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付上海虎隼投资管理中心（有限合伙）投资款	1,366,674,620.00	
退回贵阳金世旗产业投资有限公司股权转让价款		3,324,817,469.64
其他资金拆借款	298,136,954.87	246,534,332.33
合计	1,664,811,574.87	3,571,351,801.97

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收建发房地产集团有限公司拆借款	2,119,284,748.09	
收回借款保证金	11,188,000.00	
收到贵阳云岩贵中土地开发基本建设投		150,000,000.00

资产管理集团有限公司往来款		
其他往来款	2,796,611.51	53,200,000.00
合计	2,133,269,359.60	203,200,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
借款保证金	27,480,000.00	
融资手续费	3,060,000.00	24,784,597.95
限制性股票回购		123,302,722.59
回购金融资产支付的利息		143,175.40
其他往来拆借款	36,973,709.70	
合计	67,513,709.70	148,230,495.94

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

107、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	710,024,574.72	1,151,070,215.15
加：资产减值准备		
信用减值损失	468,695,474.18	120,970,420.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	178,386,726.64	175,727,318.91
使用权资产折旧		
无形资产摊销	12,353,511.84	10,265,791.57
长期待摊费用摊销	4,144,256.23	33,811,078.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	-16,313,930.42	239.07
提取保险合同准备金净额	14,179,220,710.86	7,599,711,468.99
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	605,655.14	109,255.85

公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	28,250,896.54	93,488,285.89
财务费用（收益以“－”号填列）	445,970.48	1,870,151,459.18
投资损失（收益以“－”号填列）	-41,949,175.22	-2,543,556,473.53
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-721,491,481.33	-363,262,909.46
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	479,715,217.03	-62,303,204.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产等的减少（增加以“－”号填列）	-357,692,641.04	-305,516,044.36
存货的减少（增加以“－”号填列）	-4,658,181,201.60	-1,421,856,394.38
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	5,050,270,064.04	-4,808,626,428.52
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-2,502,888,109.90	9,050,224,893.04
其他		
经营活动产生的现金流量净额	12,813,596,518.19	10,600,408,972.61
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	4,467,555,425.24	4,910,931,919.95
减：现金的期初余额	4,910,931,919.95	4,791,664,456.76
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	-443,376,494.71	119,267,463.19

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,467,555,425.24	4,910,931,919.95
三、期末现金及现金等价物余额	4,467,555,425.24	4,910,931,919.95

其他说明：

108、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

109、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	54,077,802.20	司法冻结
存货	5,873,694,743.65	融资抵押
固定资产	2,196,393,205.30	融资抵押
货币资金	10,000.00	期货账户保证金
交易性金融资产	705,132,140.00	融资抵押
投资性房地产	400,449,503.92	融资抵押
合计	9,229,757,395.07	--

其他说明：

110、外币货币性项目**(1) 外币货币性项目**

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

□ 适用 √ 不适用

111、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

112、政府补助**(1) 政府补助基本情况**

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
贵州文化广场项目配套基础	307,991,100.00	递延收益	

设施建设财政补助			
云岩区教育局生均经费	4,382,180.69	递延收益	
基础设施补助及购房补助	8,666,340.00	递延收益	4,333,170.00
其他	489,980.78	递延收益	
金融资产交易风险控制管理服务 平台项目	300,000.00	递延收益	300,000.00
观山湖区教育局拨付义务教育 事业费	4,225,332.00	其他收益	4,225,332.00
进项税加计扣除	3,641,287.48	其他收益	3,641,287.48
代征代扣个人所得税手续费 奖励	2,965,450.40	其他收益	2,965,450.40
云岩区教育局拨付义务教育 事业费	2,199,650.00	其他收益	2,199,650.00
稳岗补贴	2,199,628.22	其他收益	2,199,628.22
落地奖励款	2,000,000.00	其他收益	2,000,000.00
零星政府补助	1,240,056.89	其他收益	1,240,056.89
金融业和上市发展扶持资金	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
武汉市南昌区新设立公司开 办费	500,000.00	其他收益	500,000.00
疫情补助收入	2,750,982.59	营业外收入	2,750,982.59
其他政府补助	3,009,488.10	营业外收入	3,009,488.10
合计	347,561,477.15		30,365,045.68

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

113、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名 称	股权取得时 点	股权取得成 本	股权取得比 例	股权取得方 式	购买日	购买日的确 定依据	购买日至期 末被购买方	购买日至期 末被购买方

							的收入	的净利润
--	--	--	--	--	--	--	-----	------

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
------	--

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	
------	--

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末
--	-----	------

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

 是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

 是 否

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

(1) 本年度新纳入合并范围的公司情况

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例	年末净资产	本年净利润
贵州泰若数字科技有限公司	新设	96.65%	10,051,223.93	51,223.93
贵州中天生活家智慧物业有限公司	新设	100.00%	1,118,639.92	118,639.92
贵州中天溪湖房地产开发有限公司	新设	51.00%	324,726,989.49	-953,010.51
贵州中天浩晟房地产开发有限公司	新设	100.00%	-10,260,387.58	-10,260,387.58
贵州中天佳胜房地产开发有限公司	新设	100.00%	-892,819.39	-892,819.39
贵州中天瑞铭房地产开发有限公司	新设	100.00%	-1,659,067.51	-1,659,067.51

贵州中天启顺房地产开发有限公司	新设	100.00%	-4,484,332.48	-4,484,332.48
贵州中天启瑞房地产开发有限公司	新设	100.00%	-5,009,216.50	-5,009,216.50
贵州中天聚合房地产开发有限公司	新设	100.00%	-7,742,217.01	-7,742,217.01
贵州中天德鑫房地产开发有限公司	新设	100.00%	-820,453.98	-820,453.98
贵州中天启铭房地产开发有限公司	新设	100.00%	-4,125,802.09	-4,125,802.09
贵州瑞景鑫企业管理有限公司	新设	100.00%		
中天城投集团（云岩）房地产开发有限公司	新设	100.00%	-2,560.00	-2,560.00
中天城投集团广州置业有限公司	新设	50.00%	-2,344.67	-207.58
望谟县美丽大湾产业发展有限公司	新设	100.00%		
贵州启铭顺贸易有限公司	新设	100.00%		
中天城投集团（贵州）酒店管理有限公司	新设	100.00%		
天津远见共创二号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	直接投资	99.93%	1,501,749,396.37	21,262,049.93
天津远见共创三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	直接投资	99.95%	1,941,817,292.21	72,648,498.82
湖州龙宸股权投资合伙企业（有限合伙）	直接投资	99.95%	1,499,989,841.10	-10,158.90

（2）报告期不再纳入合并范围的公司情况：

本集团下属子公司深圳前海友山互联网金融服务有限公司、中天城投集团广州置业有限公司、中天城投集团楠苑物业管理楠苑物业管理有限公司于本年注销，不再纳入合并范围。

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
一级子公司						
贵阳金融控股有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产	100.00%		直接投资
中天城投贵州普惠金融服务有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	互联网金融	100.00%		直接投资
中天城投集团上	上海	上海	金融投资	99.95%		直接投资

海股权投资基金合伙企业有限合						
中天城投集团有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产	100.00%		直接投资
中天国富商业保理深圳有限公司	深圳	深圳	金融服务	100.00%		直接投资
中天国富证券有限公司	深圳	贵州贵阳	证券	94.92%		非同一控制下企业合并
赫章中天建设开发有限公司	贵州赫章县	贵州赫章	建设施工	100.00%		直接投资
宁波梅山保税港区禾悦投资管理合伙企业有限合	浙江宁波	浙江宁波	金融投资	99.00%		直接投资
贵州融汇物资有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	批发和零售	100.00%		同一控制下企业合并
二级子公司						
贵阳互联网金融产业投资发展有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	互联网金融		65.00%	直接投资
联合铜箔惠州有限公司	广东惠州	广东惠州	投资管理		100.00%	非同一控制下企业合并
友山基金管理有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	基金管理		70.00%	非同一控制下企业合并
贵州大发农业发展有限公司	贵州遵义	贵州遵义	农业经营		80.00%	直接投资
贵州大发旅游发展有限公司	贵州遵义	贵州遵义	旅游开发		53.85%	直接投资
深圳市中天佳汇股权投资管理有限	广东深圳	广东深圳	投资管理		94.92%	直接投资
贵阳中天佳创投资有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	投资管理		94.92%	直接投资
贵阳中天企业管理有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	商业服务		100.00%	直接投资
中融人寿保险股份有限公司	北京等	北京	保险		36.36%	非同一控制下企业合并
贵州中黔金融资	贵州贵阳	贵州贵阳	金融服务		96.65%	非同一控制下企

产交易中心有限公司						业合并
贵阳农商银金融信息服务有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	金融服务		65.00%	直接投资
贵州数行科技有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	科技服务		65.00%	直接投资
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		100.00%	同一控制企业合并
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		100.00%	同一控制企业合并
中天城投集团城市建设有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		100.00%	同一控制企业合并
中天城投集团物业管理有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	物业管理		100.00%	同一控制企业合并
中天城投集团遵义有限公司	贵州遵义	贵州遵义	房地产		91.00%	同一控制企业合并
中天康养有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	健身		100.00%	同一控制企业合并
贵州中天南湖房地产开发有限责任公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		100.00%	同一控制企业合并
中天城投文化传播有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	文化传媒		100.00%	同一控制企业合并
中天城投集团商业管理有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	管理咨询		100.00%	同一控制企业合并
中天城投集团资源控股有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	矿产资源经营投资		100.00%	同一控制企业合并
中天城投集团景观维修有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	工程施工		100.00%	同一控制企业合并
中天城投集团旅游会展有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	商业项目及酒店的投资及经营管理		100.00%	同一控制企业合并
贵阳国际会议展览中心有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	会议展览		100.00%	同一控制企业合并
中天城投集团龙洞堡工业园股份	贵州贵阳	贵州贵阳	工业园区开发/建设和经营管理等		51.00%	同一控制企业合并

有限公司						
中天城投集团乌当土地整理有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	建筑业		60.00%	直接投资
贵州市政工程有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	市政工程		100.00%	同一控制企业合并
贵州文化产业股份有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	文化传媒		68.47%	同一控制企业合并
贵州中天物润房地产开发有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		70.00%	直接投资
中天城投集团江苏置业有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产		100.00%	同一控制企业合并
贵州中天贵铝房地产开发有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		70.00%	直接投资
中天城投集团华北置业有限公司	中国北京	中国北京	房地产		100.00%	同一控制企业合并
深圳市中天南方置业有限公司	中国深圳	中国深圳	房地产		100.00%	同一控制企业合并
中天城投集团贵州地产基金管理中心有限合伙	贵州贵阳	贵州贵阳	基金		100.00%	同一控制企业合并
中天城投集团贵州建设管理有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产建设管理		100.00%	同一控制企业合并
贵州中天体育发展有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	健身		100.00%	直接投资
四川中天城投置业有限公司	四川成都	四川成都	房地产		100.00%	直接投资
贵州金融城有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		100.00%	直接投资
中天城投贵阳综合保税区投资开发有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		100.00%	直接投资
云南华盛基础设施运营管理有限责任公司	云南昆明	云南昆明	基础设施建设		75.99%	非同一控制企业合并
中天城投云南城市投资开发有限	云南昆明	云南昆明	房地产、基础设		51.00%	直接投资

责任公司			施建设			
贵州中天溪湖房地产开发有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		51.00%	直接投资
中天城投集团贵州酒店管理有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	酒店服务		100.00%	直接投资
三级子公司						
大河财富基金销售有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	基金销售		70.00%	直接投资
贵州聚盛黔资产管理服务有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	金融服务		96.65%	非同一控制下企业合并
中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		100.00%	同一控制企业合并
中天城投集团惠州置业有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产		70.00%	直接投资
珠海爱奇湾区商务咨询有限公司	广东珠海	广东珠海	商务咨询		49.00%	直接投资
贵阳南明中天城投房地产开发有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		100.00%	直接投资
贵阳花溪中天口腔门诊部有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	口腔		100.00%	直接投资
贵阳东盛房地产开发有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		62.50%	同一控制企业合并
遵义众源同汇矿业开发有限公司	贵州遵义	贵州遵义	矿产资源开发		100.00%	同一控制企业合并
遵义小金沟锰业开发有限公司	贵州遵义	贵州遵义	矿产资源开发		85.00%	同一控制企业合并
贵阳国际生态会议中心有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	会议展览		100.00%	同一控制企业合并
毕节市润隆投资有限公司	贵州毕节	贵州毕节	矿产资源开发		100.00%	同一控制企业合并
中天城投集团北京置业有限公司	中国北京	中国北京	房地产		51.00%	同一控制企业合并
贵州中天立馨商业管理有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		100.00%	同一控制企业合并

中天城投集团贵阳延安东路开发建设有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		100.00%	直接投资
中天城投集团贵阳河东开发建设有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		94.00%	直接投资
贵州盛世未来城市发展基金管理中心有限合伙	贵州贵阳	贵州贵阳	基金		100.00%	同一控制企业合并
中天城投泸州置业有限公司	四川泸州	四川泸州	房地产		51.00%	直接投资
贵州中天尚品建设管理中心有限合伙	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产建设管理		80.00%	直接投资
贵州中天尚城建设管理中心有限合伙	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产建设管理		70.00%	直接投资
中天晴隆酒店管理有限责任公司	贵州省黔西南布依族苗族自治州	贵州省黔西南布依族苗族自治州	酒店服务		100.00%	直接投资
贵阳观山湖中天口腔门诊部有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	口腔		100.00%	直接投资
贵州中天社康医院管理有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	医院管理		100.00%	直接投资
贵阳中天康养健康体检管理有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	健康体检		100.00%	直接投资
贵州中天生活家智慧物业有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	物业管理		100.00%	直接投资
贵州中天浩晟房地产开发有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		100.00%	直接投资
贵州中天佳胜房地产开发有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		100.00%	直接投资
贵州中天瑞铭房地产开发有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		100.00%	直接投资
贵州中天启顺房	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		100.00%	直接投资

地产开发有限公司						
贵州中天启瑞房地产开发有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		100.00%	直接投资
贵州中天聚合房地产开发有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		100.00%	直接投资
贵州中天德鑫房地产开发有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		100.00%	直接投资
贵州中天启铭房地产开发有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		100.00%	直接投资
贵州瑞景鑫企业管理有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	管理咨询		100.00%	直接投资
中天城投集团云岩房地产开发有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		100.00%	直接投资
望谟县美丽大湾产业发展有限公司	贵州省黔西南布依族苗族自治州	贵州省黔西南布依族苗族自治州	批发业		100.00%	直接投资
贵州启铭顺贸易有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	零售业		100.00%	直接投资
四级子公司						直接投资
贵州宏财聚盛资产管理有限公司	贵州六盘水	贵州六盘水	商业服务		57.99%	非同一控制下企业合并
贵州黔兴汇通资产管理有限公司	贵州黔西南州	贵州黔西南州	商业服务		49.29%	非同一控制下企业合并
贵州黔润红城资产管理有限公司	贵州遵义	贵州遵义	商业服务		57.99%	直接投资
贵阳中天鑫晟开发建设有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产		100.00%	直接投资
贵州泰若数字科技有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	科技推广和应用服务业		96.65%	直接投资
北京数行智融科技发展有限公司	中国北京	中国北京	科技服务		35.75%	直接投资
贵州中天城市节能投资发展有限	贵州贵阳	贵州贵阳	能源		60.00%	直接投资

公司						
赫章县野马川金铺矿业有限公司	贵州毕节	贵州毕节	矿产资源开发		100.00%	同一控制企业合并
威宁县疙瘩营驼骏煤业有限公司	贵州威宁县	贵州威宁县	矿产资源开发		100.00%	同一控制企业合并
珠海爱奇湾区发展有限公司	广东珠海	广东珠海	房地产		49.00%	直接投资

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
中融人寿保险股份有限公司	63.64%	163,417,445.45		2,014,558,227.40
中天国富证券有限公司（合并）	5.08%	9,224,354.03		252,714,528.10
贵州中天贵铝房地产开发有限公司	30.00%	-13,787,601.20		-14,664,268.14
云南华盛基础设施运营管理有限责任公司	24.01%	-6,118,478.38		-62,321,245.78
中天城投（泸州）置业有限公司	49.00%	-2,857,340.33		-6,966,452.81
中天城投集团遵义有限公司	9.00%	736,938.39		12,460,069.22
贵州中黔金融资产交易中心有限公司（合并）	3.35%	8,247,139.41		32,744,439.97

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司	期末余额	期初余额
-----	------	------

名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中融人寿保险股份有限公司	2,144,998.08	2,999,645.94	5,144,644.02	4,768,896.16	59,368.00	4,828,264.16	1,991,477.35	1,890,254.52	3,881,731.86	3,591,130.76	300.29	3,591,431.05
中天国富证券有限公司(合并)	578,270.16	35,960.11	614,230.27	111,159.68	4,475.34	115,635.02	480,443.57	28,753.27	509,196.84	29,580.85	77.42	29,658.27
贵州中天贵铝房地产开发有限公司	425,903.29	16,655.15	442,558.43	347,446.52		347,446.52	166,057.59	114.95	166,172.55	136,464.77		136,464.77
云南华盛基础设施运营管理有限公司	4,361.20	40,933.60	45,294.80	37,166.61		37,166.61	4,847.45	41,022.04	45,869.49	35,192.99		35,192.99
中天城投(泸州)置业有限公司	74,419.41	518.61	74,938.02	22,434.34	16,165.41	38,599.74	73,975.29	330.61	74,305.90	21,219.09	16,165.41	37,384.50
中天城投集团遵义有限公司	33,632.54	34,183.11	67,815.65	43,971.13		43,971.13	34,424.08	34,198.61	68,622.69	45,596.98		45,596.98
贵州中黔金融资产交易中心有限公司(合并)	40,314.63	13,368.95	53,683.58	22,593.39	2,661.54	25,254.94	51,106.17	22,742.51	73,848.68	52,055.06	25.00	52,080.06

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总	经营活动现	营业收入	净利润	综合收益总	经营活动现

			额	金流量			额	金流量
--	--	--	---	-----	--	--	---	-----

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

无

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

--	--

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
中再（深圳）新兴产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	北京	深圳	股权等投资		99.94%	权益法
深圳紫竹新兴产业升级股权投资基金合伙企业（有限合伙）	北京	深圳	股权等投资		99.94%	权益法
上海虎铂股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	上海	上海	商务服务业		88.89%	权益法
江苏盐城新泽众股权投资合伙企业（有限合伙）	江苏盐城	江苏盐城	商务服务业		59.98%	权益法

中节能（贵州）建筑能源有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	能源服务		40.00%	权益法
昆明市官渡区古滇大道项目投资建设运营管理有限公司	云南昆明	云南昆明	商务服务业		39.00%	权益法
贵州中天浩宇房地产开发有限公司	贵州贵阳	贵州贵阳	商务服务业		10.00%	权益法
复星国际有限公司	上海	香港	投资		2.02%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

根据中再（深圳）新兴产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）和深圳紫竹新兴产业升级股权投资基金合伙企业（有限合伙）的合伙协议，中融人寿保险为有限合伙人，不执行合伙事务，但是委派投资决策委员会委员参与合伙企业投资决策事宜，因此按照权益法进行核算。

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

（2）重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

（3）重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额								期初余额/ 上期发生额
	中再（深圳）新兴产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	深圳紫竹新兴产业升级股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海虎铂股权投资管理合伙企业（有限合伙）	江苏盐城新洋众股权投资合伙企业（有限合伙）	中节能（贵州）建筑能源有限公司	昆明市官渡区古滇大道项目投资建设运营管理有限公司	贵州中天浩宇房地产开发有限公司	复星国际有限公司	
流动资产	1,690,001,923.06	959,518,985.51	12,780,224.07	504,147,220.60	203,115,245.57	39,481,715.98	1,532,689,573.90	313,437,146,000.00	
非流动资产		668,466,308.69	6,379,040.13	2,000,000.00	384,842,725.12	1,124,682,410.17	3,965,425.17	454,243,455,000.00	

资产合计	1,690,001,923.06	1,627,985,294.20	19,159,264.20	2,504,147,220.60	587,957,970.69	1,164,164,126.15	1,536,654,999.07	767,680,601,000.00	
流动负债	14,342,489.26	61,975,398.44	11,828,932.84	2,793,215.30	431,518,621.24	131,346,626.15	45,211,766.28	295,582,982,000.00	
非流动负债							123,886.14	279,010,992,000.00	
负债合计	14,342,489.26	61,975,398.44	11,828,932.84	2,793,215.30	431,518,621.24	131,346,626.15	45,335,652.42	574,593,974,000.00	
少数股东权益				100,000.00				65,274,601,000.00	
归属于母公司股东权益	1,675,659,333.80	1,566,009,895.76	7,330,331.36	2,501,254,005.30	156,439,349.45	1,032,817,500.00	1,581,990,651.49	127,812,026,000.00	
按持股比例计算的净资产份额	1,674,653,938.20	1,565,070,289.82	6,515,931.55	1,500,000,000.00	62,575,739.78	406,867,500.00	149,131,934.66	3,237,026,057.59	
对联营企业权益投资的账面价值	1,674,653,938.20	1,565,070,289.82	34,574,499.40	1,500,000,000.00	62,575,739.78	406,867,500.00	149,131,934.66	3,237,026,057.59	
营业收入	227,035,409.65	81,906,980.08	79,207.92	41,522,357.20	103,584,636.62			136,629,482,000.00	
净利润	209,004,785.74	112,325,865.44	-4,085,775.36	40,888,022.01	22,229,281.82		-8,680,653.35	11,100,478,000.00	
其他综合收益								-1,264,319,000.00	
综合收益总额	209,004,785.74	112,325,865.44	-4,085,775.36		22,229,281.82		-8,680,653.35	9,836,159,000.00	
本年度收到的来自联营企业的股利	142,012,757.71	42,490,519.51		1,030,942.64					

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	16,280,553.93	22,577,053.35

下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-1,352,562.03	-1,377,347.93
--综合收益总额	-1,352,562.03	-1,377,347.93

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十、与金融工具相关的风险

本集团的经营面临各种保险风险和金融风险。风险管理包括识别、评估、控制、报告、预警和监督不同程度的风险或风险组合等措施防范风险并制定解决方案。承受风险是本集团业务经营活动的核心特征，开展业务将不可避免地面临风险。因此，本集团的目标是力求保持风险和回报的平衡，并尽可能减少对财务状况的潜在不利影响。

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、交易性金融资产、债权投资、其他债权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、借款、应付款项等，各项保险产品及其金融工具的详细情况说明详见本附注、七。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于此，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所

面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、保险风险

每份保单的风险在于承保事件发生的可能性和由此引起的赔付金额的不确定性。从每份保单的根本性质来看，上述风险是随机发生的，从而无法预计。对于按照概率理论进行定价和计提准备的保单组合，中融人寿保险面临的主要风险是实际赔付超出保险负债的账面价值。这种情况发生在赔付频率或严重程度超出估计时。保险事件的发生具有随机性，实际赔付的数量和金额每年都会与通过统计方法建立的估计有所不同。

中融人寿保险业务包括寿险保险合同和非寿险保险合同。就非寿险保险合同而言，传染病、生活方式的巨大改变、自然灾害和意外事故均为可能增加整体索赔率的重要因素，而导致比预期更早或更多的索赔。就寿险保险合同而言，不断改善的医学水平和社会条件有助于延长寿命，为最重要的影响因素。保险风险也会受保户终止合同的影响，即保险风险受保单持有人的行为影响。

中融人寿保险通过承保策略、再保险安排和索赔处理来管理保险风险。经验显示具相同性质的保险合同组合越大，实际发生与预期假设的偏离度就越小。另外，一个更加分散化的组合受组合中的任何子组合变化影响的可能性较小。中融人寿保险已经建立起了分散承保风险类型的保险承保策略，并在每个类型的保险风险中保持足够数量的保单总量，从而减少预期结果的不确定性。

中融人寿保险通过再保险安排来管理保险风险，包括溢额分保、比例分保等。中融人寿保险再保险合同基本涵盖了全部风险责任明显的产品。从保险种类或功能角度看包括身故、伤残、意外、疾病等。这些再保险合同在一定程度上分散了保险风险，降低了对中融人寿保险潜在损失的影响。尽管中融人寿保险已订立再保险合同，由再保险公司未能履行再保险合同应承担的责任而产生的信用风险，并不会导致中融人寿保险解除对保户承担的直接保险责任。

2、金融风险

(1) 市场风险

1) 汇率风险。于2020年12月31日，除货币资金中零星外币余额外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额产生的汇率风险对本集团的经营业绩不产生影响。

2) 利率风险。本集团的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2020年12月31日，本集团的带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为277,260.00万元，及人民币计价的固定利率合同，金额为3,638,440.01万元。

3) 价格风险。①本集团的主业房地产建造是以市场价格进行招标，房屋销售价格受制于市场的反应，因此采购和销售受到此等价格波动的影响；②中融人寿保险价格风险主要由中融人寿保险持有的股权型投资价格的不确定性而引起。股权性投资的价格取决于市场。中融人寿保险面临的价格风险因中国的资本市场相对不稳定而增大。本集团在法律和监管政策允许前提下，通过适当的多样化投资组合来分散价格风险，上述法律和监管政策的制定目的是减少投资集中于任何特殊行业或特定发行机构的风险。

4) 子公司中天国富证券经营的投行业务风险。中天国富证券主营投行业务，受宏观经济和监管政策方面的直接影响，例如新股发行体制改革、IPO动向、启动拟上市公司财务核查工作等，会导致公司主营业务收入产生剧烈波动。报告期内，中天国富证券通过开源节流、拓展IPO以外业务（如财务顾问、再融资、重组并购、债券承销等）来降低投行业务市场风险。

5) 中天国富证券、友山基金、中融人寿保险的自有资金运作方面风险。本集团所持有的金融资产因市场价格波动而导致未来收益的不确定性，市场风险渗透到本集团多个业务层面。受经营模式、业务范围和金融产品数量等因素的制约，本集团的经营状况与证券市场行情及其走势有较强的相关性，如果证券市场行情下跌，本集团的自有资金运作经营难度将会增大，盈利水平将下降。本集团除进行阈值限额管理外，动态结合市场情况及时调整投资仓位进行避险。

(2) 信用风险

2020年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失，包括为降低信用风险，本集团对客户的信用情况进行审核，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

(3) 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本集团定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
(一) 交易性金融资产	8,272,995,076.85	14,822,052,641.03	327,943,049.98	23,422,990,767.86
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	8,272,995,076.85	14,822,052,641.03	327,943,049.98	23,422,990,767.86
(1) 债务工具投资	6,312,804,266.54	202,389,117.30	148,024,045.44	6,663,217,429.28
(2) 权益工具投资	1,912,487,775.46	14,619,663,523.73	179,919,004.54	16,712,070,303.73
(3) 衍生金融资产	47,703,034.85			47,703,034.85
(二) 其他债权投资	62,792,922.47			62,792,922.47
(三) 其他权益工具投资	981,862,841.04			981,862,841.04
持续以公允价值计量的资产总额	9,317,650,840.36	14,822,052,641.03	327,943,049.98	24,467,646,531.37
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

- 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据
- 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
- 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
- 9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
金世旗国际控股股份有限公司	贵州省贵阳市国家数字内容产业园 2 层	城市基础设施及相关配套项目的投资及其管理业务	30,000.00 万元	46.17%	46.17%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是罗玉平。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、（一）1、企业集团的构成”相关内容。。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
中节能（贵州）建筑能源有限公司	本公司之全资子公司持有其 40% 股权
贵阳大数据征信中心有限公司	本公司之控股子公司持有其 25% 股权
贵阳大数据资产评估中心有限公司	本公司之控股子公司持有其 49% 股权
上海虎铂股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）*	本公司之全资子公司持有其 80% 股权

贵阳富禾股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）**	本公司持有其 80% 股权
昆明市官渡区古滇大道项目投资建设运营管理有限公司	本公司之控股子公司持有其 39% 股权
友山（上海）资产管理有限公司	本公司之控股子公司持有其 30% 股权
友山之基股权投资有限公司	本公司之控股子公司持有其 40% 股权
南京友山资产管理有限公司	本公司之控股子公司持有其 40% 股权

其他说明

*上海虎铂基金公司成立于2015年2月17日，是由贵阳金融控股、石维国、何志良、李俊等共同出资设立的有限合伙企业。合伙人出资共计人民币5,000.00万元，其中有限合伙人贵阳金融控股出资人民币4,000.00万元，占出资额的80%；其他个人为普通合伙人，占出资额的20%。合作各方在2015年9月7日签署的《上海虎铂股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）合伙协议》（以下简称合伙协议）中约定，上海虎铂基金公司存续期内管理事宜由普通合伙人按照法律法规及合伙协议的规定负责处理，而有限合伙人不参与日常的经营管理活动，承担有限责任，因此贵阳金融控股对上海虎铂基金公司不具有控制权，仅对上海虎铂基金公司产生重大影响，且普通合伙人分配净收益的比例为80%，有限合伙人分配净收益的比例为20%，因此贵阳金融控股对上海虎铂基金公司按权益法进行核算。2017年9月7日，石维国、李俊、何志良与张宪签订《上海虎铂股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）出资份额转让协议》，石维国、李俊、何志良将所持有的上海虎铂基金公司合伙份额全部转让。

**贵阳富禾股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）成立于2017年6月6日，是由本公司、张芋月、朱峙共同出资设立的有限合伙企业。合伙人出资共计人民币2,000.00万元，其中本公司作为有限合伙人出资人民币1,600.00万元，占出资额的80%；其他个人为普通合伙人，占出资额的20%。合作各方在2017年6月6日签署的《贵阳富禾股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）合伙协议》（以下简称合伙协议）中约定，本合伙企业存续期内管理事宜由普通合伙人按照法律法规及合伙协议的规定负责处理，而有限合伙人不参与日常的经营管理活动，承担有限责任，因此本公司对贵阳富禾股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）不具有控制权，仅对贵阳富禾股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）产生重大影响，且普通合伙人分配净收益的比例为75%，有限合伙人分配净收益的比例为25%，因此本公司对贵阳富禾股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）按权益法进行核算。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
金世旗资本有限公司	控股股东子公司
云南国惠农业产业投资有限责任公司	控股股东子公司
贵阳金世旗产业投资有限公司	控股股东合营企业
云南国惠园艺科技有限责任公司	控股股东子公司
贵州合石电子商务有限公司*	子公司对外投资企业

其他说明

*根据子公司贵阳金融控股、中天普惠金融与陈格路、李夏签订《贵州合石电子商务有限公司增资协议书》及补充协议，中天普惠金融拟以现金出资33,000万元增资贵州合石电子商务有限公司，若增资完成后中天普惠金融将持有贵州合石电子商务有限公司55.00%的股权。截至2020年末，中天普惠金融实际投资6,111.11万元，实际缴纳注册资本1,131.69万元，占贵州合石电子商务有限公司注册资本11,111.00万元的10.19%。中天普惠金融增资以来，本集团均未委派董事、监事及其他高级管理人员参与其的经营决策及其实际经营，对其不能实施控制，也无重大影响，实际仅持有贵州合石电子商务有限公司10.19%的股权。

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
中节能（贵州）建筑能源有限公司	工程劳务			否	94,828,260.17
云南国惠农业产业投资有限责任公司	购买商品			否	727,198.00
云南国惠园艺科技有限责任公司	购买商品	1,035,016.87		否	6,379,149.10

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
贵阳金融控股有限公司	88,270,000.00	2020年01月17日	2021年01月17日	否
中天城投集团物业管理有限公司	15,000,000.00	2020年03月17日	2021年03月17日	否
中天金融集团股份有限公司	3,900,000,000.00	2018年06月04日	2021年08月03日	否
中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	570,960,000.00	2019年06月14日	2021年11月14日	否
贵阳南明中天城投房地产开发有限公司	985,000,000.00	2018年09月13日	2021年09月09日	否
贵阳金融控股有限公司	3,000,000,000.00	2016年09月14日	2021年09月14日	否
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	289,800,000.00	2018年12月27日	2021年10月26日	否
中天城投集团城市建设有限公司	289,800,000.00	2018年12月28日	2021年10月26日	否
中天城投集团物业管理有限公司	60,000,000.00	2020年12月31日	2021年11月17日	否
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	289,800,000.00	2019年06月18日	2021年10月26日	否
贵阳国际会议展览中心有限公司	15,000,000.00	2020年12月29日	2021年12月29日	否
贵阳中天企业管理有限公司	122,500,000.00	2019年08月06日	2022年08月05日	否
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	557,000,000.00	2015年04月10日	2023年04月10日	否
贵阳金融控股有限公司	250,000,000.00	2020年07月21日	2023年07月21日	否
中天城投集团城市建设有限公司	289,800,000.00	2019年06月18日	2021年10月26日	否
贵阳观山湖中天口腔门诊部有限公司	7,357,210.00	2018年11月06日	2023年09月29日	否
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2020年10月23日	2023年10月23日	否
中天城投集团贵州文化	1,188,000,000.00	2017年05月24日	2024年05月24日	否

广场开发建设有限公司				
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	495,000,000.00	2019年07月25日	2024年07月25日	否
贵州中天城市节能投资发展有限公司	48,900,000.00	2020年09月22日	2025年09月22日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
罗玉平	100,000,000.00	2020年03月06日	2021年03月06日	否
金世旗国际控股股份有限公司	1,110,000,000.00	2017年10月25日	2023年02月25日	否
金世旗国际控股股份有限公司	64,897,045.66	2020年01月02日	2021年06月30日	否
金世旗国际控股股份有限公司	5,102,954.34	2020年01月02日	2021年06月30日	否
中天金融集团股份有限公司、金世旗国际控股股份有限公司	3,000,000,000.00	2016年09月14日	2021年09月14日	否
金世旗国际控股股份有限公司、罗玉平	1,099,000,000.00	2018年10月19日	2021年09月29日	否
中天金融集团股份有限公司、中天城投集团城市建设有限公司、罗玉平	289,800,000.00	2018年12月27日	2021年10月26日	否
中天金融集团股份有限公司、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司、罗玉平	289,800,000.00	2018年12月28日	2021年10月26日	否
罗玉平	58,000,000.00	2018年11月06日	2021年11月06日	否
金世旗国际控股股份有限公司	40,000,000.00	2020年11月23日	2021年11月23日	否
罗玉平	300,000,000.00	2020年07月17日	2021年12月01日	否
金世旗国际控股股份有限公司	84,000,000.00	2018年12月26日	2021年12月25日	否
金世旗国际控股股份有限公司	616,200,000.00	2019年09月30日	2021年12月31日	否
金世旗国际控股股份有限公司、罗玉平	918,000,000.00	2019年02月12日	2022年01月31日	否

金世旗国际控股股份有限公司	2,000,000,000.00	2019年01月16日	2022年03月13日	否
金世旗国际控股股份有限公司	1,250,000,000.00	2019年08月16日	2022年08月16日	否
金世旗国际控股股份有限公司	1,000,000,000.00	2018年08月27日	2022年08月27日	否
金世旗国际控股股份有限公司	1,200,000,000.00	2019年08月28日	2022年08月28日	否
金世旗国际控股股份有限公司	1,000,000,000.00	2019年09月06日	2022年09月06日	否
金世旗国际控股股份有限公司	1,917,000,000.00	2019年09月18日	2022年09月18日	否
金世旗国际控股股份有限公司	1,982,000,000.00	2019年04月12日	2022年11月15日	否
金世旗国际控股股份有限公司	1,197,000,000.00	2019年11月22日	2022年11月22日	否
金世旗国际控股股份有限公司	1,083,000,000.00	2019年12月16日	2022年12月16日	否
金世旗国际控股股份有限公司	1,300,000,000.00	2020年08月06日	2023年08月06日	否
金世旗国际控股股份有限公司、中天康养有限公司	7,357,210.00	2018年11月06日	2023年09月29日	否
中天金融集团股份有限公司、罗玉平	495,000,000.00	2019年07月25日	2024年07月25日	否

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬合计	10,502,600.00	16,971,700.00

(8) 其他关联交易

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	贵州合石电子商务有限公司	188,000,000.00	171,172,773.42	188,000,000.00	56,400,000.00
其他应收款	贵州虎铂投资管理中心（有限合伙）			6,156,620.00	709,858.29
其他应收款	中节能（贵州）建筑节能有限公司	53,890.92	1,940.07		
其他应收款	贵州聚盛贰号企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	500,000.00	18,000.00		
其他应收款	贵阳市城市发展投资（集团）股份有限公司	200,000.00	109,620.00	200,000.00	109,620.00
其他应收款	贵阳市投资控股集团有限公司	30,000,000.00	4,413,000.00	50,000,000.00	4,775,000.00
应收账款	贵阳市投资控股集团有限公司	41,785,982.76	8,749,984.79	51,799,600.00	3,905,689.84
应收账款	贵州合石电子商务有限公司	121,680.00	22,778.50	121,680.00	6,084.00
预付款项	贵阳富禾股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	1,295,672.00			

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	中节能（贵州）建筑能源有限公司	53,251,616.72	182,557,140.30
应付账款	云南国惠园艺科技有限责任公司	1,253,805.80	498,251.62
其他应付款	中节能（贵州）建筑能源有限公司	6,398,602.84	6,398,602.84
应付账款	云南国惠农业产业投资有限责任公司	18,300.00	
其他应付款	贵州中天浩宇房地产开发有限公司	14,344,064.05	
其他应付款	云南国能企业管理有限公司	3,880,000.00	

7、关联方承诺**8、其他****十三、股份支付****1、股份支付总体情况**

□ 适用 √ 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

无

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

无

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

1) 收购遵义海风房地产开发有限公司诉讼事项

2018年6月19日，本公司的子公司中天城投遵义在北京产权交易所公开摘牌确定受让遵义海风房地产开发有限公司（以下简称标的企业）100%股权（以下简称“标的股权”）。2018年6月26日，中天城投遵义与贵州乌江房地产开发有限公司（以下简称“乌江房开”）就乌江房开所持有的标的股权签订《产权交易合同》。产权交易合同签订后，中天城投遵义已向乌江房开支付33,900.00万元人民币的股权转让款，并代标的企业向乌江房开归还了51,703,652.00元借款，但双方未进行股权交割，股权转让事宜尚未办理工商变更登记手续。

中天城投遵义与乌江房开在合同执行过程中存在纠纷，中天城投遵义于2018年12月28日向贵州省高级人民法院提起诉讼；2020年7月18日，贵州省高级人民法院审理完成并出具（2018）黔民初155号民事判决书；判决如下：1）判令被告乌江房开向原告中天城投遵义返还股权转让款33900万元（含保证金9800万元）及利息；2）判令被告乌江房开向原告中天城投遵义返还以遵义海风房地产开发有限公司的名义归还被告的借款5179.3651万元及利息；

乌江房开已提出上诉，要求撤销贵州省高级人民法院（2018）黔民初155号民事判决；截至本报告日，该案件尚在审理过程中，无最新进展。

2) 佛山中凯文化商务港项目诉讼事项

2017年9月20日深圳中天南方置业（乙方）与甲方一（郭振洪、郭岳洲、王梅枝）、北京凯地蓝光数码科技有限公司（甲方二）、广东中凯文化集团有限公司（甲方三）、广东中凯文化商务港投资开发有限公司（丙方）共同签订了《佛山中凯文化商务港项目合作协议书》（以下简称《合作协议书》）。2018年4月28及2018年9月29日，各方补签了《合作协议书》之《补充协议》以及《合作协议书》之《补充协议（二）》。

由于深圳中天南方置业与甲方在合同执行过程中存在纠纷，甲方向广东省深圳市中级人民法院提起诉讼，广东省深圳市中级人民法院提起诉讼进行受理并于2019年11月8日出具（2019）粤03民初624号民事判决书，判决如下：（1）确认《合作协议书》、《补充协议》及《补充协议（二）》于2018年11月29日解除；（2）确认深圳中天南方置业将登记在自己名下的广东中凯文化商务港投资开发有限公司25%的股权过户给原告广东中凯文化集团有限公司；（3）确认深圳中天南方置业应在本判决生效之日起十日内向原告北京凯地蓝光数码科技有限公司、广东中凯文化集团有限公司、万安蓝羽企业管理咨询中心（有限合伙）支付违约金5,000万元，同时，原告无需退还深圳中天南方置业已经支付的3,000万元定金；（4）确认中天城投集团有限公司承担连带赔偿责任。

2019年12月19日，深圳中天南方置业与中天城投集团有限公司不服上述判决，已向广东省高级人民法院提交了上诉状，法院已经受理。截至本报告出具日，该案件尚无更新进展，深圳中天南方置业基于谨慎性原则，已就一审判决确认预计负债5,000.00万元，并将已支付的定金3,000.00万元计入损失。

3) 其他事项

截至2020年12月31日，本集团还涉及一些日常经营中的金额较小的诉讼，有部分本集团为原告，有部分本集团为被告，不论是原告还是被告，本集团相信任何因这些标的小的诉讼引致的负债都不会对本集团的财务状况或经营成果构成重大的不利影

响。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保。担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

3、对外提供担保形成的或有负债

截至2020年12月31日，本集团对外提供担保情况：无。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

无

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、利润分配情况

单位：元

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润

其他说明

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

1) 房地产业务，包括：本公司、中天欣泰房开、中天贵阳房开、中天城市建设、中天城投遵义、贵州中天南湖房开、中天龙洞堡工业园、中天贵阳国际金融中心、中天江苏置业、贵阳金融控股（不包含金融服务部分）、中天华北置业、深圳中天南方置业、贵阳东盛房开、中天北京置业、中天综合保税区投资开发、贵阳南明中天城投房开、贵州金融城、中天景观维修、贵州市政工程等。

3) 证券业务，包括：中天国富证券、深圳中天佳汇股权投资等。

4) 保险业务，包括：中融人寿保险。

2) 基金业务，包括：中天上海母基金、友山基金、盛世未来基金。

5) 其余均确定为其他业务范围。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产业务分部	证券业务分部	保险业务分部	基金业务分部	其他业务分部	分部间抵销	合计
一、营业收入	5,752,963,439.87	1,054,469,181.87	13,992,952,769.43	966,779,489.74	2,236,588,284.03	-582,612,194.37	23,421,140,970.57
其中：对外交易收入	5,342,433,590.67	1,052,529,252.37	13,979,504,680.23	966,779,489.74	2,079,893,957.56		23,421,140,970.57
分部间交易收入	410,529,849.20	1,939,929.50	13,448,089.20		156,694,326.47	-582,612,194.37	

二、营业费用	6,312,434,088.52	747,294,161.95	14,749,727,931.86	352,464,336.18	2,113,040,879.49	-534,558,587.15	23,740,402,810.85
三、营业利润 (亏损)*	-559,470,648.65	307,175,019.92	-756,775,162.43	614,315,153.56	123,547,404.54	-48,053,607.22	-319,261,840.28
四、资产总额	177,679,013,177.96	6,142,302,711.36	51,446,440,198.06	14,589,749,979.49	15,387,150,425.95	-126,447,361.318.78	138,797,295,174.04
五、负债总额	118,702,131,834.05	1,156,350,166.27	48,282,641,570.37	6,620,693,791.28	6,720,703,329.85	-64,310,712,485.77	117,171,808,206.05

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

2017年11月，本公司与北京千禧世豪电子科技有限公司（以下简称北京千禧世豪）、北京中胜世纪科技有限公司（以下简称北京中胜世纪）签订《中天金融集团股份有限公司与北京千禧世豪电子科技有限公司和北京中胜世纪科技有限公司之框架协议》（以下简称《框架协议》），协议约定：①本公司或本公司指定的控股子公司拟以现金购买北京千禧世豪和北京中胜世纪合计持有的华夏人寿保险股份有限公司21%—25%的股权；②自协议生效之日起7个工作日内，本公司向北京千禧世豪支付定金8亿元人民币，向北京中胜世纪支付2亿元人民币；③待此次交易正式协议生效后，前述定金自动抵扣相应金额的交易价款。2017年12月，本公司与北京千禧世豪、北京中胜世纪签订《中天金融集团股份有限公司与北京千禧世豪电子科技有限公司和北京中胜世纪科技有限公司之框架协议的补充协议》（以下简称《框架协议的补充协议》），协议约定：①将《框架协议》约定的定金金额增加60亿元人民币，即定金金额由10亿元人民币增加至70亿元人民币；②自《框架协议的补充协议》生效之日起15个工作日内，本公司（或本公司指定的控股子公司）分别向北京千禧世豪和北京中胜世纪支付增加的定金48亿元人民币和12亿元人民币；③自《框架协议的补充协议》生效之日起，北京千禧世豪、北京中胜世纪将其合计持有的华夏人寿保险股份有限公司共33.41%股份的表决权委托给本公司行使，委托期限至中国保监会批准本次交易且本次交易所涉工商变更登记完成之日或本次交易终止之日止。

2020年7月17日，中国银行保险监督管理委员会发布公告，鉴于华夏人寿等触发了《中华人民共和国保险法》第一百四十四条规定的接管条件，为保护保险活动当事人、信托当事人合法权益，维护社会公共利益，中国银行保险监督管理委员会决定对华夏人寿等实施接管。中国银行保险监督管理委员会对华夏人寿的接管，暂未对贵公司持有的华夏人寿股权构成影响。

截至2020年12月31日，本公司及控股子公司贵阳金融控股已向北京千禧世豪和北京中胜世纪分别支付股权转让定金70亿元人民币。截至2021年4月28日，本次重大股权收购事项仍在推进过程中。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	4,500,000.00	1.31%	4,500,000.00	100.00%	0.00	4,500,000.00	3.76%	4,500,000.00	100.00%	0.00
其中:										
按组合计提坏账准备的应收账款	340,023,586.71	98.69%	47,548,664.29	13.98%	292,474,922.42	115,185,580.93	96.24%	30,048,588.77	26.09%	85,136,992.16
其中:										
购房款	68,423,093.93	19.86%	28,748,570.57	42.02%	39,674,523.36	113,429,569.93	94.77%	29,086,119.14	25.64%	84,343,450.79
其他非金融类款	271,600,492.78	78.83%	18,800,093.72	6.92%	252,800,399.06	1,756,011.00	1.47%	962,469.63	54.81%	793,541.37
低风险金融类款项										
其他金融类款										
合计	344,523,586.71	100.00%	52,048,664.29	15.11%	292,474,922.42	119,685,580.93	100.00%	34,548,588.77	28.87%	85,136,992.16

按单项计提坏账准备: 4,500,000.00

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
李晖	4,500,000.00	4,500,000.00	100.00%	预计无法收回
合计	4,500,000.00	4,500,000.00	--	--

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
购房款	68,423,093.93	28,748,570.57	42.02%	
其他非金融类款项	271,600,492.78	18,800,093.72	6.92%	
合计	340,023,586.71	47,548,664.29	--	

按组合计提坏账准备: 47,548,664.29

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
购房款	68,423,093.93	28,748,570.57	42.02%
其他非金融类款项	271,600,492.78	18,800,093.72	6.92%
合计	340,023,586.71	47,548,664.29	--

确定该组合依据的说明:

按组合计提坏账准备:

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

√ 适用 □ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	237,917,545.78
1 至 2 年	32,000,000.00
3 年以上	74,606,040.93
5 年以上	74,606,040.93
合计	344,523,586.71

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	4,500,000.00					4,500,000.00
按组合计提坏账准备的应收账款	30,048,588.77	17,500,075.52				47,548,664.29
合计	34,548,588.77	17,500,075.52				52,048,664.29

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明:

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位: 元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	246,647,965.06	71.59%	16,722,798.25
客户二	41,470,000.00	12.04%	17,442,282.00
客户三	21,844,427.72	6.34%	1,092,221.39
客户四	13,507,980.00	3.92%	5,681,456.39
客户五	7,482,049.93	2.17%	3,146,950.20
合计	330,952,422.71	96.06%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明:

2、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	53,174,188.23	28,957,500.00
其他应收款	7,162,833,795.89	6,426,773,204.21
合计	7,216,007,984.12	6,455,730,704.21

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额

2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明:

3) 坏账准备计提情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	21,038,285.92	0.00	0.00	21,038,285.92
2020 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
本期计提	5,938,715.80	0.00	0.00	5,938,715.80
2020 年 12 月 31 日余额	26,977,001.72	0.00	0.00	26,977,001.72

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
贵阳银行股份有限公司	41,652,000.00	28,957,500.00
贵州银行股份有限公司	11,522,188.23	
合计	53,174,188.23	28,957,500.00

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
贵阳银行股份有限公司	41,652,000.00	3 年以内	因股权质押，相应股利分红被冻结	未发生减值
合计	41,652,000.00	--	--	--

3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款**1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	7,128,618,014.45	6,406,785,365.29
备用金	1,851,362.00	1,965,439.64
保证金及押金	12,100,048.16	7,451,700.00
新型墙体材料专项基金	10,447,480.68	3,534,724.54
市政设施配套费	15,931,737.33	13,007,162.95
代垫款项	14,402,828.40	4,431,957.32
其他	6,459,326.59	10,635,140.39
合计	7,189,810,797.61	6,447,811,490.13

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	11,038,285.92		10,000,000.00	21,038,285.92
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提	-847,608.74		6,786,324.54	5,938,715.80
2020 年 12 月 31 日余额	10,190,677.18		16,786,324.54	26,977,001.72

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,930,433,287.01
1 至 2 年	704,622,668.73
2 至 3 年	328,452,724.03
3 年以上	4,226,302,117.84
3 至 4 年	4,189,749,727.37
4 至 5 年	10,730,444.39

5 年以上	25,821,946.08
合计	7,189,810,797.61

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的其他应收款	10,000,000.00	6,786,324.54				16,786,324.54
按组合计提坏账准备的其他应收款	11,038,285.92	-847,608.74				10,190,677.18
合计	21,038,285.92	5,938,715.80				26,977,001.72

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
友山基金管理有限公司	往来款	5,069,403,763.25	4 年以内	70.51%	
中天城投集团上海股权投资基金合伙企业（有限合伙）	往来款	1,199,880,329.35	1 年以内	16.69%	

中天城投集团城市建设有限公司	往来款	465,686,666.69	1 年以内; 1-2 年	6.48%	
云南华盛基础设施运营管理有限公司	往来款	362,891,275.20	1 年以内	5.05%	
贵阳市住房和城乡建设局	往来款; 代垫款项	14,457,878.17	2-3 年	0.20%	7,770,360.17
合计	--	7,112,319,912.66	--	98.93%	7,770,360.17

6) 涉及政府补助的应收款项

单位: 元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明:

3、长期股权投资

单位: 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	42,635,679,437.3 1		42,635,679,437.3 1	42,088,064,030.3 1		42,088,064,030.3 1
对联营、合营企业投资	14,392,149.70		14,392,149.70	14,811,771.62		14,811,771.62
合计	42,650,071,587.0 1		42,650,071,587.0 1	42,102,875,801.9 3		42,102,875,801.9 3

(1) 对子公司投资

单位: 元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
贵阳金融控股有限公司	15,100,000.00 0.00					15,100,000.00 .00	
中天城投有限	13,393,765.65					13,393,765.650	

公司	0.76					.76	
中天城投（贵州）普惠金融服务有限公司	415,536,666.30					415,536,666.30	
中天城投集团上海股权投资基金合伙企业（有限合伙）	5,144,511,378.25	517,615,407.00				5,662,126,785.25	
中天国富证券有限公司	8,011,250,335.00					8,011,250,335.00	
中天国富商业保理（深圳）有限公司	22,000,000.00	10,000,000.00				32,000,000.00	
宁波梅山保税港区禾悦投资管理合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00	20,000,000.00				21,000,000.00	
合计	42,088,064,030.31	547,615,407.00				42,635,679,437.31	

（2）对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他			
一、合营企业												
二、联营企业												
贵阳富禾股权投资基金合伙企业（有限合伙）	14,811,771.62			-419,621.92							14,392,149.70	
小计	14,811,771.62			-419,621.92							14,392,149.70	
合计	14,811,771.62			-419,621.92							14,392,149.70	

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	48,365,710.04	23,790,805.41	12,636,927.91	5,217,302.38
其他业务	237,562,876.45	3,563,892.36	53,889,674.78	3,458,511.56
合计	285,928,586.49	27,354,697.77	66,526,602.69	8,675,813.94

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
其中：				

与履约义务相关的信息：

无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-419,621.92	-696,703.25
处置长期股权投资产生的投资收益		-50,340.18
交易性金融资产在持有期间的投资收益	24,258,876.46	11,711,859.96
处置交易性金融资产取得的投资收益	47,148.25	
合计	23,886,402.79	10,964,816.53

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	15,697,115.28	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	30,365,045.68	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	57,614,171.81	
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	1,494,758,482.71	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-2,951,863.63	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-57,328,071.95	
减：所得税影响额	380,005,566.75	
少数股东权益影响额	702,864,857.76	
合计	455,284,455.39	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□ 适用 √ 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	2.89%	0.0820	0.0820
扣除非经常性损益后归属于公司	0.35%	0.0090	0.0090

普通股股东的净利润			
-----------	--	--	--

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

无

4、其他

第十三节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告。
- 三、公司董事长签名并加盖公司董事会公章的年度报告。
- 四、报告期内在《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

中天金融集团股份有限公司董事会

董事长：罗玉平

2021年4月28日