

证券代码：000540

证券简称：中天金融

公告编号：2021-01

中天金融集团股份有限公司 2020 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

非标准审计意见提示

适用 不适用

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，请投资者注意阅读。

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	中天金融	股票代码	000540
股票上市交易所	深圳证券交易所		
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	
办公地址	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	
传真	0851-86988377	0851-86988377	
电话	0851-86988177	0851-86988177	
电子信箱	tanzhongyou@ztfgroup.com	yueqinghua@ztfgroup.com	

2、报告期主要业务或产品简介

（一）2020年公司从事的主要业务回顾

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，区域龙头地位稳固。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精细化管理。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,经营效益水平明显提升。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%。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年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

单位:元

	2020年	2019年	本年比上年增减	2018年
营业收入	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	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	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	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	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	18,219,888,639.91	17,699,818,555.71	2.94%	17,030,681,123.86

(2) 分季度主要会计数据

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

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	198,778	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	193,910	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有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	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	质押	163,917,449	
香港中央结算有限公司	境外法人	0.88%	61,911,015	0			
中天金融集团股份有限公司	境内非国有法人	0.45%	31,810,756	0			
陈晋源	境内自然人	0.31%	21,417,500	0			
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	0			

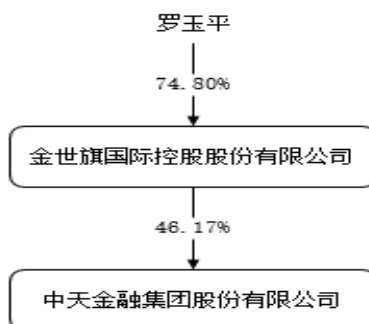
金						
任宝根	境内自然人	0.21%	14,740,099		0	
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.15%	10,409,500		0	
宗桂洪	境内自然人	0.14%	9,686,900		0	
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	0.13%	9,277,332		0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	金世旗国际控股股份有限公司与张智先生存在关联关系，金世旗国际控股股份有限公司与上表其余股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。上表其余股东之间，公司未知其关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	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。					

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

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

(1) 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
中天金融集团股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第	19 中金 01	114544	2019 年 08 月 16 日	2022 年 08 月 16 日	125,000	8.50%

一期)						
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%
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%
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%

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

无

(3) 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
资产负债率	84.36%	82.68%	1.68%
EBITDA 全部债务比	3.91%	3.56%	0.35%
利息保障倍数	1.26	1.04	21.15%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

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

宏观市场及行业分析

(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%。

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民对现代服务业需求，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。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
住宅	1,027,873,188.48	332,828,243.60	67.62%	-79.10%	-82.68%	28.56%
公寓	161,481,472.98	11,120,545.40	93.11%	59.54%	-52.28%	70.09%
商业	2,282,586,118.57	1,347,724,767.30	40.96%	-16.25%	9.61%	-4.15%
写字楼	1,362,577,445.37	543,378,243.80	60.12%	-31.59%	-19.38%	26.28%
车库车位	536,018,495.99	204,784,213.20	61.80%	-55.88%	-60.62%	19.00%
学校及其他	64,039,293.23	31,105,907.90	51.43%	2,597.80%	-561.41%	335.43%
合计	5,434,576,014.62	2,470,941,921.12	54.53%	-50.39%	-43.35%	14.72%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

6、面临退市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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
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。

中天金融集团股份有限公司董事会

2021 年 4 月 28 日