

**中天城投集团有限公司**  
**2021年1-8月**  
**审计报告**

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并所有者权益变动表	9-10
— 母公司所有者权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-93



信永中和会计师事务所

ShineWing  
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街  
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,  
No.8, Chaoyangmen Beidajie,  
Dongcheng District, Beijing,  
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288  
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190  
facsimile: +86(010)6554 7190

## 审计报告

XYZH/2021CDAA70700

中天金融集团股份有限公司:

我们审计了后附的中天城投集团有限公司(以下简称中天城投集团)财务报表,包括2020年12月31日、2021年8月31日的合并及母公司资产负债表,2020年度、2021年1-8月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。财务报表已由中天城投集团管理层按照附注三所述编制基础编制。

### 一、管理层对财务报表的责任

中天城投集团管理层(以下简称管理层)负责按照附注三所述编制基础编制财务报表,并负责设计、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。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为,中天城投集团财务报表在所有重大方面按照附注三所述编制基础的规定编制。

#### 四、编制基础以及对分发和使用的限制

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注三对编制基础的说明。中天城投集团编制财务报表是为了满足中天金融集团股份有限公司处置中天城投集团股权之目的。因此，财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

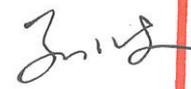
信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：


中国注册会计师：


中国 北京

二〇二一年十一月三十日

# 合并资产负债表

2021年8月31日

编制单位：中天城投集团有限公司

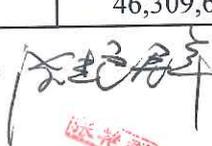
单位：人民币元

项 目	附注	2021年8月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	1,161,934,705.13	1,255,511,751.69
交易性金融资产	七、2	97,010,000.00	98,024,045.44
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、3	1,136,760,133.92	540,954,246.02
应收款项融资			
预付款项	七、4	479,441,714.95	421,920,875.44
其他应收款	七、5	640,700,120.94	19,155,881,516.23
其中：应收利息			
应收股利		3,400,000.00	
存货	七、6	40,362,471,586.40	39,563,563,962.14
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、7	105,658,802.22	84,036,996.36
流动资产合计		43,983,977,063.56	61,119,893,393.32
非流动资产：			
债权投资	七、8	110,000,000.00	110,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款	七、9	2,222,436.00	2,222,436.00
长期股权投资	七、10	835,190,264.09	620,063,805.36
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、11	565,821,333.56	473,780,120.74
固定资产	七、12	80,200,931.53	625,226,627.73
在建工程	七、13	29,760,001.30	16,852,341.43
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、14	16,282,955.96	306,460,803.10
开发支出			
商誉	七、15		2,460,168.03
长期待摊费用	七、16	45,052,256.93	89,175,579.79
递延所得税资产	七、17	163,372,555.36	157,651,607.15
其他非流动资产	七、18	477,758,774.51	719,959,949.04
非流动资产合计		2,325,661,509.24	3,123,853,438.37
资产总计		46,309,638,572.80	64,243,746,831.69

法定代表人：

  
320100909523

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：徐洪顺



# 合并资产负债表(续)

2021年8月31日

编制单位：中天城投集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年8月31日	2020年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、19	252,948,288.72	247,828,508.94
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	七、20	520,247,486.83	2,092,115,670.50
应付账款	七、21	4,907,897,306.08	2,762,749,374.68
预收款项	七、22	44,257,097.27	37,190,841.41
合同负债	七、23	5,615,210,332.17	5,199,740,054.77
卖出回购金融资产款			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、24	49,153,464.71	71,638,428.94
应交税费	七、25	2,796,738,458.78	3,016,958,161.10
其他应付款	七、26	6,296,575,072.70	9,484,702,918.94
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、27	7,042,055,726.80	6,040,314,240.27
其他流动负债	七、28	340,849,838.95	276,102,894.63
流动负债合计		27,865,933,073.01	29,229,341,094.18
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、29	8,242,786,675.99	8,175,773,178.03
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、30	2,651,427,068.52	2,444,456,066.69
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、31		50,000,000.00
递延收益	七、32	307,991,100.00	312,373,280.69
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		11,202,204,844.51	10,982,602,525.41
负 债 合 计		39,068,137,917.52	40,211,943,619.59
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	七、33	11,700,000,000.00	11,700,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、34		3,681,192,580.03
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、35		15,795,932.60
一般风险准备			
未分配利润	七、36	-5,293,631,601.81	7,590,774,593.85
归属于母公司所有者权益合计		6,406,368,398.19	22,987,763,106.48
少数所有者权益		835,132,257.09	1,044,040,105.62
所有者权益合计		7,241,500,655.28	24,031,803,212.10
负债和所有者权益总计		46,309,638,572.80	64,243,746,831.69

法定代表人：李 李 李 主管会计工作负责人：李 李 李 会计机构负责人：徐洪顺

2

# 母公司资产负债表

2021年8月31日

编制单位：中天城投集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年8月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		5,127,389.66	106,254,297.89
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1	6,838,750.68	
应收款项融资			
预付款项		7,012,538.00	8,313,143.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	十五、2	10,919,565,115.05	20,100,223,259.07
其中：应收利息			
应收股利		7,096,580,000.00	3,400,000.00
买入返售金融资产			
存货		126,825,749.97	121,601,826.11
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		11,065,369,543.36	20,336,392,526.07
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		110,000,000.00	110,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	7,933,444,472.45	9,474,722,761.09
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		71,658.76	83,939.88
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		11,172.20	14,074.92
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		12,096,858.25	8,136,862.46
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,055,624,161.66	9,592,957,638.35
资产总计		19,120,993,705.02	29,929,350,164.42

法定代表人：


主管会计工作负责人：


会计机构负责人：徐洪顺



# 母公司资产负债表 (续)

2021年8月31日

编制单位：中天城投集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年8月31日	2020年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
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			
应付账款		47,345,165.51	37,647,343.46
预收款项			
合同负债			
卖出回购金融资产款			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		1,831,647.00	2,309,503.00
应交税费		5,011,078.44	32,878,173.75
其他应付款		14,830,900,536.79	16,321,394,240.73
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>14,885,088,427.74</b>	<b>16,394,229,260.94</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		509,878.75	488,973.92
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>509,878.75</b>	<b>488,973.92</b>
<b>负债合计</b>		<b>14,885,598,306.49</b>	<b>16,394,718,234.86</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本		11,700,000,000.00	11,700,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			1,693,765,650.76
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			15,795,932.60
一般风险准备			
未分配利润		-7,464,604,601.47	125,070,346.20
<b>所有者权益合计</b>		<b>4,235,395,398.53</b>	<b>13,534,631,929.56</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>19,120,993,705.02</b>	<b>29,929,350,164.42</b>

法定代表人：李凯



主管会计工作负责人：沈纪祥



会计机构负责人：徐洪顺

徐洪顺

# 合并利润表

2021年1-8月

编制单位：中天城投集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年1-8月	2020年度
一、营业总收入		4,413,970,361.32	6,391,848,461.51
其中：营业收入	七、37	4,413,970,361.32	6,391,848,461.51
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,969,286,741.27	4,967,379,919.47
其中：营业成本	七、37	3,041,016,651.77	3,733,121,750.26
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、38	240,049,689.64	543,089,755.56
销售费用	七、39	115,024,917.51	281,473,884.93
管理费用	七、40	176,634,416.01	293,273,234.93
研发费用		2,416,068.95	412,829.69
财务费用	七、41	394,144,997.39	116,008,464.10
其中：利息费用		378,585,240.56	133,901,690.46
利息收入		4,542,606.22	60,887,549.23
加：其他收益	七、42	3,245,993.73	10,596,908.90
投资收益（损失以“-”号填列）	七、43	31,264,410.68	12,717,929.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		8,935,052.93	8,012,278.31
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、44	-16,399,643.95	18,528,620.02
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、45		16,205,735.14
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		462,794,380.51	1,482,517,735.63
加：营业外收入	七、46	5,851,176.01	22,836,275.16
减：营业外支出	七、47	54,873,697.30	7,347,726.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		413,771,859.22	1,498,006,284.67
减：所得税费用	七、48	65,817,332.74	215,231,655.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		347,954,526.48	1,282,774,628.76
（一）按经营持续性分类		347,954,526.48	1,282,774,628.76
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		347,954,526.48	1,282,774,628.76
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		347,954,526.48	1,282,774,628.76
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		373,817,389.55	1,317,494,663.08
2.少数所有者权益损益（净亏损以“-”号填列）		-25,862,863.07	-34,720,034.32
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的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（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数所有者权益的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		347,954,526.48	1,282,774,628.76
归属于母公司所有者权益的综合收益总额		373,817,389.55	1,317,494,663.08
归属于少数所有者权益的综合收益总额		-25,862,863.07	-34,720,034.32

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：徐洪顺

# 母公司利润表

2021年1-8月

编制单位：中天城投集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年1-8月	2020年度
一、营业收入		13,481,958.97	4,576,686.48
减：营业成本			
税金及附加		-270,803.40	4,302,789.09
销售费用		102,610.00	1,703,873.19
管理费用		30,344,094.72	36,292,742.31
研发费用			
财务费用		5,113,512.94	4,716,050.79
其中：利息费用		6,817,360.00	12,705,133.34
利息收入		1,714,627.38	8,008,608.81
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、4	7,093,180,000.00	-600,944.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		5,945,231.66	-1,185,530.72
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			15,263,542.28
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		7,077,317,776.37	-28,961,701.84
加：营业外收入			430,861.46
减：营业外支出		3,340,106.49	674,867.11
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,073,977,669.88	-29,205,707.49
减：所得税费用		-3,959,995.79	-7,762,738.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		7,077,937,665.67	-21,442,968.68
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		7,077,937,665.67	-21,442,968.68
（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（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		7,077,937,665.67	-21,442,968.68

法定代表人：李凯



主管会计工作负责人：李纪群

李纪群

会计机构负责人：徐洪顺

徐洪顺

# 合并现金流量表

2021年1-8月

编制单位：中天城投集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年1-8月	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,728,342,420.57	4,116,775,296.16
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			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、49	2,411,002,309.57	9,216,507,861.35
经营活动现金流入小计		5,139,344,730.14	13,333,283,157.51
购买商品、接受劳务支付的现金		1,387,834,820.44	5,894,742,064.51
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		498,931,459.01	768,511,232.23
支付的各项税费		397,611,726.11	255,905,428.64
支付其他与经营活动有关的现金	七、49	3,240,781,346.97	12,413,507,051.14
经营活动现金流出小计		5,525,159,352.53	19,332,665,776.52
经营活动产生的现金流量净额		-385,814,622.39	-5,999,382,619.01
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		5,021,556.98	20,697,954.56
取得投资收益收到的现金		2,321,846.21	30,914,856.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,499.00	30,430,294.45
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	七、49	2,849,521.78	1,214,586,867.42
投资活动现金流入小计		10,201,423.97	1,296,629,973.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,744,435.86	20,461,579.01
投资支付的现金		4,000,000.00	152,500,000.00
质押贷款净增加额			
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	七、49	54,249,954.17	
投资活动现金流出小计		72,994,390.03	172,961,579.01
投资活动产生的现金流量净额		-62,792,966.06	1,123,668,394.15
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		200,000.00	245,000,000.00
其中：子公司吸收少数所有者权益投资收到的现金		200,000.00	245,000,000.00
取得借款所收到的现金		1,767,498,681.78	5,649,565,047.56
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、49	1,578,973.32	2,354,284,748.09
筹资活动现金流入小计		1,769,277,655.10	8,248,849,795.65
偿还债务所支付的现金		395,797,878.12	1,763,778,204.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		551,751,747.82	1,317,391,797.95
其中：子公司支付给少数所有者权益的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、49	633,170,286.17	200,000,000.00
筹资活动现金流出小计		1,580,719,912.11	3,281,170,001.95
筹资活动产生的现金流量净额		188,557,742.99	4,967,679,793.70
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		-260,049,845.46	91,965,568.84
加：期初现金及现金等价物余额		1,230,294,882.18	1,138,329,313.34
六、期末现金及现金等价物余额		970,245,036.72	1,230,294,882.18

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：徐洪顺



# 母公司现金流量表

2021年1-8月

编制单位：中天城投集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年1-8月	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,042,211.78	4,576,686.48
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		658,392,681.73	9,029,602,263.33
经营活动现金流入小计		665,434,893.51	9,034,178,949.81
购买商品、接受劳务支付的现金			4,582,465.31
支付给职工以及为职工支付的现金		17,748,597.52	26,746,493.16
支付的各项税费		31,588,732.83	27,027,530.24
支付其他与经营活动有关的现金		697,168,580.26	8,692,044,630.56
经营活动现金流出小计		746,505,910.61	8,750,401,119.27
经营活动产生的现金流量净额		-81,071,017.10	283,777,830.54
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			8,000,000.00
取得投资收益收到的现金			
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		135,654.06	342,643,647.11
投资活动现金流入小计		135,654.06	350,643,647.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			16,823.03
投资支付的现金		22,323,311.36	780,791,000.00
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			
投资活动现金流出小计		22,323,311.36	780,807,823.03
投资活动产生的现金流量净额		-22,187,657.30	-430,164,175.92
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		1,578,973.32	
筹资活动现金流入小计		1,578,973.32	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		1,578,973.32	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		-101,679,701.08	-146,386,345.38
加：期初现金及现金等价物余额		106,254,297.89	252,640,643.27
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		4,574,596.81	106,254,297.89

法定代表人：李凯 主管会计工作负责人：张范群 会计机构负责人：涂洪顺



# 合并所有者权益变动表

2021年1-8月

单位：人民币元

编制单位：中天城投集团有限公司

项 目	2020年度							所有者权益合计		
	实收资本	资本公积	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		小计	少数所有者权益
一、上年年末余额	11,700,000,000.00	3,681,182,263.62			15,795,932.60		6,273,279,930.77	21,670,258,126.99	833,760,139.94	22,504,018,266.93
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、本年年初余额	11,700,000,000.00	3,681,182,263.62			15,795,932.60		6,273,279,930.77	21,670,258,126.99	833,760,139.94	22,504,018,266.93
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		10,316.41					1,317,494,663.08	1,317,504,979.49	210,279,965.68	1,527,784,945.17
（一）综合收益总额							1,317,494,663.08	1,317,494,663.08	-34,720,034.32	1,282,774,628.76
（二）所有者权益投入和减少资本									245,000,000.00	245,000,000.00
1.所有者权益投入的普通股									245,000,000.00	245,000,000.00
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										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者权益的分配										
4.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本										
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.本年提取										
2.本年使用										
（六）其他		10,316.41						10,316.41		10,316.41
四、本年年末余额	11,700,000,000.00	3,681,192,580.03			15,795,932.60		7,590,774,593.85	22,987,763,106.48	1,044,040,105.62	24,031,803,212.10

法定代表人：李斌

主管会计工作负责人：徐洪顺

会计机构负责人：徐洪顺



徐洪顺

# 母公司所有者权益变动表

2021年1-8月

单位：人民币元

编制单位：中天城投集团有限公司



项 目	2021年1-8月						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	11,700,000,000.00	1,693,765,650.76			15,795,932.60	125,070,346.20	13,534,631,929.56
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	11,700,000,000.00	1,693,765,650.76			15,795,932.60	125,070,346.20	13,534,631,929.56
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-1,693,765,650.76			-15,795,932.60	-7,589,674,947.67	-9,299,236,531.03
（一）综合收益总额						7,077,937,665.67	7,077,937,665.67
（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						-6,493,862,000.00	-6,493,862,000.00
1.提取盈余公积							
2.对所有者的分配						-6,493,862,000.00	-6,493,862,000.00
3.其他							
（四）所有者权益内部结转							
1.资本公积转增资本							
2.盈余公积转增资本							
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.本年提取							
2.本年使用							
（六）其他		-1,693,765,650.76			-15,795,932.60	-8,173,750,613.34	-9,883,312,196.70
四、本年年末余额	11,700,000,000.00					-7,464,604,601.47	4,235,395,398.53

法定代表人：李凯

主管会计工作负责人：徐洪顺

会计机构负责人：徐洪顺

# 母公司所有者权益变动表

2021年1-8月

单位：人民币元

编制单位：中天城投集团有限公司

项 目	2020年度							
	实收资本	资本公积	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
一、上年年末余额	11,700,000,000.00	1,693,765,650.76			15,795,932.60	141,515,901.35		13,551,077,484.71
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	11,700,000,000.00	1,693,765,650.76			15,795,932.60	141,515,901.35		13,551,077,484.71
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额						-16,445,555.15		-16,445,555.15
（二）所有者投入和减少资本						-21,442,968.68		-21,442,968.68
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								
2.盈余公积转增资本								
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.本年提取								
2.本年使用								
（六）其他						4,997,413.53		4,997,413.53
四、本年年末余额	11,700,000,000.00	1,693,765,650.76			15,795,932.60	125,070,346.20		13,534,631,929.56

法定代表人：李凯

主管会计工作负责人：李凯

会计机构负责人：徐洪顺

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

### 一、公司基本情况

#### 1、企业概况

中天城投集团有限公司（原名：中天城投有限公司，以下简称“公司”、“本公司”、在包含子公司时统称“本集团”），于2017年1月23日成立，注册资本20亿元，由中天金融集团股份有限公司（以下简称“中天金融集团公司”）独家出资设立，截至2017年12月31日，公司已收到股东出资20.00亿元。2017年4月24日，经中天金融集团公司第七届董事会第62次会议审议批准，中天金融集团公司将旗下中天城投集团贵阳房地产开发有限公司等29家公司股权和业务划转到本公司。截至2017年12月31日，股权划转手续已经办理完毕。2018年3月9日，中天金融集团公司与贵阳金世旗产业投资有限公司（以下简称“金世旗产投”）签订了关于重大资产出售事项的附条件生效的《股权转让协议》，约定金世旗产投受让中天金融集团公司持有的本公司100%股权，交易价格为246.00亿元。2018年3月9日，中天金融集团公司召开第七届董事会第75次会议，审议通过了《关于重大资产出售暨关联交易方案的议案》等与本次交易相关的议案。2018年3月30日，中天金融集团公司召开2018年第2次临时股东大会会议，审议通过了《关于重大资产出售暨关联交易方案的议案》等与本次交易相关的议案。相关工商变更登记手续于2018年4月27日完成，截至2018年7月24日，股权转让价款全部支付完毕。2018年5月18日，本公司股东金世旗产投决定，同意本公司注册资本由20.00亿元变更为117.00亿元。增资后，金世旗产投出资117.00亿元，占公司注册资本的100%；2018年5月21日，贵阳市观山湖区工商行政管理局核准了此次注册资本的变更，本公司取得了编号为91520115MA6DRXQ61Q的《营业执照》，注册资本变更为117.00亿元整，该97.00亿元增资，由本公司资本公积转增。

2018年12月12日，中天金融集团公司与金世旗产投签订解除协议，解除与金世旗产投签订的关于转让本公司100%股权的《股权转让协议》，收回本公司100%股权。2018年12月12日，中天金融集团公司召开第七届董事会第86次会议审议通过了前述解除协议；2018年12月28日，中天金融集团公司召开2018年第6次临时股东大会决议通过了前述解除协议。本公司上述股权变更事项于2018年12月28日完成了相应工商变更登记，控股股东再次变更为中天金融集团公司。

目前，本公司经营范围（观山湖区工商行政管理局统一社会信用代码为91520115MA6DRXQ61Q）：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证可（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（水利水电、公路、港口、码头、铁路、轨道交通、市政基础设施项目投资建设运营、环境污染治理设施、土地整理、复垦、利用及相关配套设施的投资、开发、建设和管理；房地产开发与销售，酒店管理、住宿；房地产信息咨询、房地产经纪；房屋租赁；物业管理）。本公司住所：贵州省贵阳市观山湖区长岭北路贵阳国际会议展览中心C区（C2001大厦）15层1号。注册资本117.00亿元、实收资本117.00亿元（其中97.00亿元系本公司自身以资本公积转增资本形成）、法定代表人李凯。

2021年6月25日，本公司以零对价将本公司持有的非地产类子公司及主体、部分不准备出售的地产类子公司通过中天金融集团公司之全资子公司“贵阳金融控股有限公司（以下简称贵阳金控）”划转至贵阳金控之全资子公司“贵阳中天企业管理有限公司（以下简称中天企管）”。

## 2、控股股东以及最终实际控制人

截至2021年8月31日,本公司控股股东为中天金融集团公司,中天金融集团公司之控股股东为金世旗国际控股股份有限公司(以下简称“金世旗控股公司”),最终实际控制人为自然人罗玉平。

本集团2021年6月25日资产重组,是为未来本公司股权出售给实际控制人以外的第三方。本公司股权出售及实际控制人变更事项尚需合法程序审批。本财务报表以此为目的和基础编制,详见附注三。

## 二、合并财务报表范围

本集团合并财务报表范围,主要包括中天城投集团贵阳房地产开发有限公司、中天城投集团城市建设有限公司、中天城投集团物业管理有限公司、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司等41家子公司。与上年相比,本期新增增加贵州中天文产物业管理有限公司1家子公司,本期因向关联方贵阳中天企业管理有限公司(以下简称中天企管)股权划转,减少38家合并主体;本期注销贵阳花溪中天口腔门诊部有限公司,减少1家合并主体。

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。

## 三、财务报表的编制基础

1、本公司为中天金融集团公司的全资子公司,中天金融集团公司计划出售本公司股权,该事项尚需经过中天金融集团股东大会审批。

2、为实现前述第1项拟进行的股权交易,2021年6月25日,本公司根据中天金融集团公司的交易目标和安排,以零对价将本公司持有的非地产类子公司及主体、潜在收购方不拟收购项目已开发完的地产类子公司通过中天金融集团公司之全资子公司贵阳金控划转至贵阳金控之全资子公司中天企管。

3、2021年8月31日,本公司将应收中天金融集团公司的非经营性往来8,319,710,596.70元通过中天金融集团公司之全资子公司贵阳金控划转至贵阳金控之全资子公司中天企管。

4、前述股权划转和债权划转均为中天金融集团公司拟进行的本次股权转让之目的的内部划转,符合《财政部、国家税务总局关于促进企业重组有关企业所得税处理问题的通知》(财税(2014)109号)第三条以及《国家税务总局关于资产(股权)划转企业所得税征管问题的公告》(国家税务总局公告2015年第40号)第一条第三款的规定。本公司在编制本报告时,按权益交易处理减少了本公司合并报表所有者权益,分别作调减资本公积和留存收益处理。

5、本集团财务报告以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定,并基于本附注“四、重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和会计估计编制。

## 四、重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

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、收入确认和计量等。

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### 1、遵循附注三所述编制基础的声明

本集团拟以交易的股权结构为会计主体,本集团编制的财务报表符合附注三所述编制基础的要求,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、现金及现金等价物

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

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### 8、外币业务和外币财务报表折算

(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。

### 9、金融资产和金融负债

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

#### (1) 金融资产

##### 1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征,将金融资产分类为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、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产:①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。②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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的,按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额,其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失,计入当期损益。

本集团将同时符合下列条件的金融资产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:①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。②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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的,此类金融资产,除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外,所产生的其他利得或损失,均计入其他综合收益;金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出,计入当期损益。

本集团按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定,但下列情况除外:①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产,自初始确认起,按照该金融资

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产,在后续期间,按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

本集团将非交易性权益工具投资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。该指定一经作出,不得撤销。本集团指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资,按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;除了获得股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外,其他相关的利得和损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益,且后续不得转入当期损益。当其终止确认时,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。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和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之外的金融资产。本集团将其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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失,计入当期损益。

本集团在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的,该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,为能够消除或显著减少会计错配,本集团将除分类为以摊余成本计量的金融资产和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之外的金融资产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。

本集团在改变管理金融资产的业务模式时,对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

### 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认:①收取该金融资产现金流量的合同权利终止;②金融资产发生转移,本集团转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬;③金融资产发生转移,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风险和报酬,且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值,与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产的合同条款规定,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)之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产的合同条款规定,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)之和,与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

## (2) 金融负债

### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团的金融负债于初始确认时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和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债和初始确认时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,(相关分类依据参照金融资产分类依据进行披露)。按照公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。除下列各项外,本集团将金融负债分类为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,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。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同,以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

本集团将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的,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。

### 2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本集团与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。本集团对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的,终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

### (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,不存在主要市场的,以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次,即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值;第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本集团优先使用第一层次输入值,最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

本集团对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下,如果用以确定公允价值的近期信息不足,或者公允价值的可能估计金额分布范围很广,而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的,该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

### (4) 金融资产和金融负债的抵销

本集团的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不相互抵销。但同时满足下列条件时,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:(1)本集团具有抵销已确认金额的法定权利,且该种

法定权利是当前可执行的; (2) 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。

#### (5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具: (1) 如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务, 则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件, 但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。(2) 如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算, 需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具, 是作为现金或其他金融资产的替代品, 还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者, 该工具是发行方的金融负债; 如果是后者, 该工具是发行方的权益工具。在某些情况下, 一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具, 其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值, 则无论该合同权利或义务的金额是固定的, 还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量(例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格)的变动而变动, 该合同分类为金融负债。

本集团在合并报表中对金融工具(或其组成部分)进行分类时, 考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务, 则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的, 相关利息、股利(或股息)、利得或损失, 以及赎回或再融资产生的利得或损失等, 本集团计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的, 其发行(含再融资)、回购、出售或注销时, 本集团作为权益的变动处理, 不确认权益工具的公允价值变动。

### 10、应收账款

本集团对于《企业会计准则第14号-收入准则》规范的交易形成且不含重大融资成分的应收账款, 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。

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断。本集团通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率, 来判定金融工具信用风险是否显著增加。但是, 如果本集团确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的, 可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常情况下, 如果逾期超过30日, 则表明金融工具的信用风险已经显著增加。除非本集团在无须付出不必要的额外成本或努力的情况下即可获得合理且有依据的信息, 证明即使逾期超过30日, 信用风险自初始确认后仍未显著增加。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。

以组合为基础的评估。对于应收账款, 本集团在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据, 而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行, 所以本集团以应收账款的款项性质、信用风险特征及金额占比为共同风险特征, 对应收账款进行分组并以组合为基础

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

考虑评估信用风险是否显著增加。

预期信用损失计量。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,是指本集团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。

本集团在资产负债表日计算应收账款预期信用损失,如果该预期信用损失大于当前应收账款减值准备的账面金额,本集团将其差额确认为应收账款减值损失,借记“信用减值损失”,贷记“坏账准备”。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,认定相关应收账款无法收回,经批准予以核销的,根据批准的核销金额,借记“坏账准备”,贷记“应收账款”。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”。

本集团根据以前年度的实际信用损失,并考虑本年的前瞻性信息,计量预期信用损失的会计估计政策为:

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

\*经单独测试后未减值的单项重大应收款项,本集团将其并入单项金额不重大应收款项一起按应收款项账龄为信用风险特征划分为若干组合,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款项性质、信用风险特征及金额占比,将应收账款分为购房款及交易对象两类,各类应收款项的坏账准备计提方法如下:

组合名称	坏账计提方法
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
交易对象	中天金融集团公司合并范围内关联方不计提

(3) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收账款
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

11、其他应收款

本集团按照下列情形计量其他应收款损失准备:①信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产,本集团按照未来 12 个月的预期信用损失的金额计量损失准备;②信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产,本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;③购买或源生已发生信用减值的金融资产,本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

以组合为基础的评估。对于其他应收款,本集团在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据,而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行,所以本集团按照为共同风险特征,对其他应收款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

本集团根据以前年度的实际信用损失,并考虑本年的前瞻性信息,计量预期信用损失的会计估计政策为:

### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

\*经单独测试后未减值的单项重大应收款项,本集团将其并入单项金额不重大应收款项一起按应收款项账龄为信用风险特征划分为若干组合,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款项

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、其他保证金、备用金及员工借款、其他款项四类,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
其他保证金	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
其他款项	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项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
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

## 12、存货

### (1) 存货的分类

存货包括房地产开发产品和非房地产开发产品。房地产开发产品包括拟开发产品、在建开发产品和已完工开发产品;非房地产开发产品为原材料、在产品、库存商品、低值易耗品及其他。

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) 存货盘存制度

存货实行永续盘存制。

(3) 存货计量和摊销方法

房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用,计入房地产开发产品成本。非房地产开发产品成本按实际成本计价,发出存货的实际成本采用月末一次加权平均法计量。低值易耗品领用按一次摊销法摊销。建造合同的成本包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(或亏损)与在建合同已办理结算的价款金额在资产负债表中以抵销后的差额反映。在建合同累计已发生的成本和已确认的毛利(或亏损)大于已结算的价款金额,其差额在存货中列示;在建合同已结算的价款大于在建合同累计已发生的成本和已确认的毛利(或亏损),其差额在预收款项中列示

(4) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价,对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,预计其成本不可收回的部分,提取存货跌价准备。房地产开发产品按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

房地产开发产品等直接用于出售的存货,其可变现净值按该存货估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费的金额确定。

### 13、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

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### 14、投资性房地产

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

(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

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### 15、固定资产

(1) 固定资产确认条件。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的有形资产。

(2) 固定资产分类及计价方法。本集团固定资产包括房屋及建筑物、运输设备、电子设备、机器设备、其他设备共五类。

固定资产按取得时的成本作为入账的价值,其中,外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费,以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出;自行建造固定资产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成;投资者投入的固定资产,按投资合同或协议约定的价值作为入账价值,但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账;融资租赁租入的固定资产,按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。

与固定资产有关的后续支出,包括修理支出、更新改造支出等,符合固定资产确认条件的,计入固定资产成本,对于被替换的部分,终止确认其账面价值;不符合固定资产确认条件的,于发生时计入当期损益。

#### (3) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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。

(4) 固定资产的折旧方法。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。本集团固定资产的分类估计使用年限、预计残值率、折旧率如下:

资产类别	使用年限(年)	预计残值(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	15-35	5	6.33-2.71
运输设备	5-6	5	15.83-19.00
电子设备	3-6	5	15.83-31.67
机器设备	6-10	5	9.50-15.83

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

资产类别	使用年限(年)	预计残值(%)	年折旧率(%)
其他设备	5-6	5	15.83-19.00

对已计提减值准备的固定资产,按固定资产的账面价值(即固定资产原价减去累计折旧和已计提的减值准备)、估计尚可使用年限(即估计使用年限减去已使用年限)和按账面原价5%预计净残值来确定折旧率和折旧额。

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。

(5) 固定资产处置:当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时,终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

## 16、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。

## 17、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、投资性房地产和房地产开发的存货等资产。

(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。

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(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:

$$\text{一般借款利息费用资本化金额} = \text{累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数} \times \text{所占用一般借款的资本化率}$$
$$\begin{aligned} \text{所占用一般借款的资本化率} &= \text{所占用一般借款加权平均利率} \\ &= \text{所占用一般借款当期实际发生的利息之和} \div \text{所占用一般借款本金加权平均数} \end{aligned}$$
$$\text{所占用一般借款本金加权平均数} = \sum (\text{所占用每笔一般借款本金} \times \text{每笔一般借款在当期所占用的天数} / \text{当期天数})$$

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。

### 18、使用权资产

使用权资产是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

(1) 使用权资产的计价方法:使用权资产本集团按照成本进行初始计量。该成本包括:①租赁负债的初始计量金额;②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;③本集团发生的初始直接费用;④本集团为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

(2) 使用权资产的后续计量:在租赁期开始日后,本集团采用成本模式对使用权资产进行后续计量;本集团参照本附注中固定资产的有关折旧规定,对使用权资产计提折旧;本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本集团按照资产减值准则的规定,确定使用权资产是否发生减值,并对已识别的减值损失进行会计处理。

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 19、无形资产

(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。

### 20、商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示, 与联营企业和合营企业有关的商誉, 包含在长期股权投资的账面价值中。

### 21、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等。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。

### 22、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;

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(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。

### 23、合同负债

反映本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如客户在本集团向客户转移商品或提供服务之前支付对价,则在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点确认合同负债。合同负债于本集团按照合约履行履约义务时确认收入。

### 24、职工薪酬

职工薪酬是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予各种形式的报酬或补偿,包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利或其他长期职工福利。

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。

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

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

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。

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。

### 25、租赁负债

租赁负债是本集团作为承租人尚未支付的租赁付款额的期末账面价值。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时, 本集团采用租赁内含利率作为折现率; 无法确定租赁内含利率的, 采用承租人增量借款利率作为折现率。

租赁内含利率, 是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。

承租人增量借款利率, 是指承租人在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产, 在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。

本集团按照选定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用, 并计入当期损益。

### 26、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。

### 27、研究与开发

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

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### 28、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。

### 29、收入

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、利息收入等。

收入确认原则:

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

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

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。

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）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。

（3）其他业务收入。其他业务收入是除上述收入以外的其他经营活动实现的收入。

### 30、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

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

## 31、递延所得税资产和递延所得税负债

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。

## 32、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

本集团作为经营租赁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。

本集团作为承租人在租赁期开始日,对租赁确认使用权资产和租赁负债,对进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

对于短期租赁和低价值资产租赁,本集团选择不确认使用权资产和租赁负债,并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

### (2) 融资租赁的会计处理方法

本集团作为融资租赁出租方时,在租赁期开始日,将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值,同时记录未担保余值;将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益;未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入;或有租金在实际发生时计入当期损益。

### (3) 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

对于使用权资产,本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,在租赁资产剩余

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对已计提减值准备的使用权资产,按使用权资产的账面价值(即使用权资产原价减去使用权资产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)确定折旧率和折旧额。

### 33、持有待售

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。

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。

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对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。

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。

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。

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

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。

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。

### 34、所得税的会计核算

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当年所得税和递延所得税。除将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当年所得税和递延所得税计入股东权益,以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外,其余的当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当年所得税是指按照税法规定计算确定的针对当期发生的交易和事项,应纳给税务部门的金额,即应交所得税;递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在年末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

### 35、终止经营

终止经营是指本集团已被处置或被划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分,该组成部分按照本集团计划将整体或部分进行处置。

同时满足下列条件的本集团组成部分被划归为持有待售:本集团已经就处置该组成部分作出决议、本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议以及该项转让将在一年内完成。

### 36、重要会计估计的说明

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) 应收款项减值。本集团对于《企业会计准则第14号-收入准则》规范的交易形成且不含重大融资成分的应收账款,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。本集团在资产负债表日计算应收账款预期信用损失,如果该预期信用损失大于当前应收账款减值准备的账面金额,本集团将其差额确认为应收账款减值损失,相反,本集团将差额确认为减值利得。本集团实际发生信用损失,认定相关应收账款无法收回,经批准予以核销的,根据批准的核销金额。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”。

(2) 存货跌价准备。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。

(3) 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、

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

(4) 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。

(5) 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。

### 五、会计政策、会计估计变更和前期差错更正

#### 1、会计政策变更及影响

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于2018年12月7日发布了《关于修订印发<企业会计准则第21号——租赁>的通知》(财会〔2018〕35号)(以下简称“新租赁准则”),要求在境内外同时上市的企业以及境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,自2019年1月1日起施行;其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。	相关会计政策变更已经本公司之上级公司中天金融集团公司第八届董事会第14次会议决议通过	

注:财政部于2018年12月7日发布了《关于修订印发<企业会计准则第21号——租赁>的通知》(财会〔2018〕35号)(以下简称“新租赁准则”),本次修订主要内容如下:①完善了租赁的定义,增加了租赁识别、分拆、合并等内容;②取消承租人经营租赁和融资租赁的分类,要求对所有租赁(短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产和租赁负债;③对于租赁负债,承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入当期成本费用;④改进承租人后续计量,增加选择权重估和租赁变更情形下的会计处理。

根据财政部的相关规定,本集团于2021年1月1日起施行新租赁准则。根据新租赁准则衔接规定,新租赁准则允许采用两种方法:方法1是允许企业采用追溯调整;方法2是根据首次执行本准则的累积影响数,调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,不调整可比期间信息。同时,方法2提供了多项简化处理安排。根据过渡期政策,本集团在执行新租赁准则时选择简化处理,无需调整2021年年初留存收益,无需调整可比期间信息。执行新租赁准则不会对本集团财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。

2、会计估计变更及影响:无。

3、前期差错更正和影响:无。

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

## 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、工程服务收入	3%、5%、6%、9%
房产税	以房屋租金收入为计算基数	12%
房产税	以固定资产房产原值的70%	1.2%
城建税	按应缴纳的流转税额	5%、7%
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%
企业所得税*	应纳税所得额	15%、25%
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
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%
上述以外的其他纳税主体	25%

### 2、税收优惠及批文

#### (1) 所得税税收优惠相关适用政策说明

1) 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。

2020年4月23日,财政部、税务总局、国家发展改革委《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》【财政部公告2020年第23号】,自2021年1月1日至2030年12月31日,对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。

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》(国家发展改革委令15号)的规定,公司下属分、子公司具体适用的项目如下:

①中天城投集团贵阳房地产开发有限公司和中天城投集团城市建设有限公司共同建设的未来方舟绿色生态城项目、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司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。

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

②中天城投集团物业管理有限公司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。

(2) 所得税税收优惠相关批文

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。

七、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“期末”系指2021年8月31日,“年初”系指2021年1月1日,“本期”系指2021年1月1日至8月31日,“上年”系指2020年1月1日至12月31日,货币单位为人民币元。

1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	50,845.87	84,690.32
银行存款	833,302,804.36	1,107,930,706.82
其他货币资金	328,581,054.90	147,496,354.55
<b>合计</b>	<b>1,161,934,705.13</b>	<b>1,255,511,751.69</b>
其中:存放在境外的款项总额		

其他货币资金期末余额系按揭保证金 136,891,386.49 元;司法冻结 191,689,668.41 元。

2、交易性金融资产

项目	期末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	97,010,000.00	98,024,045.44
其中:债务工具投资	97,010,000.00	98,024,045.44
权益工具投资		
其他		
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		
其中:债务工具投资		
混合工具投资		
其他		
<b>合计</b>	<b>97,010,000.00</b>	<b>98,024,045.44</b>

3、应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
第一类					
第二类					
购房款	823,861,979.66	68.84	49,657,236.55	6.03	774,204,743.11
其他款项	78,907,437.33	6.59	10,483,111.15	13.29	68,424,326.18
交易对象	294,131,064.63	24.57			294,131,064.63
组合小计	1,196,900,481.62	100.00	60,140,347.70		1,136,760,133.92
第三类					
<b>合计</b>	<b>1,196,900,481.62</b>	<b>100.00</b>	<b>60,140,347.70</b>		<b>1,136,760,133.92</b>

(续表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
第一类					
第二类					
购房款	407,858,343.20	68.16	38,755,212.92	9.50	369,103,130.28
其他款项	137,082,009.70	22.91	18,027,293.67	13.15	119,054,716.03
交易对象	52,796,399.71	8.82			52,796,399.71
组合小计	597,736,752.61	99.89	56,782,506.59	9.50	540,954,246.02
第三类	638,250.00	0.11	638,250.00	100.00	
<b>合计</b>	<b>598,375,002.61</b>	<b>100.00</b>	<b>57,420,756.59</b>		<b>540,954,246.02</b>

第一类: 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

第二类: 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款。

第三类: 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款。

1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款: 无。

2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款:

①购房款

账龄	期末余额	
	金额	坏账准备
1年以内	641,897,664.07	4,814,232.48
1-2年	27,472,846.88	733,525.01
2-3年	50,345,268.93	3,796,033.28
3-4年	12,280,684.43	2,571,575.32

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

账龄	期末余额	
	金额	坏账准备
4-5年	12,595,018.17	4,400,699.35
5年以上	79,270,497.18	33,341,171.11
<b>合计</b>	<b>823,861,979.66</b>	<b>49,657,236.55</b>

②其他款项

账龄	期末余额	
	金额	坏账准备
1年以内	43,188,898.46	2,159,444.93
1-2年	27,773,340.66	5,199,169.37
2-3年	4,470,531.21	1,384,970.57
3-4年	1,754,667.00	796,794.28
4-5年		
5年以上	1,720,000.00	942,732.00
<b>合计</b>	<b>78,907,437.33</b>	<b>10,483,111.15</b>

③交易对象

按照应收款项与交易对象的关系

期末余额	年初余额	坏账准备计提
294,131,064.63	52,796,399.71	

3) 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款: 无。

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	733,447,465.10
1-2年	102,101,134.64
2-3年	247,317,367.32
3-4年	20,448,999.21
4-5年	12,595,018.17
5年以上	80,990,497.18
<b>合计</b>	<b>1,196,900,481.62</b>

(3) 本期应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	57,420,756.59	25,133,813.15		22,414,222.04	60,140,347.70
<b>合计</b>	<b>57,420,756.59</b>	<b>25,133,813.15</b>		<b>22,414,222.04</b>	<b>60,140,347.70</b>

本期应收账款坏账准备转销 22,414,222.04 元, 系本公司将持有的部分子公司股权划转至中天

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

金融集团公司之全资子公司中天企管所致,详见本附注十四、2。

(4) 本期核销的应收账款:无。

(5) 本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 870,802,051.07 元,占应收账款期末余额合计数的比例 72.75%,相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 28,769,656.32 元。

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款:无。

(7) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:无。

(8) 本期应收账款因本公司将持有的部分子公司股权无偿划转至中天金融集团公司之全资子公司中天企管减少原值 414,763,814.78 元,账面价值 392,349,592.74 元。

#### 4、预付款项

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	89,885,445.77	18.75	90,537,491.24	21.45
1-2年	75,759,563.74	15.80	327,642,928.35	77.66
2-3年	313,523,437.32	65.39	503,612.77	0.12
3年以上	273,268.12	0.06	3,236,843.08	0.77
<b>合计</b>	<b>479,441,714.95</b>	<b>100.00</b>	<b>421,920,875.44</b>	<b>100.00</b>

(1) 预付款项期末余额中账龄超过1年的款项主要为尚未结算的工程款和拆迁补偿款。

(2) 期末按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 333,206,745.80 元,占预付款项期末余额的 69.50%。

(3) 本期因本公司将持有的部分子公司股权无偿划转至中天金融集团公司之全资子公司中天企管减少 11,736,531.77 元,详见本附注十四、2。

#### 5、其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	3,400,000.00	
其他应收款	637,300,120.94	19,155,881,516.23
<b>合计</b>	<b>640,700,120.94</b>	<b>19,155,881,516.23</b>

其他应收款期末余额较年初大幅减少主要原因系:(1) 本公司 2021 年 5 月实施 2020 年度利润分配 64.93862 亿元,根据本公司与中天金融集团公司签订的《债权债务抵销协议》,本公司将应付中天金融集团公司的应付利润与应收中天金融集团公司的其他应收款项进行了冲抵;(2) 其余减少主要为本集团清理内部非经营性债权债务,清理后本公司应收中天金融集团公司的非经营性往来 83.20 亿元无偿划转至中天金融集团公司之全资子公司中天企管所致,详见本附注十四、2。

5.1 应收利息:无。

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

5.2 应收股利

项目	期末余额	年初余额
应收股利	3,400,000.00	
<b>合计</b>	<b>3,400,000.00</b>	

5.3 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
其他应收款	733,738,690.61	19,264,937,505.97
减: 坏账准备	96,438,569.67	109,055,989.74
<b>合计</b>	<b>637,300,120.94</b>	<b>19,155,881,516.23</b>

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	期末余额	年初余额
关联往来款	205,762.60	17,885,698,214.21
备用金	19,445,353.37	16,974,386.94
其他款项	192,056,518.88	162,642,006.36
外部往来	481,262,519.86	1,116,359,885.82
其他保证金	16,086,884.10	57,939,836.25
政府基金及保证金	24,881,651.80	25,323,176.39
<b>合计</b>	<b>733,738,690.61</b>	<b>19,264,937,505.97</b>

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
2021年1月1日余额	94,055,989.74		15,000,000.00	109,055,989.74
2021年1月1日其他应收款账面余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-8,734,169.20			-8,734,169.20
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-3,883,250.87			-3,883,250.87
2021年8月31日余额	81,438,569.67		15,000,000.00	96,438,569.67

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末余额
----	------

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	341,085,467.65
1-2年	35,824,037.82
2-3年	227,540,032.96
3-4年	69,122,204.70
4-5年	41,702,313.55
5年以上	18,464,633.93
<b>合计</b>	<b>733,738,690.61</b>

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	其他变动	
外部往来	66,337,488.04	-8,618,972.68		-801,646.46	56,916,868.90
其他保证金	9,110,146.28	-5,701,958.38		-717,097.25	2,691,090.65
备用金	1,520,161.54	57,899.50		-263,775.88	1,314,285.16
其他款项	32,088,193.88	5,528,862.36		-2,100,731.28	35,516,324.96
<b>合计</b>	<b>109,055,989.74</b>	<b>-8,734,169.20</b>		<b>-3,883,250.87</b>	<b>96,438,569.67</b>

(5) 本期实际核销的其他应收款: 无。

(6) 本期其他应收款坏账准备其他变动系本公司将持有的部分子公司股权无偿划转至中天金融集团公司之全资子公司中天企管所致, 详见本附注十四、2。

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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
贵州中天浩宇房地产开发有限公司	外部关联方往来	135,690,935.95	1年以内 135,420,935.95 1-2年 270,000.00	18.49	
贵阳市住房和城乡建设局	墙体保证金/维修基金/安全措施费	81,045,792.37	5年以内 79,044,716.17 5年以上 2,001,076.20	11.05	11,155,154.39
贵阳综合保税区开发投资(集团)有限公司	外部往来	67,000,000.00	2-3年	9.13	10,720,000.00
贵阳市云岩区财政局	外部往来	60,000,000.00	1年以内	8.18	2,400,000.00
贵州瑜赛进丰房地产开发有限公司	外部往来	55,700,000.00	3-4年	7.59	13,368,000.00
<b>合计</b>		<b>399,436,728.32</b>		<b>54.44</b>	<b>37,643,154.39</b>

(8) 涉及政府补助的应收款项: 无。

(9) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款: 无。

(10) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额: 无。

6、存货

(1) 存货分类

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
(一) 开发成本	34,037,285,661.35		34,037,285,661.35	32,416,237,445.40		32,416,237,445.40
(1) 土地开发	3,090,253,013.95		3,090,253,013.95	3,276,407,577.37		3,276,407,577.37
(2) 房屋开发	30,947,032,647.40		30,947,032,647.40	28,910,828,954.32		28,910,828,954.32
(3) 配套设施				229,000,913.71		229,000,913.71
(二) 已完工开发产品	6,322,157,396.92		6,322,157,396.92	7,140,505,296.92		7,140,505,296.92
(三) 周转房						
(四) 库存材料				1,391,262.63		1,391,262.63
(五) 低值易耗品	2,182,940.73		2,182,940.73	3,427,795.04		3,427,795.04
(六) 库存商品	845,587.40		845,587.40	2,002,162.15		2,002,162.15
(七) 其他						
<b>合计</b>	<b>40,362,471,586.40</b>		<b>40,362,471,586.40</b>	<b>39,563,563,962.14</b>		<b>39,563,563,962.14</b>

(2) 开发成本项目明细如下: ①至②所述项目分期开发, 则所述的开工时间、预计竣工时间及预计总投资为期末在建开发产品的开工时间、预计竣工时间及预计总投资。

①土地开发(拟开发产品)

项目名称	预计投资额(万元)	期末账面余额	年初账面余额	跌价准备
中天花园B区	30,753.00	76,663,325.24	76,663,325.24	
人民剧场地块	290,000.00	719,319,956.04	616,044,473.83	
龙洞堡食品工业园(注1)			183,328,296.36	
中天·金融北城	2,500,000.00	1,167,647,094.55	1,167,647,094.55	
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(注2)	1,230,838.13		211,157,569.59	
中天·山水间		350,820,687.18	321,291,799.41	
其他项目		132,285,666.39	110,758,733.84	
<b>小计</b>	<b>5,964,891.13</b>	<b>3,036,253,013.95</b>	<b>3,276,407,577.37</b>	

注1、龙洞堡食品工业园土地开发本期减少系本公司将持有的中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司股权无偿划转至中天金融集团公司之全资子公司中天企管所致, 详见本附注十四、2。

注2、中天·文旅城本期减少系将土地开发转入房屋开发所致。

②房屋开发(在建开发产品)

项目名称	开工时间	预计首批竣工时间	预计投资额(万元)	期末账面余额	年初账面余额	跌价准备
中天·文旅城	2018.04	2022.05	1,028,579.00	767,186,034.50	463,552,206.89	
中天·悦曦府	2018.01	2023.08	348,695.00	2,231,046,394.89	2,144,358,855.06	
渔安安井温泉旅游城‘未来方舟’	2012.07	2021.12	6,627,200.00	22,200,849,650.42	20,624,150,281.94	
保障房项目	2011.06	已完工	407,875.00		170,465,931.42	

中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计首批竣工时间	预计投资额(万元)	期末账面余额	年初账面余额	跌价准备
贵阳国际金融中心一、二期	2013.01	2022.1	1,980,963.00	1,536,413,985.35	1,534,524,910.67	
珠海横琴 IDG 项目	2019.03	2024.06	443,335.00	1,435,851,320.11	1,397,843,802.13	
中天·金融北城	2020.07	2022.12	1,990,591.00	2,598,698,264.89	2,336,193,448.37	
其他项目				230,986,997.24	239,739,517.84	
<b>小计</b>			<b>12,827,238.00</b>	<b>31,001,032,647.40</b>	<b>28,910,828,954.32</b>	

(3) 已完工开发产品

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
中天万里湘江	277,696,651.36	228,881.40		277,925,532.76	
景怡西苑	130,814,345.52	1,550,199.33	1,550,199.33	130,814,345.52	
贵阳云岩渔安安井回迁居住区	93,931,346.39		663,000.00	93,268,346.39	
渔安安井温泉旅游城“未来方舟”	4,397,102,691.83	1,008,282,968.26	1,492,700,204.84	3,912,685,455.25	
中天南湖托斯卡纳	35,082,910.01			35,082,910.01	
贵阳国际金融中心一、二期	1,332,705,802.66	645,670,448.92	896,593,559.54	1,081,782,692.04	
保障房项目(白岩脚公租房项目)	822,859,059.88		32,965,946.51	789,893,113.37	
中天铭廷花园(注)	49,607,487.69		49,607,487.69		
其他项目	705,001.58			705,001.58	
<b>小计</b>	<b>7,140,505,296.92</b>	<b>1,655,732,497.91</b>	<b>2,474,080,397.91</b>	<b>6,322,157,396.92</b>	

注:中天铭廷花园本期减少系本公司将持有子公司中天城投集团江苏置业有限公司的股权无偿划转至中天金融集团公司之全资子公司中天企管所致,详见本附注十四、2。

(4) 存货跌价准备

存货期末按成本与可变现净值孰低计价,按存货类别计算并确定计提跌价准备,存货的可变现净值是根据资产负债表日存货的市场销售估计确定的。公司存货期末余额主要是拟开发产品、在建开发产品和已完工开发产品,无存货成本高于可变现净值的情况,未计提存货跌价准备。

(5) 期末存货余额中含有借款费用资本化金额为 5,304,501,367.46 元。

(6) 期末存货余额中用于有息负债抵押的存货账面价值为 80.16 亿元。

7、其他流动资产

项目	期末余额	年初余额	性质
预缴的企业所得税	5,083,415.42	5,541,466.85	预缴企业所得税
应交增值税借方余额	100,575,386.80	78,495,529.51	未抵扣和预缴的增值税
<b>合计</b>	<b>105,658,802.22</b>	<b>84,036,996.36</b>	

8、债权投资

(1) 债权投资情况

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款	110,000,000.00		110,000,000.00	110,000,000.00		110,000,000.00
<b>合计</b>	<b>110,000,000.00</b>		<b>110,000,000.00</b>	<b>110,000,000.00</b>		<b>110,000,000.00</b>

(2) 减值准备计提情况: 无。

(3) 损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况: 无。

(4) 其他说明: 无。

## 9、长期应收款

(1) 长期应收款情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
渔安·安井片区项目投资成本已发生未收回部分	2,222,436.00		2,222,436.00	2,222,436.00		2,222,436.00
<b>合计</b>	<b>2,222,436.00</b>		<b>2,222,436.00</b>	<b>2,222,436.00</b>		<b>2,222,436.00</b>

(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。

## 10、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额	年初余额
按成本法核算长期股权投资		
按权益法核算长期股权投资	835,190,264.09	620,063,805.36
<b>长期股权投资合计</b>	<b>835,190,264.09</b>	<b>620,063,805.36</b>
减: 长期股权投资减值准备		
<b>长期股权投资价值</b>	<b>835,190,264.09</b>	<b>620,063,805.36</b>

(2) 按成本法核算的长期股权投资: 无。

中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动								期末余额	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											
贵阳城投中天置业发展有限责任公司		613,058,905.80									613,058,905.80
<b>小计</b>		<b>613,058,905.80</b>									<b>613,058,905.80</b>
二、联营企业											
中节能(贵州)建筑能源有限公司	62,575,739.78			10,678,548.77							73,254,288.55
昆明市官渡区古滇大道项目投资建设运营管理有限公司(注)	406,867,500.00								-406,867,500.00		
贵州中天浩宇房地产开发有限公司	149,131,934.66			-1,741,629.07							147,390,305.59
贵州未来酒世界商业管理有限公司	1,488,630.92			-1,866.77							1,486,764.15
<b>小计</b>	<b>620,063,805.36</b>			<b>8,935,052.93</b>					<b>-406,867,500.00</b>		<b>222,131,358.29</b>
<b>合计</b>	<b>620,063,805.36</b>	<b>613,058,905.80</b>		<b>8,935,052.93</b>					<b>-406,867,500.00</b>		<b>835,190,264.09</b>

注1、本期对昆明市官渡区古滇大道项目投资建设运营管理有限公司的投资减少系本公司将云南华盛基础设施运营管理有限责任公司的股权无偿划转至中天金融集团公司之全资子公司中天企管所致,详见附注十四、2。

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

11、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1.年初余额	513,811,074.65	513,811,074.65
2.本期增加金额	169,638,779.58	169,638,779.58
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,946,229.40	1,946,229.40
(3) 其他增加	167,692,550.18	167,692,550.18
3.本期减少金额	40,653,560.32	40,653,560.32
(1) 处置	28,033,564.44	28,033,564.44
(2) 企业合并减少	12,619,995.88	12,619,995.88
4.期末余额	642,796,293.91	642,796,293.91
二、累计折旧和累计摊销		
1.年初余额	40,030,953.91	40,030,953.91
2.本期增加金额	38,742,725.58	38,742,725.58
(1) 计提或摊销	12,086,876.21	12,086,876.21
(2) 其他增加	26,655,849.37	26,655,849.37
3.本期减少金额	1,798,719.14	1,798,719.14
(1) 处置	1,395,022.26	1,395,022.26
(2) 企业合并减少	403,696.88	403,696.88
4.期末余额	76,974,960.35	76,974,960.35
三、减值准备		
1.年初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 企业合并减少		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	565,821,333.56	565,821,333.56
2.年初账面价值	473,780,120.74	473,780,120.74

(2) 本集团的投资性房地产是对外出租的房屋建筑物。

(3) 本期企业合并减少为本公司将持有的部分子公司股权无偿划转至中天金融集团公司之全资子公司中天企管所致。

中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 本期原值和累计折旧其他增加系因划转子公司股权将原合并层面作为固定资产类别分类调整至本项目所致。

(5) 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
未来方舟一期 F 区 F2 组团部分	60,921,153.95	正在办理
未来方舟一期 E 区 E7 组团部分	215,032.11	正在办理
未来方舟一期 E 区 G6 组团部分	3,216,079.57	正在办理
<b>合计</b>	<b>64,352,265.63</b>	

(6) 截至 2021 年 8 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	214,914,526.98	19,064,584.00	195,849,942.98
<b>合计</b>	<b>214,914,526.98</b>	<b>19,064,584.00</b>	<b>195,849,942.98</b>

12、固定资产

项目	期末账面价值	年初账面价值
固定资产	80,200,931.53	625,226,627.73
固定资产清理		
<b>合计</b>	<b>80,200,931.53</b>	<b>625,226,627.73</b>

12.1 固定资产

(1) 固定资产明细表

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						
1.年初余额	620,358,315.54	61,340,634.47	32,954,843.13	35,918,560.09	42,834,289.52	793,406,642.75
2.本期增加金额		14,172.57	1,147,387.62	1,505,484.99	514,016.14	3,181,061.32
(1) 购置		14,172.57	1,147,387.62	1,505,484.99	514,016.14	3,181,061.32
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 其他增加						
3.本期减少金额	556,378,496.47	19,076,234.42	20,882,954.20	14,957,127.06	37,779,461.77	649,074,273.92
(1) 处置或报废		515,289.40	293,637.23	270,340.00	257,506.79	1,336,773.42
(2) 企业合并减少	388,685,946.29	18,560,945.02	20,589,316.97	14,686,787.06	37,521,954.98	480,044,950.32
(3) 其他减少	167,692,550.18					167,692,550.18
4.期末余额	63,979,819.07	42,278,572.62	13,219,276.55	22,466,918.02	5,568,843.89	147,513,430.15
二、累计折旧						
1.年初余额	60,513,857.11	51,038,053.51	21,446,738.19	14,214,494.85	20,966,871.36	168,180,015.02
2.本期增加金额	6,434,107.54	1,956,172.80	1,360,196.31	1,668,800.68	2,775,020.79	14,194,298.12

中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋建筑物	运输设备	电子设备	机器设备	其他	合计
(1) 计提	6,434,107.54	1,956,172.80	1,360,196.31	1,668,800.68	2,775,020.79	14,194,298.12
(2) 企业合并增加						
(3) 其他增加						
3.本期减少金额	53,436,095.82	15,342,083.25	13,365,912.07	12,175,773.13	20,741,950.25	115,061,814.52
(1) 处置或报废		489,524.93	274,034.10	250,353.14	208,721.32	1,222,633.49
(2) 企业合并减少	26,780,246.45	14,852,558.32	13,091,877.97	11,925,419.99	20,533,228.93	87,183,331.66
(3) 其他减少	26,655,849.37					26,655,849.37
4.期末余额	13,511,868.83	37,652,143.06	9,441,022.43	3,707,522.40	2,999,941.90	67,312,498.62
三、减值准备						
1.年初余额						
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	50,467,950.24	4,626,429.56	3,778,254.12	18,759,395.62	2,568,901.99	80,200,931.53
2.年初账面价值	559,844,458.43	10,302,580.96	11,508,104.94	21,704,065.24	21,867,418.16	625,226,627.73

本期企业合并减少为本公司将持有的部分子公司股权无偿划转至中天金融集团公司之全资子公司中天企管所致,详见本附注十四、2。

本期其他减少主要因划转部分子公司股权将原合并层面作为固定资产类别调整至投资性房地产所致。

(2) 暂时闲置的固定资产:无。

(3) 通过融资租赁租入的固定资产:无。

(4) 通过经营租赁租出的固定资产:无。

(5) 未办妥产权证书的固定资产

项目	期末账面价值	未办妥产权证书原因
酒店房屋建筑	22,568,838.98	正在办理
船型会所	25,543,708.17	正在办理
<b>合计</b>	<b>48,112,547.15</b>	

(6) 截至2021年8月31日,用于借款抵押的固定资产:无。

12.2 固定资产清理:无。

13、在建工程

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末余额	年初余额
在建工程	29,760,001.30	16,852,341.43
工程物资		
<b>合计</b>	<b>29,760,001.30</b>	<b>16,852,341.43</b>

13.1 在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			年初余额		
	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	29,760,001.30		29,760,001.30	16,852,341.43		16,852,341.43
<b>合计</b>	<b>29,760,001.30</b>		<b>29,760,001.30</b>	<b>16,852,341.43</b>		<b>16,852,341.43</b>

(2) 重要在建工程项目本期变动情况: 无。

(3) 本期计提在建工程减值准备: 无。

13.2 工程物资: 无。

14、无形资产

(1) 无形资产明细

项目	土地使用权	软件系统	探矿权	合计
一、账面原值				
1.年初余额	16,180,000.00	5,501,015.38	288,908,754.58	310,589,769.96
2.本期增加金额		20,940.00		20,940.00
(1) 购置		20,940.00		20,940.00
(2) 内部研发				
(3) 其他				
3.本期减少金额		1,466,337.62	288,908,754.58	290,375,092.20
(1) 处置				
(2) 企业合并减少		1,466,337.62	288,908,754.58	290,375,092.20
(3) 其他减少				
4.期末余额	16,180,000.00	4,055,617.76		20,235,617.76
二、累计摊销				
1.年初余额	448,320.84	3,680,646.02		4,128,966.86
2.本期增加金额	256,183.36	529,749.14		785,932.50
(1) 计提	256,183.36	529,749.14		785,932.50
(2) 其他增加				
3.本期减少金额		962,237.56		962,237.56
(1) 处置				
(2) 企业合并减少		962,237.56		962,237.56

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	土地使用权	软件系统	探矿权	合计
4.期末余额	704,504.20	3,248,157.60		3,952,661.80
三、减值准备				
1.年初余额				
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	15,475,495.80	807,460.16		16,282,955.96
2.年初账面价值	15,731,679.16	1,820,369.36	288,908,754.58	306,460,803.10

期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。

本期企业合并减少系本公司将持有的部分子公司股权无偿划转至中天金融集团公司之全资子公司中天企管所致,详见本附注十四、2。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权

项目	期末账面价值	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
中天晴隆酒店管理有限公司土地	15,475,495.80	正在办理中	待定
<b>合计</b>	<b>15,475,495.80</b>		

15、商誉

(1) 商誉原值

项目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			处置	其他	
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	
<b>合计</b>	<b>2,460,168.03</b>			<b>2,460,168.03</b>	

本期其他减少为本公司将持有的子公司云南华盛基础设施运营管理有限责任公司股权无偿划转至中天金融集团公司之全资子公司中天企管所致,详见本附注十四、2。

(2) 商誉减值准备: 无。

16、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	84,131,271.19	5,443,396.99	7,361,782.65	44,151,944.98	38,060,940.55	本公司将部分子公司股权划转至中天企管所致,详见本附注十四、2。
其他	5,044,308.60	3,281,482.30	1,245,502.18	88,972.34	6,991,316.38	
<b>合计</b>	<b>89,175,579.79</b>	<b>8,724,879.29</b>	<b>8,607,284.83</b>	<b>44,240,917.32</b>	<b>45,052,256.93</b>	

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

17、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

项目	期末余额		年初余额	
	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	156,578,917.37	25,992,664.43	155,430,396.12	27,848,025.25
可抵扣亏损	511,088,608.67	124,527,746.83	499,069,965.75	121,392,407.97
其他(以后年度可抵扣广告费)	51,408,576.43	12,852,144.10	33,644,695.68	8,411,173.93
<b>合计</b>	<b>719,076,102.47</b>	<b>163,372,555.36</b>	<b>688,145,057.55</b>	<b>157,651,607.15</b>

(2) 未经抵销的递延所得税负债: 无。

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额
可抵扣亏损	65,422,043.45
<b>合计</b>	<b>65,422,043.45</b>

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	备注
2022 年度	2,041,836.72	
2023 年度	4,304,185.91	
2024 年度	17,119,136.41	
2025 年度	11,118,354.53	
2026 年度	30,838,529.88	
<b>合计</b>	<b>65,422,043.45</b>	

18、其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额	备注
勘探支出(注1)		191,344,174.53	
待拆迁房屋(注2)	138,758,774.51	138,758,774.51	
股权投资款(注3)	339,000,000.00	389,857,000.00	
<b>合计</b>	<b>477,758,774.51</b>	<b>719,959,949.04</b>	

注1、勘探支出本期减少主要系本公司将持有的中天城投集团资源控股有限公司股权无偿划转至中天金融集团公司之全资子公司中天企管所致,详见本附注十四、2。

注2、待拆迁房屋:此地块已通过招拍挂出让,拆迁尚未最终完成,将相应房屋和土地使用权暂列本项目列报。

注3、股权投资款:2018年6月19日,本公司之子公司中天城投集团遵义房地产有限公司(以下简称“中天城投遵义公司”)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,中天城投遵义公司

中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

与标的企业的股东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,中天城投遵义公司向乌江房开支付33,900.00万元人民币的股权受让款。截至报告日,双方仍未进行股权过户,本集团仍将其作为其他非流动资产列示,具体情况详见本附注十三。

19、短期借款

借款类别	期末余额	年初余额
抵押借款		47,710,000.00
保证借款	130,000,000.00	90,000,000.00
保理借款	120,000,000.00	110,000,000.00
计提的利息	2,948,288.72	118,508.94
<b>合计</b>	<b>252,948,288.72</b>	<b>247,828,508.94</b>

20、应付票据

票据种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	520,247,486.83	2,092,115,670.50
<b>合计</b>	<b>520,247,486.83</b>	<b>2,092,115,670.50</b>

21、应付账款

(1) 应付账款

项目	期末余额	年初余额
1年以内(含1年)	3,370,738,486.91	2,107,914,768.47
1年至2年(含2年)	1,019,346,733.98	548,422,942.26
2年至3年(含3年)	415,824,601.10	46,263,269.49
3年以上	101,987,484.09	60,148,394.46
<b>合计</b>	<b>4,907,897,306.08</b>	<b>2,762,749,374.68</b>
其中:1年以上	1,537,158,819.17	654,834,606.21

(2) 应付账款期末余额账龄在1年以上部分主要为尚未支付的工程款及质保金。

22、预收款项

(1) 预收款项

项目	期末余额	年初余额
预收租赁费	44,257,097.27	37,190,841.41

(2) 账龄超过1年的重要预收款项:无。

23、合同负债

(1) 合同负债

项目	期末余额	年初余额
----	------	------

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末余额	年初余额
售房款	5,562,675,853.92	4,952,895,980.35
物管费	27,773,523.43	66,378,048.67
教育住宿费		38,511,217.30
健身费用		32,146,190.63
其他	24,760,954.82	109,808,617.82
<b>合计</b>	<b>5,615,210,332.17</b>	<b>5,199,740,054.77</b>

(2) 合同负债期末账面余额中的预收房款情况

项目名称	预计首批竣工时间	项目预售比例 (%)	期末账面余额	年初账面余额
渔安安井温泉旅游城“未来方舟”	2021.12	67.10	2,916,000,554.69	2,640,524,426.66
保障房-白岩脚	已完工	84.30	3,048,609.34	34,075,305.48
贵阳国际金融中心一、二期	2022.04	91.87	1,069,458,853.95	1,841,693,783.30
中天万里湘江	已完工		11,540,531.43	11,540,531.43
贵阳云岩渔安安井回迁居住区	已完工	98.58	354,258.26	651,971.18
南京中天铭廷项目	已完工	93.94		271,190.49
未来方舟-中天悦曦府	2023.08	19.90	481,480,927.51	195,439,726.94
渔安安井温泉旅游城 J01 组团	2022.06	26.03	336,519,236.46	61,888,303.67
中天·金融北城	2022.12	3.63	721,068,224.23	155,749,373.39
其他			23,204,658.05	11,061,367.81
<b>合计</b>			<b>5,562,675,853.92</b>	<b>4,952,895,980.35</b>

(3) 期末账龄超过 1 年的重要合同负债

单位名称	期末余额	期末余额中账龄超过一年的金额	未偿还或结转的原因
贵阳观山湖建设投资发展有限公司	308,159,164.44	308,159,164.44	尚未结算
贵州银行股份有限公司	303,400,950.23	300,852,911.61	尚未结算
贵阳市住房和城乡建设局	43,117,580.00	43,117,580.00	尚未结算
贵阳观山湖投资(集团)产业发展有限公司	38,698,461.85	38,698,461.85	尚未结算
贵阳置业担保有限公司	36,852,501.90	36,852,501.90	尚未结算
<b>合计</b>	<b>730,228,658.42</b>	<b>727,680,619.80</b>	

24、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	71,635,311.62	475,714,603.53	498,238,889.28	49,111,025.87
离职后福利-设定提存计划	3,117.32	25,006,725.61	24,967,404.09	42,438.84
辞退福利		41,859.22	41,859.22	
一年内到期的其他福利				

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	71,638,428.94	500,763,188.36	523,248,152.59	49,153,464.71

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。应付职工薪酬期末余额主要为计提的2021年8月工资。

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	59,650,020.24	401,512,647.88	418,885,739.95	42,276,928.17
职工福利费		23,803,860.09	23,803,860.09	
社会保险费	16,055.43	29,363,183.48	29,351,195.74	28,043.17
其中: 医疗保险费	15,728.93	28,255,403.93	28,243,596.75	27,536.11
工伤保险费	46.82	1,077,416.43	1,077,222.43	240.82
生育保险费	279.68	30,363.12	30,376.56	266.24
补充医疗保险				
住房公积金	36,270.00	17,400,381.72	17,238,183.87	198,467.85
工会经费和职工教育经费	11,932,965.95	3,634,530.36	8,959,909.63	6,607,586.68
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
合计	71,635,311.62	475,714,603.53	498,238,889.28	49,111,025.87

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	2,911.07	23,103,681.66	23,088,259.29	18,333.44
失业保险费	206.25	1,903,043.95	1,879,144.80	24,105.40
企业年金缴费				
合计	3,117.32	25,006,725.61	24,967,404.09	42,438.84

25、应交税费

项目	期末余额	年初余额
企业所得税	931,429,923.44	1,155,608,032.55
城市建设税	84,868,443.77	82,560,930.67
教育费附加	36,143,363.84	35,549,470.19
地方教育费附加	25,957,475.59	25,780,193.04
土地增值税	617,652,542.15	661,766,962.64
增值税	1,080,971,038.43	1,034,049,163.34
其他税种	19,715,671.56	21,643,408.67
合计	2,796,738,458.78	3,016,958,161.10

26、其他应付款

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	6,296,575,072.70	9,484,702,918.94
<b>合计</b>	<b>6,296,575,072.70</b>	<b>9,484,702,918.94</b>

26.1 应付利息: 无。

26.2 应付股利: 无。

26.3 其他应付款

(1) 其他应付款按账龄分类

项目	期末余额	年初余额
1年以内	962,668,214.51	5,009,435,154.12
1-2年	2,288,461,210.49	1,772,451,157.95
2-3年	690,136,564.45	736,781,628.59
3年以上	2,355,309,083.25	1,966,034,978.28
<b>合计</b>	<b>6,296,575,072.70</b>	<b>9,484,702,918.94</b>
其中: 1年以上	5,333,906,858.19	4,475,267,764.82

(2) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	期末余额	年初余额
土地增值税清算准备金	3,212,104,541.03	3,089,357,981.35
市政工程代建款	143,979,353.95	173,614,647.84
押金保证金	96,765,038.99	89,930,147.33
购房定金	9,524,426.00	15,978,974.41
代收代付款项和代扣代缴款项	243,065,895.59	289,674,914.92
往来款	2,212,067,505.61	5,376,880,017.99
其他	379,068,311.53	449,266,235.10
<b>合计</b>	<b>6,296,575,072.70</b>	<b>9,484,702,918.94</b>

(3) 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	期末余额中账龄超过一年的金额	未偿还或结转的原因
土地增值税清算准备金(注)	3,212,104,541.03	2,969,298,347.81	土地增值税准备
建发房地产集团有限公司	1,964,465,023.51	1,675,289,439.34	往来款
贵阳观山湖建设投资发展有限公司	143,979,353.95	143,979,353.95	市政工程代建款
<b>合计</b>	<b>5,320,548,918.49</b>	<b>4,788,567,141.10</b>	

注、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,期末余额为3,212,104,541.03元。考虑到土地增值税实际清缴时有可能高于或低于资产

中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

27、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	6,934,343,679.66	6,022,418,003.89
一年内到期的长期借款计提的利息	107,712,047.14	17,896,236.38
<b>合计</b>	<b>7,042,055,726.80</b>	<b>6,040,314,240.27</b>

(2) 一年内到期的长期借款

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款		40,000.00
抵押借款	4,134,343,679.66	4,827,178,003.89
保证借款	2,800,000,000.00	1,195,200,000.00
保理借款		
<b>合计</b>	<b>6,934,343,679.66</b>	<b>6,022,418,003.89</b>

(3) 期末余额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额	
					外币金额	本币金额
非银行金融机构	2019-1-16	2022-3-14	RMB	固定利率		2,000,000,000.00
银行机构	2019-1-16	2021-12-31	RMB	固定利率		1,323,503,679.66
银行机构	2019-2-1	2022-1-31	RMB	固定利率		916,340,000.00
银行机构	2018-9-13	2021-9-9	RMB	固定利率		980,000,000.00
非银行金融机构	2019-4-12	2022-4-12	RMB	固定利率		502,000,000.00
<b>合计</b>						<b>5,721,843,679.66</b>

28、其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
待转销项税额	340,849,838.95	276,102,894.63
<b>合计</b>	<b>340,849,838.95</b>	<b>276,102,894.63</b>

29、长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款	47,900,000.00	68,720,000.00
抵押借款	3,186,320,000.00	3,044,290,000.00

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

借款类别	期末余额	年初余额
保证借款	3,590,000,000.00	5,041,157,210.00
其他借款	1,219,500,000.00	
计提的利息	199,066,675.99	21,605,968.03
<b>合计</b>	<b>8,242,786,675.99</b>	<b>8,175,773,178.03</b>

(2) 期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	币种	利率	期末余额	
					外币金额	本币金额
非银行金融机构	2017-10-25	2023-2-25	RMB	固定利率		1,110,000,000.00
银行金融机构	2018-10-19	2023-3-28	RMB	固定利率		1,092,320,000.00
非银行金融机构	2020-8-6	2023-8-6	RMB	固定利率		1,000,000,000.00
非银行金融机构	2020-10-23	2023-10-23	RMB	固定利率		1,000,000,000.00
非银行金融机构	2020-6-11	2023-6-11	RMB	固定利率		980,000,000.00
<b>合计</b>						<b>5,182,320,000.00</b>

30、长期应付款

项目	期末余额	年初余额
长期应付款	2,651,427,068.52	2,443,567,538.64
专项应付款		888,528.05
<b>合计</b>	<b>2,651,427,068.52</b>	<b>2,444,456,066.69</b>

30.1 长期应付款

款项性质	期末余额	年初余额
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(注1)	1,958,483,323.99	1,917,871,578.94
被兼并企业职工安置费	509,878.75	488,973.92
中黔金交-贵阳房开2020年第一期金融资产交易产品	192,300,000.00	25,073,120.00
代收代付土地一级开发费用	338,479,807.18	338,479,807.18
<b>合计</b>	<b>2,651,427,068.52</b>	<b>2,443,567,538.64</b>

注1、负有回购义务的售后回购系本公司之子公司中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司(以下简称金融中心)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,约定恒大人寿向金融中心购买其持有的贵阳国际金融中心一期商务区物业,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物业。截至2021年8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42,609,043.99元。

30.2 专项应付款

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
望谟专项扶贫项目	888,528.05	1,090,580.00	1,979,108.05		
<b>合计</b>	<b>888,528.05</b>	<b>1,090,580.00</b>	<b>1,979,108.05</b>		

### 31、预计负债

项目	期末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼		50,000,000.00	
<b>合计</b>		<b>50,000,000.00</b>	

### 32、递延收益

#### (1) 项目明细

项目	期末余额	年初余额	备注
贵州文化广场项目配套基础设施建设财政补助	307,991,100.00	307,991,100.00	
云岩区教育局生均经费		4,382,180.69	
<b>合计</b>	<b>307,991,100.00</b>	<b>312,373,280.69</b>	

#### (2) 政府补助

政府补助项目	年初余额	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	其他减少	期末余额	与资产/收益相关
贵州文化广场项目配套基础设施建设财政补助	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
<b>合计</b>	<b>312,373,280.69</b>				<b>4,382,180.69</b>	<b>307,991,100.00</b>	

云岩区教育局生均经费本期减少系本公司将持有的贵阳中天中学无偿划转至中天金融集团公司之全资子公司中天企管所致,详见本附注十四、2。

### 33、实收资本

股东名称/类别	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	金额	比例(%)			金额	比例(%)
中天金融集团公司	11,700,000,000.00	100.00			11,700,000,000.00	100.00
<b>合计</b>	<b>11,700,000,000.00</b>	<b>100.00</b>			<b>11,700,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

### 34、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少(注)	期末余额
资本溢价	3,681,192,580.03		3,681,192,580.03	
<b>合计</b>	<b>3,681,192,580.03</b>		<b>3,681,192,580.03</b>	

注、资本公积本期减少原因详见本附注十四、2。

### 35、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少(注)	期末余额
法定盈余公积	15,795,932.60		15,795,932.60	

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额	本期增加	本期减少(注)	期末余额
任意盈余公积				
<b>合计</b>	<b>15,795,932.60</b>		<b>15,795,932.60</b>	

注、盈余公积本期减少详见本附注十四、2。

### 36、未分配利润

项目	本期金额	上年金额
<b>上年年末余额</b>	<b>7,590,774,593.85</b>	<b>6,273,279,930.77</b>
加:年初未分配利润调整数		
其中:《企业会计准则》新规定追溯调整		
会计政策变更		
重要前期差错更正		
同一控制合并范围变更		
其他调整因素		
<b>本年初余额</b>	<b>7,590,774,593.85</b>	<b>6,273,279,930.77</b>
加:本年(期)归属于母公司股东的净利润	373,817,389.55	1,317,494,663.08
减:提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付利润(注1)	6,493,862,000.00	
其他(注2)	6,764,361,585.21	
转作股本的普通股股利		
<b>本年(期)期末余额</b>	<b>-5,293,631,601.81</b>	<b>7,590,774,593.85</b>

注1、应付利润系根据本公司利润分配方案,本公司向母公司中天金融集团公司分配现金股利6,493,862,000.00元。

注2、未分配利润其他减少原因详见本附注十四、2。

### 37、营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入及营业成本

项目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	3,606,073,972.76	2,453,688,659.14	5,182,954,099.22	2,817,515,674.22
其他业务收入	807,896,388.56	587,327,992.63	1,208,894,362.29	915,606,076.04
<b>合计</b>	<b>4,413,970,361.32</b>	<b>3,041,016,651.77</b>	<b>6,391,848,461.51</b>	<b>3,733,121,750.26</b>

#### (2) 主营业务-按行业分类

行业名称	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

行业名称	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发与经营	3,606,073,972.76	2,453,688,659.14	5,182,954,099.22	2,817,515,674.22
<b>合计</b>	<b>3,606,073,972.76</b>	<b>2,453,688,659.14</b>	<b>5,182,954,099.22</b>	<b>2,817,515,674.22</b>

(3) 主营业务-按产品分类

产品名称	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
住宅	1,358,407,763.99	588,990,324.86	1,022,837,013.12	686,096,625.95
公寓	85,559,845.33	80,914,561.21	153,358,315.11	146,142,739.10
商业、写字楼	1,900,452,718.08	1,624,710,207.68	3,598,460,289.13	1,741,184,592.86
车库车位及其他	261,653,645.36	159,073,565.39	408,298,481.86	244,091,716.31
<b>合计</b>	<b>3,606,073,972.76</b>	<b>2,453,688,659.14</b>	<b>5,182,954,099.22</b>	<b>2,817,515,674.22</b>

(4) 主营业务-按地区分类

地区名称	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
贵州地区	3,604,165,354.67	2,452,103,474.66	5,170,404,740.56	2,808,810,886.80
江苏地区	1,908,618.09	1,585,184.48	12,549,358.66	8,704,787.42
<b>合计</b>	<b>3,606,073,972.76</b>	<b>2,453,688,659.14</b>	<b>5,182,954,099.22</b>	<b>2,817,515,674.22</b>

(5) 其他业务-按行业分类

行业名称	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房屋租赁	66,514,371.60	38,850,030.91	50,386,091.79	62,825,350.52
物业管理	486,458,591.32	396,231,607.57	707,681,424.29	575,229,752.53
健身娱乐	44,782,415.35	29,689,853.73	68,112,353.83	51,248,860.81
教育服务	113,869,634.09	67,503,168.93	206,240,900.24	141,487,748.20
会议及展览等	47,806,530.67	25,925,835.92	87,715,420.99	42,356,614.04
建设管理收入	5,860,960.37	6,771,071.13	16,964,851.91	12,863,944.99
其他	42,603,885.16	22,356,424.44	71,793,319.24	29,593,804.95
<b>合计</b>	<b>807,896,388.56</b>	<b>587,327,992.63</b>	<b>1,208,894,362.29</b>	<b>915,606,076.04</b>

(6) 本期前五名客户销售收入

本期营业收入前五名合计为 1,977,867,087.66 元, 占营业收入合计数的比例为 44.81%。

38、税金及附加

项目	本期发生额	上年发生额
房产税	4,478,788.68	8,840,245.94
土地增值税	206,317,052.87	481,887,215.90

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上年发生额
城市维护建设税	14,571,206.24	21,006,064.43
教育费附加	6,268,610.11	9,014,110.32
地方教育费附加	4,056,847.57	6,017,823.01
其他	4,357,184.17	16,324,295.96
<b>合计</b>	<b>240,049,689.64</b>	<b>543,089,755.56</b>

39、销售费用

项目	本期发生额	上年发生额
广告宣传费	29,344,291.26	107,179,035.09
职工薪酬	42,636,438.51	60,071,668.66
其他	43,044,187.74	114,223,181.18
<b>合计</b>	<b>115,024,917.51</b>	<b>281,473,884.93</b>

40、管理费用

项目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	78,196,818.48	132,221,469.04
其他	98,437,597.53	161,051,765.89
<b>合计</b>	<b>176,634,416.01</b>	<b>293,273,234.93</b>

41、财务费用

项目	本期发生额	上年发生额
利息费用	378,585,240.56	133,901,690.46
减:利息收入	4,542,606.22	60,887,549.23
加:汇兑损失		
其他支出	20,102,363.05	42,994,322.87
<b>合计</b>	<b>394,144,997.39</b>	<b>116,008,464.10</b>

42、其他收益

(1) 其他收益明细

项目	本期发生额	上年发生额
政府补助	1,585,706.00	10,596,908.90
其他	1,660,287.73	
<b>合计</b>	<b>3,245,993.73</b>	<b>10,596,908.90</b>

(2) 政府补助明细

项目	本期发生额	上年发生额	来源和依据	与资产/收益相关
观山湖区教育局拨付义务教育事业费		4,225,332.00	《关于委托承担义务教育义务的协议》、《委托承担义务教育任务协议》	与收益相关
贵阳市观山湖区市场监督管理局产业扶持款		2,585,690.11	《关于委托承担义务教育义务的协议》、《委托承担义务教育任务协议》	与收益相关

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上年发生额	来源和依据	与资产/收益相关
零星政府补助	1,585,706.00	3,785,886.79		与收益相关
<b>合计</b>	<b>1,585,706.00</b>	<b>10,596,908.90</b>		

43、投资收益

项目	本期发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	8,935,052.93	8,012,278.31
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,329,357.75	5,306,595.72
处置交易性金融资产取得的投资收益		-600,944.50
其他	20,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>31,264,410.68</b>	<b>12,717,929.53</b>

44、信用减值损失

项目	本期发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-25,133,813.15	-13,319,916.35
其他应收款坏账损失	8,734,169.20	31,848,536.37
<b>合计</b>	<b>-16,399,643.95</b>	<b>18,528,620.02</b>

45、资产处置收益

项目	本期发生额	上年发生额
持有待售处置组处置收益		
非流动资产处置收益		<b>16,205,735.14</b>
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		
未划分为持有待售的非流动资产处置收益		<b>16,205,735.14</b>
其中:固定资产处置收益		16,205,735.14
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		
<b>合计</b>		<b>16,205,735.14</b>

46、营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本期发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废利得	26,809.00	17,898.50
与日常经营活动无关的政府补助	1,815,523.97	7,355,879.95
违约金收入	2,139,656.36	13,566,325.37
其他	1,869,186.68	1,896,171.34

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上年发生额
合计	5,851,176.01	22,836,275.16

(2) 政府补助明细

项目	本期发生额	上年发生额	来源和依据	与资产/收益相关
疫情税收减免		2,705,982.59	财政部税务总局公告2020年第8号	收益相关
稳岗补贴		1,640,409.26		收益相关
其他	1,815,523.97	3,009,488.10		收益相关
合计	1,815,523.97	7,355,879.95		

47、营业外支出

项目	本期发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废损失	73,475.27	19,137.48
捐赠支出		35,000.00
违约金支出	793,284.30	
其他(注)	54,006,937.73	7,293,588.64
合计	54,873,697.30	7,347,726.12

注、本期营业外支出其他项目主要为滞纳金及方舟戏台烧毁损失。

48、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项目	本期发生额	上年发生额
当期所得税	99,020,537.18	247,618,542.18
递延所得税	-33,203,204.44	-32,386,886.27
合计	65,817,332.74	215,231,655.91

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
本期合并利润总额	413,771,859.22
按法定/适用税率计算的所得税费用	103,442,964.81
子公司适用不同税率的影响	-58,492,662.67
调整以前期间所得税的影响	2,090,567.91
非应税收入的影响	-1,166,095.03
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,144,445.15
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	1,868,502.59
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	10,929,609.98
所得税费用	65,817,332.74

49、现金流量表项目

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上年发生额
外部往来款	692,987,622.02	3,796,886,345.21
保证金及押金等	63,005,365.84	98,475,516.75
产业发展扶持基金等政府补助	3,401,229.97	15,246,806.26
代收代支及其他款项	625,136,591.08	437,575,867.81
收到中天金融集团内部公司往来款	1,026,471,500.66	4,868,323,325.32
<b>合计</b>	<b>2,411,002,309.57</b>	<b>9,216,507,861.35</b>

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上年发生额
广告宣传费	28,945,277.75	107,179,035.09
销售手续费	30,033,311.00	42,725,968.06
支付往来款	103,031,135.04	3,722,692,785.60
支付中天金融集团内部公司往来款	2,508,681,991.62	7,992,421,518.71
其他期间费用和代收代支等	570,089,631.56	548,487,743.68
<b>合计</b>	<b>3,240,781,346.97</b>	<b>12,413,507,051.14</b>

3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上年发生额
贵阳恒森房地产开发有限公司		1,203,276,088.50
利息收入	2,849,521.78	11,310,778.92
<b>合计</b>	<b>2,849,521.78</b>	<b>1,214,586,867.42</b>

4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上年发生额
划转子公司及其他营业单位收到的现金净额	54,249,954.17	
<b>合计</b>	<b>54,249,954.17</b>	

5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上年发生额
建发房地产集团有限公司		2,154,284,748.09
北京天恒奥特投资管理有限公司		200,000,000.00
中信信托有限责任公司	1,578,973.32	
<b>合计</b>	<b>1,578,973.32</b>	<b>2,354,284,748.09</b>

6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上年发生额
北京天恒奥特投资管理有限公司		200,000,000.00

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上年发生额
财务顾问费	14,720,095.90	
中铁信托有限责任公司	46,920,000.00	
建发房地产集团有限公司	571,530,190.27	
<b>合计</b>	<b>633,170,286.17</b>	<b>200,000,000.00</b>

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上年发生额
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	347,954,526.48	1,282,774,628.76
加: 资产减值准备	16,399,643.95	-18,528,620.02
固定资产及投资性房地产折旧	26,281,174.33	48,465,121.80
无形资产摊销	785,932.50	1,090,814.70
长期待摊费用摊销	8,607,284.83	12,095,376.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		-16,205,735.14
固定资产报废损失	46,666.27	1,238.98
公允价值变动损失		
财务费用	374,042,634.34	73,014,141.23
投资损失(减: 收益)	-31,264,410.68	-12,717,929.53
递延所得税资产减少	-33,203,204.44	-32,386,886.27
递延所得税负债增加		
存货的减少	186,216,142.43	-3,386,555,207.16
经营性应收项目的减少	-817,681,498.18	-2,756,990,849.28
经营性应付项目的增加	-463,999,514.22	-1,193,438,713.41
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-385,814,622.39	-5,999,382,619.01
<b>2、不涉及现金收支的投资和筹资活动</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年(期)末余额	970,245,036.72	1,230,294,882.18
减: 现金的年初余额	1,230,294,882.18	1,138,329,313.34
加: 现金等价物的年(期)末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-260,049,845.46	91,965,568.84

(3) 当年支付的取得子公司的现金净额: 无。

中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 当年收到的处置子公司的现金净额: 因向中天金融集团公司之子公司中天企管划转子公司而收到的现金净额为-54,249,954.17元。

(5) 现金和现金等价物

项目	期末余额	年初余额
现金	970,245,036.72	1,230,572,469.08
其中: 库存现金	50,845.87	84,690.32
可随时用于支付的银行存款	833,302,804.36	1,107,930,706.82
可随时用于支付的其他货币资金	136,891,386.49	122,557,071.94
可用于支付的存放中央银行款项		
结算备付金		
存放同业款项		
拆放同业款项		
现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
年(期)末现金和现金等价物余额	<b>970,245,036.72</b>	<b>1,230,572,469.08</b>

51、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	191,689,668.41	司法冻结
存货	8,015,757,828.71	借款抵押
投资性房地产	195,849,942.99	借款抵押
<b>合计</b>	<b>8,540,188,826.60</b>	

52、外币货币性项目: 无。

53、政府补助

(1) 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目
贵州文化广场项目配套基础设施建设财政补助	307,991,100.00	递延收益
其他零星政府补助	1,585,706.00	其他收益
其他零星政府补助	1,815,523.97	营业外收入
<b>合计</b>	<b>311,392,329.97</b>	

(2) 政府补助退回情况: 无。

八、合并范围的变化

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: 无。

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

4、其他原因形成的合并范围变动

(1) 本期新纳入合并范围的公司情况

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例 (%)	期末净资产	本期净利润
贵州中天文产物业管理有限公司	新设	80.00		

(2) 报告期不再纳入合并范围的公司情况

1) 本公司因注销贵阳花溪中天口腔门诊部有限公司减少 1 家合并主体;

2) 因向关联方中天企管划转本公司的部分子公司, 减少 38 家合并主体, 不再纳入合并范围。

具体如下:

序号	子公司名称	成立时间	注册资本	主营业务	本公司持股比例 (%)
1	贵阳中天中学	2006-05-24	/	学校教育	本公司举办
2	贵阳中天北京小学	2006-10-17	/	学校教育	本公司举办
3	贵阳市观山湖区中天北京小学	2015-01-05	/	学校教育	本公司举办
4	贵阳市云岩区中天北京小学	2017-08-22	/	学校教育	本公司举办
5	贵阳市云岩区中天幼儿园	2006-11-23	/	学校教育	本公司举办
6	中天康养有限公司	2006-03-16	500 万元	健身	100.00
7	贵阳观山湖中天口腔门诊部有限公司	2018-01-05	500 万元	口腔	100.00
8	贵阳花溪中天口腔门诊部有限公司	2018-09-11	1000 万元	口腔	100.00
9	贵阳中天康养健康体检管理有限公司	2018-07-13	4000 万元	健康体检	100.00
10	贵阳中天健康体检管理有限公司	2018-07-13	4000 万元	健康体检	100.00
11	贵州中天社康医院管理有限公司	2018-06-14	500 万元	医院管理	100.00
12	云岩区水东社区第二卫生服务中心	2020-01-13	/	医院服务	本集团举办
13	贵州中天体育发展有限公司	2018-07-16	500 万元	健身	100.00
14	中天城投集团商业管理有限公司	2009-11-30	500 万元	管理咨询	100.00
15	中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司	2010-11-01	100000 万元	工业园区开发	51.00
16	中天城投集团江苏置业有限公司	2013-09-18	55000 万元	房地产	100.00
17	中天城投集团景观维修有限公司	2009-08-26	1000 万元	工程施工	100.00
18	贵州市政工程有限公司	2010-12-06	2500 万元	市政工程	100.00
19	中天城投集团华北置业有限公司	2014-01-08	12000 万元	房地产	100.00
20	中天城投集团北京置业有限公司	2014-01-27	50000 万元	房地产	51.00
21	中天城投集团(贵州)建设管理有限公司	2016-03-17	50000 万元	房地产建设管理	100.00
22	贵州中天尚品建设管理中心(有限合伙)	2017-07-06	500 万元	房地产建设管理	80.00
23	贵州中天尚城建设管理中心(有限合伙)	2017-07-12	1500 万元	房地产建设管理	70.00
24	云南华盛基础设施运营管理有限责任公司	2016-08-16	102040 万元	基础设施建设	51.00
25	中天城投(云南)城市投资开发有限责任公司	2017-04-13	100000 万元	房地产、基础设施建设	75.99
26	贵州盛世未来城市发展基金管理中心(有限合伙)	2015-11-16	120160.32 万元	基金	100.00
27	中天城投集团(贵州)地产基金管理中心(有限合伙)	2016-04-18	5000 万元	基金	100.00

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	成立时间	注册资本	主营业务	本公司持股比例 (%)
28	贵阳国际会议展览中心有限公司	2009-11-30	3000 万元	会议展览	100.00
29	贵阳国际生态会议中心有限公司	2011-05-16	500 万元	会议展览	100.00
30	中天城投文化传播有限公司	2008-04-07	200 万元	文化传媒	100.00
31	中天城投集团资源控股有限公司	2009-11-05	48000 万元	矿产资源经营投资	100.00
32	遵义小金沟锰业开发有限公司	2010-08-18	500 万元	矿产资源开发	85.00
33	毕节市润隆投资有限公司	2013-01-15	30000 万元	矿产资源开发	100.00
34	赫章县野马川金铺矿业有限公司	2013-06-05	12900 万元	矿产资源开发	100.00
35	威宁县挖瘠营驼骏煤业有限公司	2014-12-04	17500 万元	矿产资源开发	100.00
36	遵义众源同汇矿业开发有限公司	2007-06-05	5000 万元	矿产资源开发	100.00
37	贵州中天托育服务有限公司	2019-12-19	2000 万元	托育服务	100.00
38	中天城投集团(贵州)酒店管理有限公司	2020-11-19	10 万元	酒店管理	100.00

## 九、在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1、企业集团的构成

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	
<b>一级子公司</b>						
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司(1)	贵阳市	贵阳市	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(2)	贵阳市	贵阳市	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(3)	贵阳市	贵阳市	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(4)	贵阳市	贵阳市	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(5)	遵义市	遵义市	房地产	91.00		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(6)	贵阳市	贵阳市	房地产	100.00		同一控制企业合并
中天城投集团旅游会展有限公司(7)	贵阳市	贵阳市	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
中天城投集团(乌当)土地整理有限公司(8)	贵阳市	贵阳市	建筑业	60.00		直接投资
贵州文化产业股份有限公司(9)	贵阳市	贵阳市	文化传媒	68.48		同一控制企业合并
贵州中天贵铝房地产开发有限公司(10)	贵阳市	贵阳市	房地产	70.00		直接投资
深圳市中天南方置业有限公司(11)	深圳市	深圳市	房地产	100.00		同一控制企业合并
四川中天城投置业有限公司(12)	成都市	成都市	房地产	100.00		直接投资
贵州金融城有限公司(13)	贵阳市	贵阳市	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(14)	贵阳市	贵阳市	房地产	100.00		直接投资
贵州中天溪湖房地产开发有限公司(15)	贵阳市	贵阳市	房地产	51.00		直接投资
贵州中天物润房地产开发有限公司(16)	贵阳市	贵阳市	房地产	70.00		直接投资

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	
<b>二级子公司</b>						
中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司(17)	贵阳市	贵阳市	房地产	25.95	74.05	同一控制企业合并
珠海爱奇湾区商务咨询有限公司(18)	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(19)	贵阳市	贵阳市	房地产		100.00	直接投资
贵阳东盛房地产开发有限公司(20)	贵阳市	贵阳市	房地产		62.50	同一控制企业合并
贵州中天立馨商业管理有限公司(21)	贵阳市	贵阳市	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(22)	贵阳市	贵阳市	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(23)	贵阳市	贵阳市	房地产		94.00	直接投资
中天城投(泸州)置业有限公司(24)	四川泸州	四川泸州	房地产		51.00	直接投资
中天晴隆酒店管理有限公司(25)	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
贵州中天生活家智慧物业有限公司(26)	贵阳市	贵阳市	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(27)	贵阳市	贵阳市	房地产		70.00	直接投资
贵州中天佳胜房地产开发有限公司(28)	贵阳市	贵阳市	房地产		70.00	直接投资
贵州中天瑞铭房地产开发有限公司(29)	贵阳市	贵阳市	房地产		70.00	直接投资
贵州中天启顺房地产开发有限公司(30)	贵阳市	贵阳市	房地产		70.00	直接投资
贵州中天启瑞房地产开发有限公司(31)	贵阳市	贵阳市	房地产		70.00	直接投资
贵州中天聚合房地产开发有限公司(32)	贵阳市	贵阳市	房地产		70.00	直接投资
贵州中天德鑫房地产开发有限公司(33)	贵阳市	贵阳市	房地产		70.00	直接投资
贵州中天启铭房地产开发有限公司(34)	贵阳市	贵阳市	房地产		70.00	直接投资
中天城投集团(云岩)房地产开发有限公司(35)	贵阳市	贵阳市	房地产		100.00	直接投资
望谟县美丽大湾产业发展有限公司(36)	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(37)	贵阳市	贵阳市	零售业		100.00	直接投资
<b>三级子公司</b>						
贵阳中天鑫晟开发建设有限公司(38)	贵阳市	贵阳市	房地产		100.00	直接投资
贵州中天城市节能投资发展有限公司(39)	贵阳市	贵阳市	能源		60.00	直接投资
贵州瑞景鑫企业管理有限公司(40)	贵阳市	贵阳市	管理咨询		100.00	直接投资
珠海爱奇湾区发展有限公司(41)	广东珠海	广东珠海	房地产		49.00	直接投资

(1) 中天城投集团欣泰房地产开发有限公司(以下简称“中天欣泰房开”),原名为贵州欣泰房地产开发有限公司,是金世旗国际控股股份有限公司(以下简称金世旗控股公司)设立的全资子公司,成立于2002年7月2日。2008年末中天金融集团公司受让金世旗控股公司持有的中天欣泰房开全部股权11,000万元,并办理了工商变更手续,同时中天欣泰房开更名为现名称。2009年1月至2010年12月,中天金融集团公司对中天欣泰房开进行多轮增资,增资完成后,中天欣泰房开注册资本和实收资本增加到65,000.00万元。2017年中天金融集团公司与公司签订《关于中天城投集团贵阳房地产开发有限公司等全资子公司股权划转协议》,中天金融集团公司将持有的中天欣泰房开股权划转给公司。截至2021年8月31日,中天欣泰房开实收资本65,000.00万元。

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 中天城投集团贵阳房地产开发有限公司(以下简称“中天贵阳房开”),原名为贵州金世旗房地产开发有限公司(以下简称金世旗房地产公司),是金世旗控股公司的全资子公司,成立于2004年11月24日。2008年末中天金融集团公司受让金世旗控股公司持有的金世旗房地产公司全部股权5,500.00万元,并办理了工商变更手续,同时金世旗房地产公司更名为现名称。2010年7月至2012年12月,中天金融集团公司对中天贵阳房开实施多轮增资,增资完成后,中天贵阳房开注册资本和实收资本增加至121,000.00万元。2017年中天金融集团公司与公司签订《关于中天城投集团贵阳房地产开发有限公司等全资子公司股权划转协议》,中天金融集团公司将持有的中天贵阳房开股权划转给公司。截至2021年8月31日,中天贵阳房开实收资本121,000.00万元。

(3) 中天城投集团城市建设有限公司(以下简称“中天城市建设”),原名为贵阳云岩渔安安井片区开发建设有限公司,于2006年10月16日正式成立。2009年中天金融集团公司收购其原股东华润汉威城市建设(香港)有限公司及金世旗控股公司持有的股权83.33%和16.67%之后,中天城市建设成为中天金融集团公司之全资子公司。2009年12月至2012年12月,中天城市建设多次增资后注册资本和实收资本增加至16.75亿元。2017年中天金融集团公司与公司签订《关于中天城投集团贵阳房地产开发有限公司等全资子公司股权划转协议》,中天金融集团公司将持有的中天城市建设股权划转给公司。

(4) 中天城投集团物业管理有限公司(以下简称“中天城投物业”),原名为贵州中天盛邦物业管理有限责任公司,于2003年9月30日成立,设立时注册资本500万元,2008年更名为现名称。截至2021年8月31日,中天城投物业注册资本和实收资本均为5,500.00万元。

(5) 中天城投集团遵义有限公司(以下简称“中天城投遵义”),原名为贵州中天置业房地产开发有限公司,2008年更名为现名称,于2006年7月成立,成立时注册资本为2,000.00万元。经历多次股东变更和增资扩股,截至2012年末注册资本及实收资本为10,000.00万元,其中中天金融集团公司持有股权91%。2017年中天金融集团公司与公司签订《关于公司遵义有限公司等控股子公司股权划转协议》,中天金融集团公司将持有的中天城投遵义股权划转给公司。截至2021年8月31日,中天城投遵义注册资本及实收资本仍为10,000.00万元。

(6) 贵州中天南湖房地产开发有限责任公司(以下简称“贵州中天南湖房开”)是中天金融集团公司于2007年8月30日独资设立的有限责任公司。2017年中天金融集团公司与公司签订《关于中天城投集团贵阳房地产开发有限公司等全资子公司股权划转协议》,中天金融集团公司将持有的贵州中天南湖房开股权划转给公司。截至2021年8月31日,贵州中天南湖房开注册资本及实收资本均为5,000.00万元。

(7) 中天城投集团旅游会展有限公司(以下简称“中天旅游会展”),是中天金融集团公司于2009年07月10日出资设立的有限公司。2017年中天金融集团公司与公司签订《关于中天城投集团贵阳房地产开发有限公司等全资子公司股权划转协议》,中天金融集团公司将持有的中天旅游会展股权划转给公司。截至2021年8月31日,注册资本和实收资本均为2,000.00万元。

(8) 中天城投集团(乌当)土地整理有限公司(以下简称“中天(乌当)土地整理”)于2020年8月1日由本公司与贵州星环城市开发有限公司共同投资成立,注册资本为10,000.00万元,其中本公司认缴出资6,000万元,占注册资本比例60%;贵州星环城市开发有限公司认缴出资4,000

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

万元，占注册资本比例40%。截至2021年8月31日，注册资本为10,000.00万元，实收资本为111,000.00元。

（9）贵州文化产业股份有限公司（以下简称“贵州文化产业”）：根据贵州省委及省政府批准的组建方案，由中天金融集团公司和贵州省文化厅下属7家事业单位（贵州省河滨剧场、贵州省话剧团、贵州民族歌舞剧院、贵州省黔剧团、贵州省人民剧场、贵州省杂技团、贵州省朝阳影剧院）共同出资组建贵州文化产业，于2011年8月30日正式成立。2017年中天金融集团公司与公司签订《关于公司遵义有限公司等控股子公司股权划转协议》，中天金融集团公司将持有的贵州文化产业股权划转给公司。截至2021年8月31日，注册资本为48,630.39万元，实收资本为47,174.53万元。

（10）贵州中天贵铝房地产开发有限公司（以下简称“中天贵铝房开”）成立于2018年12月27日由本公司与贵州铝厂有限责任公司共同出资设立，注册资本100,000.00万元，其中，本公司认缴70,000.00万元，占注册资本的70.00%，贵州铝厂有限责任公司认缴30,000.00万元，占注册资本的30.00%。截至2021年8月31日，实收资本为10.00亿元，由贵州铝厂有限责任公司出资3.00亿元，公司出资7.00亿元。

（11）深圳市中天南方置业有限公司（以下简称“深圳中天南方置业”）（原名“南方置业有限公司”），是中天金融集团公司于2014年3月12日设立的独资子公司，注册资本为2,000.00万元。2017年中天金融集团公司与公司签订《关于中天城投集团贵阳房地产开发有限公司等全资子公司股权划转协议》，中天金融集团公司将持有的深圳中天南方置业股权划转给本公司。截至2021年8月31日，注册资本及实收资本均为2,000.00万元。

（12）四川中天城投置业有限公司（以下简称“四川中天城投置业”），是本公司于2017年4月20日设立的独资公司，注册资本为100,000.00万元，自设立之日起十年内缴足。截至2021年8月31日，实收资本为10,200.00万元。

（13）贵州金融城有限公司（以下简称“贵州金融城”），由本公司于2017年2月24日独资设立，认缴注册资本100,000.00万元，自设立之日起十年内缴足。截至2021年8月31日，无实收资本。

（14）中天城投（贵阳）综合保税区投资开发有限公司（以下简称“中天综合保税区投资开发”），由本公司于2017年5月5日独资设立，注册资本50,000.00万元，自设立之日起十年内缴足。截至2021年8月31日，无实收资本。

（15）贵州中天溪湖房地产开发有限公司（以下简称“中天溪湖”）成立于2020年07月21日，是本公司与贵州林城溪湖生态文旅有限公司共同出资设立的公司；本公司占比51%。注册资本50,000万元，截至2021年8月31日，实收资本为325,680,000元

（16）贵州中天物润房地产开发有限公司（以下简称“物润地产”）成立于2018年9月14日，是本公司与贵州合润铝业新材料科技股份有限公司共同出资设立的公司，注册资本10,000万元，截至2021年8月31日，无实收资本。

（17）中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司（以下简称“中天贵阳国际金融中心”），

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

是由中天金融集团公司于2012年6月28日出资设立的有限责任公司,正式成立。2017年中天金融集团公司与公司签订《关于中天城投集团贵阳房地产开发有限公司等全资子公司股权划转协议》,中天金融集团公司将持有的中天贵阳国际金融中心股权划转给公司。截至2021年8月31日,注册资本及实收资本均为270,100.00万元。

(18) 珠海爱奇湾区商务咨询有限公司(以下简称“爱奇湾区商务咨询”)成立于2018年1月8日,是深圳市中天南方置业有限公司与IDG资本投资顾问(北京)有限公司共同设立的公司。注册资本1,000.00万元,其中,深圳市中天南方置业有限公司认缴490.00万元,占注册资本的49.00%,IDG资本投资顾问(北京)有限公司认缴510.00万元,占注册资本的51.00%。截至2021年8月31日,无实收资本。

(19) 贵阳南明中天城投房地产开发有限公司(以下简称“贵阳南明中天城投房开”)成立于2017年2月28日,由本公司独资设立。2020年7月26日,公司将贵阳南明中天城投房开100%股权转让给子公司中天贵阳房开。截至2021年8月31日,贵阳南明中天城投房开注册资本及实收资本均为160,000万元。

(20) 贵阳东盛房地产开发有限公司(以下简称“贵阳东盛房开”)成立于1999年1月20日。截至2021年8月31日,贵阳东盛房开的注册资本及实收资本均为800.00万元,其中中天贵阳房开持股62.5%,自然人曹欣持股37.5%。

(21) 贵州中天立馨商业管理有限公司(以下简称“贵州立馨商管”)是由中天城投物业于2014年9月23日出资设立。截至2021年8月31日,注册资本及实收资本均为500.00万元。

(22) 中天城投集团(贵阳)延安东路开发建设有限公司(以下简称“中天延安东路”)由中天贵阳房开、中天城市建设于2019年6月3日共同出资设立,注册资本20.00亿元,其中中天贵阳房开认缴出资12.00亿元,占比60%;中天城市建设认缴出资8.00亿元,占比40%。截至2021年8月31日,注册资本200,000.00万元,实收资本89,800.10万元,其中中天贵阳房开出资79,800.00万元,中天城市建设出资10,000.10万元。

(23) 中天城投集团(贵阳)河东开发建设有限公司(以下简称“中天河东开发”)由中天贵阳房开于2019年6月3日独资成立。2020年8月21日,中天贵阳房开将6%的股权转让给自然人邱启旺,转让完成后贵阳房开持股94%,自然人邱启旺持股6%,注册资本5,320.00万元。截至2021年8月31日,实收资本为5,000.80万元。

(24) 中天城投(泸州)置业有限公司(以下简称“中天(泸州)置业”)成立于2017年4月25日,注册资本50,000.00万元,其中本公司全资子公司四川中天城投置业认缴25,500.00万元,持股比例为51%。截至2021年8月31日,四川中天城投置业实缴20,196.00万元,四川瀚硕置业有限公司实缴6,140.00万元,成都欣润裕博文化传播有限公司实缴7,524.00万元,贵州天兴达贸易有限公司实缴3,920.00万元,合计实收资本为37,780.00万元。

(25) 中天晴隆酒店管理有限公司(以下简称“中天晴隆酒店管理”),成立于2018年12月12日,是中天旅游会展设立的独资子公司。注册资本50.00万元,截至2021年8月31日,无实收资本。

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(26) 贵州中天生活家智慧物业有限公司(以下简称“生活家智慧”)成立于2020年08月06日,是中天城投物业设立的独资子公司。截至2021年8月31日,注册资本500万元,实收资本为100.00万元。

(27) 贵州中天浩晟房地产开发有限公司(以下简称“中天浩晟”)成立于2020年06月12日,是中天贵铝房开设立的独资子公司。截至2021年8月31日,注册资本5,000万元,无实收资本。

(28) 贵州中天佳胜房地产开发有限公司(以下简称“中天佳胜”)成立于2020年06月12日,是中天贵铝房开设立的独资子公司。截至2021年8月31日,注册资本100万元,无实收资本。

(29) 贵州中天瑞铭房地产开发有限公司(以下简称“中天瑞铭”)成立于2020年06月12日,是中天贵铝房开设立的独资子公司。截至2021年8月31日,注册资本5,000万元,无实收资本。

(30) 贵州中天启顺房地产开发有限公司(以下简称“中天启顺”)成立于2020年06月12日,是中天贵铝房开设立的独资子公司。截至2021年8月31日,注册资本100万元,无实收资本。

(31) 贵州中天启瑞房地产开发有限公司(以下简称“中天启瑞”)成立于2020年06月12日,是中天贵铝房开设立的独资子公司。截至2021年8月31日,注册资本100万元,无实收资本。

(32) 贵州中天聚合房地产开发有限公司(以下简称“中天聚合”)成立于2020年06月12日,是中天贵铝房开设立的独资子公司。截至2021年8月31日,注册资本100万元,无实收资本。

(33) 贵州中天德鑫房地产开发有限公司(以下简称“中天德鑫”)成立于2020年06月12日,是中天贵铝房开设立的独资子公司。截至2021年8月31日,注册资本100万元,无实收资本。

(34) 贵州中天启铭房地产开发有限公司(以下简称“中天启铭”)成立于2020年06月12日,是中天贵铝房开设立的独资子公司。截至2021年8月31日,注册资本100万元,无实收资本。

(35) 中天城投集团(云岩)房地产开发有限公司(以下简称“云岩房开”)成立于2020年03月31日,是中天贵阳房开设立的独资子公司。截至2021年8月31日,注册资本200,000万元,无实收资本。

(36) 望谟县美丽大湾产业发展有限公司(以下简称“望谟县美丽大湾”)成立于2020年05月07日,是中天贵阳房开设立的独资子公司。截至2021年8月31日,注册资本1,000万元,无实收资本。

(37) 贵州启铭顺贸易有限公司(以下简称“启铭顺贸易”)成立于2020年06月30日,是中天贵阳房开设立的独资子公司。截至2021年8月31日,注册资本100万元,无实收资本。

(38) 贵阳中天鑫晟开发建设有限公司(以下简称“中天鑫晟开发”),成立于2018年7月16日,是中天河东开发设立的独资子公司。截至2021年8月31日,注册资本1000.00万元,实收资本为8.00万元。

(39) 贵州中天城市节能投资发展有限公司(以下简称“贵州中天城市节能”)成立于2017年3月31日,注册资本5,000.00万元,中天贵阳国际金融中心认缴3,000.00万元,持股比例为60%,江苏河海新能源股份有限公司认缴2,000.00万元,持股比例为40%。截至2021年8月31日,贵州中天城市节能实收资本为1,900.00万元,其中,中天贵阳国际金融中心出资1,300.00万元,江苏

## 中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

河海新能源股份有限公司出资 600.00 万元。

(40) 贵州瑞景鑫企业管理有限公司(以下简称“瑞景鑫企业管理”)成立于2020年09月17日,是中天贵阳房开设立的独资子公司。截至2021年8月31日,注册资本850,000万元,无实收资本。

(41) 珠海爱奇湾区发展有限公司(以下简称“爱奇湾区发展”)成立于2018年2月13日,是珠海爱奇湾区商务咨询有限公司设立的独资公司。截至2021年8月31日,注册资本10,000.00万元,实收资本为10,000.00万元。

### 2、重要非全资子公司

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
中天城投集团遵义有限公司	9.00	-40,310.54		21,419,758.67
贵州文化产业股份有限公司	31.52	-26,402.08		147,397,347.09
中天城投(泸州)置业有限公司	49.00	-251,022.75		168,622,524.44
贵州中天贵铝房地产开发有限公司	30.00	-20,613,981.32		264,461,330.93

中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	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
中天城投集团遵义有限公司	339,337,791.69	341,923,236.20	681,261,027.89	443,263,709.34		443,263,709.34
贵州文化产业股份有限公司	374,153,652.83	143,477,524.48	517,631,177.31	50,000,000.00		50,000,000.00
中天城投(泸州)置业有限公司	821,901,068.77	6,370,910.78	828,271,979.55	303,547,462.91	161,654,058.60	465,201,521.51
贵州中天贵铝房地产开发有限公司	5,883,453,461.88	185,335,626.99	6,068,789,088.87	5,187,251,319.09		5,187,251,319.09

(续表)

子公司名称	年初余额					
	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
中天城投集团遵义有限公司	336,325,398.60	341,831,080.66	678,156,479.26	439,711,265.78		439,711,265.78
贵州文化产业股份有限公司	374,154,082.41	143,560,857.84	517,714,940.25	50,000,000.00		50,000,000.00
中天城投(泸州)置业有限公司	744,194,111.70	5,186,075.42	749,380,187.12	224,343,379.15	161,654,058.60	385,997,437.75
贵州中天贵铝房地产开发有限公司	4,208,532,861.04	165,683,408.16	4,374,216,269.20	3,423,965,228.34		3,423,965,228.34

(续表)

子公司名称	本期发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中天城投集团遵义有限公司	2,334,657.13	-447,894.93	-447,894.93	10,441.56	15,899,972.89	8,188,204.28	8,188,204.28	-2,588,380.92
贵州文化产业股份有限公司		-83,762.94	-83,762.94	-429.58		-3,100,524.12	-3,100,524.12	-704.88
中天城投(泸州)置业有限公司		-512,291.33	-512,291.33	-291,146.68		-5,831,306.80	-5,831,306.80	2,741,544.28
贵州中天贵铝房地产开发有限公司		-68,713,271.08	-68,713,271.08	259,959,418.75		-46,826,736.02	-46,826,736.02	-549,900,603.36

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况

- 1、在子公司所有者权益份额发生变化的情况：无。
- 2、在子公司所有者权益份额发生变化对权益的影响：无。

(三) 在合营企业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	
中节能(贵州)建筑能源有限公司	贵阳市	贵阳市	能源服务		40.00	权益法核算
贵州中天浩宇房地产开发有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产		10.00	权益法核算

2、重要的合营企业的主要财务信息：无。

3、重要的联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	
	中节能(贵州)建筑能源有限公司	贵州中天浩宇房地产开发有限公司
流动资产：	157,224,330.84	2,399,580,448.39
其中：现金和现金等价物	8,848,226.20	232,863,361.06
非流动资产	388,874,142.37	3,906,714.15
资产合计	546,098,473.21	2,403,487,162.54
流动负债：	362,962,751.83	569,460,220.49
非流动负债		360,123,886.14
负债合计	362,962,751.83	929,584,106.63
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	183,135,721.38	1,473,903,055.91
按持股比例计算的净资产份额	73,254,288.55	147,390,305.59
对联营企业权益投资的账面价值	73,254,288.55	147,390,305.59
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	69,335,194.31	
财务费用	752,129.14	-36,016.19
所得税费用	4,989,025.97	-2,783,845.80
净利润	26,696,371.93	-8,680,653.35
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	26,696,371.93	-8,680,653.35
本期收到的来自联营企业的股利		

4、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末余额/本期发生额	年初余额/上年发生额
<b>合营企业</b>		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
<b>联营企业</b>		
投资账面价值合计	614,545,669.95	1,488,630.92
下列各项按持股比例计算的合计数	-1,866.77	-3,410.72
--净利润	-6,222.57	-11,369.08
--其他综合收益		
--综合收益总额	-6,222.57	-11,369.08

## 十、关联方及关联交易

### (一) 关联方关系

#### 1、控股股东及最终控制方

##### (1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表
中天金融集团公司	股份有限公司	贵阳市	房地产开发与销售、金融业务、资产管理	罗玉平
罗玉平	—	—	—	—

##### (2) 控股股东的注册资本及其变化(单位:万元)

控股股东	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
中天金融集团公司	700,525.47			700,525.47

##### (3) 控股股东的所持股份或权益及其变化(单位:万元)

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	期末余额	年初余额	期末比例	年初比例
中天金融集团公司	1,170,000.00	1,170,000.00	100.00	100.00

#### 2、子公司

子公司情况详见本附注“九、(一)、1、企业集团的构成”相关内容。

#### 3、合营企业及联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
贵阳城投中天置业发展有限责任公司	本公司之全资子公司持有其50%股权
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
贵州中天浩宇房地产开发有限公司	本公司之控股子公司持有其10%股权

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合营或联营企业名称	与本公司关系
贵州未来酒世界商业管理有限公司	本公司之全资子公司持有其30%股权

4、其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
金世旗国际控股股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
贵阳金融控股有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中天国富证券有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中天企管	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
贵州大发农业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
贵州融汇物资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
贵州大发旅游发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
云南国惠园艺科技有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
贵州聚盛黔资产管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
贵州中黔金融资产交易中心有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
贵阳市城市发展投资集团股份有限公司	本公司控股股东中天金融集团公司的股东
云南国惠农业产业投资有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
贵阳国际会议展览中心有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
贵阳能源(集团)有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
贵阳能源集团赫章电力有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
贵阳市云岩区中天北京小学	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中天企管酒店分公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
贵阳中天中学	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
贵州中天体育发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
金世旗国际资源有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
云岩区水东社区第二卫生服务中心	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中天城投集团商业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
贵阳国际生态会议中心有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
贵州市政工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中天城投集团景观维修有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中天城投文化传播有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中天企管	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
贵阳市观山湖区中天北京小学	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
贵州市政工程有限公司云南分公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中天城投集团江苏置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中天康养有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

(二) 关联交易

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1、关联交易原则及定价政策

公司与关联企业之间的业务往来按市场经营规则进行,与其他业务往来企业同等对待。公司与关联企业之间不可避免的关联交易,遵照公平、公正的市场原则进行。公司同关联方之间购销及提供其他劳务服务的价格,有国家定价的,适用国家定价,没有国家定价的,按市场价格确定,没有市场价格的,参照实际成本加合理费用原则由双方定价,对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务,由双方协商定价。

2、销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
贵阳国际会议展览中心有限公司	商品销售	13,035.27	
贵阳金融控股有限公司	供暖、物业服务	1,391,941.95	4,607,800.97
贵阳能源(集团)有限责任公司	酒店服务	5,698.11	
贵阳能源集团赫章电力有限公司	餐饮	86,207.55	
贵阳市云岩区中天北京小学	租金	1,444,444.76	
中天企管酒店分公司	物业管理	103,255.75	
贵阳中天中学	采暖工程	468,102.74	
贵州大发农业发展有限公司	商户运营管理收入	54,173.39	97,811.32
贵州中黔金融资产交易中心有限公司	物业管理、餐饮	309,649.02	
贵州中天体育发展有限公司	物业管理	42,914.74	
金世旗国际控股股份有限公司	餐饮	31,732.55	
金世旗国际资源有限公司	餐饮	117,452.83	
云岩区水东社区第二卫生服务中心	物业管理	76,437.02	
中节能(贵州)建筑能源有限公司	物业管理	123,408.98	
中天城投集团商业管理有限公司	租赁服务、物业管理	12,686,381.74	
中天国富证券有限公司	物业服务、餐饮	138,501.53	39,910.84
中天金融集团公司	广告、物业服务、餐饮	5,372,800.46	9,231,874.33
中天企管	绿化养护、商户运营管理		4,867,924.53
<b>合计</b>		<b>22,466,138.39</b>	<b>18,845,321.99</b>

3、采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
贵阳国际会议展览中心有限公司	会展服务、广告宣传服务	786,058.13	
贵阳国际生态会议中心有限公司	会议接待	1,349,292.00	
中天企管	房屋租赁、酒店服务	31,986,823.83	37,565,103.82
中天企管酒店分公司	酒店服务	67,818.18	
贵州大发农业发展有限公司	物资采购	3,984,261.75	22,042,939.29
贵州融汇物资有限公司	物资采购	168,994,934.31	81,105,944.12
贵州市政工程有限公司	工程劳务	39,128,053.74	

中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
中节能(贵州)建筑能源有限公司	工程劳务	16,990,146.30	
中天城投集团景观维修有限公司	工程劳务	59,086,227.06	
中天城投文化传播有限公司	广告宣传服务	151,458.80	
中天金融集团公司	房屋租赁		857,142.86
<b>合计</b>		<b>322,525,074.10</b>	<b>141,571,130.09</b>

4、关联担保情况

(1) 关联方为本集团提供担保

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日(实际放款日起算)	担保到期日	担保是否已经履行完毕
金世旗国际控股股份有限公司	中天城投集团城市建设有限公司	1,110,000,000.00	2017-10-25	2023-2-25	否
金世旗国际控股股份有限公司	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	2,000,000,000.00	2019-1-16	2022-3-13	否
金世旗国际控股股份有限公司	中天城投集团物业管理有限公司	80,000,000.00	2018-12-26	2021-12-25	否
金世旗国际控股股份有限公司	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	1,982,000,000.00	2019-4-12	2023-6-15	否
中天金融集团公司	中天城投集团物业管理有限公司	60,000,000.00	2020-12-31	2021-11-17	否
中天金融集团公司	贵州中天城市节能投资发展有限公司	47,900,000.00	2020-9-22	2025-9-22	否
中天金融集团公司	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2020-10-23	2023-10-23	否
中天金融集团公司、贵阳金融控股有限公司	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	557,000,000.00	2015-4-10	2023-4-10	否
贵阳金融控股有限公司、中天金融集团公司	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	1,335,086,591.00	2019-1-16	2021-12-31	否
中天企管	中天城投集团物业管理有限公司	12,290,000.00	2019-6-21	2022-6-20	否
金世旗国际控股股份有限公司	中天城投集团城市建设有限公司	64,897,045.66	2021-6-30	2021-9-30	否
金世旗国际控股股份有限公司	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	5,102,954.34	2021-6-30	2021-9-30	否
<b>小计</b>		<b>8,254,276,591.00</b>			

(2) 关联方联合本公司之子公司为本集团内其他公司提供担保

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日(实际放款日起算)	担保到期日	担保是否已经履行完毕
罗玉平、中天城投集团城市建设有限公司	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	38,000,000.00	2018-11-6	2021-11-6	否
罗玉平、中天金融集团公司、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	中天城投集团城市建设有限公司	289,800,000.00	2018-12-27	2021-10-25	否
罗玉平、金世旗国际控股股份有限公司、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司、中天城投集团城市建设有限公司	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	916,340,000.00	2019-2-12	2022-1-31	否

中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日(实际放款日起算)	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中天企管、贵阳金融控股有限公司、中天城投集团贵阳房地产开发有限公司、中天金融集团公司	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	152,610,000.00	2019-6-14	2021-11-14	否
罗玉平、中天金融集团公司、中天城投集团城市建设有限公司	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	289,800,000.00	2018-12-26	2021-10-25	否
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司、金世旗国际控股股份有限公司	珠海爱奇湾区发展有限公司	40,000,000.00	2020-11-23	2021-11-23	否
金世旗国际控股股份有限公司、中天城投集团城市建设有限公司	珠海爱奇湾区发展有限公司	8,000,000.00	2021-1-8	2022-1-8	否
金世旗国际控股股份有限公司、中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	珠海爱奇湾区发展有限公司	52,000,000.00	2021-1-11	2022-1-11	否
金世旗国际控股股份有限公司、中天城投集团贵阳房地产开发有限公司、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司、中天城投集团城市建设有限公司	珠海爱奇湾区发展有限公司	20,000,000.00	2021-1-8	2022-1-8	否
罗玉平、金世旗国际控股股份有限公司、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	1,092,320,000.00	2018-10-19	2023-3-28	否
金世旗国际控股股份有限公司、中天城投集团城市建设有限公司、中天城投集团遵义有限公司	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	1,400,000,000.00	2020-8-6	2024-1-28	否
罗玉平、中天金融集团公司、中天企管、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	480,000,000.00	2019-7-25	2024-7-25	否
<b>小计</b>		<b>4,778,870,000.00</b>			

(3) 本集团内相互提供担保

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日(实际放款日起算)	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中天城投集团有限公司	贵阳南明中天城投房地产开发有限公司	980,000,000.00	2018-9-13	2021-9-9	否
中天城投集团有限公司	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	1,915,874,280.00	2020-9-29	2025-10-19	否
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	贵州中天城市节能投资发展有限公司	7,000,000.00	2020-7-9	2023-7-8	否
<b>小计</b>		<b>2,902,874,280.00</b>			

(4) 本集团为关联方提供担保

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日(实际放款日起算)	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	贵阳国际生态会议中心有限公司	7,000,000.00	2020-7-9	2023-7-8	否
中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	贵州中天体育发展有限公司	8,000,000.00	2019-11-27	2022-11-26	否

中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日(实际放款日起算)	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司、中天城投集团城市建设有限公司	中天金融集团股份有限公司	780,000,000.00	2017-11-6	2021-10-15	否
中天城投集团城市建设有限公司	贵阳金融控股有限公司	127,000,000.00	2017-12-29	2021-12-31	否
中天城投集团城市建设有限公司(注)	贵阳金融控股有限公司	100,000,000.00	2020-7-17	2021-12-1	否
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	贵阳中天企业管理有限公司	70,000,000.00	2019-8-6	2022-8-5	否
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司、中天城投集团城市建设有限公司	贵阳金融控股有限公司	237,500,000.00	2020-7-21	2023-7-21	否
<b>小计</b>		<b>1,329,500,000.00</b>			

注:该项抵押系本集团以未来方舟D1组团部分物业为贵阳金融控股有限公司的借款提供担保,抵押权人同意本集团出售但出售销售款应按照《抵押合同》的约定存入其指定的账户用于偿还借款本息,并满足《抵押合同》约定的动态抵押率要求。

5、其他关联交易:无。

(三) 关联方往来余额

1、关联方应收项目

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
应收账款	贵阳金融控股有限公司	27,133,443.90	26,158,703.76
应收账款	中天国富证券有限公司	327,399.50	327,399.50
应收账款	中天金融集团公司	15,768,567.67	21,149,347.27
应收账款	中天企管		5,160,000.00
应收账款	贵州大发农业发展有限公司		949.18
应收账款	贵州中黔金融资产交易中心有限公司	31,307.52	
应收账款	贵阳市观山湖区中天北京小学	3,333,333.33	
应收账款	贵阳能源(集团)有限责任公司	3,900.00	
应收账款	云岩区水东社区第二卫生服务中心	243,069.72	
应收账款	金世旗国际控股股份有限公司	91,499.84	
应收账款	贵阳中天中学	178,673,023.44	
应收账款	中天城投集团商业管理有限公司	62,280,423.64	
应收账款	贵阳市云岩区中天北京小学	6,066,667.00	
应收账款	贵州大发旅游发展有限公司	178,429.07	
其他应收款	贵州市政工程有限公司云南分公司	200.00	
其他应收款	中天金融集团公司		17,884,919,785.14
其他应收款	贵州大发旅游发展有限公司		778,429.07
其他应收款	贵州融汇物资有限公司	5,562.60	
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	200,000.00

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
应收股利	贵州中天体育发展有限公司	3,400,000.00	
预付款项	贵州融汇物资有限公司	396,770.54	
预付款项	贵州大发农业发展有限公司	495,400.00	
预付款项	贵阳国际生态会议中心有限公司	178,856.98	
<b>合计</b>		<b>298,807,854.75</b>	<b>17,938,694,613.92</b>

2、关联方应付项目

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
应付账款	中节能(贵州)建筑能源有限公司	70,241,763.02	53,251,616.72
应付账款	云南国惠园艺科技有限责任公司		1,000,000.80
应付账款	贵州融汇物资有限公司	178,721,599.04	28,515,024.90
应付账款	中天企管	42,486,265.24	83,641,149.73
应付账款	贵州大发农业发展有限公司	4,279,606.40	2,857,027.00
应付账款	中天金融集团公司		900,741.00
应付账款	贵州中黔金融资产交易中心有限公司		797,600.00
应付账款	云南国惠农业产业投资有限责任公司		18,300.00
应付账款	贵阳金融控股有限公司		7,839,569.86
应付账款	贵州聚盛黔资产管理有限公司		2,049,280.00
应付账款	中天城投集团景观维修有限公司	210,047,913.11	
应付账款	中天企管酒店分公司	24,969,159.19	
应付账款	中天城投文化传播有限公司	32,672,500.80	
应付账款	贵阳国际生态会议中心有限公司	3,129,087.80	
应付账款	贵阳市政工程有限公司	139,572,257.99	
应付账款	中天城投集团商业管理有限公司	937,348.04	
应付账款	贵阳国际会议展览中心有限公司	826,974.54	
合同负债	贵州大发旅游发展有限公司		300,000.00
合同负债	云岩区水东社区第二卫生服务中心	9,886.95	
合同负债	中天城投集团江苏置业有限公司	1,026.53	
其他应付款	贵阳金融控股有限公司		1,358,681,924.91
其他应付款	中天企管		495,766,700.91
其他应付款	中节能(贵州)建筑能源有限公司		6,398,602.84
其他应付款	中天金融集团公司		845,790,664.88
其他应付款	贵州融汇物资有限公司		86,754,271.39
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	贵州大发农业发展有限公司	12,500.00	531,200.00
<b>合计</b>		<b>707,907,888.65</b>	<b>2,989,437,738.99</b>

## 十一、或有事项

### 1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至2021年8月31日,本集团涉及一些日常经营中的金额较小的诉讼,部分本集团为原告,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2021年8月31日,本集团对外提供担保的被担保方均系中天金融集团公司之子公司,具体详见附注十、(二)、4、(4),除上述对外担保以外,本集团无其他对外担保。

## 十二、承诺事项

于资产负债表日,本集团不存在对外重要承诺事项。

## 十三、资产负债表日后事项

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,中天城投遵义与标的企业的股东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,中天城投遵义向乌江房开支付33,900.00万元人民币的股权受让款,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,未办理股权变更手续。

中天城投遵义与乌江房开在合同执行过程中对标的公司名下三宗土地的规划指标存在分歧,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)黔民初字第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33,900万元(含保证金9,800万元)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5,179.3651万元及利息。

乌江房开向最高人民法院提起反诉,要求撤销贵州省高级人民法院【(2018)黔民初字第155号】民事判决;2021年4月21日,最高人民法院对乌江房开提出上诉【(2021)最高法民终337号】开庭审理,2021年9月24日,最高人民法院【(2021)最高法民终337号】民事判决书判决:撤销贵州省高级人民法院(2018)黔民初字第155号民事判决;并驳回中天城投遵义的全部诉讼请求。因此,原《产权交易合同》继续履行。

截至本报告日,所涉股权尚未进行工商登记变更手续,标的公司所涉地块仍处于待拆迁状态。

#### 十四、其他重要事项

##### 1、本公司股权拟对外出售情况

为进一步聚焦金融业务发展,优化财务结构和资产结构,提高资产的流动性,巩固可持续经营能力和盈利能力,确保稳健运营,本公司之母公司中天金融集团公司于2021年8月30日召开第八届董事会第17次会议,会议同意中天金融集团公司与佳源创盛控股集团有限公司(以下简称“佳源创盛”)签署《关于收购中天城投集团有限公司之股权转让框架协议》(以下简称《框架协议》),拟将本公司100%股权转让给佳源创盛,交易价格将以各方共同认可的评估机构中威正信(北京)资产评估有限公司出具的资产评估报告结果为基础协商确定。根据《框架协议》,本公司128700万元的股权已由中天金融集团公司于2021年8月31日质押给佳源创盛,作为佳源创盛依据本协议所支付定金的质押担保。

##### 2、划转本公司股权以及应收中天金融集团公司债权至中天企管

根据中天金融集团公司2021年6月10日《关于将中天城投集团有限公司部分子公司股权划转的办公会议纪要》(以下简称办公会议纪要),为了进一步优化中天金融集团公司现有经营业务结构,将本公司下属非地产类子公司及主体、部分不准备出售的地产类子公司通过中天金融集团公司之全资子公司“贵阳金融控股有限公司(以下简称贵阳金控)”划转至贵阳金控之全资子公司“中天企管”。本次股权划转共涉及38家主体。2021年6月25日,根据中天金融集团公司办公会议纪要,本公司与中天企管、贵阳金控分别与拟划转股权的5所学校及一级17家子公司签订《股权划转协议》,《协议》约定,本公司以零对价将5所学校及17家子公司的股权通过全资子公司贵阳金控划转给全资子公司中天企管,自协议生效之日起本公司不再成为这些公司的股东。本公司将此次股权划转作为权益性交易冲减本公司净资产1,563,601,600.00元,合并层面减少净资产2,141,639,501.14元。

根据中天金融集团公司2021年8月31日《关于将中天城投集团有限公司部分债权进行划转的办公会议纪要》,本公司与中天金融集团之间的非经营性债权债务在基准日需自行清理完毕。经清理,截至2021年8月31日,本公司应收中天金融集团公司非经营性往来8,319,710,596.70元,账面价值8,319,710,596.70元。同日,本公司与贵阳金控、中天企管签订《关于中天城投集团有限公司其他应收中天金融集团股份有限公司债权划转协议》(以下简称《协议》),《协议》约定,本公司将持有的其他应收中天金融集团公司8,319,710,596.70元债权以零对价通过全资子公司贵阳金控划转至全资子公司中天企管,中天企管同意接受该等债权。本公司将此次债权划转作为权益性交易,不确认重组收益,冲减本公司资本公积130,164,050.76元,盈余公积15,795,932.60元,未分配利润8,173,750,613.34元。

##### 3、与厦门益悦置业有限公司关于贵铝地块合作事项

2020年6月,本公司之子公司中天贵铝(以下简称甲方)与建发房地产集团有限公司之下属单位厦门益悦置业有限公司(以下简称乙方)、中天延安东路(以下简称丙方)、贵阳中天中学、贵阳中天北京小学就贵铝地块签订《合作协议书》。截至2021年8月31日,依据《合作协议书》,本集团产生对建发房地产集团有限公司负债,详见本附注七、26.3(3)。截至本报告日,甲乙丙三方正在对合作事项的后续安排进一步商谈。

##### 4、子公司股权质押事项

中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

截至本报告日,本公司持有的中天溪湖房地产公司18,357万元股权已向贵州林城溪湖生态文旅有限公司出质,本公司之子公司中天贵铝持有的中天佳胜70%股权、中天瑞铭等其他子公司股权的19%,以及联营企业中天浩宇10%的股权已向厦门益悦置业有限公司出质。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
第一类					
第二类	7,198,684.93	100.00	359,934.25	5.00	6,838,750.68
购房款					
其他款项	7,198,684.93	100.00	359,934.25	5.00	6,838,750.68
交易对象					
组合小计	7,198,684.93	100.00	359,934.25	5.00	6,838,750.68
第三类					
<b>合计</b>	<b>7,198,684.93</b>	<b>100.00</b>	<b>359,934.25</b>		<b>6,838,750.68</b>

(续表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
第一类					
第二类					
购房款					
其他款项					
交易对象					
组合小计					
第三类					
<b>合计</b>					

第一类: 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

第二类: 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款。

第三类: 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款。

1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款: 无。

2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款:

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

①其他款项

账龄	期末余额	
	金额	坏账准备
1年以内	7,198,684.93	359,934.25
1-2年		
2-3年		
3-4年		
4-5年		
5年以上		
<b>合计</b>	<b>7,198,684.93</b>	<b>359,934.25</b>

3) 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款: 无。

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	7,198,684.93
1-2年	
2-3年	
3-4年	
4-5年	
5年以上	
<b>合计</b>	<b>7,198,684.93</b>

(3) 本期应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备		359,934.25			359,934.25
<b>合计</b>		<b>359,934.25</b>			<b>359,934.25</b>

(4) 因金融资产转移而终止确认的应收账款: 无。

(5) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额: 无。

2、其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	7,096,580,000.00	3,400,000.00
其他应收款	3,822,985,115.05	20,096,823,259.07
<b>合计</b>	<b>10,919,565,115.05</b>	<b>20,100,223,259.07</b>

2.1 应收利息: 无。

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2.2 应收股利

(1) 应收股利明细

被投资单位	期末余额	年初余额
贵州中天体育发展有限公司	3,400,000.00	3,400,000.00
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	2,100,000,000.00	
中天城投集团城市建设有限公司	4,231,380,000.00	
中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	761,800,000.00	
<b>合计</b>	<b>7,096,580,000.00</b>	<b>3,400,000.00</b>

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利

被投资单位	期末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
贵州中天体育发展有限公司	3,400,000.00	3-4年	尚未支付	本公司关联方,不存在回收风险
<b>合计</b>	<b>3,400,000.00</b>			

2.3 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	期末余额	年初余额
内部往来款	3,814,552,689.90	4,386,509,896.44
备用金及员工借款	1,117,175.88	2,734,445.95
其他款项	533,528.83	333,528.83
关联方及外部往来款	8,240,000.00	15,674,884,448.23
其他保证金		40,124,385.09
<b>合计</b>	<b>3,824,443,394.61</b>	<b>20,104,586,704.54</b>

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
2021年1月1日余额	7,763,445.47			7,763,445.47
2021年1月1日其他应收款账面余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-6,305,165.91			-6,305,165.91
本期转回				
本期转销				
本期核销				

中天城投集团有限公司财务报表附注  
2020年1月1日至2021年8月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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)	
其他变动				
2021年8月31日余额	1,458,279.56			1,458,279.56

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	1,486,679,240.54
1-2年	508,976,064.30
2-3年	920,339,164.35
3-4年	887,724,280.74
4-5年	20,724,644.68
5年以上	
<b>合计</b>	<b>3,824,443,394.61</b>

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
外部往来	1,434,449.03	-130,057.03			1,304,392.00
其他保证金	5,902,297.05	-5,902,297.05			
备用金及员工借款	389,089.71	-297,700.02			91,389.69
其他款项	37,609.68	24,888.19			62,497.87
<b>合计</b>	<b>7,763,445.47</b>	<b>-6,305,165.91</b>			<b>1,458,279.56</b>

(5) 本期实际核销的其他应收款: 无。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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
深圳市中天南方置业有限公司	内部往来	1,247,301,688.00	3年以内	32.61	
贵州中天贵铝房地产开发有限公司	内部往来	682,082,644.88	2年以内	17.83	
中天城投集团旅游会展有限公司	内部往来	600,867,245.37	1年以内	15.71	
中天城投集团城市建设有限公司	内部往来	496,092,087.52	1年以内	12.97	
中天城投集团遵义有限公司	内部往来	238,448,009.47	4年以内	6.23	
<b>合计</b>		<b>3,264,791,675.24</b>		<b>85.35</b>	

(7) 涉及政府补助的应收款项: 无。

(8) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款: 无。

(9) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额: 无。

中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			年初余额		
	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	7,933,444,472.45		7,933,444,472.45	9,474,722,761.09		9,474,722,761.09
对联营、合营企业投资						
<b>合计</b>	<b>7,933,444,472.45</b>		<b>7,933,444,472.45</b>	<b>9,474,722,761.09</b>		<b>9,474,722,761.09</b>

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少(注)	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	662,933,681.41			662,933,681.41		
贵州中天南湖房地产开发有限责任公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
中天城投集团城市建设有限公司	1,761,869,470.00			1,761,869,470.00		
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	3,215,590,509.68			3,215,590,509.68		
中天城投集团景观维修有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	701,000,000.00			701,000,000.00		
中天城投集团江苏置业有限公司	655,000,000.00		655,000,000.00			
中天城投集团华北置业有限公司	120,000,000.00		120,000,000.00			
深圳市中天南方置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
中天城投集团(贵州)建设管理有限公司	10,800,000.00		10,800,000.00			
贵州市政工程有限公司	23,000,000.00		23,000,000.00			
中天城投集团物业管理有限公司	55,000,000.00			55,000,000.00		

中天城投集团有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少(注)	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
中天城投文化传播有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00			
中天城投集团资源控股有限公司	480,000,000.00		480,000,000.00			
中天城投集团旅游会展有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
贵阳国际会议展览中心有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00			
中天城投集团商业管理有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00			
中天康养有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00			
中天城投集团遵义有限公司	208,950,000.00			208,950,000.00		
贵州文化产业股份有限公司	332,986,500.00			332,986,500.00		
中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司	102,000,000.00		102,000,000.00			
中天城投集团(贵州)地产基金管理中心(有限合伙)	801,600.00		801,600.00			
云南华盛基础设施运营管理有限责任公司	120,000,000.00		120,000,000.00			
四川中天城投置业有限公司	102,000,000.00			102,000,000.00		
贵州中天贵铝房地产开发有限公司	700,000,000.00			700,000,000.00		
中天城投集团(乌当)土地整理有限公司	111,000.00			111,000.00		
贵州中天溪湖房地产开发有限公司	80,680,000.00	22,323,311.36		103,003,311.36		
<b>合计</b>	<b>9,474,722,761.09</b>	<b>22,323,311.36</b>	<b>1,563,601,600.00</b>	<b>7,933,444,472.45</b>		

注：长期股权投资本期减少系将本公司持有的子公司股权无偿划转给中天金融集团公司之全资子公司中天企管所致，详见本附注十四、2。

中天城投集团有限公司财务报表附注  
 2020年1月1日至2021年8月31日  
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

4、投资收益

项目	本期发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	7,093,180,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		-600,944.50
合计	7,093,180,000.00	-600,944.50



法定代表人:

*李凯*

主管会计工作负责人:

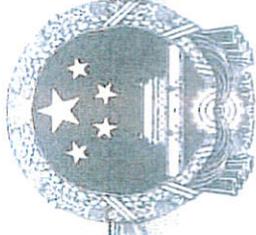
*李松*

会计机构负责人:

*徐洪顺*

徐洪顺





# 营业执照

(副本) (3-1)



统一社会信用代码  
91110101592354581W

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)  
类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张克, 叶韶勋, 顾仁荣, 李晓英, 谭小青

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业财务报告, 出具验资报告; 代理记账, 出具本行业审计报告; 清算企业资产, 出具清算报告; 法律、法规规定的其他业务; 依法开展本行业规定的业务。

成立日期 2012年03月02日  
合伙期限 2012年03月02日至 2042年03月01日  
主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

此件与原件一致, 仅限于出具报告使用, 他用无效。

登记机关



2021年 08月 11日

证书序号: 11010136

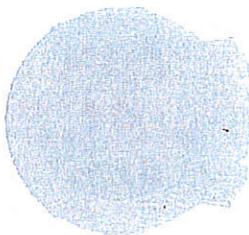
### 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 北京市财政局

二〇一一年三月五日

中华人民共和国财政部副



会计师事务所

执业证书



名称: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 谭小青

主任会计师:

经营场所: 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

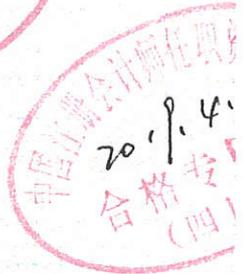
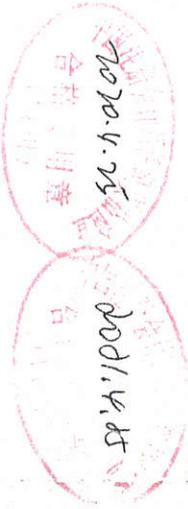
此件与原件一致，仅限于出具报告使用，他用无效。

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010136

批准执业文号: 京财会许可[2011]0056号

批准执业日期: 2011年07月07日



证书编号: 510100020023  
No. of Certificate

批准注册协会 四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 06 月 01 日  
Date of Issuance /y /m /d



姓名 贺军  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1964-9-27  
Date of birth  
工作单位 四川君和会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 510102640927187  
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

信永中和会计师事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

信永中和会计师事务所  
CPAs

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)成都分所  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2012 年 12 月 20 日  
/y /m /d



姓名 孙波  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1971-9-20  
Date of birth  
工作单位 中瑞岳华会计师事务所有限公司四川分所  
Working unit  
身份证号码 512224197109200029  
Identity card No.

证书编号: 510100023064  
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 11 月 30 日  
Date of Issuance /y /m /d



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

瑞华四川 事务所  
CPAs



转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2019 年 10 月 23 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2019 年 10 月 23 日  
/y /m /d