

证券代码：000540

证券简称：中天金融

公告编号：2022-35

中天金融集团股份有限公司 关于对深圳证券交易所关注函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

中天金融集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2022年1月30日收到深圳证券交易所《关于对中天金融集团股份有限公司的关注函》（公司部关注函〔2022〕第101号，以下简称《关注函》）。公司按照《关注函》所列问题及要求，对相关事项进行了核查分析，现就有关事项回复如下：

问题：业绩预告显示，你公司计入损益的借款费用较上年同期增加。你公司2021年三季度报告显示，你公司短期负债、一年内到期的流动负债、其他流动负债合计276.03亿元，货币资金2.82亿元。请说明你公司截至目前有息债务情况，是否存在债务逾期或违约记录，涉及的金额、债务诉讼及预计负债计提情况等，计入损益的借款费用同比增加的主要原因及合理性，相关财务费用及债务逾期等对你公司损益的预计影响金额，你公司是否及时履行披露义务。

回复如下：



截至目前，公司存续有息债务余额4,278,219.68万元。公司及控股子公司因阶段性资金状况紧张，出现部分债务未能如期清偿的情况。具体情况如下：

序号	借款单位	债权单位	逾期本金 (万元)	到期日	债务类型	截至 2021 年 12 月 31 日应计提违 约金等支出	截至 2022 年 3 月 31 日应计提违约金等 支出	截至 2021 年 3 月 31 日已经计提违 约金等支出	备注
1	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	长安国际信托股份有限公司	200,000	2022-3-14	信托借款		8,981.95		正在办理展期
2	珠海爱奇艺湾发展有限公司	珠海横琴金投商业保理有限公司	10,500	2022-1-11	保理借款				正在办理展期
3	贵阳南明中天城投房地产开发有限公司	兴业银行股份有限公司贵阳分行	89,729.92	2021-9-9	银行借款	982.54	1,801.32	1,801.32	诉讼中，正在协商处理
4	中天金融集团股份有限公司	昆仑信托有限责任公司	73,000	2021-10-15	信托借款	13,708.50	20,286.00	20,286.00	正在协商展期
5	贵阳中天企业管理有限公司	上海杰泰企业管理中心(有限合伙)	30,816.36	2022-3-11	其他借款		6,753.84		已同意展期，由于办公地点在上海，受上海疫情防控影响，暂无法签署展期协议，待上海疫情防控解除后即可签署
合计			404,046.28			14,691.04	37,823.11	22,087.32	

截至目前，公司及下属部分子公司逾期债务本金合计 404,046.28 万元，其中，公司全资子公司贵阳南明中天城投房地产开发有限公司因未能如期偿还 89,729.92 万元债务，占公司 2021 年经审计净资产 1,189,149.41 万元的 7.55%，债权人以借款合同纠纷对贵阳南明中天城投房地产开发有限公司提起诉讼。截至目前，贵州省贵阳市中级人民法院已开庭，尚未判决。公司将持续关注案件进展情况。本次诉讼事项未达到公司重大诉讼披露标准。上述逾期债务具体情况详见 2022 年 4 月 30 日《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《关于公司及控股子公司部分债务未能如期偿还的公告》(公告编号：2022-42)。

公司根据借款合同等约定，确认预计负债（包含逾期后按合同约定需要支付的滞纳金和违约金）及跳升利息（主要指违约后利率的跳升部分）。截至 2021 年 12 月 31 日，针对逾期借款，公司确认预计负债（包含逾期后按合同约定需要支付的滞纳金和违约金）及跳升利息等 14,691.04 万元，上述合计减少利润总额 14,691.04 万元，减少归属于母公司的净利润 11,018.28 万元。

目前公司正在积极与相关债权人协商和解方案，包括但不限于展期、部分偿还等方式，争取尽快与债权人就债务解决方案达成一致意见。

公司借款费用包括与借款直接相关的利息支出及间接相关的融资咨询费、手续费等。公司的借款费用分为借款费用资本化及借款费用损益化两部分。公司针对“借款费用”的会计政策如下：

1. 借款费用资本化的确认原则。借款费用包括因借款而发生的利息支出、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。其中专门借款的资本化费用扣除了相关的利息收入或收益。借款的折价和溢价按照实际

利率法确定每一会计期间应摊销金额，调整利息金额。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。实际利率 = $(1+r/m)^{m-1}$ (r 为名义利率；m 为年复利次数)

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

3. 暂停资本化期间。资本化期间发生非正常中断，并且连续时间超过3个月，暂停利息资本化，将其确认为当期费用，直至开发活动重新开始。

4. 借款费用资本化金额的计算方法。为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款资本化期间实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额，并在资本化期间内，将其计入符合资本化条件的资产成本。

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

一般借款应予资本化的利息金额按照下列公式计算：

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

所占用一般借款的资本化率 = 所占用一般借款加权平均利率

= 所占用一般借款当期实际发生的利息之和 ÷ 所占用一般借款本金加权平均数

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

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。

随着地产行业政策环境持续收紧，房地产企业三费费用率有所上升。2021上半年，上市房企三费费用率均值为 15%，较 2020 年同期上升 2.4 个百分点，其中财务费用率上升明显。

2021 年度，公司计入损益的借款费用同比增加的主要原因为：公司 2021 年度部分在建项目完工交付，已经完工项目达到预定可使用状态，公司将完工项目占用的借款所发生的后续利息支出计入当期损益；受房地产调控政策持续以及融资环境收紧等因素的影响，公司融资结构主体有所调整，不能够用于房地产开发的借款及非房地产开发企业的借款增加，导致计入当期损益的借款费用增加；受房地产调控政策持续以及融资环境收紧等因素的影响，从行业融资成本来看，2021 年融资环境持续收紧，融资成本有所提高，公司整体融资成本较 2020 年度有所提高，相应的计入当期损益的借款费用增加。综上，公司 2021 年度计入损益的借款费用同比增加具有合理性。

除此，公司其他存续有息债务处于正常履行中。公司正积极与各债权人沟通协商，后续拟通过包括但不限于通过出售地产股权取得的转让款用于偿还相关债务，加快推进住宅、商业、公寓、车位等资产去化，加快回收应收账款等方式全力筹措偿债资金。公司将根据相关事项进展情况，及时履行相应决策程序及信息披露义务。

特此公告。

中天金融集团股份有限公司董事会

2022 年 4 月 29 日