



中天 3

400174

中天金融集团股份有限公司

Zhongtian Financial Group Company Limited

半年度报告

— 2025 —

重要提示

- 一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 二、公司负责人罗玉平、主管会计工作负责人田金及会计机构负责人（会计主管人员）张艳群保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 三、本半年度报告已经两网公司或退市公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
- 四、本半年度报告未经会计师事务所审计。
- 五、本半年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。
- 六、本半年度报告已在“第二节 会计数据和经营情况”之“六、 公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。
- 七、未按要求披露的事项及原因

本报告不存在未按要求披露的事项。

目录

第一节	公司概况	5
第二节	会计数据和经营情况	6
第三节	重大事件	14
第四节	股份变动及股东情况	21
第五节	董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况	25
第六节	财务会计报告	27
附件 I	会计信息调整及差异情况	125
附件 II	融资情况	125

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）。
	报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
文件备置地址	董事会办公室

释义

释义项目		释义
中天金融/公司/本公司	指	中天金融集团股份有限公司
本报告/报告	指	中天金融集团股份有限公司 2025 年半年度报告
报告期	指	2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日
主办券商	指	国泰海通证券股份有限公司
天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
中天城投集团	指	中天城投集团有限公司
中融人寿保险	指	中融人寿保险股份有限公司
中天国富证券	指	中天国富证券有限公司
中天贵阳房开	指	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司
中天城市建设	指	中天城投集团城市建设有限公司
中天城投物业	指	中天城投集团物业管理有限公司
中天贵阳国际金融中心	指	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司
法院/贵阳中院	指	贵州省贵阳市中级人民法院
临时管理人/管理人	指	中天金融集团股份有限公司管理人/中天金融集团股份有限公司及相关子公司管理人
平安银行惠州分行	指	平安银行股份有限公司惠州分行

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	中天金融集团股份有限公司		
英文名称及缩写	Zhongtian Financial Group Company Limited		
	Zhongtian		
法定代表人	罗玉平	成立时间	1994年1月8日
控股股东	控股股东为金世旗国际控股股份有限公司	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为罗玉平，无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业(K)-房地产业（K70）-房地产开发经营（K701）-房地产开发经营（K7010）		
主要产品与服务项目	房地产开发、保险、证券、物业、教育、会议、会展、酒店、商业、体育		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统有限责任公司代为管理的两网公司及退市公司板块		
证券简称	中天3	证券代码	400174
进入退市板块时间	2023年8月30日	分类情况	每周交易三次
普通股股票交易方式	集合竞价交易	普通股总股本（股）	12,245,254,679
主办券商（报告期内）	国泰海通证券股份有限公司	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	上海市静安区南京西路768号		
联系方式			
董事会秘书姓名	谭忠游	联系地址	贵州省贵阳市观山湖区中天路3号
电话	0851-86988177	电子邮箱	ztjr@ztfgroup.com
传真	0851-86988377		
公司办公地址	贵州省贵阳市观山湖区中天路3号	邮政编码	550081
公司网址	www.ztfgroup.com		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91520000214466447K		
注册地址	贵州省贵阳市观山湖区中天路3号		
注册资本（元）	12,245,254,679	注册情况报告期内是否变更	否

第二节 会计数据和经营情况

一、 业务概要

(一) 商业模式

1. 主要业务和商业模式

报告期内，公司主要从事房地产、保险、证券等业务，凭借丰富的房地产开发经验和较强的运营开发能力，在深耕房地产行业的同时注重与配套服务的融合，现已拥有齐全的配套设施，包含物业、教育、商业、体育、会议、会展、酒店等多业态的全面发展。全资子公司中天城投集团有限公司为公司房地产经营平台，以开发、建设、出售、租赁、物业服务等为主要经营模式，围绕“保安全、保质量、保工期”持续做好“保交付”工作。控股子公司中天国富证券主营业务为证券承销与保荐、证券经纪和证券自营，在贵阳、深圳、上海、北京等地设立 15 家分公司。控股子公司中融人寿保险主要经营人寿保险、健康保险、意外伤害保险等各类人身保险业务，在北京、上海、广东、深圳、江苏等地设立 24 家分支机构。物业、会议、会展、酒店等现代服务业立足资源优势，聚力赋能，助力服务品质向新提升，经营业绩稳步增长。

2. 经营计划实现情况

2025 年上半年，公司紧紧围绕重整各项工作、多层面引战、积极推进经营创利增效等各项重难点工作，攻坚克难、主动作为，依法主动配合贵阳中院及管理人有序推进重整各项工作。

地产业务。报告期内，地产各项目公司严格按照“保安全、保质量、保工期”的工作要求，切实履行主体责任，严格抓好质量关、安全关；紧抓机遇，统筹规划，开展项目销售，提升经营效益；多措并举盘活存量资产，提升资产管理效能；加强资金统筹管理，强化成本管控，努力降本增效；加快应收款项回收工作，提升资金管理效率。

保险业务。报告期内，中融人寿保险按照“守住底线、规范发展、稳中求进、提质增效”的经营策略推进工作。深化渠道合作，优化产品供给，实现保费收入有效增长和保费结构持续优化；严格遵循“报行合一”要求，加强投产比管控力度，多措并举实现降本增效目标；加大培训投入，进一步提升员工服务能力；持续优化消费者权益保护制度、方案等，全方位提升客户服务水平和客户满意度。

证券业务。报告期内，中天国富证券以“稳经营、控风险、促转型”为主线，实现经营业绩稳中提质。持续优化全面风险管理体系，夯实合规及风险管理能力建设，提升综合服务质量；投行业务聚焦服务实体经济高质量发展，积极布局并购重组项目，加快布局科创债、产业债等项目，股权业务行业排名稳步提升，固收业务平稳增长；自营业务进一步强化研究驱动，灵活运用“权益投资为主，兼顾固收投资”的投资策略，保持稳定的投资收益；财富管理业务持续深化企业家业务模式，新增开户数和企业家客户签约数大幅上升；另类投资积极推动新项目投资落地和存量项目退出。

现代服务业体系。公司凭借丰富的房地产开发经验和较强的运营开发能力，在深耕房地产行业的同时注重与配套服务的融合，现已拥有齐全的配套设施，包含物业、教育、商业、体育、会议、会展、酒店等多业态的全面发展。

报告期内，中天物业多域发展、深耕品质，聚焦打造“社区服务新生态供应链”模式，构建覆盖“衣食住行娱购游”的全场景社区新生活经济体系，持续提升物业管理的业务拓展能力和服务品质。逐步推行“社区主理人”模式，赋能业主参与社区公共事务决策、文化活动策划等，激活社区自治基因；聚焦社区“一老一小”服务，通过设立社区长者食堂，开办四点半课堂、青藤驿站等，重塑“代际友好型社区”；全面启动“品质焕新行动”，老旧设施节能化、智能化改造，停车场靓化、星级门岗、社区网红打卡点打造等实现业主高接触区细节革新。2025 年上半年，中天物业荣获 2025 中国物业服务百强企业 TOP19、2025 中国物业服务综合实力百强企业、2025 中国物业服务品牌影响力百强企业等荣誉，行业认可度持续提升。

中天教育涵盖小学、中学教育阶段，以素质教育为基础，培育学生全球视野，教学品质稳步提升。中天中学秉持“立德树人、用爱育人、以美塑人”的办学理念，培养学生德智体美劳全面发展，教育教学质量多年位居全市前列，实现贵阳市中考成绩“16连冠，18年冠”；中天小学融合六大学科领域和探究式课程，深入实践新课程标准理念，深化教育教学创新，助力学生全面发展。

中天会议会展不断优化业务布局，积极培育会务服务、展示工程、主场运营三项业务模式，满足客户的个性化需求。成功承办第十五届贵阳国际汽车展览会、2025中国贵州国际能源产业博览交易会、2025年贵阳马拉松赛等重要会议和赛事，品牌影响力和美誉度持续提升。

中天凯悦酒店持续提升服务品质，与茅台、可口可乐等多家企业结成战略合作关系，品牌价值进一步提升；融合贵州旅游特色，推出民族服饰拍照、会员专属体验等活动，积极拓宽客户群体，有效增强客户黏性。

中天商业积极推进项目招商，确保运营稳定；梳理公司存量资产，有效盘活存量商业资产，提升资产效益。

中天体育持续提升运营管理水平，深耕“三心服务”体系与私教课程品质，夯实服务根基；加强赛事的组织和运营，积极开展形式多样的运动系列活动；传播全民健身文化，以“轻量化健身、运动康复、青少年体育培训”三大支柱构建“社区健康生活平台”，并全力推进其落地与普及；探索“体育+旅游+商业”的融合办赛新模式，精心设计特色体旅服务产品，促进多业态共融发展。

稳步有序推进重整事项。2023年7月11日，贵阳中院裁定受理平安银行惠州分行对中天金融的重整申请。2023年7月12日，贵阳中院指定中天金融集团股份有限公司清算组担任管理人。2023年12月27日，贵阳中院裁定对中天金融等十三家公司进行实质合并重整。2024年5月10日，贵阳中院采取网络会议方式召开中天金融等十三家公司重整案第二次债权人会议，对《中天金融集团股份有限公司等十三家公司实质合并重整案重整计划草案》（以下简称《重整计划草案》）进行审议表决。最终，本次债权人会议优先债权组、普通债权组、税款债权组均表决通过《重整计划草案》。2024年5月10日，公司召开出资人组会议，对《中天金融集团股份有限公司等十三家公司实质合并重整案之中天金融集团股份有限公司出资人权益调整方案》（以下简称《出资人权益调整方案》）进行审议表决，表决结果为通过。2024年8月28日，贵阳中院作出《民事裁定书》，裁定批准中天金融等十三家公司《中天金融集团股份有限公司等十三家公司实质合并重整案重整计划》（以下简称《重整计划》），并终止中天金融等十三家公司重整程序。2024年9月，根据《出资人权益调整方案》，中天金融以现有股本7,005,254,679股为基数，按照每10股转增约7.48股实施资本公积金转增，转增后中天金融总股本增至12,245,254,679股。本次资本公积金转增股票登记至公司管理人开立的中天金融集团股份有限公司破产企业财产处置专用账户。2025年8月，经贵阳中院研究，裁定《重整计划》执行期限、监督执行期限延长至2026年8月27日。

报告期内，在贵阳中院和管理人的监督指导下，公司依法履行债务人的法定义务，依法合规主动配合法院及管理人有序推进重整工作。

（二） 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

（三） 房地产行业经营性信息分析

适用 不适用

1. 房地产储备情况

适用 不适用

--

序号	项目名称	总占地面积	总建筑面积	剩余可开发建筑面积
		(万平方米)	(万平方米)	(万平方米)
1	中天 金融北城	16.12	48.87	48.87
2	未来方舟项目-河西(E11)	4.60	18.38	18.38
3	保障房 08、09 地块	3.69	6.27	6.27
4	人民剧场地块	2.85	51.48	51.48
5	贵阳国际金融中心 A11 地块	13.23	20.31	11.86
6	贵阳国际金融中心 C1 地块	8.47	74.30	74.30
合计		48.97	219.61	211.16

本公司处于破产重整的执行程序中，上述储备的土地均须按照重整计划的规定清偿给债权人。

2. 房地产开发情况

√适用 □不适用

序号	项目名称	项目业态	开发状态	在建面积	本期竣工面积	累计竣工面积	预计总投资金额	累计投资总金额
				平方米	平方米	平方米	万元	万元
1	中天悦曦府	商住	停工待建	0.00	0.00	0.00	348,695.00	229,139.00
2	未来方舟（河西）	商住	在建	174.60	0.00	11,945,169.02	5,342,100.00	4,902,705.00
3	未来方舟（河东）	商住	在建	20.22	0.00	0.00	1,389,139.60	159,993.60
4	中天北城项目	商住	部分竣工	0.00	0.00	204,295.63	1,422,450.00	146,990.31
5	珠海横琴 IDG 项目	商住	在建	227,626.00	0.00	0.00	369,472.00	190,349.00
6	贵阳国际金融中心一期及商务区	商住	除 1 号楼外，其余全部竣工	245,850.28	0.00	1,702,167.98	1,025,936.49	893,400.65
7	贵阳国际金融中心二期	商住	全部竣工	0.00	0.00	2,417,903.26	855,026.51	720,274.37
合计				473,671.10	0.00	16,269,535.89	10,752,819.60	7,242,851.93

本公司处于破产重整的执行程序中，上述项目均须按照重整计划的规定清偿给债权人。

3. 房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	项目名称	所在位置	项目业态	可售面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计结算面积（平方米）	本期结算面积（平方米）	本期结算金额（万元）
1	未来方舟项目-河西	云岩区	商住	10,641,167.00	7,629,133.23	9,774,040.97	873,833.69	351,513.45
2	未来方舟项目-河东	云岩区	商住	1,367,269.00	150,727.80	-	-	-

3	贵阳国际金融中心	观山湖区	商住	4,522,279.00	3,812,801.49	3,842,861.94	206,135.89	113,856.31
4	中天会展城	观山湖区	商住	3,561,285.00	3,395,312.65	3,395,312.65	14,851.26	5,804.26
5	中天北城项目	白云区	商住	2,020,928.00	171,688.21	171,688.21	2,589.95	2,290.76

本公司处于破产重整的执行程序中，上述项目剩余未销售的房产均须按照重整计划的规定清偿给债权人。

4. 房地产出租情况

√适用 □不适用

序号	项目名称	业态	可出租面积（平方米）	累计已出租面积（平方米）
1	会展城	教育物业	4,034.97	4,034.97
2	会展城	商业物业	40,911.92	
3	会展城	公寓及写字楼物业	31,495.52	31,495.52
4	金融中心	商业物业	129,599.06	3,987.98
5	金融中心	公寓及写字楼物业	259,719.81	
6	世纪新城	教育物业	1,120.19	1,120.19
7	世纪新城	商业物业	2,063.52	
8	甜蜜小镇	商业物业	55,999.59	
9	甜蜜小镇	公寓及写字楼物业	11,308.71	
10	托斯卡纳	商业物业	1,485.00	
11	万里湘江	商业物业	39,345.45	
12	未来方舟	教育物业	31,877.00	31,877.00
13	未来方舟	商业物业	721,412.59	61,361.94
14	未来方舟	公寓及写字楼物业	722,830.71	
15	渔安新城	商业物业	315.40	
16	宅吉小区	商业物业	3,916.38	
17	中天广场	商业物业	22,353.25	18,175.40
18	中天广场	公寓及写字楼物业	334.02	
19	中天花园	教育物业	27,595.00	27,595.00
20	中天花园	商业物业	17,077.38	8,870.02
合计			2,124,795.47	188,518.02

本公司处于破产重整的执行程序中，上述出租的物业均须按照重整计划的规定清偿给债权人。

二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	4,597,300,074.62	2,713,524,748.39	69.42%
毛利率%	20.42%	-9.82%	-

归属于两网公司或退市公司股东的净利润	513,655,140.55	-624,146,913.36	182.30%
归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	660,012,194.69	-598,737,940.30	210.23%
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的净利润计算）	2.48%	-2.08%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	3.18%	-2.00%	-
基本每股收益	0.0419	-0.0891	147.08%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	113,435,787,547.26	113,818,961,772.69	-0.34%
负债总计	143,119,274,501.45	143,868,865,387.19	-0.52%
归属于两网公司或退市公司股东的净资产	-20,492,571,350.84	-21,005,996,704.08	2.44%
归属于两网公司或退市公司股东的每股净资产	-1.6735	-1.7154	2.44%
资产负债率%（母公司）	231.42%	220.49%	-
资产负债率%（合并）	126.17%	126.40%	-
流动比率	0.9137	0.8524	-
利息保障倍数	170.3495	-79.5592	-
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	2,365,205,633.79	-2,379,695,940.43	199.39%
应收账款周转率	14.8627	15.6100	-
存货周转率	0.1095	0.2600	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-0.34%	-2.50%	-
营业收入增长率%	69.42%	4.30%	-
净利润增长率%	122.68%	71.40%	-

三、 财务状况分析

（一） 资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	3,054,999,966.25	2.69%	2,649,694,201.26	2.33%	15.30%
应收票据					
应收账款	350,201,627.75	0.31%	268,434,541.86	0.24%	30.46%
交易性金融资产	10,736,668,547.36	9.46%	7,535,461,418.53	6.62%	42.48%
应收保费	532,160,000.00	0.47%	20,539,000.00	0.02%	2,490.97%
其他应收款	1,677,739,609.67	1.48%	2,342,941,612.17	2.06%	-28.39%
一年内到期的非流动资产	2,847,211,270.81	2.51%	4,411,351,437.72	3.88%	-35.46%

应付赔付款	619,607,413.48	0.55%	387,430,895.15	0.34%	59.93%
应付利息	2,510,608,675.68	2.21%	3,286,050,048.98	2.89%	-23.60%
一年内到期的非流动负债	23,499,877,040.44	20.72%	27,971,372,133.07	24.58%	-15.99%

项目重大变动原因

根据变动金额的绝对数及变动比例，将部分变动金额及比例对应的项目说明如下：

- 1、货币资金较上年末增加 15.30%，系本期销售保险产品取得的货币资金增加；
- 2、交易性金融资产较上年末增加 42.48%，系本期本集团旗下保险公司领受部分偿债资产及购买流动性较强的投资产品；
- 3、应收账款较上年末增加 30.46%，但金额绝对数不大，系正常赊销业务增加的应收账款；
- 4、应收保费较上年末增加 2490.97%，但金额绝对数不大，系本集团旗下保险公司续保确认的应收账款增加；
- 5、其他应收款较上年末减少 28.39%，系本集团旗下保险公司收回再保险同业往来款，其他应收款下降；
- 6、一年内到期的非流动资产较上年末减少 35.46%，系本集团旗下保险公司一年内到期的债权投资拉之后，变为对集团内的投资，抵消减少所致；
- 7、应付赔付款较上年末增加 59.93%，系本集团旗下保险公司计提的尚未支付的期满给付增加；
- 8、应付利息较上年末减少 23.60%，系本集团十三家重整企业在重整执行过程中向债权人交付资产冲抵负债所致；
- 9、一年内到期的非流动负债较上年末减少 15.99%，系本集团十三家重整企业在重整执行过程中向债权人交付资产冲抵负债所致。

(二) 营业情况与现金流量分析

单位：元

项目	本期		上年同期		变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	4,597,300,074.62	-	2,713,524,748.39	-	69.42%
营业成本	3,658,467,825.29	79.58%	2,980,018,494.99	109.82%	22.77%
毛利率	20.42%	-	-9.82%	-	-
金融业务投资收益	1,336,076,483.09	29.06%	430,808,640.62	15.88%	210.13%
金融业务公允价值变动收益	247,613,463.57	5.39%	-245,292,980.16	-9.04%	200.95%
赔付支出净额	3,914,110,292.43	85.14%	5,384,693,256.05	198.44%	-27.31%
提取保险责任准备金净额	2,426,393,828.73	52.78%	556,139,499.78	20.50%	336.29%
保单红利支出	123,297,542.41	2.68%	653,561,064.57	24.09%	-81.13%
营业外支出	338,768,583.38	7.37%	34,062,544.76	1.26%	894.55%
经营活动产生的现金流量净额	2,365,205,633.79	-	-2,379,695,940.43	-	199.39%

投资活动产生的现金流量净额	-2,149,792,452.13	-	-346,596,752.13	-	-520.26%
筹资活动产生的现金流量净额	-962,058.45	-	-82,065,130.87	-	98.83%

项目重大变动原因

根据变动金额的绝对数及变动比例，将部分变动金额及比例对应的项目说明如下：

- 1、营业收入较上年末增加 69.42%，系本集团十三家重整企业在重整计划执行过程中，将不动产交付债权人抵债，确认营业收入增加；
- 2、金融业务投资收益较上年末增加 210.13%，系系本年度证券市场回暖，投资的金融产品投资收益增加；
- 3、金融业务公允价值变动收益较上年末增加 200.95%，系本年度证券市场回暖，投资的金融产品公允价值变动增加；
- 4、营业成本较上年末增加 22.77%，系系本集团十三家重整企业在重整计划执行过程中，将不动产交付债权人抵债，对应结转的营业成本增加；
- 5、赔付支出净额较上年末减少 27.31%，系由于期限结构的不同，集团内保险公司在 2025 年上半年支出相对上年同期少；
- 6、提取保险责任准备金净额较上年末增加 336.29%，系集团内保险公司按前期销售的保险合同规模，对在当期计提确认的保险责任准备金增加；
- 7、保单红利支出较上年末减少 81.13%，但变动的绝对金额不大，系根据保险合同期限的不同，2025 年上半年支出减少。
- 8、营业外支出较上年末增加 894.55%，但变动的绝对金额不大，系重整执行过程中，根据重整计划和债权审核结果，补计违约金等增加。

四、 投资状况分析

（一） 主要控股子公司、参股公司情况

适用 不适用

主要参股公司业务分析

适用 不适用

（二） 理财产品投资情况

适用 不适用

（三） 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

五、 企业社会责任

适用 不适用

公司始终秉承“感恩党、听党话、跟党走，按市场规律办事”的基本原则，坚持“绿色实业金融服务”的品牌定位和“共融共未来”的品牌理念，深耕“金融+实业”，发扬“思想艰苦、作风清苦、工作刻苦”的“三苦精神”及“扣扣子、担担子、钉钉子”的“三种精神”，恪守顾客至上、诚信经营的经营方针，以股东利益最大化为目标，追求企业与社会、股东、员工和环境等各利益相关方的和谐发展。

1. 股东

公司严格按照《公司法》《证券法》《非上市公众公司监督管理办法》《公司章程》等相关法律法规、规范性文件的要求，进一步完善公司规范运作管理制度，加强内部控制管理，加强信息披露，积极开展投资者关系管理工作。公司董事、监事及高级管理人员按照《公司章程》赋予的职责，忠实勤勉地履行义务。同时，充分发挥董事会专业委员会、独立董事的作用，公司治理有效运作，维护股东和公司的利益。报告期内，公司共召开 1 次董事会、1 次监事会、1 次股东大会，会议召开符合法律、法规和规范性文件的规定。

2. 员工

公司秉持“同中天，共未来”的企业发展愿景，坚持“以人为本”，尊重员工、关爱员工，为员工搭建良好的成长平台和广阔的发展空间，持续营造良好的工作氛围，持续增强员工队伍的凝聚力。

3. 客户

公司始终秉持以客户为中心的服务初心，持续聚焦客户体验改善，随时关注客户对产品和服务的满意度，注重消费者权益保护，为客户创造价值、提供增值服务，不断实现与客户共享成果的目标。

4. 环境

公司持续探索绿色发展模式，践行“创新、协调、绿色、开放、共享”的新发展理念，助力城市推进降碳、减污、扩绿、增长，推进生态优先、节约集约、绿色低碳发展。

5. 社会

作为生于贵州，成长于贵州的本土企业，公司始终以反哺社会的公益之心，服务区域经济发展，服务民生福祉，力践企业公民责任，推动经济社会和谐发展。

六、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
持续经营能力风险	<p>贵阳中院已裁定终止中天金融等十三家公司重整程序，中天金融等十三家公司进入重整计划执行阶段。根据《中华人民共和国企业破产法》相关规定，中天金融等十三家公司在重整计划执行期间，如中天金融等十三家公司不执行或不能执行重整计划，可能存在被宣告破产的风险。本次重整计划能否最终顺利执行完毕，尚存在不确定性。</p> <p>重整期间，公司依法履行债务人的法定义务，依法合规主动配合法院及管理人有序推进各项重整工作，争取多方支持，实现重整工作的顺利推进。</p>
金融市场风险	<p>对公司而言，金融市场风险主要是指由于利率、权益价格、汇率等不利变动导致公司金融类业务遭受非预期损失的风险。公司主要通过以下措施强化应对：重视宏观经济研究，审慎预测市场走势，设置安全边际；主动管理权益资产仓位，保持风险敞口可控；定期对大类资产的历史风险与收益进行分析；以价值管理为中心，兼顾整体资产流动性，通过新增资产逐步调整投资组合；加强风险监测与预警，强化风险应急管理。</p>
本期重大风险是否发生重大变化	本期重大风险未发生重大变化

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	√是 □否	三.二. (一)
是否存在提供担保事项	√是 □否	三.二. (二)
是否对外提供借款	□是 √否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	□是 √否	三.二. (三)
是否存在关联交易事项	√是 □否	三.二. (四)
是否存在经股东会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	□是 √否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	□是 √否	
是否存在股份回购事项	□是 √否	
是否存在已披露的承诺事项	□是 √否	三.二. (五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	√是 □否	三.二. (六)
是否存在被调查处罚的事项	□是 √否	
是否存在失信情况	√是 □否	三.二. (七)
是否存在破产重整事项	√是 □否	三.二. (八)

二、 重大事件详情

(一) 诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

□是 √否

2、 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

单位：元

临时公告索引	性质	案由	是否结案	涉案金额	是否形成预计负债	案件进展或执行情况
2025年3月21日全国中小企业股份转让系统网站 (www.neeq.com.cn) 《重大诉讼公告》(公告编号: 2025-002)	原告/申请人	股权转让纠纷	否	7,000,000,000	否	一审尚未开庭

重大诉讼、仲裁事项对公司的影响

案件尚未开庭审理，公司将根据案件的审理进程及结果，依据有关会计准则进行相应的会计处理。

(二) 公司发生的提供担保事项

两网公司或退市公司及合并报表范围内子公司存在违规担保事项，或者报告期内履行的及尚未履行完毕的担保累计金额超过两网公司或退市公司本年度末合并报表经审计净资产绝对值的 10%。

√是 □否

单位：元

序号	被担保人	担保金额	实际履行担保责任的金额	担保余额	担保期间		责任类型	被担保人是否为两网公司或退市公司控股股东、实际控制人及其控制的企业	是否履行必要的决策程序
					起始	终止			
1	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	777,000,000	777,000,000	557,000,000	2015年3月20日	2026年4月10日	连带	否	已事前及时履行
2	贵阳金融控股有限公司	3,000,000,000	3,000,000,000	1,407,734,000	2016年9月13日	2023年6月15日	连带	否	已事前及时履行
3	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	300,000,000	300,000,000	279,800,000	2019年6月18日	2022年9月20日	连带	否	已事前及时履行
4	中天城投集团城市建设有限公司	300,000,000	300,000,000	279,800,000	2019年6月18日	2022年9月20日	连带	否	已事前及时履行
5	中天城投	500,000,000	500,000,000	462,800,000	2019	2024	连	否	已事

	集团贵阳房地产开发有限公司				年7月25日	年7月25日	带		前及时履行
6	贵阳中天企业管理有限公司	210,000,000	210,000,000	42,756,105.20	2019年8月6日	2022年8月5日	连带	否	已事前及时履行
7	贵州中天城市节能投资发展有限公司	50,000,000	49,900,000	45,900,000	2020年9月17日	2025年9月22日	连带	否	已事前及时履行
8	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	2020年10月23日	2023年10月23日	连带	否	已事前及时履行
9	贵阳国际会议展览中心有限公司	10,468,800	10,468,800	6,908,359.54	2022年7月4日	2023年7月4日	连带	否	已事前及时履行
10	中天城投集团物业管理有限公司	49,950,000	49,950,000	27,194,593.97	2022年7月4日	2023年7月4日	连带	否	已事前及时履行
11	珠海爱奇湾区发展有限公司	105,000,000	105,000,000	105,000,000	2022年8月31日	2023年10月15日	连带	否	已事前及时履行
12	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	1,335,086,591	1,335,086,591	853,435,688.09	2022年12月5日	2024年12月31日	连带	否	已事前及时履行
13	中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	1,200,000,000	1,200,000,000	1,139,950,000	2017年5月24日	2024年5月24日	连带	否	已事前及时履行
合计	-	8,837,505,391	8,837,405,391	6,208,278,746.80	-	-	-	-	-

可能承担或已承担连带清偿责任的担保合同履行情况

1.终止日：鉴于中天金融等十三家公司已被裁定进行实质合并重整，根据《企业破产法》相关规定，终止日将统一调整至中天金融被法院裁定重整之日即 2023 年 7 月 11 日。

2.债权申报：因中天金融等十三家实质合并重整企业间存在相互提供担保的情况，前述债权人此前就主债权和担保债权分别向管理人进行了申报，因法院已经裁定对主债务人和担保方进行实质合并重整，管理人对债权人就同一笔债权分别申报主债权与担保债权的情形进行剔重，并编制了《中天金融集团股份有限公司等十三家公司实质合并重整案债权表》（以下简称《实质合并债权表》）。为提高核查效率，降低核查成本，切实保障债权人及各方利益，2024 年 1 月 2 日，管理人已将《实质合并债权表》提交债权人和债务人进行书面核查，2024 年 2 月 4 日，贵阳中院下达民事裁定书，已确定前述债权的金额及性质。后续将通过司法重整程序妥善处理前述债权。

公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内两网公司或退市公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	7,637,505,391.00	5,068,328,746.80
公司及表内子公司为两网公司或退市公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	0.00	0.00
公司直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保人提供担保	7,367,086,591.00	4,980,921,995.60
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	7,637,505,391.00	5,068,328,747.00
公司为报告期内出表公司提供担保	0.00	0.00

应当重点说明的担保情况

适用 不适用

（三） 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

（四） 报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力,接受劳务		26,342,601.64
销售产品、商品,提供劳务		
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他		
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权		
与关联方共同对外投资		
提供财务资助		
提供担保		
委托理财		

企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款		
贷款		

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响

无

(五) 承诺事项的履行情况

公司无已披露的承诺事项

(六) 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
货币资金	银行存款	冻结	50,671,503.41	0.04%	司法冻结
货币资金	银行存款		78,099,195.45	0.07%	按揭保证金、监管受限等
应收股利	债权	质押	14,200,000.00	0.01%	借款
存货	不动产	抵押	13,990,723,755.71	12.33%	借款
固定资产	不动产	抵押	1,601,660,611.91	1.41%	借款
投资性房地产	不动产	抵押	443,767,141.25	0.39%	借款
长期股权投资	股权	质押	117,736,674.26	0.10%	借款
总计	-	-	16,296,858,881.99	14.37%	-

资产权利受限事项对公司的影响

货币资金：公司进入破产重整执行程序后，重整管理人及公司向法院申请，逐步解除十三家重整企业银行存款账户的司法冻结。公司已向银行和住建局提交按揭保证金及预售房款监管资金的解除限制申请及材料，目前正逐步办理相关账户资金的核拨工作。

其他受限的资产：公司进入重整执行阶段后，前期因借款抵押和质押的资产正逐步随着债务的清偿逐渐释放。最终将清偿给对应债权人。

(七) 失信情况

截至 2025 年 6 月 30 日，中天金融及子公司被列为失信被执行人案件总计 56 件，涉诉类型主要有商品房销售合同纠纷、建设工程施工合同纠纷、买卖合同纠纷、金融借款合同纠纷等。

(八) 破产重整事项

2023 年 4 月 26 日，债权人平安银行惠州分行以中天金融不能清偿到期债务，并且明显缺乏清偿能力为由，向贵阳中院申请对中天金融进行重整。

2023 年 5 月 4 日，贵阳中院决定对中天金融启动预重整。

2023 年 5 月 11 日，贵阳中院指定中天金融集团股份有限公司清算组担任中天金融预重整阶段的

临时管理人，组织开展预重整各项工作。

2023年6月2日，为加快推动中天金融预重整工作，临时管理人决定招募和遴选预重整投资人。

2023年7月11日，贵阳中院裁定受理平安银行惠州分行对中天金融的重整申请。

2023年7月12日，贵阳中院指定中天金融集团股份有限公司清算组担任管理人。

2023年7月13日，中天金融各债权人可通过网络方式向管理人申报债权。

2023年7月31日，贵阳中院裁定受理相关债权人对中天金融10家子公司即贵阳中天企业管理有限公司、中天城投集团有限公司、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、贵州融汇物资有限公司、贵阳南明中天城投房地产开发有限公司、中天城投集团城市建设有限公司、中天城投集团遵义有限公司、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司、贵州中天城市节能投资发展有限公司的重整申请。

2023年8月1日，贵阳中院指定中天金融集团股份有限公司及相关子公司清算组担任中天金融10家子公司管理人；中天金融10家子公司各债权人可通过网络方式向管理人申报债权。

2023年9月8日，贵阳中院采取网络会议方式召开中天金融及10家子公司重整案第一次债权人会议；会议采取线上延时表决的方式对《中天金融集团股份有限公司等十一家公司财产管理方案》进行表决，表决结果为通过。

2023年9月25日，贵阳中院裁定受理相关债权人对中天金融2家子公司即珠海爱奇湾区发展有限公司、深圳市中天南方置业有限公司的重整申请，并指定中天金融集团股份有限公司及相关子公司清算组担任中天金融2家子公司管理人；中天金融2家子公司各债权人可通过网络方式向管理人申报债权。

2023年11月10日，贵阳中院采取网络会议方式召开中天金融2家子公司重整案第一次债权人会议；会议采取线上延时表决的方式对《珠海爱奇湾区发展有限公司与深圳市中天南方置业有限公司财产管理方案》进行表决，表决结果为通过。

2023年11月23日，中天金融等十三家公司管理人向贵阳中院申请对中天金融等十三家公司进行实质合并重整。

2023年12月1日，贵阳中院采取网络会议方式对中天金融等十三家公司管理人提出的实质合并重整申请组织召开听证会；中天金融等十三家公司的管理人及债务人代表、职工代表、部分债权人及其他利害关系人参加了听证会。

2023年12月27日，贵阳中院裁定对中天金融等十三家公司进行实质合并重整。

2024年4月11日，中天金融等十三家公司向贵阳中院提交了《中天金融集团股份有限公司等十三家公司实质合并重整案重整计划草案》。

2024年4月24日，贵阳中院定于2024年5月10日9:30以网络会议的方式召开中天金融等十三家公司实质合并重整案第二次债权人会议，对《中天金融集团股份有限公司等十三家公司实质合并重整案重整计划草案》进行审议并表决。

2024年5月10日，贵阳中院采取网络会议方式召开中天金融等十三家公司重整案第二次债权人会议，对《中天金融集团股份有限公司等十三家公司实质合并重整案重整计划草案》（以下简称《重整计划草案》）进行审议表决。最终，本次债权人会议优先债权组、普通债权组、税款债权组均表决通过《重整计划草案》。鉴于《重整计划草案》涉及出资人权益调整事项，公司于2024年5月10日召开出资人组会议，对《中天金融集团股份有限公司等十三家公司实质合并重整案之中天金融集团股份有限公司出资人权益调整方案》（以下简称《出资人权益调整方案》）进行审议表决，表决结果为通过。

2024年8月28日，贵阳中院作出《民事裁定书》，裁定批准中天金融等十三家公司《中天金融集团股份有限公司等十三家公司实质合并重整案重整计划》，并终止中天金融等十三家公司重整程序。

2024年9月，根据《出资人权益调整方案》，中天金融以现有股本7,005,254,679股为基数，按照每10股转增约7.48股实施资本公积金转增，转增后中天金融总股本增至12,245,254,679股。本次资本公积金转增股票登记至公司管理人开立的中天金融集团股份有限公司破产企业财产处置专用

账户。

2025年8月，经贵阳中院研究，裁定《重整计划》执行期限、监督执行期限延长至2026年8月27日。

公司将密切关注重整事项的进展情况，按照相关规定履行信息披露义务。公司指定信息披露平台为全国中小企业股份转让系统网站（www.neeq.com.cn）。

第四节 股份变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	12,236,237,654	99.93%	0	12,236,237,654	99.93%
	其中：控股股东、实际控制人	2,719,518,080	22.21%	0	2,719,518,080	22.21%
	董事、监事、高管	3,005,675	0.02%	0	3,005,675	0.02%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	9,017,025	0.07%	0	9,017,025	0.07%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	0	0	0%
	董事、监事、高管	9,017,025	0.07%	0	9,017,025	0.07%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		12,245,254,679	-	0	12,245,254,679	-
普通股股东人数						185,438

注：公司总股本 12,245,254,679 股，其中：无限售条件股份 12,236,237,654 股（待确认股份 430,166,968 股），有限售条件股份 9,017,025 股。

股本结构变动情况

适用 不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	金世旗国际控股股份	2,719,518,080	0	2,719,518,080	22.21%	0	2,719,518,080	1,703,000,000	886,518,080

	有限公司								
2	平安银行股份有限公司	504,320,686	0	504,320,686	4.12%	0	504,320,686	0	0
3	中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数	40,543,534	0	40,543,534	0.33%	0	40,543,534	0	0

	证券投资基金								
4	中信证券股份有限公司	24,368,818	0	24,368,818	0.20%	0	24,368,818	0	0
5	中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资	18,775,114	0	18,775,114	0.15%	0	18,775,114	0	0

	资 基 金								
6	任 宝 根	14,740,608	0	14,740,608	0.12%	0	14,740,608	0	0
7	李 炎	13,300,000	0	13,300,000	0.11%	0	13,300,000	0	0
8	孙 慧 军	10,000,000	0	10,000,000	0.08%	0	10,000,000	0	0
9	石 维 国	8,287,500	0	8,287,500	0.07%	6,215,625	2,071,875	0	0
1 0	韩 孝 明	7,760,800	0	7,760,800	0.06%	0	7,760,800	0	0
	合计	3,361,615,140	-	3,361,615,140	27.45%	6,215,625	3,355,399,515	1,703,000,000	886,518,080

普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

金世旗国际控股股份有限公司与石维国存在关联关系。除上述外，未知其他股东之间是否存在关联关系。

二、 控股股东、实际控制人变化情况

报告期内控股股东、实际控制人未发生变化

第五节 董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例
				起始日期	终止日期				
罗玉平	董事长兼执行总裁	男	1966年5月	2007年2月17日	2025年8月23日	0	0	0	0%
石维国	副董事长	男	1966年3月	2007年2月17日	2025年8月23日	8,287,500	0	8,287,500	0.07%
谭忠游	董事兼执行副总裁、董事会秘书	女	1971年11月	2013年1月10日	2025年8月23日	3,735,000	0	3,735,000	0.03%
张志康	独立董事	男	1962年11月	2019年6月18日	2025年8月23日	0	0	0	0%
仲涛	独立董事	男	1977年2月	2019年6月18日	2025年8月23日	0	0	0	0%
张茹婷	监事会主席	女	1983年5月	2022年8月24日	2025年8月23日	0	0	0	0%
贺丽	监事	女	1991年4月	2024年4月2日	2025年8月23日	200	0	200	0.000002%
罗莎	监事	女	1987年4月	2024年4月2日	2025年8月23日	0	0	0	0%
田金	财务负责人	男	1984年7月	2023年7月13日	2025年8月23日	0	0	0	0%

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

罗玉平持有控股股东金世旗国际控股股份有限公司 74.8% 的股权，为公司实际控制人。
石维国在公司控股股东金世旗国际控股股份有限公司担任董事。

(二) 变动情况

适用 不适用

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
销售人员	538	496
技术人员	1,071	1,166
财务人员	149	150
行政人员	297	287
其他人员	1,650	1,499
员工总计	3,705	3,598

(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

适用 不适用

第六节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	否
------	---

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、六(一)	3,054,999,966.25	2,649,694,201.26
结算备付金	七、六(二)	58,019,646.54	294,304,053.61
拆出资金			
交易性金融资产	七、六(三)	10,736,668,547.36	7,535,461,418.53
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、六(四)	350,201,627.75	268,434,541.86
应收款项融资			
预付款项	七、六(五)	55,624,825.99	53,172,547.72
应收保费	七、六(六)	532,160,000.00	20,539,000.00
应收分保账款	七、六(七)	2,949,695.90	6,519,040.73
应收分保合同准备金	七、六(八)	1,850,854.61	1,390,432.76
保户质押贷款	七、六(九)	1,029,635,076.17	1,091,647,670.64
其他应收款	七、六(十)	1,692,649,330.13	2,357,141,612.17
其中：应收利息		709,720.46	
应收股利		14,200,000.00	14,200,000.00
买入返售金融资产	七、六(十一)	78,678,853.93	78,678,853.93
存货	七、六(十二)	31,976,259,050.53	34,825,627,201.78
其中：数据资源			
合同资产			
存出保证金	七、六(十三)	60,765,391.93	61,130,128.19
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、六(十四)	2,847,211,270.81	4,411,351,437.72
其他流动资产	七、六(十五)	256,694,637.18	272,681,394.42
流动资产合计		52,734,368,775.08	53,927,773,535.32
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资	七、六(十六)	12,042,685,008.35	11,304,725,280.48
其他债权投资	七、六(十七)	121,407,177.68	229,955,601.53
长期应收款	七、六(十八)	33,775,915.32	33,775,915.32
长期股权投资	七、六(十九)	6,075,051,777.85	6,112,850,929.82

其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、六(二十)	26,708,000,025.25	26,239,292,049.90
存出资本保证金	七、六(二十一)	273,905,944.02	274,528,847.53
投资性房地产	七、六(二十二)	2,986,010,993.00	3,074,208,610.26
固定资产	七、六(二十三)	2,411,431,783.28	2,876,614,627.60
在建工程	七、六(二十四)	12,765,347.61	10,258,165.02
生产性生物资产	七、六(二十五)		
油气资产			
使用权资产	七、六(二十六)	51,768,139.28	59,707,982.83
无形资产	七、六(二十七)	278,385,462.78	377,147,942.59
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	七、六(二十八)	2,316,670,900.45	2,316,670,900.45
长期待摊费用	七、六(二十九)	42,803,016.04	66,448,199.70
独立账户资产	七、六(三十)	4,624,956,629.93	4,509,037,213.40
递延所得税资产	七、六(三十一)	453,636,704.03	436,498,457.82
其他非流动资产	七、六(三十二)	2,268,163,947.31	1,969,467,513.12
非流动资产合计		60,701,418,772.18	59,891,188,237.37
资产总计		113,435,787,547.26	113,818,961,772.69
流动负债：			
短期借款	七、六(三十三)	742,456,528.00	744,196,528.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债	七、六(三十四)	9,779,796.92	8,363,480.29
应付票据	七、六(三十五)		27,629,692.50
应付账款	七、六(三十六)	4,908,991,986.22	4,660,545,148.33
预收款项	七、六(三十七)	10,982,314.98	21,384,235.23
预收保费	七、六(三十八)	1,137,700.00	100,010.00
合同负债	七、六(三十九)	4,165,533,633.37	4,794,923,381.34
卖出回购金融资产款	七、六(四十)	16,000,491.92	
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款	七、六(四十一)	61,886,962.80	58,797,874.50
代理承销证券款	七、六(四十二)		5,000,000.00
应付职工薪酬	七、六(四十三)	247,480,913.48	252,732,338.23
应交税费	七、六(四十四)	8,284,422,190.61	8,099,662,433.38
应付赔付款	七、六(四十五)	619,607,413.48	387,430,895.15
应付保单红利	七、六(四十六)	1,895,002,323.33	2,232,549,362.61
其他应付款	七、六(四十七)	12,820,645,028.30	13,541,475,995.09
其中：应付利息		2,510,608,675.68	3,286,050,048.98
应付股利		6,309,864.46	6,435,812.13
应付手续费及佣金	七、六(四十八)	2,841,497.21	7,851,437.59

应付分保账款	七、六(四十九)	4,127,872.02	1,620,766.38
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、六(五十)	23,499,877,040.44	27,971,372,133.07
其他流动负债	七、六(五十一)	425,453,546.50	453,349,729.19
流动负债合计		57,716,227,239.58	63,268,985,440.88
非流动负债：			
保险合同准备金	七、六(五十二)	55,493,561,721.22	53,066,523,515.89
保户储金及投资款	七、六(五十三)	22,510,326,840.89	20,266,614,529.85
长期借款	七、六(五十四)	137,564,265.76	143,547,350.86
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、六(五十五)	40,521,047.95	32,883,003.93
长期应付款	七、六(五十六)	718,840,707.19	678,300,728.36
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、六(五十七)	1,761,570,826.23	1,761,570,826.23
递延收益			
独立账户负债	七、六(三十)	4,624,956,629.93	4,550,229,130.79
递延所得税负债	七、六(三十一)	115,705,222.70	100,210,860.40
其他非流动负债			
非流动负债合计		85,403,047,261.87	80,599,879,946.31
负债合计		143,119,274,501.45	143,868,865,387.19
所有者权益：			
股本	七、六(五十八)	12,245,254,679.00	12,245,254,679.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股	七、六(五十九)	83,565,705.68	83,565,705.68
其他综合收益	七、六(六十)	-374,504,214.40	-374,148,479.42
专项储备			
盈余公积	七、六(六十一)	1,196,414,917.26	1,196,414,917.26
一般风险准备			
未分配利润	七、六(六十二)	-33,476,171,027.02	-33,989,952,115.24
归属于母公司所有者权益合计		-20,492,571,350.84	-21,005,996,704.08
少数股东权益		-9,190,915,603.35	-9,043,906,910.42
所有者权益合计		-29,683,486,954.19	-30,049,903,614.50
负债和所有者权益总计		113,435,787,547.26	113,818,961,772.69

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：田金

会计机构负责人：张艳群

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		13,821,796.95	15,468,688.86
交易性金融资产		60,100,000.00	60,100,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、十三(一)	8,058,060.36	8,466,886.19
应收款项融资			
预付款项		186,631.27	93,480.76
其他应收款	七、十三(二)	3,660,585,888.07	5,830,222,912.64
其中：应收利息		140,700.63	43,812.16
应收股利		14,200,000.00	14,200,000.00
买入返售金融资产			
存货		25,805,635.61	65,449,785.17
其中：数据资源			
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		9,431,350.92	7,759,722.01
流动资产合计		3,777,989,363.18	5,987,561,475.63
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		28,503,576.27	28,503,576.27
长期股权投资	七、十三(三)	12,295,858,307.26	12,328,100,656.10
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		50,953,468.80	53,022,736.41
固定资产		1,860,709.10	2,231,844.02
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		4,885,063.06	2,442,531.53
无形资产		1,421,708.44	1,846,340.22
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			

其他非流动资产			
非流动资产合计		12,383,482,832.93	12,416,147,684.55
资产总计		16,161,472,196.11	18,403,709,160.18
流动负债：			
短期借款		600,000,000.00	600,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		483,198,408.45	265,670,855.14
预收款项		-	52,625.30
合同负债		1,426,837.76	1,304,471.33
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		10,387,901.63	10,705,710.11
应交税费		26,355,239.38	25,722,054.19
其他应付款		15,084,511,466.38	16,904,518,289.63
其中：应付利息		941,838,031.78	946,056,753.24
应付股利		6,309,864.46	6,435,812.13
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		15,848,211,062.44	17,276,582,433.24
其他流动负债		57,396,344.10	56,987,495.66
流动负债合计		32,111,487,260.14	35,141,543,934.60
非流动负债：			
长期借款		-	154,198,180.74
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		5,311,072.52	-
长期应付款		15,765,942.07	15,906,333.07
长期应付职工薪酬			
预计负债		1,318,911,500.54	1,318,911,500.54
递延收益		3,948,830,966.97	3,948,208,757.83
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,288,819,482.10	5,437,224,772.18
负债合计		37,400,306,742.24	40,578,768,706.78
所有者权益：			
股本		12,245,254,679.00	12,245,254,679.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		11,665,109.34	11,665,109.34
减：库存股		83,565,705.68	83,565,705.68
其他综合收益			

专项储备			
盈余公积		1,300,925,122.31	1,300,925,122.31
一般风险准备			
未分配利润		-34,713,113,751.10	-35,649,338,751.57
所有者权益合计		-21,238,834,546.13	-22,175,059,546.60
负债和所有者权益合计		16,161,472,196.11	18,403,709,160.18

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2025年1-6月	2024年1-6月
一、营业总收入		12,004,189,882.62	9,347,062,029.65
其中：营业收入	七、六(六十三)	4,597,300,074.62	2,713,524,748.39
利息收入	七、六(六十四)	3,643,185.63	3,841,130.88
已赚保费	七、六(六十五)	5,747,754,889.08	6,358,287,449.02
手续费及佣金收入	七、六(六十六)	71,801,786.63	85,893,040.90
金融业务投资收益	七、六(六十七)	1,336,076,483.09	430,808,640.62
金融业务公允价值变动收益	七、六(六十八)	247,613,463.57	-245,292,980.16
二、营业总成本		11,157,910,113.91	10,885,749,689.17
其中：营业成本	七、六(六十三)	3,658,467,825.29	2,980,018,494.99
利息支出	七、六(六十四)	901,985.98	5,019,969.22
手续费及佣金支出	七、六(六十六)	71,492,192.01	342,240,372.94
退保金	七、六(六十九)	324,921,161.83	390,660,340.25
赔付支出净额	七、六(七十)	3,914,110,292.43	5,384,693,256.05
提取保险责任准备金净额	七、六(七十一)	2,426,393,828.73	556,139,499.78
保单红利支出	七、六(七十二)	123,297,542.41	653,561,064.57
分保费用			
税金及附加	七、六(七十三)	149,089,406.46	31,664,010.89
销售费用	七、六(七十四)	23,545,354.91	32,679,100.26
管理费用	七、六(七十五)	144,044,217.26	157,783,953.26
业务及管理费	七、六(七十六)	321,478,843.86	358,435,020.87
研发费用	七、六(七十七)	562,862.42	769,499.24
财务费用	七、六(七十八)	-395,399.68	-7,914,893.15
其中：利息费用		-1,526,024.05	-7,891,493.86
利息收入		418,012.13	2,051,997.14
加：其他收益	七、六(七十九)	16,469,100.35	12,962,464.33
投资收益（损失以“-”号填列）	七、六(八十)	13,350,543.37	10,387,843.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,597,932.91	-1,539,747.71
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）	七、六(八十一)	1,913,600.00	-8,605,300.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、六(八十二)	-158,464,159.14	-86,384,906.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、六(八十三)	46,162.40	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		719,595,015.69	-1,610,327,557.98
加：营业外收入	七、六(八十四)	18,616,098.84	3,303,015.69
减：营业外支出	七、六(八十五)	338,768,583.38	34,062,544.76
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		399,442,531.15	-1,641,087,087.05
减：所得税费用	七、六(八十六)	32,173,449.50	-21,908,324.20
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		367,269,081.65	-1,619,178,762.85
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		367,269,081.65	-1,619,178,762.85
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-146,386,058.90	-995,031,849.49
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		513,655,140.55	-624,146,913.36
六、其他综合收益的税后净额		-978,369.03	12,052,552.83
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-355,734.98	4,382,308.21
1.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			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-355,734.98	4,382,308.21
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-	3,471,768.97
（2）其他债权投资公允价值变动		-355,734.98	910,539.24
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-622,634.05	7,670,244.62

七、综合收益总额		366,290,712.62	-1,607,126,210.02
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		513,299,405.57	-619,764,605.15
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-147,008,692.95	-987,361,604.87
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.0419	-0.0891
（二）稀释每股收益（元/股）		0.0419	-0.0891

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：田金

会计机构负责人：张艳群

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2025年1-6月	2024年1-6月
一、营业收入	七、十三(四)	258,910,285.42	6,694,568.97
减：营业成本	七、十三(四)	56,653,600.73	801,484.08
税金及附加		1,809,278.09	2,050,564.18
销售费用		34,605.00	178,022.83
管理费用		21,113,002.91	19,985,296.11
研发费用			
财务费用		683,472.57	-319,927.77
其中：利息费用		682,619.18	-315,086.57
利息收入		6,381.00	13,354.12
加：其他收益		31,489,095.09	93,337.08
投资收益（损失以“-”号填列）	七、十三(五)	-23,887,854.65	11,623,674.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-242,348.84	-251,825.99
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）		-	5,323,500.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		11,931,779.34	-43,545,470.50
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		198,149,345.90	-42,505,829.87
加：营业外收入		743,947,874.71	1,000.17
减：营业外支出		5,998,167.81	557,316.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		936,099,052.80	-43,062,145.70
减：所得税费用		-	1,330,875.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		936,099,052.80	-44,393,020.70
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		936,099,052.80	-44,393,020.70

列)			
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		936,099,052.80	-44,393,020.70
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.0764	-0.0036
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.0764	-0.0036

(五) 合并现金流量表

单位: 元

项目	附注	2025年1-6月	2024年1-6月
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		664,679,896.10	887,933,747.78
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		5,232,857,645.52	5,818,857,883.63
收到再保险业务现金净额		115,168,978.37	-
保户储金及投资款净增加额		2,061,403,042.12	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		117,189,745.66	148,868,572.02
收取利息、手续费及佣金的现金		73,206,343.70	92,567,390.53
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额		16,000,491.92	-
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		372,279.42	188,377.10

收到其他与经营活动有关的现金	七、六(八十七)	264,633,177.70	140,979,990.46
经营活动现金流入小计		8,545,511,600.51	7,089,395,961.52
购买商品、接受劳务支付的现金		220,466,430.06	410,142,339.52
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		3,741,814,980.36	5,633,690,955.50
保户储金及投资款净减少额			662,569,334.02
支付再保业务现金净额			119744459.12
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
返售业务资金净减少额			23,397,190.99
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金		192,924,420.72	568,270,143.13
支付保单红利的现金		504,048,877.67	826,543,881.47
支付给职工以及为职工支付的现金		513,543,148.41	534,986,912.50
支付的各项税费		102,414,486.36	120,565,231.58
支付其他与经营活动有关的现金	七、六(八十七)	905,093,623.14	569,181,454.12
经营活动现金流出小计		6,180,305,966.72	9,469,091,901.95
经营活动产生的现金流量净额		2,365,205,633.79	-2,379,695,940.43
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		6,413,763,320.91	8,268,237,166.91
取得投资收益收到的现金		68,168,142.29	169,499,462.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,534,822.80	507,034.73
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	29,119.10
收到其他与投资活动有关的现金	七、六(八十七)	62,504,199.06	575,789.59
投资活动现金流入小计		6,548,970,485.06	8,438,848,572.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,190,407.32	19,113,679.94
投资支付的现金		8,684,524,926.96	8,496,984,473.74
质押贷款净增加额		-	259,745,390.80
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、六(八十七)	7,047,602.91	9,601,780.50
投资活动现金流出小计		8,698,822,937.19	8,785,445,324.98
投资活动产生的现金流量净额		-2,149,792,452.13	-346,596,752.13
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
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	七、六(八十七)	27,466,980.00	-
筹资活动现金流入小计		27,466,980.00	-
偿还债务支付的现金		18,226,961.58	54,410,609.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,526,290.61	7,721,599.97

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、六(八十七)	4,675,786.26	19,932,920.99
筹资活动现金流出小计		28,429,038.45	82,065,130.87
筹资活动产生的现金流量净额		-962,058.45	-82,065,130.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-2,974.32
五、现金及现金等价物净增加额		214,451,123.21	-2,808,360,797.75
加：期初现金及现金等价物余额		2,769,797,790.72	5,785,569,578.30
六、期末现金及现金等价物余额		2,984,248,913.93	2,977,208,780.55

法定代表人：罗玉平

主管会计工作负责人：田金

会计机构负责人：张艳群

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2025年1-6月	2024年1-6月
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		128,335.00	1,624,571.43
收到的税费返还		16,875.66	93,337.08
收到其他与经营活动有关的现金		2,352,627.95	840,975.55
经营活动现金流入小计		2,497,838.61	2,558,884.06
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		2,357,235.82	-
支付的各项税费		1,571,213.15	732,813.06
支付其他与经营活动有关的现金		243,654.59	600,543.30
经营活动现金流出小计		4,172,103.56	1,333,356.36
经营活动产生的现金流量净额		-1,674,264.95	1,225,527.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
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			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		20,000.00	
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		20,000.00	-
投资活动产生的现金流量净额		-20,000.00	-

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		2,405,747.70	543,021.08
筹资活动现金流入小计		2,405,747.70	543,021.08
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		65,000.00	5,917,878.94
筹资活动现金流出小计		65,000.00	5,917,878.94
筹资活动产生的现金流量净额		2,340,747.70	-5,374,857.86
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		646,482.75	-4,149,330.16
加：期初现金及现金等价物余额		78,810.41	4,868,456.56
六、期末现金及现金等价物余额		725,293.16	719,126.40

三、 财务报表附注

(一) 附注事项索引

事项	是或否	索引
1. 半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
2. 半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
3. 是否存在前期差错更正	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
5. 存在控制关系的关联方是否发生变化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	1
6. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	2
7. 是否存在证券发行、回购和偿还情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
8. 是否存在向所有者分配利润的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
9. 是否根据会计准则的相关规定披露分部报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
10. 是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
11. 是否存在上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产变化情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
12. 是否存在企业结构变化情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	3
13. 重大的长期资产是否转让或者出售	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	4
14. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	5
15. 是否存在重大的研究和开发支出	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
16. 是否存在重大的资产减值损失	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
17. 是否存在预计负债	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	6

附注事项索引说明

- 1、 详见本报告第七节、七、 合并范围的变更；
- 2、 详见本报告第七节、七、 合并范围的变更；
- 3、 详见本报告第七节、七、 合并范围的变更；
- 4、 本公司处于破产重整的执行阶段，十三家是指合并重整企业持有的资产均按照重整计划的规定抵债给债权人；
- 5、 本公司处于破产重整的执行阶段，十三家是指合并重整企业持有的资产均按照重整计划的规定抵债给债权人；
- 6、 详见本报告第七节、六、(五十八)预计负债；

(二) 财务报表项目附注

详见第七节

第七节 财务会计报告附注

一、 公司的基本情况

(一) 公司概况

中天金融集团股份有限公司（以下简称“本公司”“本集团”或“公司”，在包含子公司时统称“本集团”）前身为贵阳市城镇建设用地综合开发公司，成立于1978年，1984年更名为中国房地产建设开发公司贵阳公司，1993年3月再次更名为中国房地产开发（集团）贵阳总公司，同年进行股份制改组，以原公司净资产折为3,021.8053万股国家股，以其他发起人之投资折为400万股发起人法人股，经原贵

州省体改委[黔体改股字（1993）66号]批准设立为股份有限公司，并于1993年12月6日至1993年12月22日，向社会公开发行3,000万股普通股票（包括法人股1,000万股、公众股1,860万股、职工股140万股）。1994年1月8日“贵阳中天（集团）股份有限公司”成立。1994年2月“黔中天A”在深圳证券交易所上市交易。1998年更名为中天企业股份有限公司，股票简称变更为“中天企业”。2000年11月，世纪兴业投资有限公司（以下简称“世纪兴业”）取得本公司的控制权后，更名为世纪中天投资股份有限公司。2006年9月4日，金世旗国际控股股份有限公司（以下简称“金世旗控股公司”）与世纪兴业签署《股份转让协议》受让世纪兴业所持公司法人股股份，成为公司控股股东。

2008年1月31日，公司名称由世纪中天投资股份有限公司变更为中天城投集团股份有限公司，并在贵州省工商行政管理局办理完成变更登记手续，同时办理了“中天城投集团”的企业集团登记。自2008年2月5日起，公司股票简称变更为“中天城投”。

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

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

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

2024年5月10日公司召开出资人组会议，对《中天金融集团股份有限公司等十三家公司实质合并重整案之中天金融集团股份有限公司出资人权益调整方案》（以下简称《出资人权益调整方案》）进行审议表决，表决结果为通过。根据《出资人权益调整方案》，公司以现有股本7,005,254,679股为基数，按照每10股转增约7.48股实施资本公积金转增，转增股票5,240,000,000股，转增后公司总股本增至12,245,254,679股。上述转增形成的5,240,000,000股股票全部为流通股，不向原股东分配，全部按照《中天金融集团股份有限公司等十三家公司实质合并重整案重整计划》（以下简称《重整计划》）进行分配和处置。根据《重整计划》等，本次资本公积金转增股票将登记至公司管理人开立的中天金融集团股份有限公司破产企业财产处置专用账户（以下简称“管理人证券账户”）。后续，公司将开展相关债权人股票账户信息收集工作，贵阳中院将根据公司及管理人的申请将登记至管理人证券账户的股票另行划扣至相关债权人指定的证券账户。

截至2025年6月30日，公司股本为12,245,254,679股，其中有限售条件股份9,017,025股，占总股本的0.07%；无限售条件股份12,236,237,654股，占总股本的99.93%。

公司统一社会信用代码为91520000214466447K，注册地址贵州省贵阳市观山湖区中天路3号，经营范围为：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，

市场主体自主选择经营。（金融投资；股权投资；实业投资；资产经营；产业基金、产权市场投资与管理；金融服务及研究；金融企业投资及管理、咨询；城市基础及公共设施投资管理；壹级房地产开发）。

（二） 企业的业务性质和主要经营活动

房地产开发与销售、证券承销与保荐、保险业务、基金管理、会展与酒店经营等

（三） 控股股东以及最终实际控制

公司控股股东为金世旗国际控股股份有限公司，最终实际控制人为自然人罗玉平。

二、 财务报告编制的基础

（一） 编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“三、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

（二） 持续经营

2023年7月11日，贵州省贵阳市中级人民法院，因中天金融集团股份有限公司法人主体不能清偿到期，且明显缺乏清偿能力，裁定受理平安银行股份有限公司惠州分行对中天金融集团股份有限公司的重整申请（[2023]黔01破申13号《民事裁定书》）。2023年12月27日，贵州省贵阳市中级人民法院（以下简称“贵阳中院”）裁定对中天金融集团股份有限公司、贵州金锦瑞企业咨询有限公司、贵阳中天企业管理有限公司、贵州融汇物资有限公司、中天城投集团有限公司、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、贵阳南明中天城投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、珠海爱奇湾区发展有限公司、深圳市中天南方置业有限公司、中天城投集团遵义有限公司进行实质合并重整。

2024年8月30日，公司收到贵阳中院送达的《民事裁定书》，贵阳中院裁定批准《重整计划》，并终止中天金融等十三家公司重整程序。目前处于《重整计划》的执行过程中。本集团2025年半年度财务报表仍然按照持续经营假设编制。

三、 重要会计政策及会计估计

（一） 遵循企业会计准则的声明

本集团基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2023年修订）的列报和披露要求。

（二） 会计期间和经营周期

本集团的会计年度从公历2025年1月1日至12月31日止。本公司以12个月作为一个经营周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

本报告为半年度报告，报告期间为 2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止。

(三) 记账本位币

本集团采用人民币作为记账本位币。

(四) 计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本集团采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收账款	账面余额≥500.00 万元
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	账面余额≥1000.00 万元
重要的债权投资	面值≥20,000.00 万元或期末账面价值≥20,000.00 万元
一年内到期的重要债权投资/其他债权投资	面值≥20,000.00 万元
重要的逾期应付利息	账面余额≥10,000.00 万元
重要的合营企业或联营企业	对合营企业长期股权投资投资成本金额≥100,000.00 万元；对联营企业长期股权投资投资成本金额≥50,000.00 万元

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值计量。本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）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、非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团在购买日对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；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

(1) 调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动以及持有的其他权益工具投资公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形：

(1) 判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

本集团合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。

控制，是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

本集团在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本集团进行重新评估。

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本集团按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

(八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1、合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2、合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

(九) 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(十) 外币业务和外币报表折算

1、外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，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，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

(十一) 金融工具

1、金融工具的确认和终止确认

本集团于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。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且 (a) 实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或 (b) 虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

2、金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本集团对金融资产的分类，依据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或

显著减少会计错配，可以将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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3、金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本集团在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值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。

4、金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：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；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、金融资产减值

本集团对于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债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。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。

本集团考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，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其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团

按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本集团对信用风险的具体评估，详见附注“十一、（一）金融工具的风险”。

通常逾期超过 30 日，本集团即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本集团将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）本集团对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

（3）应收款项及租赁应收款

本集团对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本集团对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本集团作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即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。

6、金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

(十二) 公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场或最有利市场是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础；存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值。以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在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，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，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(十三) 存出资本保证金

根据《中华人民共和国保险法》规定，本公司及保险子公司按照注册资本总额的 20%提取保证金，并存入国务院保险监督管理机构指定的银行，除本公司或保险子公司清算时用于清偿债务外，不得动用。

(十四) 保险合同准备金

本集团在资产负债表日计量保险合同准备金，包括未到期责任准备金和未决赔款准备金，可分为寿险保险合同准备金和非寿险保险合同准备金。在本财务报表中，寿险保险合同准备金以寿险责任准备金、长期健康险责任准备金列报。本集团使用考虑了折现率的现金流方法评估寿险责任准备金和长期健康险责任准备金，它们分别包括合理估计准备金、风险边际和剩余边际。非寿险保险合同准备金以未到期责任准备金和未决赔款准备金列报。

1、保险合同计量单元

本集团在计量保险合同准备金时，将具有同质保险风险特征的保险合同组合作为一个计量单元，并在各个会计期间保持一致。具体而言，其中，非寿险保险合同根据险种分成若干个计量单元；寿险保险合同根据保单风险特征、保单生效年度、被保险人性别、年龄等特征确定保险合同准备金的计量单元。

2、准备金计量方法

本集团以履行保险合同相关义务所需支出的合理估计金额为基础计量保险合同准备金。履行保险合同相关义务所需支出指由保险合同产生的预期未来现金流出与预期未来现金流入的差额，即预期未来净现金流出。其中，预期未来现金流出指本集团为履行保险合同相关义务所必需的合理现金流出，主要包括：（1）根据保险合同承诺的保证利益，包括保险事故的赔付、死亡给付、残疾给付、疾病给付、生存给付、满期给付等；（2）保险合同的非保证利益，包括保单红利给付等；（3）管理保险合同或处理相关赔付必需的合理费用，包括保单维持费用、理赔费用等。预期未来现金流入指本集团为承担保险合同相关义务而获得的现金流入，包括保险费和其他收费。本集团以资产负债表日可获取的当前信息为基础，确定预期未来净现金流出的合理估计金额。

本集团在确定保险合同准备金时考虑边际因素并单独计量，在保险期间内采用系统、合理的方法，将边际计入各期损益。边际因素包括风险边际和剩余边际。风险边际是指为应对预期未来现金流的不确定性而提取的保险合同准备金；剩余边际是为了不确认在保险合同初始确认日产生首日利得而确认的边际准备金，于保险合同初始确认日确定，在整个保险期间内摊销。在保险合同初始确认日发生首日损失的，将损失确认并计入当期损益。

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

3、未到期责任准备金

未到期责任准备金是指本集团作为保险人为尚未终止的保险责任提取的准备金。

对于寿险和长期健康险业务，其责任准备金的主要计量假设包括保险事故发生率、退保率、费用假设、保单红利假设、折现率等。本集团以资产负债表日可获取的当前信息为基础确定这些假设。

（1）对于未来保险利益不受对应资产组合投资收益影响的保险合同，本集团根据与负债现金流出期限和风险相当的市场利率确定用于计算未到期责任准备金的折现率。对于未来保险利益随对应资产组合投资收益变化的保险合同，本集团根据对应资产组合预期产生的未来投资收益率确定用于计算未到期责任准备金的折现率。

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

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

本集团在计量未到期责任准备金时预测未来净现金流出的期间为整个保险期间。

对于非寿险业务的未到期责任准备金，本集团以未赚保费法进行计量。按照未赚保费法，本集团于保险合同初始确认时，以确认的保费收入为基础，在减去佣金及手续费、保险保障基金、监管费用及其

他增量成本后计提本准备金。初始确认后，非寿险未到期责任准备金按三百六十五分之一法、风险分布法或监管认可的其他方法进行后续计量。

4、未决赔款准备金

未决赔款准备金是指本集团作为保险人为保险事故已发生尚未结案的赔案提取的准备金，包括已发生已报案未决赔款准备金、已发生未报案未决赔款准备金及理赔费用准备金。

已发生已报案未决赔款准备金是指本集团为保险事故已发生并已向本集团提出索赔但尚未结案的赔案提取的准备金。本集团按最高不超过该保单对该保险事故所承诺的保险金额，采用逐案估计法、案均赔款法等合理的方法，以最终赔付的合理估计金额为基础，同时考虑边际因素，计量已发生已报案未决赔款准备金。

已发生未报案未决赔款准备金是指本集团为保险事故已发生、尚未向本集团提出索赔的赔案提取的准备金。本集团根据保险风险的性质和分布、赔款发展模式、经验数据等因素，采用链梯法、预期赔付率法、Bornhuetter-Ferguson 法、案均赔款法等方法，以最终赔付的合理估计金额为基础，同时考虑边际因素，计量已发生未报案未决赔款准备金。

理赔费用准备金包括直接理赔费用准备金及间接理赔费用准备金，是指本集团为保险事故已发生尚未结案的赔案可能发生的律师费、诉讼费、损失检验费、相关理赔人员薪酬等费用提取的准备金。本集团以未来必需发生的理赔费用的合理估计金额为基础，采取逐案预估法、比率分摊法、公式法计量理赔费用准备金。

保险合同提前解除的，本集团转销相关各项保险合同准备金余额，计入当期损益。

5、负债充足性测试

本集团在资产负债表日对保险合同准备金进行充足性测试。本集团按照保险精算方法重新计算确定的相关准备金金额超过充足性测试日已提取的相关准备金余额的，按照其差额补提相关准备金，计入当期损益。

(十五) 应收账款

1、应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收账款，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收账款，本集团选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

2、按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合类别	确定依据
组合 1：单项计提组合	将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的应收账款单独进行减值测试。
组合 2：账龄分析组合	基于账龄确认信用风险特征组合。

3、基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

采用按客户应收款项发生日作为计算账龄的起点，对于存在多笔业务的客户，账龄的计算根据每笔业务对应发生的日期作为账龄发生日期分别计算账龄最终收回的时间。

4、按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的应收账款单独进行减值测试以及合并范围内关联方单项认定。

(十六) 其他应收款

1、其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本企业对其他应收款采用预期信用损失的一般模型详见“附注三、（十一）金融工具”进行处理。

2、按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合类别	确定依据
组合 1：外部往来	应收合并范围外的单位和个人的往来款项
组合 2：政府基金及保证金	维修基金、人防保证金、墙改基金、绿化保证金等政府部门收取的基金保证金
组合 3：其它保证金	租赁、投标、水电、POS 机等政府部门以外单位和个人收取的保证金
组合 4：关联方组合	合并范围内关联方
组合 5：备用金及员工借款	职工和部门备用金及借款
组合 6：其它款项	上述 4 项以外的其他应收款项，如按揭、水电、劳保统筹等代垫款

3、基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

采用按客户应收款项发生日作为计算账龄的起点，对于存在多笔业务的客户，账龄的计算根据每笔业务对应发生的日期作为账龄发生日期分别计算账龄最终收回的时间。

4、按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

本集团将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的其他应收款单独进行减值测试。

(十七) 存货

1、存货的分类

本公司存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非房地产开发产品包括库存商品、低值易耗品及其他等。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。在建开发产品是指尚未建成、以出售或经营为开发目的的物业。拟开发产品是指购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本。如具有经营价值且拥有收益权的配套设施在已出租的情况下计入“投资性房地产”。

2、发出存货的计价方法

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

3、存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4、存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低法计价。存货跌价准备按单个存货项目成本高于其可变现净值的差额提取，计提的存货跌价损失计入当期损益。可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。确定不同类别存货可变现净值的依据如下：1）产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；2）需要经过加工的材料存货，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定其可变现净值；3）资产负债表日，同一项存货中部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其相对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

（十八）合同资产

1、合同资产的确认方法及标准

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对于《企业会计准则第14号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的合同资产，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，本集团选择采用预期信用损失的一般模型，详见“附注三、（十一）金融工具”进行处理。

（十九）持有待售的非流动资产或处置组

1、划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

本集团将同时满足下列条件的集团组成部分（或非流动资产）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，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本集团将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作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。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的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。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本准则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，以及适用本准则计量规定的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，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的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。企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当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。

2、终止经营的认定标准和列报方法

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

终止经营的定义包含以下三方面含义：

（1）终止经营应当是企业能够单独区分的组成部分。该组成部分的经营和现金流量在企业经营和编制财务报表时是能够与企业的其他部分清楚区分的。

（2）终止经营应当具有一定的规模。终止经营应当代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区，或者是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

（3）终止经营应当满足一定的时点要求。符合终止经营定义的组成部分应当属于以下两种情况之一，该组成部分在资产负债表日之前已经处置，包括已经出售和结束使用（如关停或报废等）；该组成部分在资产负债表日之前已经划分为持有待售类别。

（二十） 长期股权投资

1、投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积(资本溢价或股本溢价)；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股

份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2、后续计量及损益确认方法

本集团能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,在本集团个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益,并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时,长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时,取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额,确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。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(但内部交易损失属于资产减值损失的,应全额确认),对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

3、确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额；重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

4、长期股权投资的处置

（1）部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

（2）部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益

（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

5、减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(二十一) 投资性房地产

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建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(二十二) 固定资产

1、固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、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。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2、各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	15.00-35.00	5.00、10.00	2.57-6.33
机器设备	年限平均法	6.00-10.00	5.00、10.00	9.00-15.83
电子设备	年限平均法	3.00-6.00	5.00、10.00	15.00-31.67
运输工具	年限平均法	5.00-6.00	5.00、10.00	15.00-19.00
其他设备	年限平均法	5.00-6.00	5.00、10.00	15.00-19.00

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(二十三) 在建工程

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(二十四) 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2、借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3、借款费用资本化金额

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，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

(二十五) 生物资产

生物资产是指有生命的动物和植物，包括消耗性生物资产、生产性生物资产和公益性生物资产。

生物资产按照成本计量。生产性生物资产折旧采用年限平均法/工作量法/产量法，各类生产性生物资产的使用寿命、预计净残值的确定依据如下：

生物资产按照成本进行初始计量，采用公允价值进行后续计量。采用公允价值计量的依据：

收获或出售消耗性生物资产，或生产性生物资产收获农产品时，采用加权平均法/个别计价法/蓄积量比例法/轮伐期年限法结转成本。

资产负债表日，以成本模式进行后续计量的生物资产，当有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产可变现净值或生产性生物资产的可收回金额低于其账面价值的，消耗性生物资产按本财务报表附注三之存货所述方法计提跌价准备，生产性生物资产按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

公益性生物资产不摊销也不计提减值准备。

(二十六) 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：租赁负债的初始计量金额；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；本集团发生的初始直接费用；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。

(二十七) 无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、软件系统、探矿权和商标权等，按成本进行初始计量。

1、使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

使用寿命不确定的无形资产不摊销，本集团在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。对使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据是：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。

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。

使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

2、研发支出的归集范围及相关会计处理方法

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，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）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明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，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（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。

(二十八) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的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。

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

(二十九) 长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的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，每年都应当进行减值测试。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；（2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；（6）企业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。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当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。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、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。

资产预计未来现金流量的现值，应当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。预计资产未来现金流量的现值，应当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。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

（三十） 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的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1、短期薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：（1）因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；（2）因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本集团在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

2、辞退福利

本集团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提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

3、设定提存计划

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除了社会基本养老保险外，职工参加由本集团设立的退休福利供款计划。职工按照一定基数的一定比例向年金计划供款。本集团按固定的金额向年金计划供款，供款在发生时计入当期损益。

4、设定受益计划

(1) 内退福利

本集团向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本集团批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本集团自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本集团比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退福利，确认为负债，计入当期损益。精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

(2) 其他补充退休福利

本集团亦向满足一定条件的职工提供国家规定的保险制度外的补充退休福利，该等补充退休福利属于设定受益计划，资产负债表上确认的设定受益负债为设定受益义务的现值减去计划资产的公允价值。设定受益义务每年由独立精算师采用与义务期限和币种相似的国债利率、以预期累积福利单位法计算。与补充退休福利相关的服务费用(包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失)和利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益。

(三十一) 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。

(三十二) 预计负债

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本集团承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本集团，且该义务的金额能够可靠的计量时，本集团将该项义务确认为预计负债。

本集团按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(三十三) 保险合同和非保险合同

1、保险混合合同分拆

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

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

2、保险合同的分类

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

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

3、保险合同的确认和计量

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

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

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

4、再保险合同的确认和计量

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

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

5、非保险合同的确认和计量

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

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

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

(三十四) 原保险合同准备金

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

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

本集团以资产负债表日可获取的当前信息为基础确定预期未来净现金流出的合理估计金额。本集团在确定保险合同准备金时考虑边际因素并单独计量，在保险期间内将边际计入各期损益。本集团在保险合同初始确认日不确认首日利得，如有首日损失，计入当期损益。边际因素包含风险边际和剩余边际。

风险边际是指为应对预期未来现金流的不确定性而提取的准备金；剩余边际是为了不确认首日利得而确认的边际准备金，于原保险合同初始确认日确定，在预期的保险期间内摊销。

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

1、未到期责任准备金的计量假设和期间

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

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

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

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

2、未决赔款准备金的计量方法

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

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

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

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

3、充足性测试

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

4、原保险合同提前解除

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

(三十五) 再保险合同的确认和计量

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

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

(三十六) 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。

(三十七) 股份支付

1、股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2、权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4、实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本集团承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本集团承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

（3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本集团按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本集团将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本集团按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本集团继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本集团将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本集团在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（三十八） 收入

1、按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

（1）收入的确认

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

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

（2）本集团依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

本集团满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

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资产。

③本集团履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本集团在整个合同期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，但是，履约进度不能合理确定的除外。本集团考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属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控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：

①本集团就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本集团已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

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，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团收入确认的具体政策：

①房地产开发产品销售收入

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(商业房：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，住宅：通常收到销售合同金额 100% 房款)确认销售收入的实现。

②保险业务收入

见本附注“三、（三十三）保险合同和非保险合同”。

③投资收益

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

④公允价值变动损益

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

⑤手续费及佣金收入

代理客户买卖证券的手续费收入，在与客户办理买卖证券款项清算时确认收入。代兑付证券的手续费收入，于代兑付证券业务基本完成，与委托方结算时确认收入。证券承销收入，以全额包销方式进行承销业务的，在将证券转售给投资者时，按承销价格确认为证券承销收入，按已承销证券的承购价格结转承销证券的成本；以余额包销或代销方式进行承销业务的，于发行结束后，与发行人结算发行价款时

确认收入。受托客户资产管理业务收入，于受托管理合同到期，与委托单位结算时，按照合同规定的比例计算应由公司享受的收益或承担的损失，确认为当期的收益或损失。如合同规定按固定比例收取管理费的，则分期确认管理费收益。

⑥利息收入

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

⑦其他业务收入

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

(3) 收入的计量

本集团应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本集团考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

①可变对价

本集团按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当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。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

②重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本集团应当按照假定客户在取得商品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，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

③非现金对价

客户支付非现金对价的，本集团按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本集团参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

④应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本集团其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

2、同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

本集团同类业务均采用同种经营模式，收入确认方式和计量方法相同。

(三十九) 政府补助

政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。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，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。政府补助采用总额法：

(1) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(2) 与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

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，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

本集团将与本集团日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本集团日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

本集团将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本集团两种情况处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，本集团选择按照下列方法进行会计处理：

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本集团的，本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

(四十) 递延所得税资产和递延所得税负债

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果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的利益，则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，转回减记的金额。

本集团当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(四十一) 租赁

1、作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

(1) 判断依据

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。

低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

承租人在判断是否是低价值资产租赁时，应基于租赁资产的全新状态下的价值进行评估，不应考虑资产已被使用的年限。

（2）会计处理方法

本集团对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2、作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

（1）融资租赁

本集团作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

（2）经营租赁

本集团作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本集团应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本集团按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

（四十二） 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。

（四十三） 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、重大保险风险测试

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

本集团在与投保人签订合同的初始确认日进行重大保险风险测试，并在财务报告中进行必要的复核。本集团对原保险合同分拆和重大保险风险测试的具体步骤如下：1）根据产品特征判断产品是否能够分拆。对于能够分拆的产品将其拆分为保险部分和非保险部分；2）对于不能进行分拆的产品，判断原保险是否转移保险风险；3）判断原保险保单的保险风险转移是否具有商业实质；4）判断原保险保单转移的保险风险是否重大。

其中判断原保险保单转移的保险风险是否重大的方法和标准如下：

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

(2) 对于年金保单，转移了长寿风险的，确认为保险合同。

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

对于再保险保单，本集团以再保险保单保险风险比例来衡量保险风险转移的显著程度，再保险保单保险风险比例大于 1.00% 的，确认为再保险合同。对于显而易见满足转移重大保险风险条件的再保险保单，公司将其直接判定为再保险合同。对于其他再保险保单，公司在全面理解再保险保单的实质及其他相关合同和协议的基础上判断再保险保单转移的保险风险是否重大。

2、重大精算假设

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

(1) 折现率

对于未来保险利益受对应资产组合投资收益影响的保险合同，本集团以对应资产组合未来预期投资收益率为折现率假设，考虑货币时间价值对准备金的影响。在确定折现率假设时，本集团考虑以往投资经验、目前和未来投资组合、收益率趋势和波动性，2024 年 12 月 31 日包含风险边际的折现率假设为 2.98%。

对于未来保险利益不受对应资产组合投资收益影响的保险合同，本集团以中国债券信息网上公布的“保险合同准备金计量基准收益率曲线”为基础，同时考虑合理溢价确定折现率假设。折现率假设受未来宏观经济、货币及汇率政策、资本市场、保险基金投资渠道等因素影响，存在不确定性。本集团考虑风险边际因素，以资产负债表日可获取的当前信息为基础确定折现率假设。2024 年 12 月 31 日折现率假设为 2.06% 至 4.80%。

(2) 死亡率和发病率

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

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

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

（3）退保率

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

（4）保单红利假设

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

（5）费用假设

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

3、应收款项减值

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

4、存货减值准备

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

5、固定资产减值准备的会计估计

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

6、递延所得税资产确认的会计估计

递延所得税资产的估计需要对未来各个年度的应纳税所得额及适用的税率进行估计，递延所得税资产的实现取决于集团未来是否很可能获得足够的应纳税所得额。未来税率的变化和暂时性差异的转回时

间也可能影响所得税费用（收益）以及递延所得税的余额。上述估计的变化可能导致对递延所得税的重要调整。

7、固定资产、无形资产的可使用年限

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

8、非保险合同负债的确定

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

9、金融工具的公允价值确定

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

四、 税项

（一） 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	房地产销售收入、租金收入、物业收入、基金收入、保险收入、证券业务收入、利息收入等	3.00%、5.00%、6.00%、9.00%、10.00%
房产税	以房屋租金收入为计算基数	12.00%
房产税	以房产原值的 70%	1.20%
城建税	按应缴纳的流转税额	5.00%、7.00%
教育费附加	按应缴纳的流转税额	3.00%
地方教育附加	按应缴纳的流转税额	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	15.00%、25.00%
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 30.00%-60.00%

企业所得税税率具体情况如下：

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	15.00%
中天城投集团城市建设有限公司	15.00%
中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	15.00%
中天城投集团物业管理有限公司	15.00%

纳税主体名称	所得税税率
贵阳国际会议展览中心有限公司	15.00%
贵州中天体育发展有限公司	15.00%
贵州中天托育服务有限公司	15.00%
贵阳市云岩区中天幼儿园	5.00%
上述以外的其他纳税主体	25.00%

(二) 重要税收优惠政策及其依据

1、企业所得税

根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部、税务总局、国家发展改革委公告 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 60% 以上的企业，经企业申请，可减按 15% 税率缴纳企业所得税。根据《产业结构调整指导目录（2019 年本）修订版》、《西部地区鼓励类产业目录》（国家发展和改革委员会令 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 60% 以上的相关规定。

（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 60% 以上的相关规定。

（3）贵阳国际会议展览中心有限公司符合鼓励类产业第三十二大类“商务服务业”中第 11 项“会展服务（不含会展场馆建设）”，且主营业务收入占企业收入总额 60% 以上的相关规定。

（4）贵州中天体育发展有限公司符合鼓励类产业第三十六大类“教育、文化、卫生、体育服务业”中第 33 项“体育竞赛表演、体育场馆设施及运营、大众体育休闲服务”，第 34 项“体育经纪、培训、信息咨询服务”，且主营业务收入占企业收入总额 60% 以上的相关规定。

（5）贵阳市云岩区中天幼儿园和中天托育服务有限公司根据《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、税务总局、国家发展改革委公告 2020 年第 23 号）规定，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，贵阳市云岩区中天幼儿园和中天托育服务有限公司适用发改委修订发布的《产业结构调整指导目录》规定的鼓励类第四十条：养老与托育服务。贵阳市云岩区中天幼儿园同时满足财政部、国家税务总局《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号）规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。因此中天托育服务有限公司和贵阳市云岩区中天幼儿园分别适用 15%、5% 的企业所得税率。

2、增值税

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

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

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

五、 会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

(一) 会计政策变更情况

本公司自2024年1月1日采用《企业会计准则解释第17号》(财会(2023)21号)中“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于售后租回交易的会计处理”相关规定, 根据累积影响数, 调整财务报表相关项目金额。本会计政策变更对本公司财务报表无影响。

本公司自2024年1月1日采用《企业会计准则解释第18号》(财会(2024)24号)相关规定, 根据累积影响数, 调整财务报表相关项目金额。本会计政策变更对本公司财务报表无影响。

(二) 会计估计的变更

无。

(三) 前期会计差错更正

无

六、 合并财务报表项目注释

本注释中, 期初指2025年01月01日, 期末指2025年6月30日, 上期指2024年度1月至6月, 本期指2025年度1月至6月。

(一) 货币资金

1、分类列示

项目	期末余额	期初余额
库存现金	319,609.65	81,560.38
银行存款	3,031,631,430.54	2,604,739,695.77
其他货币资金	23,048,926.06	44,872,945.11
合计	3,054,999,966.25	2,649,694,201.26

2、因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下

项目	期末余额	期初余额
司法冻结资金	50,671,503.41	42,121,894.51
按揭保证金等银行限制的资金	39,599,063.04	43,864,005.10
预售房备案资金等监管限制的资金	37,780,023.82	87,028,244.62

项目	期末余额	期初余额
其他	720,108.59	1,186,319.92
合计	128,770,698.86	174,200,464.15

(二) 结算备付金

项目	期末余额	年初余额
证券交易结算备付金	58,019,646.54	294,304,053.61
合计	58,019,646.54	294,304,053.61

(三) 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,736,668,547.36	7,535,461,418.53
权益工具投资	7,509,921,578.09	6,191,338,694.19
债务工具投资	3,137,677,093.52	999,244,356.92
衍生金融资产	0.00	
其他	89,069,875.75	344,878,367.42
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
权益工具投资		
债务工具投资		
其他		
合计	10,736,668,547.36	7,535,461,418.53

(四) 应收账款

1、按坏账计提方式分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
不计提坏账准备的应收账款	2,435,805.48	0.27%	0.00	0.00%	2,435,805.48
按单项计提坏账准备的应收账款	369,867,169.88	40.86%	359,682,335.36	97.25%	10,184,834.52
按组合计提坏账准备的应收账款	532,840,730.53	58.87%	195,259,742.78	36.65%	337,580,987.75
购房款	244,651,412.06	27.03%	119,086,427.69	48.68%	125,564,984.37
其他非金融类款项	276,783,835.07	30.58%	76,049,227.59	27.48%	200,734,607.48
低风险金融类款项	3,132,983.40	0.35%	0.00	0.00%	3,132,983.40
其他金融类款项	8,272,500.00	0.91%	124,087.50	1.50%	8,148,412.50
合计	905,143,705.89	100.00%	554,942,078.14	61.31%	350,201,627.75

接上表：

类别	期初余额
----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
不计提坏账准备的应收账款	17,417,912.96	1.99%	0.00	0.00%	17,417,912.96
按单项计提坏账准备的应收账款	370,060,187.00	42.24%	370,060,187.00	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	488,659,920.19	55.77%	237,643,291.29	48.63%	251,016,628.90
购房款	240,747,773.91	27.48%	173,210,650.37	71.95%	67,537,123.54
其他非金融类款项	239,514,646.28	27.34%	64,306,678.42	26.85%	175,207,967.86
低风险金融类款项	0.00	0.00%	0.00		0.00-
其他金融类款项	8,397,500.00	0.96%	125,962.50	1.50%	8,271,537.50
合计	876,138,020.15	100.00%	607,703,478.29	69.36%	268,434,541.86

3、应收账款按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	189,189,890.40	159,427,131.74
1-2年（含2年）	56,135,632.50	51,863,262.12
2-3年（含3年）	24,384,851.44	16,709,869.82
3-4年（含4年）	49,230,790.92	71,446,754.09
4-5年（含5年）	154,050,181.07	349,610,019.76
5年以上	432,152,359.56	227,080,982.62
小计	905,143,705.89	876,138,020.15
减：坏账准备	554,942,078.14	607,703,478.29
合计	350,201,627.75	268,434,541.86

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	370,060,187.00	-10,377,851.64				359,682,335.36
按组合计提坏账准备的应收账款	237,643,291.29	-42,359,748.51	0.00	-23,800.00	0.00	195,259,742.78
其中：购房款	173,210,650.37	-54,124,222.68				119,086,427.69
其他非金融类款项	64,306,678.42	11,766,349.17		-23,800.00		76,049,227.59
低风险金融类款项		0.00				0.00
其他金融类款项	125,962.50	-1,875.00				124,087.50
合计	607,703,478.29	-52,737,600.15	0.00	-23,800.00	0.00	554,942,078.14

(五) 预付款项

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	10,186,713.67	18.31%	6,849,412.32	12.88%

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1至2年	4,696,031.79	8.44%	5,238,747.51	9.85%
2至3年	3,208,965.69	5.77%	1,066,919.17	2.01%
3年以上	37,533,114.84	67.48%	40,017,468.72	75.26%
合计	55,624,825.99	100.00%	53,172,547.72	100.00%

(六) 应收保费

1、应收保费按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
3个月以内	532,160,000.00	100.00%	20,539,000.00	100.00%
合计	532,160,000.00	100.00%	20,539,000.00	100.00%

2、应收保费按项目列示

项目	期末余额	期初余额
寿险	532,160,000.00	20,539,000.00
其中：长期险	532,160,000.00	20,539,000.00
短期险		
合计	532,160,000.00	20,539,000.00

(七) 应收分保账款

1、应收分保账款

项目	期末余额	期初余额
中国人寿再保险有限责任公司	1,987,647.41	5,068,506.70
汉诺威再保险股份有限公司上海分公司	736,424.26	1,360,062.73
慕尼黑再保险公司北京分公司	225,624.23	90,471.30
净额	2,949,695.90	6,519,040.73

2、应收分保账款账龄列示

项目	期末余额	期初余额
3个月以内（含3个月）	2,949,695.90	6,519,040.73
3个月至1年（含1年）		
1年以上		
合计	2,949,695.90	6,519,040.73

(八) 应收分保合同准备金

项目	期末余额	期初余额
应收分保寿险责任准备金	1,838,470.69	1,210,808.69

项目	期末余额	期初余额
应收分保长期健康险准备金	6,567.03	12,704.46
应收分保未到期责任准备金	576.10	161,743.16
应收分保未决赔款准备金	5,240.79	5,176.45
合计	1,850,854.61	1,390,432.76

(九) 保户质押贷款

账龄	期末余额	期初余额
六个月以内	1,029,635,076.17	1,091,647,670.64
六个月以上		
合计	1,029,635,076.17	1,091,647,670.64

子公司中融人寿保险的保户质押贷款均以投保人的保单为质押，且贷款金额不超过投保人保单现金价值的 80%。期末本公司的保户质押贷款到期期限均在 6 个月以内。

(十) 其他应收款

1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息	709,720.46	
应收股利	14,200,000.00	14,200,000.00
其他应收款	1,677,739,609.67	2,342,941,612.17
合计	1,692,649,330.13	2,357,141,612.17

2、应收利息

项目	期末余额	期初余额
债券投资	709,720.46	
合计	709,720.46	0.00

3、应收股利

1) 应收股利分类

被投资单位	期末余额	期初余额
贵州银行股份有限公司	14,200,000.00	14,200,000.00
合计	14,200,000.00	14,200,000.00

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	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
贵州银行股份有限公司	14,200,000.00	2-4 年	因股权质押，相应股利分红被冻结	未发生减值
合计	14,200,000.00			

4、其他应收款

1) 其他应收账按坏账计提方式分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
不计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
按单项计提坏账准备的应收账款	518,997,663.73	19.66%	429,855,985.34	82.82%	89,141,678.39
按组合计提坏账准备的应收账款	2,121,014,242.74	80.34%	532,416,311.46	25.10%	1,588,597,931.28
外部往来	1,580,377,272.33	59.86%	302,180,537.42	19.12%	1,278,196,734.91
政府基金及保证金	208,175,104.57	7.89%	-	0.00%	208,175,104.57
其它保证金	52,964,845.53	2.01%	22,345,483.05	42.19%	30,619,362.48
备用金及员工借款	11,674,000.60	0.44%	4,624,938.12	39.62%	7,049,062.48
其它款项	267,823,019.71	10.14%	203,265,352.87	75.90%	64,557,666.84
合计	2,640,011,906.47	100.00%	962,272,296.80	36.45%	1,677,739,609.67

接上表

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
不计提坏账准备的应收账款	667,441,790.63	21.40%	0.00	0.00%	667,441,790.63
按单项计提坏账准备的应收账款	448,024,399.30	14.36%	353,670,337.76	78.94%	94,354,061.54
按组合计提坏账准备的应收账款	2,003,692,172.58	64.24%	422,546,412.58	21.09%	1,581,145,760.00
外部往来	1,541,932,714.97	49.43%	291,087,084.93	18.88%	1,250,845,630.04
政府基金及保证金	208,772,202.10	6.69%	0.00	0.00%	208,772,202.10
其它保证金	65,225,972.64	2.09%	30,742,814.50	47.13%	34,483,158.14
备用金及员工借款	9,791,258.56	0.31%	4,401,797.07	44.96%	5,389,461.49
其它款项	177,970,024.31	5.71%	96,314,716.08	54.12%	81,655,308.23
合计	3,119,158,362.51	100.00%	776,216,750.34	24.89%	2,342,941,612.17

2) 其他应收款按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	1,565,958,909.80	1,890,573,834.58
1-2年(含2年)	43,502,227.87	331,364,781.41
2-3年(含3年)	327,233,574.97	61,302,394.70
3-4年(含4年)	46,063,369.45	249,045,194.43
4-5年(含5年)	165,175,133.75	61,458,372.38
5年以上	492,078,690.63	525,413,785.01
小计	2,640,011,906.47	3,119,158,362.51
坏账准备	962,272,296.80	776,216,750.34
合计	1,677,739,609.67	2,342,941,612.17

3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	818,008,622.05	762,449,051.27
万能险分保业务资产	0.00	741,564,866.97
股权转让款	298,583,185.12	298,583,185.12
保证金及押金	105,355,787.21	119,663,955.21
代垫款项	1,076,243,537.47	916,080,009.12
备用金	11,160,705.67	9,927,963.63
其他应收款项	330,660,068.95	270,889,331.19
合计	2,640,011,906.47	3,119,158,362.51

4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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)	
年初余额	422,546,412.58		353,670,337.76	776,216,750.34
年初余额在本期				0.00
——转入第二阶段				0.00
——转入第三阶段				0.00
——转回第二阶段				0.00
——转回第一阶段				0.00
本期计提	211,201,759.29			211,201,759.29
本期转回				0.00
本期转销				0.00
本期核销				0.00
其他变动	-25,146,212.83			-25,146,212.83
期末余额	608,601,959.04		353,670,337.76	962,272,296.80

5) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	353,670,337.76	76,185,647.58				429,855,985.34
按组合计提坏账准备的应收账款	422,546,412.58	135,016,111.71			-25,146,212.83	532,416,311.46
合计	776,216,750.34	211,201,759.29	0.00	0.00	-25,146,212.83	962,272,296.80

(十一) 买入返售金融资产

项目	期末余额	年初余额
债券—交易所	78,678,853.93	78,678,853.93
债券—银行间		
减：减值准备		

项目	期末余额	年初余额
账面价值合计	78,678,853.93	78,678,853.93

(十二) 存货

1、存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求 按性质分类：

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	27,119,073,533.58	971,018,245.52	26,148,055,288.06
其中：土地开发	1,780,624,667.62		1,780,624,667.62
房屋开发	25,293,757,805.30	971,018,245.52	24,322,739,559.78
配套设施	44,691,060.66		44,691,060.66
已完工开发产品	5,882,840,670.37	61,797,185.14	5,821,043,485.23
库存材料	2,112,171.78		2,112,171.78
低值易耗品	2,035,445.73		2,035,445.73
库存商品	3,012,659.73		3,012,659.73
合计	33,009,074,481.19	1,032,815,430.66	31,976,259,050.53

接上表：

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	28,939,981,088.53	971,018,245.52	27,968,962,843.01
其中：土地开发	1,779,840,446.48		1,779,840,446.48
房屋开发	27,095,472,828.29	971,018,245.52	26,124,454,582.77
配套设施	64,667,813.76		64,667,813.76
已完工开发产品	6,912,398,543.89	62,978,107.64	6,849,420,436.25
库存材料	1,394,686.42		1,394,686.42
低值易耗品	2,466,260.40		2,466,260.40
库存商品	3,382,975.70		3,382,975.70
合计	35,859,623,554.94	1,033,996,353.16	34,825,627,201.78

2、开发成本与开发产品明细

1) 土地开发

项目	预计开工时间	期末账面余额	期末跌价准备	期初账面余额	期初跌价准备
中天 金融北城	2025 年	645,240,668.66		642,853,400.58	
人民剧场地块		415,484,013.56		415,484,013.56	
贵阳国际金融中心四期	2025 年	528,033,586.96		529,636,633.90	
龙洞堡食品工业园		117,116,083.65		117,116,083.65	

其他项目		74,750,314.79		74,750,314.79	
合计		1,780,624,667.62	0.00	1,779,840,446.48	0.00

2) 房屋开发

项目	开工时间	期末账面余额	期末跌价准备	期初账面余额	期初跌价准备
渔安安井温泉旅游城“未来方舟”	2012.07	19,384,082,147.12	971,018,245.52	21,158,355,692.97	971,018,245.52
中天 悦曦府	2018.01	2,292,317,657.47		2,291,385,639.62	
珠海横琴 IDG 项目	2019.03	1,711,578,426.92		1,736,898,981.23	
贵阳国际金融中心一期及商务区	2013.01	1,223,790,110.69		1,227,740,761.82	
贵阳国际金融中心二期	2014.11	246,126,887.99		236,127,619.05	
中天 金融北城	2020.07	108,153,156.35		117,254,714.84	
其他项目		327,709,418.76		327,709,418.76	
合计		25,293,757,805.30	971,018,245.52	27,095,472,828.29	971,018,245.52

3) 已完工开发产品

项目名称	最近一期竣工时间	期末账面余额	期末跌价准备	期初账面余额	期初跌价准备
渔安安井温泉旅游城“未来方舟”	2023.11	4,570,004,766.20		4,374,860,919.24	
贵阳国际金融中心二期	2021.12	262,413,496.98		660,482,977.59	
保障房项目(白岩脚公租房项目)	2020.12	204,134,959.22	61,797,185.14	646,742,023.89	55,027,391.66
贵阳国际金融中心一期及商务区	2020.11	278,886,090.86		414,652,605.47	
中天万里湘江	2018.12	220,684,034.09		220,684,034.09	
中天 金融北城	2023.12	184,145,021.66		204,687,816.90	
贵阳云岩渔安安井回迁居住区	2018.12	48,651,456.18		64,365,420.56	
保障房项目	2021.04	9,054,169.12		47,128,541.70	
中天南湖托斯卡纳	2012.01	4,642,794.20		4,642,794.20	
其他项目		100,223,881.86		274,151,410.25	
合计		5,882,840,670.37	61,797,185.14	6,912,398,543.89	55,027,391.66

3、存货跌价准备和合同履约成本减值准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	971,018,245.52	0.00				971,018,245.52
开发产品	62,978,107.64			1,180,922.50		61,797,185.14
合计	1,033,996,353.16	0.00	0.00	1,180,922.50	0.00	1,032,815,430.66

(十三) 存出保证金

项目	期末余额	年初余额
交易保证金	2,997,158.39	2,130,128.19
履约保证金	57,768,233.54	59,000,000.00
合计	60,765,391.93	61,130,128.19

(十四) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	2,699,923,404.68	4,372,263,551.22
一年内到期的其他债权投资	147,287,866.13	39,087,886.50
合计	2,847,211,270.81	4,411,351,437.72

(十五) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴或未抵扣增值税	225,605,679.97	154,521,636.24
预缴其他税金	28,134,969.51	110,232,100.40
预缴企业所得税	2,953,987.70	7,647,731.11
纾困资金余额		75.00
1年内摊销完毕的长期待摊费用		279,851.67
合计	256,694,637.18	272,681,394.42

(十六) 债权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
贷款	6,026,152,472.47	394,140,684.93	5,632,011,787.54	6,475,860,824.09	150,000,000.00	6,325,860,824.09
定期存款	3,959,363,641.19	-	3,959,363,641.19	3,757,772,593.90		3,757,772,593.90
信托计划	1,213,451,003.33	-	1,213,451,003.33	560,840,307.49		560,840,307.49
债券	1,696,817,930.79	458,959,354.50	1,237,858,576.29	1,122,685,724.59	462,434,169.59	660,251,555.00
合计	12,895,785,047.78	853,100,039.43	12,042,685,008.35	11,917,159,450.07	612,434,169.59	11,304,725,280.48

(十七) 其他债权投资

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	初始投资成本	累计公允价值变动
国开债	77,450,397.79	-114,215.97	-380,707.15	76,955,474.67	70,000,000.00	5,396,729.38
国债	44,305,224.11	744,140.78	-597,661.88	44,451,703.01	40,000,000.00	2,443,051.45
企业债	108,199,979.63	-47,351,879.63	349,151,900.00	0.00	0.00	0.00
合计	229,955,601.53	-46,721,954.82	348,173,530.97	121,407,177.68	110,000,000.00	7,839,780.83

(十八) 长期应收款

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
贵阳市筑城广场项目	28,503,576.27		28,503,576.27	28,503,576.27		28,503,576.27
渔安、安井片区项目综合开发项目	2,222,436.00		2,222,436.00	2,222,436.00		2,222,436.00
小湾河整治工程	3,049,903.05		3,049,903.05	3,049,903.05		3,049,903.05
合计	33,775,915.32		33,775,915.32	33,775,915.32		33,775,915.32

(十九) 长期股权投资

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放股利或利润	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公司	613,058,905.80									613,058,905.80	
小计	613,058,905.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	613,058,905.80	0.00
二、联营企业											
上海富禾私募基金管理合伙企业(有限合伙)(注2)	13,588,572.22			-242,348.84						13,346,223.38	
中节能(贵州)建筑节能能源有限公司	133,087,624.86									133,087,624.86	
贵州未来酒世界商业管理有限公司	1,071,164.11									1,071,164.11	
贵州溪湖房地产开发有限公司	85,442,640.99			-1,355,584.07						84,087,056.92	
贵阳大数据征信中心有限公司	398,450.84									398,450.84	
上海虎铂股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)(注1)	830,525.88									830,525.88	
深圳紫竹二号新兴产业私募	1,952,331,782.23			-7,554,267.03			27,240,960.92			1,917,536,554.28	

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金或股利利润	计提减值准备	其他		
股权投资基金合伙企业(有限合伙)											
深圳紫竹新兴产业升级股权投资基金合伙企业(有限合伙)	391,386,810.13			- 4,526,471.57						386,860,338.56	335,313,339.12
复星国际有限公司	2,514,786,952.76						- 3,120,480.46			2,517,907,433.22	
昆明市官渡区古滇大道项目投资建设运营管理有限公司	406,867,500.00									406,867,500.00	
小计	5,499,792,024.02	0.00	0.00	- 13,678,671.51	0.00	0.00	24,120,480.46	0.00	0.00	5,461,992,872.05	335,313,339.12
合计	6,112,850,929.82	0.00	0.00	- 13,678,671.51	0.00	0.00	24,120,480.46	0.00	0.00	6,075,051,777.85	335,313,339.12

(二十) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
债务工具投资	287,463,205.88	288,053,032.21
权益工具投资	21,433,769,466.54	19,173,149,397.90
混合工具投资	-	199,038,358.28
其他	4,986,767,352.83	6,579,051,261.51
合计	26,708,000,025.25	26,239,292,049.90

(二十一) 存出资本保证金

存放银行	存放形式	存期	期末余额	年初余额
中国农业银行	定期存款	三年	20,000,000.00	20,000,000.00
中国工商银行	定期存款	三年	160,000,000.00	160,000,000.00
中信银行	定期存款	三年	20,000,000.00	20,000,000.00
浦发银行	定期存款	三年	53,905,944.02	74,528,847.53
合计			273,905,944.02	274,528,847.53

(二十二) 投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	3,659,807,004.09			3,659,807,004.09
2.本期增加金额	58,170,549.84			58,170,549.84
(1) 外购				0.00
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	58,170,549.84			58,170,549.84
(3) 企业合并增加				0.00
3.本期减少金额	75,891,814.26			75,891,814.26
(1) 处置	2,614,846.59			2,614,846.59
(2) 其他转出				0.00
(3) 划转至持有待售	73276967.67			73,276,967.67
4.期末余额	3,642,085,739.67			3,642,085,739.67
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	585,598,393.83			585,598,393.83
2.本期增加金额	64,839,916.91			64,839,916.91
(1) 计提或摊销	64,839,916.91			64,839,916.91
(2) 其他转出				0.00
3.本期减少金额	-5,636,435.93			-5,636,435.93
(1) 处置	533,784.45			533,784.45
(2) 其他转出				0.00
(3) 划转至持有待售	-6,170,220.38			-6,170,220.38
4.期末余额	656,074,746.67			656,074,746.67
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,986,010,993.00	0.00	0.00	2,986,010,993.00
2.期初账面价值	3,074,208,610.26	0.00	0.00	3,074,208,610.26

2、未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
中天会展城	123,465,582.63	尚无办理计划
中天会展城	60,245,432.13	无产权商业，尚无办理计划

中天万里湘江	344,854.25	无产权车位，尚无办理计划
中天未来方舟	111,500,198.00	无产权商业，尚无办理计划
中天未来方舟	90,290,449.82	在建工程抵押
合计	385,846,516.83	

(二十三) 固定资产

1、固定资产按照资产类别列示

项目	房屋建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	4,170,340,264.24	37,419,011.17	133,725,026.95	170,862,916.02	79,415,273.90	4,591,762,492.28
2.本期增加金额	49,760,833.26	3,107,192.14	1,556,612.89	14,902.99	535,400.19	54,974,941.47
(1) 购置			1,465,956.42	14,902.99	502,909.10	1,983,768.51
(2) 在建工程转入		3,104,792.14				3,104,792.14
(3) 其他转入	49,760,833.26	2,400.00	90,656.47		32,491.09	49,886,380.82
3.本期减少金额	624,775,726.19	65,713.29	3,306,180.09	1,826,213.00	28,129,234.53	658,103,067.10
(1) 处置或出售	574,247,137.49	63,313.29	3,187,003.62	1,826,213.00	28,082,193.94	607,405,861.34
(2) 报废或毁损						0.00
(3) 其他减少	50,528,588.70	2,400.00	119,176.47		47,040.59	50,697,205.76
4.期末余额	3,595,325,371.31	40,460,490.02	131,975,459.75	169,051,606.01	51,821,439.56	3,988,634,366.65
二、累计折旧						
1.期初余额	1,357,233,571.65	20,956,389.87	102,598,080.50	161,715,052.92	72,644,769.74	1,715,147,864.68
2.本期增加金额	39,607,249.15	4,389,273.84	4,616,888.05	539,591.95	1,628,368.08	50,781,371.07
(1) 计提	39,607,249.15	1,939,357.95	4,616,888.05	539,591.95	1,628,368.08	48,331,455.18
(2) 其他转入		2,449,915.89				2,449,915.89
3.本期减少金额	149,525,594.41	120,403.62	3,708,050.85	3,848,120.87	31,293,785.18	188,495,954.93
(1) 处置出售	149,525,594.41	119,010.14	3,633,521.64	3,848,120.87	31,272,870.58	188,399,117.64
(2) 报废或毁损						0.00
(3) 其他减少		1,393.48	74,529.21		20,914.60	96,837.29
4.期末余额	1,247,315,226.39	25,225,260.09	103,506,917.70	158,406,524.00	42,979,352.64	1,577,433,280.82
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						

3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	2,348,010,144.92	15,235,229.93	28,468,542.05	10,645,082.01	8,842,086.92	2,411,201,085.83
2. 期初账面价值	2,813,106,692.59	16,462,621.30	31,126,946.45	9,147,863.10	6,770,504.16	2,876,614,627.60

2、未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
中天会展城	91,587,757.34	借款抵押
中天未来方舟	72,702,735.53	尚无办理计划
中天帝景传说	73,116,800.75	尚无办理计划
中天世纪新城	11,014,469.55	正在办理中
中天晴隆酒店	32,535,561.91	正在办理中
合计	280,957,325.08	

(二十四) 在建工程

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程项目	6,524,471.32		6,524,471.32	6,524,471.32		6,524,471.32
系统软件	6,240,876.29		6,240,876.29	3,733,693.70		3,733,693.70
合计	12,765,347.61	0.00	12,765,347.61	10,258,165.02		10,258,165.02

(二十五) 生产性生物资产

项目	种植业	畜牧养殖业	林业	其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额			377,488.96	148,514.86	526,003.82
2. 本期增加金额					
(1) 外购					
(2) 自行培育					
3. 本期减少金额			377,488.96	148,514.86	526,003.82
(1) 处置			377,488.96	148,514.86	526,003.82
(2) 其他					
4. 期末余额			0.00	0.00	0.00
二、累计折旧					
1. 期初余额			377,488.96	148,514.86	526,003.82
2. 本期增加金额					
(1) 计提					

项目	种植业	畜牧养殖业	林业	其他	合计
3.本期减少金额			377,488.96	148,514.86	526,003.82
(1) 处置			377,488.96	148,514.86	526,003.82
(2) 其他					
4.期末余额			0.00	0.00	0.00
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 其他					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值			0.00	0.00	0.00
2.期初账面价值			0.00	0.00	0.00

(二十六) 使用权资产

项目	房屋建筑物	运输工具	合计
一、账面原值			
1、期初余额	174,324,576.31		174,324,576.31
2、本期增加金额	7,458,996.03		7,458,996.03
(1) 第三方新增租赁			0.00
(2) 第三方续租额	7,458,996.03		7,458,996.03
3、本期减少金额	0.00		0.00
(1) 第三方租赁到期减少			0.00
(2) 第三方租赁处置			0.00
4、期末余额	181,783,572.34		181,783,572.34
二、累计折旧			
1、期初余额	114,616,593.48		114,616,593.48
2、本期增加金额	15,398,839.58		15,398,839.58
(1) 第三方租入计提	15,398,839.58		15,398,839.58
3、本期减少金额	0.00		0.00
(1) 第三方租赁到期减少			0.00
(2) 第三方提前到期不租			0.00
4、期末余额	130,015,433.06		130,015,433.06
三、减值准备			
1、期初余额			
2、本期增加金额			

3、本期减少金额			
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末账面价值	51,768,139.28	0.00	51,768,139.28
2、期初账面价值	59,707,982.83	0.00	59,707,982.83

(二十七) 无形资产

1、无形资产情况

项目	软件系统	土地使用权	探矿权	商标权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	199,380,223.76	16,665,400.00	288,908,754.58	60,245.97	505,014,624.31
2.本期增加金额	1,029,086.55	0.00	0.00	0.00	1,029,086.55
(1) 外部购入	1,029,086.55				1,029,086.55
(2) 在建工程转入					0.00
(3) 合并范围内购入					0.00
3.本期减少金额	0.00	0.00	89,310,679.61	0.00	89,310,679.61
(1) 处置出售					0.00
(2) 报废或毁损					0.00
(3) 出售子公司			89,310,679.61		89,310,679.61
4.期末余额	200,409,310.31	16,665,400.00	199,598,074.97	60,245.97	416,733,031.25
二、累计摊销					
1.期初余额	125,739,247.78	2,117,894.54		9,539.40	127,866,681.72
2.本期增加金额	10,269,707.45	208,317.48	0.00	2,861.82	10,480,886.75
(1) 计提	10,269,707.45	208,317.48		2,861.82	10,480,886.75
(2) 合并范围内购入					0.00
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置出售					0.00
(2) 报废或毁损					0.00
(3) 出售子公司					0.00
4.期末余额	136,008,955.23	2,326,212.02	0.00	12,401.22	138,347,568.47
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	64,400,355.08	14,339,187.98	199,598,074.97	47,844.75	278,385,462.78
2.期初账面价值	73,640,975.98	14,547,505.46	288,908,754.58	50,706.57	377,147,942.59

2、未办妥产权证书的探矿权情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
遵义小金沟锰矿探矿权证	30,600,000.00	期满后暂未办理新证
遵义众源同汇矿业开发有限公司探矿权	75,168,074.97	期满后暂未办理新证

其他说明：截至本期末，上述探矿权共计包含贵州省遵义市红花岗区小金沟锰矿探矿权、东高寨锰矿探矿权和转龙庙锰矿探矿权、贵州省毕节市赫章县野马川煤矿探矿权、贵州省毕节市威宁县疙瘩营煤矿探矿权。

(二十八) 商誉

1、商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
中天国富证券有限公司	2,752,013,298.13					2,752,013,298.13
中融人寿保险股份有限公司	2,655,336,722.65					2,655,336,722.65
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
合计	5,409,810,188.81	0.00	0.00	0.00	0.00	5,409,810,188.81

2、商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
中天国富证券有限公司	1,081,483,657.01					1,081,483,657.01
中融人寿保险股份有限公司	2,011,655,631.35					2,011,655,631.35
合计	3,093,139,288.36	0.00	0.00	0.00	0.00	3,093,139,288.36

3、商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

截至 2025 年 6 月 30 日，本集团的商誉产生自 3 个资产组，资产组的划分与购买日及以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致。本集团于年末对各资产组的可收回金额进行了评估，根据减值测试结果，本年中天国富证券资产组、中融人寿保险资产组相关的商誉无新增减值。

(1) 中天国富证券

中天国富证券为金融企业，购买日与资产负债表日均以中天国富证券净资产作为与商誉相关的资产组。中天国富证券与商誉相关的资产组的可回收金额根据市场法确定的可收回金额确定，利用了沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的《中天金融集团股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的中天国富证券有限公司包含商誉资产组可收回金额资产评估报告》（沃克森评报字(2025)第 0816 号）的评估结果，根据宏观经济形势、行业发展趋势、企业经营规划、历史年度经营情况确定关键参数为 PB。

(2) 中融人寿保险

中融人寿保险为金融企业，购买日与资产负债表日均以中融人寿保险与经营相关的净资产作为与商誉相关的资产组。中融人寿保险与商誉相关的资产组的可回收金额根据市场法确定的可收回金额确定，利用了沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的《中天金融集团股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的中融人寿保险股份有限公司包含商誉资产组可收回金额资产评估报告》（沃克森评报字(2025)第

0817号)的评估结果,根据宏观经济形势、行业发展趋势、企业经营规划、历史年度经营情况确定的关键参数为EV/总资产。

1) 前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息不存在明显不一致;

2) 公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况不存在明显不一致。

(二十九) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租赁费	4,302,083.17	1,721,209.88	62,500.02		5,960,793.03
装修费	61,180,982.45		14,447,051.35	10,573,852.16	36,160,078.94
其他	965,134.08	700,703.70	889,059.65	94,634.06	682,144.07
合计	66,448,199.70	2,421,913.58	15,398,611.02	10,668,486.22	42,803,016.04

(三十) 独立账户资产和负债

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

1、独立账户资产

项目	期末余额	年初余额
交易性金融资产	2,818,017,433.00	2,746,647,024.74
债权投资	907,734,531.65	1,716,542,614.26
应收利息	35,607,874.91	35,693,405.29
货币资金	858,581,068.55	5,185,939.98
应收股利	489,371.76	639,982.62
其他	4,526,350.06	4,328,246.51
合计	4,624,956,629.93	4,509,037,213.40

2、独立账户负债

项目	期末余额	年初余额
投入资金累计盈余	269,331,814.97	212,479,934.71
投连险保费收入	4,288,134,875.06	4,280,545,449.28
应付赎回款	1,444,238.33	639,789.79
应交税费	451,349.59	126,304.81
其他负债	65,594,351.98	56,437,652.20
合计	4,624,956,629.93	4,550,229,130.79

(三十一) 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		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产

交易性金融资产公允价值变动	1,350,986,386.09	337,746,596.52	1,360,483,312.56	340,120,828.14
可抵扣亏损	1,251,218,709.95	310,673,079.04	1,172,339,854.53	293,084,963.64
资产减值准备	192,633,170.62	30,381,948.93	220,943,119.97	33,088,378.69
租赁负债税会差异	69,258,258.80	17,314,564.70	64,771,682.20	15,363,175.92
可抵扣广告费	19,544,554.00	4,886,138.50	19,544,554.01	4,886,138.50
衍生金融资产浮盈变动	9,779,796.92	2,444,949.23	8,363,480.29	2,090,870.07
其他债权投资公允价值变动				
合计	2,893,420,876.38	703,447,276.92	2,846,446,003.56	688,634,354.96

2、未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
长期股权投资成本与账面价值的差异	952,154,584.25	238,038,646.06	952,154,584.25	238,038,646.06
交易性金融资产公允价值变动	462,820,890.80	115,705,222.70	400,843,441.61	100,210,860.40
使用权资产税会差异	47,087,707.32	11,771,926.83	51,410,536.48	14,097,251.08
衍生金融资产浮盈变动				
合计	1,462,063,182.37	365,515,795.59	1,404,408,562.34	352,346,757.54

3、以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

递延所得税资产和负债相互抵销的情况	期末		期初	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	249,810,572.89	453,636,704.03	252,135,897.14	436,498,457.82
递延所得税负债	249,810,572.89	115,705,222.70	252,135,897.14	100,210,860.40

(三十二) 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
股权投资款	9,339,000,000.00	7,700,000,000.00	1,639,000,000.00	9,339,000,000.00	7,700,000,000.00	1,639,000,000.00
接收的抵债资产	384,861,904.31	3,666,087.88	381,195,816.43			
待拆迁文化广场项目	138,758,774.51	0.00	138,758,774.51	138,758,774.51		138,758,774.51
勘探支出	108,662,132.57	0.00	108,662,132.57	191,344,174.53		191,344,174.53
预付工程款	547,223.80		547,223.80	364,564.08		364,564.08
合计	9,971,830,035.19	7,703,666,087.88	2,268,163,947.31	9,669,467,513.12	7,700,000,000.00	1,969,467,513.12

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

注 2：股权投资款

1、2016 年 9 月 5 日，经本公司第七届董事会第 49 次会议审议通过，贵州金锦瑞企业咨询有限公司（原名：贵阳金融控股有限公司）拟以参与竞拍的方式收购清华控股有限公司（以下简称“清华控股”）在北京产权交易所公开转让的中融人寿保险 10,000 万股股份。2016 年 11 月，贵州金锦瑞企业咨询有限公司

与清华控股签订附生效条件的《产权交易合同》，清华控股将持有的中融人寿保险 10,000 万股股份作价 200,000 万元转让给贵州金锦瑞企业咨询有限公司。截至 2025 年 6 月 30 日，贵州金锦瑞企业咨询有限公司已经向清华控股支付了股权收购款 200,000.00 万元。本次股权收购最终完成尚需中国银保监会批准，贵州金锦瑞企业咨询有限公司将其暂时作为其他非流动资产列报。

根据交易合同，以及中融人寿保险经营状况及未来经营方案及资本安排，本集团对该投资款进行了减值测试，根据测试结果计提了减值准备 70 亿元。

2、2017 年 11 月，公司与北京千禧世豪电子科技有限公司（以下简称“千禧公司”）、北京中胜世纪科技有限公司（以下简称“中胜公司”）签订《中天金融集团股份有限公司与北京千禧世豪电子科技有限公司和北京中胜世纪科技有限公司之框架协议》、《中天金融集团股份有限公司与北京千禧世豪电子科技有限公司和北京中胜世纪科技有限公司之框架协议的补充协议》的约定公司购买千禧公司、中胜公司合计持有的华夏人寿保险股份有限公司（以下简称“华夏人寿”）21%-25%的股权，公司及全资子公司贵州金锦瑞企业咨询有限公司向千禧公司、中胜世纪支付了华夏人寿股权转让价款定金 70.00 亿元。

2023 年 11 月 8 日，国家金融监督管理总局北京监管局发布《国家金融监督管理总局北京监管局关于瑞众人寿保险有限责任公司受让华夏人寿保险股份有限公司保险业务的批复》【京金复（2023）245 号】，正式批复同意瑞众人寿保险有限责任公司整体受让华夏人寿保险股份有限公司保险业务及相应的资产、负债。公司收购华夏人寿股权事项的交易目的已无法达成，因此中天金融已享有解除权，可要求解除相关协议及返还 70.00 亿元定金。

根据《中华人民共和国企业破产法》第二十一条、《中华人民共和国民法典》第五百八十六条、《全国法院民商事审判工作会议纪要》第 11 条等规定，特诉至贵州省贵阳市中级人民法院。

（三十三） 短期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	600,000,000.00	600,000,000.00
保理借款	30,547,312.94	30,547,312.94
保证借款	6,909,215.06	8,649,215.06
已计提未支付利息	105,000,000.00	105,000,000.00
合计	742,456,528.00	744,196,528.00

（三十四） 衍生金融负债

项目	期末余额	期初余额
权益衍生工具	9,779,796.92	8,363,480.29
合计	9,779,796.92	8,363,480.29

（三十五） 应付票据

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	0.00	27,629,692.50
合计	0.00	27,629,692.50

(三十六) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	1,101,459,915.36	947,525,490.33
1年至2年(含2年)	1,474,696,808.70	2,130,671,766.24
2年至3年(含3年)	1,201,763,889.98	283,287,863.46
3年以上	1,131,071,372.18	1,299,060,028.30
合计	4,908,991,986.22	4,660,545,148.33

(三十七) 预收账款

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	10,851,915.41	5,939,349.80
1年至2年(含2年)	13,070.85	15,444,885.43
2年至3年(含3年)	117,328.72	
3年以上		
合计	10,982,314.98	21,384,235.23

(三十八) 预收保费

项目	期末余额	期初余额
寿险	1,137,700.00	100,010.00
健康险		
意外伤害险		
合计	1,137,700.00	100,010.00

(三十九) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
购房款	4,041,702,845.53	4,615,801,811.86
物管费	62,431,129.02	77,599,326.03
教育住宿费	45,063,506.67	15,555,398.13
健身费用		17,287,230.74
其他服务费	16,336,152.15	30,215,038.17
劳务费		5,882,029.64
销售商品款		727,207.70
其他		31,855,339.07
合计	4,165,533,633.37	4,794,923,381.34

(四十) 卖出回购金融资产款

- 1、按证券种类列示

项目	期末余额	期初余额
股票及股权		
债券及债券	16,000,491.92	
基金及基金份额		
金融衍生品		
信托及信托权益		
贵金属		
合计	16,000,491.92	0.00

2、按业务类别列示

项目	期末余额	期初余额
银行间买断式卖出回购		
银行间质押式卖出回购		
交易所质押式回购	16,000,491.92	
债券质押式报价回购		
场外协议回购		
其他回购业务		
合计	16,000,491.92	0.00

(四十一) 代理买卖证券款

项目	期末余额	年初余额
普通经纪业务	61,886,962.80	58,797,874.50
个人	47,688,159.49	47,861,616.13
机构	14,198,803.31	10,936,258.37
信用经纪业务		
个人		
机构		
合计	61,886,962.80	58,797,874.50

(四十二) 代理承销证券款

项目	期末余额	年初余额
代理承销企业债券款	0.00	5,000,000.00
合计	0.00	5,000,000.00

(四十三) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	251,729,295.19	491,141,830.58	496,557,988.36	246,313,137.41
二、离职后福利-设定提存计划	1,003,043.04	67,440,958.18	67,276,225.15	1,167,776.07

三、辞退福利	0.00	55,050.00	55,050.00	0.00
合计	252,732,338.23	558,637,838.76	563,889,263.51	247,480,913.48

2、短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	230,825,309.68	411,694,831.44	416,274,508.92	226,245,632.20
二、职工福利费	799,507.19	11,194,615.22	11,822,179.14	171,943.27
三、社会保险费	381,089.22	33,365,746.07	33,516,423.12	230,412.17
医疗保险费	373,129.62	31,644,268.69	31,794,214.38	223,183.93
工伤保险费	25,289.34	1,360,428.47	1,360,929.93	24,787.88
生育保险费	-17,329.74	356,449.09	356,678.99	-17,559.64
补充医疗保险		4,599.82	4,599.82	0.00
四、住房公积金	948,456.55	30,036,002.75	30,351,449.75	633,009.55
五、工会经费和职工教育经费	18,774,932.55	3,835,769.54	3,579,761.87	19,030,940.22
六、短期带薪缺勤				0.00
七、短期利润分享计划				0.00
八、其他短期薪酬		1,014,865.56	1,013,665.56	1,200.00
合计	251,729,295.19	491,141,830.58	496,557,988.36	246,313,137.41

3、设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	906,019.05	61,693,430.88	61,530,601.65	1,068,848.28
2、失业保险费	97,023.99	2,526,884.73	2,524,980.93	98,927.79
3、企业年金缴费		3,220,642.57	3,220,642.57	0.00
合计	1,003,043.04	67,440,958.18	67,276,225.15	1,167,776.07

4、辞退福利列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
因解除劳动关系给予的补偿	0.00	55,050.00	55,050.00	0.00
合计	0.00	55,050.00	55,050.00	0.00

(四十四) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	4,555,426,272.93	4,443,021,140.45
企业所得税	1,878,376,651.41	1,872,557,643.05
增值税	1,451,721,125.71	1,380,325,555.08
城市维护建设税	117,127,259.44	111,226,496.27
房产税	114,832,702.08	115,849,568.84
教育费附加	50,901,730.04	47,941,398.98
地方教育附加	35,789,594.34	34,246,104.25
其他	80,246,854.66	94,494,526.46

合计	8,284,422,190.61	8,099,662,433.38
----	------------------	------------------

(四十五) 应付赔付款

项目	期末余额	期初余额
应付退保金、满期金等	619,598,492.05	387,349,842.08
应付赔付支出	1,319.93	73,451.57
应付其他	7,601.50	7,601.50
合计	619,607,413.48	387,430,895.15

(四十六) 应付保单红利

项目	期末余额	期初余额
累计生息	1,849,239,618.46	2,131,745,980.18
加：应付利息	45,762,704.87	100,803,382.43
合计	1,895,002,323.33	2,232,549,362.61

(四十七) 其他应付款

1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息	2,510,608,675.68	3,286,050,048.98
应付股利	6,309,864.46	6,435,812.13
其他应付款	10,303,726,488.16	10,248,990,133.98
合计	12,820,645,028.30	13,541,475,995.09

2、应付利息

项目	期末余额	期初余额
长期借款应付利息	2,421,697,178.52	3,197,611,604.70
短期借款应付利息	88,911,497.16	88,438,444.28
资金拆借利息		
合计	2,510,608,675.68	3,286,050,048.98

3、应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	6,309,864.46	6,435,812.13
合计	6,309,864.46	6,435,812.13

4、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
单位往来款（经营性）	3,955,485,308.64	3,812,752,373.18
滞纳金、违约金等	2,794,771,041.28	2,683,457,256.97
保险业务负债	1,377,335,124.83	1,516,245,367.21

项目	期末余额	期初余额
购置金融资产款	675,395,046.10	675,395,046.10
土地增值税清算准备金	426,294,925.11	427,410,577.11
代收代付款	220,719,910.58	224,090,367.21
现金折扣	59,611,952.70	107,501,362.68
押金保证金	92,553,049.64	89,781,757.96
其他	701,560,129.28	712,356,025.56
合计	10,303,726,488.16	10,248,990,133.98

(四十八) 应付手续费及佣金

项目	期末余额	期初余额
应付手续费	2,841,497.21	4,747,494.07
应付佣金		3,103,943.52
合计	2,841,497.21	7,851,437.59

(四十九) 应付分保账款

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	4,127,872.02	1,620,766.38
1 年以上		
合计	4,127,872.02	1,620,766.38

(五十) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	16,645,009,371.23	20,478,129,329.96
一年内到期的应付债券	6,789,007,085.17	7,403,022,558.47
一年内到期的长期应付款	49,680,629.62	55,767,343.50
一年内到期的租赁负债	16,179,954.42	34,452,901.14
一年内到期的其他长期负债		
合计	23,499,877,040.44	27,971,372,133.07

(五十一) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	425,102,112.75	450,202,466.48
衍生工具累计应付固定收益	351,433.75	3,147,262.71
合计	425,453,546.50	453,349,729.19

(五十二) 保险合同准备金

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

未到期责任准备金	303,127.74	306,534.57	283,746.88	325,915.43
未决赔款准备金	116,753.59	77,915.78	40,891.49	153,777.88
寿险责任准备金	53,066,010,219.56	6,821,017,187.41	4,394,038,794.06	55,492,988,612.91
长期健康险责任准备金	93,415.00			93,415.00
合计	53,066,523,515.89	6,821,401,637.76	4,394,363,432.43	55,493,561,721.22

(五十三) 保户储金及投资款

期限	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	8,810,510,928.68	6,608,284,579.60
1-3年(含3年)	2,201,852,192.94	5,469,708,140.85
3-5年(含5年)	11,046,546,047.64	7,605,601,771.27
5年以上	451,417,671.63	583,020,038.13
合计	22,510,326,840.89	20,266,614,529.85

(五十四) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	24,841,000.00	24,841,000.00
保证借款	51,860,000.00	59,298,333.33
保理借款		
纾困资金借款	56,900,000.00	59,408,017.53
已计提未支付的利息	3,963,265.76	3,152,065.09
合计	137,564,265.76	143,547,350.86

(五十五) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
办公场所租赁	40,521,047.95	32,883,003.93
合计	40,521,047.95	32,883,003.93

(五十六) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
代收代付土地一级开发费用	703,074,765.12	661,839,836.54
被兼并企业职工安置费	15,765,942.07	16,460,891.82
合计	718,840,707.19	678,300,728.36

(五十七) 预计负债

项目	形成原因	期末余额	期初余额
对外提供担保	连带保证	1,318,911,500.54	1,318,911,500.54
未决诉讼	未决诉讼很可能败诉	81,497,325.69	81,497,325.69

其他	配套设施续建费	361,162,000.00	361,162,000.00
合计		1,761,570,826.23	1,761,570,826.23

(五十八) 股本

类别	期初余额	本次变动增减					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
无限售条件的流通股	12,236,237,654.00						12,236,237,654.00
高管锁定股	9,017,025.00						9,017,025.00
合计	12,245,254,679.00						12,245,254,679.00

(五十九) 库存股

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	83,565,705.68			83,565,705.68
合计	83,565,705.68			83,565,705.68

年末库存股详细情况如下：

1、2018年12月18日公司召开第七届董事会第87次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购部分社会公众股份的议案》，本次回购用于后续员工持股计划或者股权激励计划、转换公司发行的可转换为股票的公司债券。截至2025年6月30日，公司累计回购股份数量20,774,918股，回购金额为83,565,705.68元。

2、2019年1月4日公司召开第七届董事会第88次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购部分社会公众股份(第二期)的议案》。截至2025年6月30日，公司以集中竞价交易方式回购部分社会公众股份(第二期)实施期限已经届满，公司累计回购股份数量11,035,838股，回购金额为39,737,016.91元。

3、公司于2022年2月28日召开第八届董事会第22次会议，审议通过《关于出售第二期回购股份的议案》，公司拟采用集中竞价交易方式出售第二期回购股份数量11,035,838股，占公司总股本的0.16%。公司2022年1-6月出售“回购股份”11,035,838股，减少库存股账面价值39,737,016.91元。

(六十) 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	60,995,680.54	0.00	0.00	0.00	0.00	60,995,680.54	0.00	60,995,680.54
其中：重新计量设定受益计划变动额						0.00		0.00

权益法下不能转损益的其他综合收益						0.00		0.00
其他权益工具投资公允价值变动	60,995,680.54					60,995,680.54		60,995,680.54
企业自身信用风险公允价值变动						0.00		0.00
其他						0.00		0.00
二、将重分类进损益的其他综合收益	313,152,798.88	355,734.98	0.00	0.00	0.00	313,508,533.86	622,634.05	314,131,167.91
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	274,833,988.52					274,833,988.52		274,833,988.52
其他债权投资公允价值变动	38,318,810.36	355,734.98				38,674,545.34	622,634.05	39,297,179.39
金融资产重分类计入其他综合收益的金额						0.00		0.00
其他债权投资信用减值准备						0.00		0.00
现金流量套期储备						0.00		0.00
外币财务报表折算差额						0.00		0.00
其他						0.00		0.00
合计	374,148,479.42	355,734.98	0.00	0.00	0.00	374,504,214.40	622,634.05	375,126,848.45

(六十一) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,191,019,914.56			1,191,019,914.56
任意盈余公积	5,395,002.70			5,395,002.70
合计	1,196,414,917.26			1,196,414,917.26

(六十二) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-33,989,952,115.24	-31,397,611,540.51
调整期初未分配利润合计数		
调整后期初未分配利润	-33,989,952,115.24	-31,397,611,540.51
加：本期归属于母公司所有者的净利润	513,655,140.55	-2,466,232,057.84
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		
向投资者分配现金股利		
转作股本（实收资本）的利润		

其他减少	-125,947.67	126,108,516.89
期末未分配利润	-33,476,171,027.02	-33,989,952,115.24

(六十三) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,758,237,675.64	2,556,035,079.80	1,263,408,915.69	1,096,313,811.50
其他业务	839,062,398.98	1,102,432,745.49	1,450,115,832.70	1,883,704,683.49
合计	4,597,300,074.62	3,658,467,825.29	2,713,524,748.39	2,980,018,494.99

(六十四) 利息收入、利息支出

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	支出	收入	支出
客户资金存款利息				
存放金融同业	3,385,454.41		3,320,256.23	
发放贷款利息				
返售及回购业务	18,117.51	1,546.71	520,874.65	3,725,735.74
债权投资利息				
其他	239,613.71	900,439.27		1,294,233.48
合计	3,643,185.63	901,985.98	3,841,130.88	5,019,969.22

(六十五) 已赚保费

项目	本期发生额	上期发生额
寿险	5,749,943,045.56	6,359,587,045.69
健康险	420,076.33	425,807.48
意外险	82,827.58	60,978.10
保险业务收入小计	5,750,445,949.47	6,360,073,831.27
减：分保保费	2,507,105.64	1,678,722.51
减：提取未到期责任准备金	183,954.75	107,659.74
已赚保费净额：	5,747,754,889.08	6,358,287,449.02

(六十六) 手续费及佣金收入、支出

项目	本期发生额		上期发生额	
	手续费及佣金收入	手续费及佣金支出	手续费及佣金收入	手续费及佣金支出
投资银行业务	70,030,860.37	10,325,639.13	84,193,288.03	7,217,640.68
其中：证券承销业务	63,793,457.54	10,325,639.13	74,471,432.36	7,217,640.68
保荐服务业务			1,471,698.11	-
财务顾问业务	6,237,402.83		8,250,157.56	-
基金管理业务			1,699,752.87	369,722.41

项目	本期发生额		上期发生额	
	手续费及佣金收入	手续费及佣金支出	手续费及佣金收入	手续费及佣金支出
投资咨询业务				
保险业务		60,634,960.51		334,653,009.85
交易服务费	1,770,926.26	531,592.37		
其他				
合计	71,801,786.63	71,492,192.01	85,893,040.90	342,240,372.94

(六十七) 金融业务投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-12,080,738.60	-64,341,571.70
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	121,881,602.80	143,443,129.72
处置交易性金融资产取得的投资收益	53,365,342.07	126,946,135.65
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入	875,919,346.65	90,070,650.29
其他债权投资在持有期间的投资收益	1,774,424.81	1,783,212.18
处置债权投资取得的投资收益	246,495,594.70	
持有银行理财产品取得的投资收益		
其他	48,720,910.66	132,907,084.48
合计	1,336,076,483.09	430,808,640.62

(六十八) 金融业务公允价值变动收益

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	247,613,463.57	-245,292,980.16
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-1,416,316.63	-1,917,876.44
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	249,029,780.20	-243,375,103.72
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他		
合计	247,613,463.57	-245,292,980.16

(六十九) 退保金

项目	本期发生额	上期发生额
寿险个险	324,921,161.83	390,660,340.25
健康险个险		
减：摊回退保金		
合计	324,921,161.83	390,660,340.25

(七十) 赔付支出净额

项目	本期发生额	上期发生额
赔付支出	3,915,610,897.93	5,868,206,129.54
其中：赔款支出	730,918.36	383,597.79
满期给付	3,867,004,314.22	5,814,669,669.16
年金给付	5,017,150.54	5,679,761.22
死伤医疗给付	42,858,514.81	47,473,101.37
减：摊回赔付支出	1,500,605.50	483,512,873.49
其中：赔款支出等	1,500,605.50	483,512,873.49
合计	3,914,110,292.43	5,384,693,256.05

(七十一) 提取保险责任准备金净额

项目	本期发生额	上期发生额
提取保险责任准备金	2,427,015,417.64	85,853,335.66
减：摊回保险责任准备金	621,588.91	-470,286,164.12
合计	2,426,393,828.73	556,139,499.78

1、提取保险责任准备金

项目	本期发生额	上期发生额
提取未决赔款准备金	37,024.29	5,565.50
提取寿险责任准备金	2,426,978,393.35	85,847,770.16
提取长期险责任准备金	-	
合计	2,427,015,417.64	85,853,335.66

提取原保险合同未决赔款准备金按内容划分如下：

项目	本期发生额	上期发生额
已发生已报告未决赔款准备金	-	0.00
已发生未报告未决赔款准备金	35,600.31	5351.46
理赔费用准备金	1,423.98	214.04
合计	37,024.29	5,565.50

2、摊回保险责任准备金

项目	本期发生额	上期发生额
摊回未决赔款准备金	64.34	0.00
摊回寿险责任准备金	627,662.00	-470,277,111.95
摊回长期健康险责任准备金	-6,137.43	-9,052.17
合计	621,588.91	-470,286,164.12

(七十二) 保单红利支出

项目	本期发生额	上期发生额
寿险业务	123,297,542.41	653,561,064.57

项目	本期发生额	上期发生额
健康险业务		
意外险业务		
其他业务		
合计	123,297,542.41	653,561,064.57

(七十三) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	123,378,034.79	2,999,428.86
房产税	7,974,368.79	7,662,434.78
城市维护建设税	8,869,397.40	8,243,252.36
印花税	793,227.77	
土地使用税	1,879,125.90	
教育费附加	3,688,334.38	3,511,131.93
地方教育附加	2,458,889.18	2,699,322.63
车船使用税	59,666.80	
其他	-11,638.55	6,548,440.33
合计	149,089,406.46	31,664,010.89

(七十四) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	11,326,161.04	17,755,962.88
推广宣传费	1,683,960.39	3,202,505.62
销售服务费	1,215,657.01	
其他	9,319,576.47	11,720,631.76
合计	23,545,354.91	32,679,100.26

(七十五) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	66,657,358.06	65,655,775.61
财务顾问费	2,013,341.55	
聘请中介机构费用	20,925,060.00	13,573,658.89
折旧摊销费	32,872,028.83	55,921,462.66
其他	21,576,428.82	22,633,056.10
合计	144,044,217.26	157,783,953.26

(七十六) 业务及管理费

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	180,164,695.32	208,015,672.03

项目	本期发生额	上期发生额
租赁费	8,510,442.22	7,848,391.58
咨询及服务费	1,205,791.34	4,348,307.03
折旧及摊销费	28,493,133.41	26,754,579.30
业务招待费	8,881,830.00	7,164,449.87
交通差旅费	5,689,288.25	7,174,354.31
办公及通讯费	5,317,356.61	4,215,155.80
物业及水电费	2,170,507.06	3,224,398.55
广告及业务宣传费	1,195,403.85	2,630,383.59
其他	79,850,395.80	87,059,328.81
合计	321,478,843.86	358,435,020.87

(七十七) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
软件系统项目研发	562,862.42	769,499.24
合计	562,862.42	769,499.24

(七十八) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	-1,525,784.81	-7,891,493.86
减：利息收入	418,012.07	2,052,004.26
加：汇兑损失		2,931.41
加：现金折扣	1,423,080.48	1537129.33
加：其他支出	125,316.72	488,544.23
合计	-395,399.68	-7,914,893.15

(七十九) 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	15,905,255.20	12,853,629.74
代征代扣个人所得税手续费返还	21,558.50	14,858.88
进项税加计扣除		93,975.71
增值税减免	542,286.65	
其他		
合计	16,469,100.35	12,962,464.33

(八十) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,597,932.91	-1,539,747.71
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		

处置长期股权投资产生的投资收益	-5,633,174.65	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	55,355.00	11,927,591.00
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他	20,526,295.93	
合计	13,350,543.37	10,387,843.29

(八十一) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	1,913,600.00	-8,605,300.00
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
其他债权投资		
其他权益工具投资		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他公允价值变动损益		
合计	1,913,600.00	-8,605,300.00

(八十二) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	52,737,600.15	-17,433,506.08
其他应收款坏账损失	-211,201,759.29	-68,951,400.00
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
1年内到期的非流动资产减值损失		
合计	-158,464,159.14	-86,384,906.08

(八十三) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	46,162.40	
长期股权投资减值损失		
投资性房地产减值损失		
固定资产减值损失		
合计	46,162.40	0.00

(八十四) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
违约赔偿收入	1,883,058.49	1,336,464.53
经批准无需支付的应付款项		
非流动资产处置利得合计	851.00	90,379.92

项目	本期发生额	上期发生额
罚没利得		
与企业日常活动无关的政府补助		549,985.17
接受捐赠		
其他营业外收入	16,732,189.35	1,326,186.07
合计	18,616,098.84	3,303,015.69

(八十五) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
违约金、滞纳金等支出	-15,458,652.02	32,649,812.94
税收滞纳金		
无法收回的应收款项		
非流动资产处置损失	347,559,860.51	522,956.88
行政罚款支出		
对外捐赠	46,129.85	512,722.00
预计未决诉讼损失		
盘亏损失		
预计担保损失		
债务重组损失		
其他	6,621,245.04	377,052.94
合计	338,768,583.38	34,062,544.76

(八十六) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	32,886,545.60	23,744,381.94
递延所得税费用	-713,096.10	-45,652,706.14
合计	32,173,449.50	-21,908,324.20

(八十七) 现金流量项目注释

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	84,075,086.82	6,140,395.36
保证金及押金等	13,873,561.35	5,069,366.65
代收代支及其他款项	121,066,847.95	93,275,162.41
破产重整管理人借入资金	43,992,651.15	31,606,744.26
政府补助	0.00	698,982.45
其他	1,625,030.43	4,189,339.33
合计	264,633,177.70	140,979,990.46

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
退保金	324,921,161.83	409,729,199.20
其他期间费用和代收代支等	279,731,423.33	126,341,899.45
支付往来款	59,678,156.48	5,047,852.73
销售手续费	1,101,031.64	
广告宣传费	2,487,270.18	442,342.48
捐赠支出	45,329.85	
预售监管资金归集至管理人账户	62,908,853.23	
退还诚意金、保证金及押金等	174,220,396.60	27,620,160.26
合计	905,093,623.14	569,181,454.12

3、收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	62,177,223.87	575,339.59
其它	326,975.19	450.00
合计	62,504,199.06	575,789.59

4、支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金拆借款		
装修费等长期待摊费用	53,707.60	823,633.63
处置子公司		
投资业务托管费管理费等	6,993,895.31	8,778,146.87
合计	7,047,602.91	9,601,780.50

5、收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金拆借款	27,466,980.00	
非金融机构债权投资收到的现金		
库存股销售		
信托保障基金退回		
退还预收利息		
合计	27,466,980.00	0.00

6、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
建发房地产集团有限公司		
支付租赁负债的本金及利息	4,675,786.26	19,932,920.99
偿还非金融机构债权投资		
租赁等其他费用		
借款保证金		
往来拆借款		
融资手续费		

项目	本期发生额	上期发生额
合计	4,675,786.26	19,932,920.99

七、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

无。

(二) 同一控制下企业合并

无。

(三) 反向购买

无。

(四) 其他原因的合并范围变动

1、本公司下属企业贵州盛世未来城市发展基金管理中心（有限合伙）于 2025 年 3 月 13 日在贵州贵安新区市场监督管理局完成注销登记，自注销日起不再纳入公司合并报表范围。

2、本公司下属企业贵州中天体育发展有限公司于 2025 年 2 月 25 日按照重整计划的规定交付债权人抵债，自转让交付日起不再纳入公司合并报表范围。

3、本公司下属企业威宁县疙瘩营驼骏煤业有限公司于 2025 年 4 月 1 日按照重整计划的规定交付债权人抵债，自转让交付日起不再纳入公司合并报表范围。

4、本公司下属企业中天城投集团（贵州）地产基金管理中心（有限合伙）于 2025 年 4 月 10 日按照重整计划的规定交付债权人抵债，自转让交付日起不再纳入公司合并报表范围。

5、本公司下属企业贵州中天托育服务有限公司于 2025 年 5 月 22 日按照重整计划的规定交付债权人抵债，自转让交付日起不再纳入公司合并报表范围。

八、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
1	中天金融集团股份有限公司	贵州贵阳	其他金融业			本部
2	贵州金锦瑞企业咨询有限公司	贵州贵阳	其他金融业		100.00%	直接投资
3	中天城投（贵州）普惠金融服务有限公司	贵州贵阳	互联网金融	100.00%		直接投资
4	中天城投集团上海股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海	金融投资	99.95%		直接投资
5	中天城投集团有限公司	贵州贵阳	房地产	100.00%		直接投资
6	中天国富商业保理（深圳）有限公司	广东深圳	金融服务	100.00%		直接投资
7	中天国富证券有限公司	贵州贵阳	证券	94.92%		非同一控制下企业合并
8	青岛禾悦沃泰投资合伙企业（有限合伙）	山东青岛	金融投资	80.00%		直接投资

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
9	贵州融汇物资有限公司	贵州贵阳	批发和零售	100.00%		同一控制下企业合并
10	贵州文化产业股份有限公司	贵州贵阳	文化传媒	68.47%		直接投资
11	中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司	贵州贵阳	工业园区开发	51.00%		直接投资
12	贵阳互联网金融产业投资发展有限公司	贵州贵阳	互联网金融		65.00%	直接投资
13	联合铜箔（惠州）有限公司	广东惠州	投资管理		100.00%	非同一控制下企业合并
14	贵州大发农业发展有限公司	贵州遵义	农业经营		100.00%	直接投资
15	贵州大发旅游发展有限公司	贵州遵义	旅游开发		100.00%	直接投资
16	深圳市中天佳汇股权投资管理有限公司	广东深圳	投资管理		94.92%	直接投资
17	贵阳中天佳创投资有限公司	贵州贵阳	投资管理		94.92%	直接投资
18	贵阳中天企业管理有限公司	贵州贵阳	商业服务		100.00%	直接投资
19	中融人寿保险股份有限公司	北京	保险		36.36%	非同一控制下企业合并
20	中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	贵州贵阳	房地产		100.00%	同一控制下企业合并
21	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	贵州贵阳	房地产		100.00%	同一控制下企业合并
22	中天城投集团城市建设有限公司	贵州贵阳	房地产		100.00%	非同一控制下企业合并
23	中天城投集团物业管理有限公司	贵州贵阳	物业管理		100.00%	直接投资
24	中天城投集团遵义有限公司	贵州遵义	房地产		91.00%	直接投资
25	中天康养有限公司	贵州贵阳	健身		100.00%	直接投资
26	贵州中天南湖房地产开发有限责任公司	贵州贵阳	房地产		100.00%	直接投资
27	中天城投集团商业管理有限公司	贵州贵阳	管理咨询		100.00%	直接投资
28	中天城投集团资源控股有限公司	贵州贵阳	矿产资源投资		100.00%	直接投资
29	中天城投集团景观维修有限公司	贵州贵阳	工程施工		100.00%	直接投资
30	中天城投集团旅游会展有限公司	贵州贵阳	商业及酒店的投资及经营管理		100.00%	直接投资
31	贵阳国际会议展览中心有限公司	贵州贵阳	会议展览		100.00%	直接投资
32	贵州市政工程有限公司	贵州贵阳	市政工程		100.00%	直接投资
33	贵州中天物润房地产开发有限公司	贵州贵阳	房地产		70.00%	直接投资
34	中天城投集团江苏置业有限公司	江苏南京	房地产		100.00%	直接投资
35	贵州中天贵铝房地产开发有限公司	贵州贵阳	房地产		70.00%	直接投资
36	北京贵天置业有限公司	北京	房地产		100.00%	直接投资
37	深圳市中天南方置业有限公司	广东深圳	房地产		100.00%	直接投资
38	中天城投集团（贵州）建设管理有限公司	贵州贵阳	房地产建设管理		100.00%	直接投资
39	四川中天城投置业有限公司	四川成都	房地产		100.00%	直接投资
40	中天城投（贵阳）综合保税区投资开发有限公司	贵州贵阳	房地产		100.00%	直接投资

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
41	云南华盛基础设施运营管理有限责任公司	云南昆明	基础设施建设		51.00%	非同一控制下企业合并
42	中天城投（云南）城市投资开发有限责任公司	云南昆明	房地产、基础设施建设		75.99%	直接投资
43	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	贵州贵阳	房地产		100.00%	直接投资
44	珠海爱奇湾区商务咨询有限公司	广东珠海	商务咨询		49.00%	直接投资
45	贵阳南明中天城投房地产开发有限公司	贵州贵阳	房地产		100.00%	直接投资
46	遵义众源同汇矿业开发有限公司	贵州遵义	矿产资源开发		100.00%	非同一控制下企业合并
47	遵义小金沟锰业开发有限公司	贵州遵义	矿产资源开发		85.00%	直接投资
48	贵阳国际生态会议中心有限公司	贵州贵阳	会议展览		100.00%	直接投资
49	毕节市润隆商贸有限公司	贵州毕节	矿产资源开发		100.00%	直接投资
50	中天城投集团北京置业有限公司	北京	房地产		51.00%	直接投资
51	贵州中天立馨商业管理有限公司	贵州贵阳	房地产		100.00%	直接投资
52	中天城投集团（贵阳）延安东路开发建设有限公司	贵州贵阳	房地产		100.00%	直接投资
53	中天城投集团（贵阳）河东开发建设有限公司	贵州贵阳	房地产		94.00%	直接投资
54	贵州中天尚品建设管理中心（有限合伙）	贵州贵阳	房地产建设管理		80.00%	直接投资
55	贵州中天尚城建设管理中心（有限合伙）	贵州贵阳	房地产建设管理		70.00%	直接投资
56	中天晴隆酒店管理有限公司	贵州黔西南布依族苗族自治州	酒店服务		100.00%	直接投资
57	贵阳观山湖中天口腔门诊部有限公司	贵州贵阳	口腔		100.00%	直接投资
58	贵州中天生活家智慧物业有限公司	贵州贵阳	物业管理		100.00%	直接投资
59	贵州中天浩晟房地产开发有限公司	贵州贵阳	房地产		70.00%	直接投资
60	贵州中天佳胜房地产开发有限公司	贵州贵阳	房地产		70.00%	直接投资
61	贵州中天启顺房地产开发有限公司	贵州贵阳	房地产		70.00%	直接投资
62	贵州中天启瑞房地产开发有限公司	贵州贵阳	房地产		70.00%	直接投资
63	贵州中天德鑫房地产开发有限公司	贵州贵阳	房地产		70.00%	直接投资
64	贵州中天启铭房地产开发有限公司	贵州贵阳	房地产		70.00%	直接投资
65	贵州中天城市节能投资发展有限公司	贵州贵阳	能源		60.00%	直接投资
66	赫章县野马川金铺矿业有限公司	贵州毕节	矿产资源开发		100.00%	直接投资
67	威宁县疙瘩营驼骏煤业有限公司	贵州毕节	矿产资源开发		100.00%	直接投资
68	珠海爱奇湾区发展有限公司	广东珠海	房地产		49.00%	直接投资
69	天津远见共创二号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	天津	金融		36.34%	直接投资
70	天津远见共创三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	天津	金融		36.33%	直接投资
71	湖州龙宸股权投资合伙企业（有限合伙）	浙江湖州	金融		36.34%	直接投资

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
72	湖州龙泰股权投资合伙企业（有限合伙）	浙江湖州	金融		36.35%	直接投资
73	南京融享股权投资合伙企业（有限合伙）	江苏南京	金融		36.35%	直接投资
74	贵阳中天中学	贵州贵阳	教育		100.00%	直接投资
75	贵阳市云岩区中天中学	贵州贵阳	教育		100.00%	直接投资
76	贵阳中天北京小学	贵州贵阳	教育		100.00%	直接投资
77	贵阳市云岩区中天北京小学	贵州贵阳	教育		100.00%	直接投资
78	贵阳市观山湖区中天北京小学	贵州贵阳	教育		100.00%	直接投资
79	贵阳市南明区中天世纪新城幼儿园	贵州贵阳	教育		100.00%	直接投资
80	贵州艾维中天体育发展有限公司	贵州贵阳	体育		95.00%	直接投资
81	贵州中天安保服务有限公司	贵州贵阳	房地产业		100.00%	直接投资
82	贵州中天蜜邻超市有限公司	贵州贵阳	零售业		100.00%	直接投资
83	贵州融泰致远企业管理有限公司	贵州贵阳	资产运营		100.00%	直接投资
84	贵州融泰瑞丰企业管理有限公司	贵州贵阳	资产运营		100.00%	直接投资
85	贵州融泰瑞祥企业管理有限公司	贵州贵阳	资产运营		100.00%	直接投资
86	贵州融泰瑞锦企业管理有限公司	贵州贵阳	资产运营		100.00%	直接投资
87	贵州融泰瑞嘉企业管理有限公司	贵州贵阳	资产运营		100.00%	直接投资
88	贵州融泰宝隆企业管理有限公司	贵州贵阳	资产运营		100.00%	直接投资
89	贵州融泰鸿途企业管理有限公司	贵州贵阳	资产运营		100.00%	直接投资
90	贵州融泰鸿业企业管理有限公司	贵州贵阳	资产运营		100.00%	直接投资
91	贵州融泰聚福企业管理有限公司	贵州贵阳	资产运营		100.00%	直接投资
92	贵州融泰美荟企业管理有限公司	贵州贵阳	资产运营		100.00%	直接投资
93	贵州贵演文化服务有限责任公司	贵州贵阳	资产运营		100.00%	直接投资
94	贵阳卓晖嘉诚企业管理有限公司	贵州贵阳	资产运营		100.00%	直接投资
95	贵阳卓晖瑞隆企业管理有限公司	贵州贵阳	资产运营		100.00%	直接投资
96	贵阳卓晖兴誉企业管理有限公司	贵州贵阳	资产运营		100.00%	直接投资
97	贵阳卓晖臻茂企业管理有限公司	贵州贵阳	资产运营		100.00%	直接投资

(二) 重要合营企业或联营企业

合营企业或联营企业的名称	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	
深圳紫竹二号新兴产业私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	北京	深圳	股权投资等		99.71	权益法
深圳紫竹新兴产业升级股权投资基金合伙企业(有限合伙)	北京	深圳	股权投资等		99.69	权益法
复星国际有限公司	上海	香港	投资等		2.02	权益法

九、 关联方及关联交易

(一) 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

(二) 本集团的母公司有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
金世旗国际控股股份有限公司	贵州省贵阳市高新技术开发区国家数字内容产业园2层210	城市基础设施及相关配套项目的投资及其管理业务	30,000.00	22.21	22.21

注：本期母公司持股比例变更原因为资本公积转增股本稀释导致，截至本报告出具之日，工商登记尚未变更完毕。

(三) 本集团的子公司情况

本集团子公司的情况详见附注“第七节、八、（一）在子公司中的权益”相关内容。

(四) 本集团的合营和联营企业情况

本集团重要的合营或联营企业详见“第七节、六、（二十）长期股权投资-长期股权投资情况”及“九、（四）在合营企业或联营企业中的权益”相关内容。

(五) 本集团的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
云南国能企业管理有限公司	控股股东控制的企业
云南国惠园艺科技有限责任公司	控股股东控制的企业
贵阳能源（集团）有限责任公司	控股股东控制的企业
三杰节能新材料股份有限公司	子公司对外投资企业
贵州合石电子商务有限公司	子公司对外投资企业
贵州铝厂有限责任公司	子公司的少数股东
江苏河海新能源股份有限公司	子公司对外投资企业的少数股东
贵州瑞铭房地产开发有限公司	参股公司
贵州浩宇房地产开发有限公司	参股公司

(六) 关联方交易

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
金世旗国际控股股份有限公司	购入债权	0.00	0.00
中节能（贵州）建筑能源有限公司	工程劳务	26,342,601.64	0.00
江苏河海新能源股份有限公司	工程劳务	0.00	0.00
贵州中天社康医院管理有限公司	采购商品	0.00	0.00

（2）出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
贵阳银行股份有限公司	提供劳务	6,060,520.92	0.00
贵州铝厂有限责任公司	提供劳务		0.00

2、关联租赁情况

无。

3、关联担保情况

详见本报告第三节、二、（二）。

4、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中节能（贵州）建筑能源有限公司	30,547,312.94	2021-6-30	2022-6-30	拆借金额为截至 2025 年 6 月 30 日本金余额，另外：未支付利息 4,808,939.81 元，未支付违约金 2,887,625.26 元。

5.关联方资产转让、债务重组情况

无。

6.关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	614,400.00	614,400.00

注：根据《企业破产法》第一百一十三条的规定，破产企业的董事、监事和高级管理人员的工资按照该企业职工的平均工资计算。公司目前仍然处于破产重整程序的推进过程中，公司关键管理人员的薪酬按照平均工资计算发放。

（七） 应收、应付关联方等未结算项目情况

1、应收项目

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	贵阳银行股份有限公司	3,484,749.18	465,562.49	2,957,654.10	547,490.45

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	贵州溪湖房地产开发有限公司	105,878.79	14,145.41	105,878.79	14,145.41
应收账款	贵州合石电子商务有限公司	101,920.00	91,251.14	101,920.00	91,251.14
应收账款	金世旗国际控股股份有限公司	38,188.00	5,101.92	38,188.00	5,101.92
应收账款	中节能（贵州）建筑能源有限公司	0.00	0.00	11,532.93	1,540.80
应收账款	贵阳能源（集团）有限责任公司	3,900.00	1,015.56	3,900.00	1,015.56
其他应收款	贵州合石电子商务有限公司	188,000,000.00	172,469,800.00	188,000,000.00	172,469,800.00
其他应收款	贵州中天社康医院管理有限公司	0.00	0.00	21,677,400.19	21,677,400.19
其他应收款	贵州溪湖房地产开发有限公司	15,916,673.21	4,278,291.47	15,916,673.21	4,278,291.47
其他应收款	贵阳银行股份有限公司	675,445.55	140,560.96	587,600.69	241,491.44
其他应收款	贵州中天瑞铭房地产开发有限公司	89,500.71		89,500.71	
其他应收款	中节能（贵州）建筑能源有限公司	56,341.57	15,172.78	56,341.57	15,172.78
其他应收款	江苏海海新能源股份有限公司	19,008.14	18,344.76	19,008.14	18,344.76

2、应付项目

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
应付账款	中节能（贵州）建筑能源有限公司	87,452,532.32	60,998,918.54
应付账款	江苏海海新能源股份有限公司	23,975,352.16	24,903,832.86
应付账款	云南国惠园艺科技有限责任公司	0.00	0.80
合同负债	贵州合石电子商务有限公司	5,000.00	5,000.00
应付利息	中节能（贵州）建筑能源有限公司	5,208,075.89	5,310,900.42
其他应付款	金世旗国际控股股份有限公司	51,452,462.47	51,452,462.47
其他应付款	昆明市官渡区古滇大道项目投资建设运营管理有限公司	29,789,355.00	29,986,855.00
其他应付款	贵州未来酒世界商业管理有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00
其他应付款	中节能（贵州）建筑能源有限公司	25,828,879.89	13,032,704.83
其他应付款	云南国能企业管理有限公司	4,624,960.00	4,634,660.00
其他应付款	江苏海海新能源股份有限公司	388,757.57	326,425.61
其他应付款	贵州铝厂有限责任公司	118,443.13	84,763.42
其他应付款	贵州中天社康医院管理有限公司	33,260.71	33,260.71
应付账款	中节能（贵州）建筑能源有限公司	87,452,532.32	60,998,918.54
应付账款	江苏海海新能源股份有限公司	23,975,352.16	24,903,832.86

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
应付账款	云南国惠园艺科技有限责任公司	0.00	0.80
合同负债	贵州合石电子商务有限公司	5,000.00	5,000.00

十、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

无。

(二) 或有事项

1、深圳颐昇私募证券投资基金管理有限公司诉讼事项

2022年8月15日，中天国富证券有限公司收到深圳市中级人民法院（以下简称“深圳中院”）的传票等诉讼材料，案号为（2022）粤03民初4472号。深圳颐昇私募证券投资基金管理有限公司（原名为深圳金善银股权投资基金管理有限公司，于2022年7月5日更名）向深圳中院提起诉讼，申请中天国富证券有限公司支付债券对价款、违约金、律师费以及诉讼保全费共计204,378,347.46元。

2023年4月24日，该案件在深圳中院开庭审理。2023年7月4日，中天国富证券有限公司收到判决结果：

（1）中天国富证券有限公司应于本判决生效之日起十日内向深圳颐昇私募证券投资基金管理有限公司支付买入面值134,948,800.00元，债券代码为114634.SZ的19中金05债券价款139,999,933.58元；

（2）中天国富证券有限公司应于本判决生效之日起十日内向深圳颐昇私募证券投资基金管理有限公司支付违约金（违约金以142,859,768.55元为基数，按照年利率10%的标准，自2020年8月28日起计至被告实际付清买入涉案债券对价款之日止）；

（3）中天国富证券有限公司应于本判决生效之日起十日内向深圳颐昇私募证券投资基金管理有限公司支付律师费40,000.00元；

（4）驳回深圳颐昇私募证券投资基金管理有限公司的其它诉讼请求；

（5）本案受理费1,063,691.73元、保全费5,000.00元，由中天国富证券有限公司负担。

2023年7月18日，中天国富证券有限公司提起上诉并提交民事上诉状，案件已于2023年9月28日立案，截至本报告出具之日，本集团未收到二审判决结果。

2、北京千禧世豪电子科技有限公司、北京中胜世纪科技有限公司、明天控股有限公司诉讼事项

(1) 案件事实及纠纷起因

2017年11月，公司与北京千禧世豪电子科技有限公司（以下简称“千禧公司”）、北京中胜世纪科技有限公司（以下简称“中胜公司”）签订《中天金融集团股份有限公司与北京千禧世豪电子科技有限公司和北京中胜世纪科技有限公司之框架协议》、《中天金融集团股份有限公司与北京千禧世豪电子科技有限公司和北京中胜世纪科技有限公司之框架协议的补充协议》（以下简称“《框架协议》、《补充协议》”）约定公司购买千禧公司、中胜公司合计持有的华夏人寿保险股份有限公司（以下简称“华夏人寿”）21%-25%的股权，公司及全资子公司贵州金锦瑞企业咨询有限公司向千禧公司、中胜公司支付了华夏人寿股权转让价款定金70.00亿元。

2023年11月8日，国家金融监督管理总局北京监管局发布《国家金融监督管理总局北京监管局关于瑞众人寿保险有限责任公司受让华夏人寿保险股份有限公司保险业务的批复》【京金复（2023）245号】，正式批复同意瑞众人寿保险有限责任公司整体受让华夏人寿保险股份有限公司保险业务及相应的资产、负债。公司收购华夏人寿股权事项的交易目的已无法达成，因此中天金融已享有解除权，可要求解除相关协议及返还70.00亿元定金。

至此，华夏人寿的保险业务、资产等均被案外人瑞众人寿保险有限责任公司承接，公司与千禧公司、中胜公司签订的《框架协议》及《补充协议》之交易目的已无法实现。千禧公司、中胜公司应当返还公司其收取的前述合同项下定金并赔偿资金占用损失。

千禧公司、中胜公司均由明天控股有限公司（以下简称“明天控股”）控制，案涉款项支付至千禧公司、中胜公司账户后即被转付至明天控股账户，后经由明天控股实际控制的多个主体最终流入华夏人寿账户，用于解决此前明天控股对华夏人寿资金的违法占用问题。公司认为，公司与千禧公司、中胜公司签订的《框架协议》及《补充协议》合法有效，现因合同约定的交易无法达成，千禧公司、中胜公司应当向原告返还其收取的70.00亿元定金并赔偿其资金占用损失，明天控股对前述返还义务应当承担连带责任。根据《中华人民共和国企业破产法》第二十一条、《中华人民共和国民法典》第五百八十六条、《全国法院民商事审判工作会议纪要》第11条等规定，特诉至贵州省贵阳市中级人民法院，诉讼受理日期为2025年3月20日。

（2）诉讼请求和理由

1）判令千禧公司向公司返还定金56.00亿元及相应资金占用费（自2023年11月16日起至实际履行之日止以56.00亿元为基数按同期LPR的1.5倍计算）。

2）判令中胜公司向公司返还定金14.00亿元及相应资金占用费（自2023年11月16日起至实际履行之日止以14亿元为基数按同期LPR的1.5倍计算）。

3）判令明天控股对前述千禧公司、中胜公司的付款义务承担连带责任。

4）本案诉讼费由各被告共同承担。

（3）诉讼进展

截至本报告出具之日，本次诉讼案件尚未开庭审理，诉讼结果存在不确定性。

十一、资产负债表日后事项

无

十二、其他重要事项

（一）基本情况

2023年7月11日，贵州省贵阳市中级人民法院因中天金融集团股份有限公司法人主体不能清偿到期债务，且明显缺乏清偿能力，裁定受理平安银行股份有限公司惠州分行对中天金融集团股份有限公司的重整申请（[2023]黔01破申13号《民事裁定书》）。

2023年12月27日，贵州省贵阳市中级人民法院裁定对中天金融集团股份有限公司、贵州金锦瑞企业咨询有限公司、贵阳中天企业管理有限公司、贵州融汇物资有限公司、中天城投集团有限公司、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、贵阳南明中天城投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、珠海爱奇湾区发展有限公司、深圳市中天南方置业有限公司、中天城投集团遵义有限公司进行实质合并重整。

2024年8月28日，贵州省贵阳市中级人民法院作出《民事裁定书》。2024年8月30日，公司收到贵州省贵阳市中级人民法院送达的《民事裁定书》，贵州省贵阳市中级人民法院裁定批准《中天金融集团股份有限公司等十三家公司实质合并重整案重整计划》，并终止中天金融等十三家公司重整程序。

截至本报告日，上述重整计划尚未执行完毕。

(二) 资产回填

中融人寿、国富证券是重整企业最核心资产，其对应部分股权将在本次重整中用于清偿债务，同时也是战略投资者参与重整的核心关注点、投资关切点。根据重整计划和监管要求，中天金融集团将对两家持牌金融机构进行资产回填，未来中天金融集团将依托两家持牌金融机构实现可持续发展，提升金融机构股权估值，夯实两家金融机构资产质量，实现金融机构可持续发展，由各债权人共享重整收益。

此次拟回填两家持牌金融机构的资产规模合计约289.69亿元，其中回填中融人寿资产规模约267.50亿元、回填国富证券资产规模约22.19亿元。

截至报告日，中天金融集团已向国富证券回填部分资产，向中融人寿回填资产已经有阶段性进展。

十三、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款按坏账计提方式分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
不计提信用减值准备的关联方应收账款	4,435,133.92	1.39%	0.00	0.00%	4,435,133.92
按单项计提坏账准备的应收账款	273,792,392.78	85.80%	273,792,392.78	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	40,883,993.01	12.81%	37,261,066.57	91.14%	3,622,926.44
购房款	38,949,179.93	12.21%	36,238,317.01	93.04%	2,710,862.92
其他非金融类款	1,934,813.08	0.61%	1,022,749.56	52.86%	912,063.52
低风险金融类款项	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
其他金融类款项	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计	319,111,519.71	100.00%	311,053,459.35	97.47%	8,058,060.36

接上表

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	

不计提信用减值准备的关联方应收账款	4,826,458.12	1.51%	0.00	0.00%	4,826,458.12
按单项计提坏账准备的应收账款	273,792,392.78	85.39%	273,792,392.78	87.71%	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	42,009,993.01	13.10%	38,369,564.94	12.29%	3,640,428.07
购房款	40,025,179.93	12.48%	37,239,427.41	11.93%	2,785,752.52
其他非金融类款	1,984,813.08	0.62%	1,130,137.53	0.36%	854,675.55
低风险金融类款项					
其他金融类款项					
合计	320,628,843.91	100.00%	312,161,957.72	97.36%	8,466,886.19

2、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	5,236,189.92	4,907,458.12
1-2年（含2年）		951,802.08
2-3年（含3年）	181,746.08	
3-4年（含4年）		
4-5年（含5年）	21,844,427.72	236,492,392.78
5年以上	291,849,155.99	78,277,190.93
小计	319,111,519.71	320,628,843.91
减：坏账准备	311,053,459.35	312,161,957.72
合计	8,058,060.36	8,466,886.19

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	273,792,392.78		-			273,792,392.78
按组合计提坏账准备的应收账款	38,369,564.94		1,108,498.37			37,261,066.57
合计	312,161,957.72	0.00	1,108,498.37	0.00	0.00	311,053,459.35

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	140,700.63	43,812.16
应收股利	14,200,000.00	14,200,000.00
其他应收款	3,646,245,187.44	5,815,979,100.48
合计	3,660,585,888.07	5,830,222,912.64

1、应收利息

项目	期末余额	期初余额
资金占用费	140,700.63	43,812.16
合计	140,700.63	43,812.16

2、应收股利

1) 应收股利分类

被投资单位	期末余额	期初余额
贵阳银行股份有限公司		
贵州银行股份有限公司	14,200,000.00	14,200,000.00
合计	14,200,000.00	14,200,000.00

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

被投资单位	期末余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
贵州银行股份有限公司	14,200,000.000	因股权质押，相应股利分红被冻结	未发生减值

3、其他应收款

1) 其他应收款按坏账计提的方式分类情况

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
不计提信用减值准备的关联方其他应收款	3,446,730,555.91	93.05%	0.00	0.00%	3,446,730,555.91
按单项计提坏账准备的应收账款	16,590,816.33	0.45%	16,590,816.33	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	240,796,886.15	6.50%	41,282,254.62	17.14%	199,514,631.53
外部往来	208,330,741.80	5.62%	18,520,478.28	8.89%	189,810,263.52
政府基金及保证金	1,279,400.00	0.03%	0.00	0.00%	1,279,400.00
其它保证金	709,472.00	0.02%	690,578.73	97.34%	18,893.27
备用金及员工借款	1,430,495.75	0.04%	1,210,401.26	84.61%	220,094.49
其它款项	29,046,776.60	0.78%	20,860,796.35	71.82%	8,185,980.25
合计	3,704,118,258.39	100.00%	57,873,070.95	1.56%	3,646,245,187.44

接上表

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
不计提信用减值准备的关联方其他应收款	5,602,132,417.07	95.20%		0.00%	5,602,132,417.07
按单项计提坏账准备的应收账款	36,542,379.11	0.62%	36,542,379.11	53.19%	
按组合计提坏账准备的应收账款	246,000,656.22	4.18%	32,153,972.81	46.81%	213,846,683.41
外部往来	208,447,384.46	3.54%	18,474,629.86	26.89%	189,972,754.60
政府基金及保证金	19,473,343.17	0.33%		0.00%	19,473,343.17
其它保证金	750,324.69	0.01%	703,101.58	1.02%	47,223.11
备用金及员工借款	1,431,885.02	0.02%	1,173,968.97	1.71%	257,916.05
其它款项	15,897,718.88	0.27%	11,802,272.40	17.18%	4,095,446.48
合计	5,884,675,452.40	100.00%	68,696,351.92	100.00%	5,815,979,100.48

2) 其他应收款按账龄分类列示

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	3,104,152,558.72	4,999,285,604.36
1-2年(含2年)	17,668,313.38	31,029,502.41
2-3年(含3年)	6,316,480.03	29,073,829.03
3-4年(含4年)	215,397,581.59	449,670,807.06
4-5年(含5年)	11,362,097.70	9,761,979.89
5年以上	349,221,226.97	365,853,729.65
小计	3,704,118,258.39	5,884,675,452.40
坏账准备	57,873,070.95	68,696,351.92
合计	3,646,245,187.44	5,815,979,100.48

3) 其他应收款按款项类别列示

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款(经营性)	3,664,902,209.50	5,845,457,114.24
应收政府款项	19,473,343.17	19,473,343.17
其他应收款	17,602,737.97	17,562,785.28
备用金/个人借款(经营性)	1,430,495.75	1,431,885.02
保证金及押金	709,472.00	750,324.69
合计	3,704,118,258.39	5,884,675,452.40

4) 按预期信用损失一般模型计提的其他应收款坏账准备

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)	
期初余额	32,153,972.81		36,542,379.11	68,696,351.92
期初余额在本期				
——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	9,140,804.66			
本期转回	19,964,085.63			10,823,280.97
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	21,330,691.84	0.00	36,542,379.11	57,873,070.95

5) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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

按单项计提坏账准备的应收账款	36,542,379.11		19,951,562.78			16,590,816.33
按组合计提坏账准备的应收账款	32,153,972.81	9,140,804.66	12,522.85	0.00	0.00	41,282,254.62
其中：外部往来	18,474,629.86	45,848.42				18,520,478.28
政府基金及保证金	0.00	0.00				0.00
其它保证金	703,101.58		12,522.85			690,578.73
备用金及员工借款	1,173,968.97	36,432.29				1,210,401.26
其它款项	11,802,272.40	9,058,523.95				20,860,796.35
合计	68,696,351.92	9,140,804.66	19,964,085.63	0.00	0.00	57,873,070.95

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	17,599,367,240.61	5,316,855,156.73	12,282,512,083.88	17,631,367,240.61	5,316,855,156.73	12,314,512,083.88
对联营企业投资	13,346,223.38		13,346,223.38	13,588,572.22		13,588,572.22
合计	17,612,713,463.99	5,316,855,156.73	12,295,858,307.26	17,644,955,812.83	5,316,855,156.73	12,328,100,656.10

1、对子公司投资

被投资单位	期初账面价值	本期增减变动		期末账面价值	减值准备期末余额
		减少投资	计提减值准备		
中天城投集团有限公司	3,510,453,454.06			3,510,453,454.06	3,510,453,454.06
中天城投(贵州)普惠金融服务有限公司	415,536,666.30			415,536,666.30	
贵州金锦瑞企业咨询有限公司					
中天城投集团上海股权投资基金合伙企业(有限合伙)	5,662,126,785.25			5,662,126,785.25	
中天国富证券有限公司	8,011,250,335.00			8,011,250,335.00	1,806,401,702.67
青岛禾悦沃泰投资合伙企业(有限合伙)					
中天国富商业保理(深圳)有限公司	32,000,000.00	32,000,000.00		0.00	
合计	17,631,367,240.61	32,000,000.00		17,599,367,240.61	5,316,855,156.73

2、对联营企业投资

投资单位	期初账面价值	本期增减变动							期末账面价值	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
上海富禾私募基金管理合伙企业(有限合伙)	13,588,572.22			-242,348.84						13,346,223.38	
合计	13,588,572.22			-242,348.84						13,346,223.38	

(四) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	258,012,912.30	55,057,692.95	105,838.50	186,052.23
其他业务	897,373.12	1,595,907.78	6,588,730.47	615,431.85
合计	258,910,285.42	56,653,600.73	6,694,568.97	801,484.08

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-242,348.84	-251,825.99
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		11,875,500.00
处置长期股权投资取得的投资收益	-9,722,505.81	
处置交易性金融资产取得的投资收益	-13,923,000.00	
合计	-23,887,854.65	11,623,674.01

附件 I 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益。包括已计提资产减值准备的冲销部分	-204,229.82
债务重组损益	-6,784,719.24
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	15,021,794.53
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-313,163,535.48
非经常性损益合计	-305,130,690.01
减：所得税影响数	-81,030,785.65
少数股东权益影响额（税后）	-77,742,850.22
非经常性损益净额	-146,357,054.14

三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

附件 II 融资情况

一、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的股票发行情况

适用 不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

二、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

单位：元

代码	简称	债券类型	融资金额	票面利率%	存续期间		是否违约
					起始日期	终止日期	
114544	19 中金 01	公司债券	1,250,000,000	7%	2019 年 8 月 16 日	2023 年 7 月 11 日	否

114569	H9 中金 03	公司债券	1,917,000,000	7%	2019年9 月18日	2023年7 月11日	否
114634	H9 中金 05	公司债券	1,083,000,000	7%	2019年12 月13日	2023年7 月11日	否
102000348	20 中天 金融 MTN001	中期票据	1,500,000,000	7%	2020年3 月11日	2023年7 月11日	否
102001379	20 中天 金融 MTN002	中期票据	504,500,000	7.5%	2020年7 月15日	2023年7 月11日	否
合计	-	-	6,254,500,000	-	-	-	-

债券违约情况

适用 不适用

募集资金用途变更情况

适用 不适用

三、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用