2019年
年度报告摘要

证券代码：000540　　证券简称：中天金融　　公告编号：2020-01

中天金融集团股份有限公司

一、重要提示

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

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名

非标准审计意见提示

☐ 适用 ☑ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

☐ 适用 ☑ 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

☐ 适用 ☐ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	中天金融	股票代码	000540
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	谭忠游	岳青华	
办公地址	贵州省贵阳市观山湖区中天路 3 号	贵州省贵阳市观山湖区中天路 3 号	
传真	0851-86988377	0851-86988377	
电话	0851-86988177	0851-86988177	
电子信箱	tanzhongyou@ztfgroup.com	yueqinghua@ztfgroup.com	

2、报告期主要业务或产品简介

2019 年，公司以确保正常经营和平稳发展为第一要务，以防控风险为根本保证，积极应对复杂多变的外部形势，努力保持主营业务稳定开展，实现营业总收入 211.98 亿元，同比增长 16.55%。

房地产业务方面。2019 年，公司秉持“生态建设、精耕细作、持续运营、赋能美好生活”理念，采用“前期科学规划、中期高效建设、后期精细运营”全周期运营模式，通过拓展合作开发、品牌输出等渠道，协同文旅、市政、商业、物业、教育、体育六大板块共同发展，基本保持地产业务整体平稳，巩固区域龙头地位。中天城投入选“2019 中国房地产开发企业 100 强”。

金融业务方面。公司始终把落实“防风险、强合规”放在首位，以业绩提升为工作核心，坚持高质量发展和精细化管理，保持安全稳健运行，2019 年实现金融类营业收入 86.20 亿元，同比提升 112.58%。

康养业务方面。中天康养围绕投资效率、资源匹配及风险管控三个关键要素基本完成未来发展规划编制，以“基层医疗”为主线，稳健推进医院、体检、社康和口腔业务布局。

房地产行业回顾

2019 年，中央坚持“房住不炒”总基调，全面落实“因城施策”和“稳地价、稳房价、稳预期”的长效管理调控机制，重点推进“棚改、旧改、政策性租赁房”，加强城市更新和存量住房改造提升，行业整体规模增速明显放缓。根据国家统计局、中指研究院等统计数据显示，全国商品房销售额增速同比下降 5.7 个百分点，销售面积同比下降 0.1%，除西部地区外其他地区销售面积增速均同比下降；房企土地购置面积同比下降 11.4%，土地成交价款同比下降 8.7%，新开工面积增速同比下降 8.7 个百分点。据贵州省统计局公报显示，2019 年全省商品房销售面积 5,323.31 万㎡，同比增长 2.7%；商品房销售额 3,183.57 亿元，同比增长 9%。

金融行业回顾

2019 年，我国金融市场改革发展和扩大开放深入推进，实施多项涉及机构、市场和监管体制改革建设的重大举措；科创板实行注册制、《证券法》完成修订，对资本市场长期稳健发展提供了强有力的保障；银行业经营效益中有升，存贷款、资产负债规模保持平稳增长；保险行业规模平稳增长，保险业回归保障本源推动保险公司加快改革步伐，产品结构改善提速。据证券业协会统计，2019 年证券行业实现营业收入 3604.83 亿元，同比增长 35.37%。据银保监会和国家统计局数据显示，2019 年全国银行业总资产 290 万亿元，同比增长 8.14%；保险业新增保单件数 495.4 亿件，同比增长 70.5%，原保费收入 4.26 万亿元，同比增长 12.2%。据贵州省统计局公报显示，2019 年末全省金融机构人民币各项存款余额 2.72 万亿元，比年初增加 690.08 亿元；金融机构人民币各项贷款余额 2.84 万亿元，比年初增加 3,482.64 亿元；全年全省保险公司原保险保费收入 489.26 亿元，同比增长 9.7%。

3、主要会计数据和财务指标

（1）近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☑ 是 ☐ 否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

单位：元

	2019 年	2018 年		本年比上年增减	2017 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	12,577,786,697.50	14,132,694,359.30	14,136,076,711.81	−11.02%	15,793,360,160.15	15,793,360,160.15
归属于上市公司股东的净利润	1,108,329,329.19	1,466,851,255.79	1,466,256,637.66	−24.41%	2,081,549,350.87	2,081,549,350.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	979,544,408.97	272,812,109.05	272,217,490.92	259.84%	1,989,335,350.33	1,989,335,350.33
经营活动产生的现金流量净额	10,600,408,972.61	−443,408,545.97	−443,352,651.28	−2,490.97%	−3,201,219,628.42	−3,201,219,628.42
基本每股收益(元／股)	0.1587	0.2098	0.2098	−24.36%	0.2980	0.2980
稀释每股收益(元／股)	0.1587	0.2098	0.2098	−24.36%	0.2980	0.2980
加权平均净资产收益率	6.39%	8.80%	8.79%	−2.40%	13.50%	13.50%
	2019 年末	2018 年末		本年末比上年末增减	2017 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	119,833,610,444.95	101,955,381,527.59	101,955,921,558.97	17.53%	108,504,831,281.49	108,504,831,281.49
归属于上市公司股东的净资产	17,699,818,555.71	17,031,275,741.99	17,030,681,123.86	3.93%	16,071,495,031.25	16,071,495,031.25

（2）分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,451,313,606.29	3,853,663,919.60	2,764,526,776.01	2,508,282,395.60
归属于上市公司股东的净利润	942,572,465.74	271,628,209.94	286,907,319.47	−392,778,665.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	939,368,972.80	120,452,714.67	228,203,157.78	−308,480,436.28
经营活动产生的现金流量净额	8,210,555,086.85	1,821,166,387.74	−1,027,936,874.80	1,596,624,372.82

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

☐ 是 ☑ 否

4、股本及股东情况

（1）普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

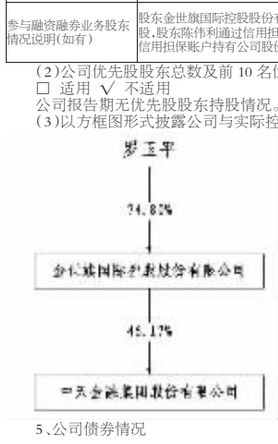
报告期末普通股股东总数	205,705	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	206,269	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
金世旗国际控股股份有限公司	境内非国有法人	46.17%	3,234,063,239	0	质押	2,925,997,832	
贵阳市城市发展投资(集团)股份有限公司	国有法人	4.68%	327,834,898	0			
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	1.72%	120,342,814	0			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.96%	67,462,050	0			
北京庆云洲际科技有限公司	境内非国有法人	0.44%	30,810,240	0			
香港中央结算有限公司	境外法人	0.33%	22,920,074	0			
陈伟利	境内自然人	0.30%	20,800,000	0			
杨炳桂	境内自然人	0.24%	16,520,000	0			
张智	境内自然人	0.16%	11,432,599	8,574,449			
全国社保基金零二零组合	其他	0.16%	11,182,016	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	金世旗国际控股股份有限公司与张智先生存在关联关系，与上表其余股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。上表其余股东之间，公司未知其关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。						
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	股东金世旗国际控股股份有限公司通过信用担保账户持有公司股份 152,310,801 股，股东陈伟利通过信用担保账户持有公司股份 20,800,000 股，股东吴振城通过信用担保账户持有公司股份 2,840,000 股。						

（2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ☑ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

（3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

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

参照披露

（1）公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额(万元)	利率
中天金融集团股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)	19 中金 01	114544	2022 年 08 月 16 日	125,000	8.50%
中天金融集团股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第二期)	19 中金 02	114558	2022 年 08 月 28 日	120,000	8.50%
中天金融集团股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第三期)	19 中金 03	114569	2022 年 09 月 18 日	191,700	8.50%
中天金融集团股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第四期)	19 中金 05	114634	2022 年 12 月 13 日	108,300	8.50%
报告期内公司债券的付息兑付情况	公司已于 2019 年 1 月 20 前完成 "16 中城 01"2019 年的付息兑付工作，2019 年 8 月 22 日前完成 "16 中城 04"2019 年的付息兑付工作，2019 年 9 月 2 日前完成 "16 中城 05"2019 年的付息兑付工作，2019 年 9 月 22 日前完成 "16 中城 06"2019 年的付息兑付工作，2019 年 10 月 19 日前完成 "16 中城 07"2019 年的付息兑付工作，2019 年 11 月 19 日前完成 "15 中城 02"2019 年的付息工作。				

（2）公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

报告期内，东方金诚国际信用评估有限公司对公司发行的“16 中城 04”、“16 中城 05”、“16 中城 06”、“16 中城 07”、“17 中天城投 MTN001”、“17 中天金融 MTN002”的信用等级维持 AA+，主体信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定。

报告期内，大公国际资信评估有限公司对公司发行的“15 中城 02”、“15 中天城投 MTN001”信用等级维持 AA+，主体信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定。

（3）截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同期变动率
资产负债率	82.68%	80.67%	2.01%
EBITDA 全部债务比	3.56%	4.86%	−1.30%
利息保障倍数	1.04	1.25	−16.80%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

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

宏观市场及行业分析

（一）宏观市场回顾

2019 年，我国经济继续保持总体平稳、稳中有进的发展态势；贵州省坚持以脱贫攻坚统揽经济社会发展全局，有效应对风险挑战、顶住下行压力，赶超进位实现新突破，全年 GDP 增长 8.3%，达 1.68 万亿元，增速连续 9 年位居全国前列，过去 10 年累计增长达 265.34%，位居全国第一；全省全年减少农村贫困人口 124 万人，贫困发生率下降到 0.85%。

（二）房地产行业回顾

2019 年，中央坚持“房住不炒”总基调，全面落实“因城施策”和“稳地价、稳房价、稳预期”的长效管理调控机制，重点推进“棚改、旧改、政策性租赁房”，加强城市更新和存量住房改造提升，行业整体规模增速明显放缓。根据国家统计局、中指研究院等统计数据显示，全国商品房销售额增速同比下降 5.7 个百分点，销售面积同比下降 0.1%，除西部地区外其他地区销售面积增速均同比下降；房企土地购置面积同比下降 11.4%，土地成交价款同比下降 8.7%，新开工面积增速同比下降 8.7 个百分点。

据贵州省统计局公报显示，2019 年全省商品房销售面积 5,323.31 万㎡，同比增长 2.7%；商品房销售额 3,183.57 亿元，同比增长 9%。

（三）金融行业回顾

2019 年，我国金融市场改革发展和扩大开放深入推进，实施多项涉及机构、市场和监管体制改革建设的重大举措；科创板实行注册制、《证券法》完成修订，对资本市场长期稳健发展提供了强有力的保障；银行业经营效益中有升，存贷款、资产负债规模保持平稳增长；保险行业规模平稳增长，保险业回归保障本源推动保险公司加快改革步伐，产品结构改善提速。据证券业协会统计，2019 年证券行业实现营业收入 3604.83 亿元，同比增长 35.37%。据银保监会和国家统计局数据显示，2019 年全国银行业总资产 290 万亿元，同比增长 8.14%；保险业新增保单件数 495.4 亿件，同比增长 70.5%，原保费收入 4.26 万亿元，同比增长 12.2%。

据贵州省统计局公报显示，2019 年末全省金融机构人民币各项存款余额 2.72 万亿元，比年初增加 690.08 亿元；金融机构人民币各项贷款余额 2.84 万亿元，比年初增加 3,482.64 亿元；全年全省保险公司原保险保费收入 489.26 亿元，同比增长 9.7%。

2019 年公司经营及管理情况回顾

2019 年，公司以确保正常经营和平稳发展为第一要务，以防控风险为根本保证，积极应对复杂多变的外部形势，努力保持主营业务稳定开展，实现营业总收入 211.98 亿元，同比增长 16.55%。由于宏观经济形势、行业和市场环境等因素影响，公司金融类子公司盈利不达预期，延安东路延伸线建设及周边片区棚户区城中村低效用地再开发项目、贵铝电解铝老工业区改造共享项目等未来重点房地产项目处于开发初期，公司 2019 年归属于上市公司的净利润为 11.08 亿元，未能实现上年度净利润计划目标。公司重大资产重组事项尚在进程中。

（一）党建工作

公司党委以贯彻落实党的十九大和十九届四中全会精神为首要政治任务，始终把认真学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想、树立“四个意识”、坚定“四个自信”、自觉践行“两个维护”作为主线，持续开展“不忘初心 牢记使命”主题教育活动，深入推进“两学一做”学习教育常态化。一是邀请贵州省委党校老师进行“党课进企业”专题授课。二是组织公司党员和员工群众赴团结村、娄山关、苟坝会议会址、花茂村等地开展专题教育活动。三是开展“不忘初心 手抄党章”活动，让遵守党章、维护党章成为每一位党员的思想自觉和行动自觉。

（二）精准扶贫

报告期内，公司继续坚持“党建统领、统战引领、精准施策、精细帮扶”的精准扶贫工作基本方略，扎根贵州真扶贫、精准施策扶真贫，将精准扶贫工作做深做实、做细做透，在镇宁、望谟、紫云、赫章、遵义、晴隆、从江等近 20 个深度贫困地区开展一系列扎实有效的精准扶贫工作。其中，遵义团结村精准扶贫项目将“乐耕甜”升级为全域精品农旅聚合品牌，打造“乐耕甜农旅基地”；公司在团结村的扶贫实践入选国务院扶贫办中国企业精准扶贫优秀案例，成为真脱贫、脱真贫的全国样板。由公司负责建设和运营的晴隆县三宝彝族乡“阿妹威托”小镇中天假日智选酒店和游客接待中心大力吸纳易地搬迁村民就业，成为易地扶贫搬迁“搬得出、稳得住、能致富”的成功案例。

（三）地产业务

2019 年，公司秉持“生态建设、精耕细作、持续运营、赋能美好生活”理念，采用“前期科学规划、中期高效建设、后期精细运营”全周期运营模式，通过拓展合作开发、品牌输出等渠道，协同文旅、市政、商业、物业、教育、体育六大板块共同发展，基本保持地产业务整体平稳，巩固区域龙头地位。中天城投入选“2019 中国房地产开发企业 100 强”。项目业态包括住宅、商业、写字楼和车位。主要项目有：延安东路延伸线建设及周边片区棚户区城中村低效用地再开发项目、贵铝电解铝老工业区改造共享项目、未来方舟、贵阳国际金融中心、保障房、中天万里湘江、中天泸州文旅城(沙湾古镇)、珠海市 IDG 中心等。

中天物业服务品质稳步提升，管家制 7*24 小时呼叫中心上线，获“2019 中国物业服务百强企业”荣誉。报告气后，面对突发疫情，中天物业以全力保障 30 余万社区居民及员工的生命安全为己任，扎实做好所服务 71 个项目疫情防控工作，在全市率先实施封闭式管理，协助基层政府完成所属社区入户登记调查和排查，为政府建立疫期档案和分类筛查、重点监测提供了第一手资料。2019 年，中天中学实现贵阳市中考成绩十连冠，中天小学、中天幼儿园教育质量持续提升；中天体育全年举办全面健身各类赛事近 20 场；会议、会展稳定发展，全年共举办各类活动 529 场。

（四）金融业务

公司始终把落实“防风险、强合规”放在首位，以业绩提升为工作核心，坚持高质量发展和精细化管理，保持安全稳健运行，2019 年实现金融类营业收入 88.60 亿元，同比提升 118.66%。

中融人寿自新一届管理团队组建以来，始终坚持审慎稳健原则，公司治理水平不断提高，全面风险管理体系和资产负债管理机制建设持续推进，SARMRA 监管评估结果由 46 分提升至 70.02 分，2019 年自评估结果为 83.86 分；人民银行反洗钱监管评级由 BB 级提升至 BBB 级；银保监会资产负债管理能力评估从第 7 档提升至第 5 档，风险及合规管理水平明显提升。中融人寿持续推动经营转型，树立了以服务为根本、客户为中心、产品为重心、创新为驱动、科技为核心的核心经营理念，推动由资本依赖型向服务创新型经营模式转变，进一步完善网销与银保渠道相结合的销售模式，实现客户和股东价值、企业发展和员工成长、履行社会责任能力的全面提升。2019 年，中融人寿取得无担保债投资能力资格，有效提升公司盈利能力，全年实现规模保费 159.81 亿元，同比增长 123.40%，创三年来历史新高；实现净利润 1.05 亿元，同比增长 714.70%，盈利水平不断提升。

中天国富证券综合实力持续提升，2019 年稳步推进各项业务发展，综合实力持续提升，全年实现营业收入 7.60 亿元、净利润 1.73 亿元；证券公司分类评级由 BBB 类提升至 A 类；连续两年获得并购重组财务顾问执业能力 A 类评级。取得证券经纪、证券自营业务资质并正式展业；投行项目规模、数量、收入和市场影响力稳步提升，截至目前已取得证监会核准批文的上市公司重大资产重组项目 4 单，在会审核的 IPO 项目 2 单、上市公司再融资项目 2 单，拟申报 IPO 项目(改制辅导备案)18 单，已取得证监会核准批文的公司债项目 2 单，已取得交易所无异议函的公司债项目 30 单，在交易所审核的公司债项目 6 单，在省发改委及以上审核的企业债券项目 5 单，各类项目储备数量丰富，并购重组业务过会数量行业排名第 8，连续三年居于前 10。

（五）康养业务

中天康养围绕投资效率、资源匹配及风险管控三个关键要素基本完成未来发展规划编制，以“基层医疗”为主线，稳健推进医院、体检、社康和口腔业务布局；完成医疗、后勤、行政和客服团队搭建；中天观山湖口腔门诊部实现正常运营；稳步推进水东社区第二卫生服务中心(甜蜜小镇)和第二老年人日间照料中心、高新社区卫生服务站、中天健康体检中心等基层医疗机构筹备工作。疫情期间，中天康养充分发挥专业优势，投身社区一线，积极配合基层政府做好疫情防控工作。

（六）合规风控

公司始终把落实“防风险、强合规”放在首位，以“治理、管控、执行”为工作条线，健全合规管理和全面风险管理机制，运用与收益目标相匹配的多种方式积极强化管理效能。一是实现公司风险合规管控全覆盖，贯彻风险合规文化、理念、流程、指标，优化治理机制及管控模式，做到实时监测与有效控制，全面提升识别、排查、监控和动态研判能力。二是深化建设风控合规制度体系，严格执行风控合规管理的标准化、流程化。三是从人才、技术、模型、标准、管控方式等方面提升风险合规管理能力。四是定期或不定期对子公司和业务单位进行专项风险合规检查，强化风险管控效能。

（七）全面预算管理

公司进一步优化全面预算管理组织架构，形成由执行委员会、管理中心、各子公司执行部门或专岗组成的“三位一体”组织体系；完成预算流程、指标、模型及每个阶段的预算工具的标准化；形成预算编制、控制、分析和追踪的完整闭环；优化基于全面预算管理指标的组织绩效考核体系。

（八）品牌和企业文化

公司立足“推动城市向前、推动实业向上、推动生活向好”企业使命，通过一系列品牌文化建设活动，进一步强化公司“全周期城市建设及运营”地产品牌定位和“绿色实业金融服务”金融品牌定位，着力打造助推业务高质量发展的品牌形象。公司对发展历程进行系统性整理，对成立 42 年来的丰富企业文化积淀进行提炼，从企业使命、愿景、基因、价值观、内核、精神、行为准则等七个方面升级企业文化理念体系，构筑成增强凝聚力、提升战斗力、激活创造力的强大精神动力。

（九）重大资产重组事项

公司或公司指定的控股子公司拟以现金方式收购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合计持有的华夏人寿保险股份有限公司 21%～25%的股权。本次交易定价不超过 310 亿元人民币，最终交易价格以交易各方共同认可的具有证券业务资质的审计、评估／估值机构进行审计、评估／估值后出具的标的股权在评估／估值基准日资产评估／估值报告结果为基础协商确定。公司已依据协议及双方协商的时间及交易进程支付了定金 70 亿元。公司已聘请各相关中介机构对此次股权购买事项开展财务顾问、审计、法律及评估等各项工作，并与交易对方达成初步交易方案，尚未形成最终方案。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(㎡)	计容建筑面积(㎡)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
未来方舟项目－河西	贵阳市	商业	16,885	78,288	挂牌、用地置换(B5)	100.00%	39,371	39,371
未来方舟项目－河东	贵阳市	商住	100,198	250,495	挂牌	100.00%	127,302	127,302
云岩区延安东路延伸线建设及周边片区棚户区城中村低效用地再开发项目	贵阳市	商住	2,693,381	12,843,276	协议锁定(低效用地再开发模式)	100.00%		
保障房 08、09 地块	贵阳市	公租房	36,863	62,700	划拨	100.00%		

累计土地储备情况

项目／区域名称	总占地面积(万㎡)	总建筑面积(万㎡)	剩余可开发建筑面积(万㎡)
未来方舟项目－河西	4.60	18.38	18.38
贵阳国际金融中心	21.69	74.99	74.99
云岩区延安东路延伸线建设及周边片区棚户区城中村低效用地再开发项目	269.34	1,284.33	1,284.33
贵铝电解铝老工业区改造共享项目	94.82	276.16	276.16
保障房 08、09 地块	3.69	6.27	6.27
贵阳人剧	5.65	52.00	52.00
中天泸州文旅城	5.32	15.06	15.06
总计	405.10	1,727.19	1,727.19

主要项目开发情况

城市／区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积(㎡)	规划计容建筑面积(㎡)	本期竣工面积(㎡)	累计竣工面积(㎡)	预计总投资金额(万元)	累计投资总额(万元)
贵阳市	未来方舟项目－河西	云岩区	商住	100.00%	2011 年 08 月 04 日	在建	2,628,082.00	8,163,450.00	815,945.00	9,392,715.00	5,127,200	4,142,000
贵阳市	未来方舟项目－河东	云岩区	商住	100.00%	2019 年 12 月 31 日	在建	876,922.00	1,507,397.00	–	–	1,500,000	133,411
贵阳市	中天悦曦府	南明区	商住	100.00%	2018 年 12 月 31 日	在建	104,571.00	265,000.00	–	–	471,925	174,200
贵阳市	贵阳国际金融中心	观山湖区	商住	100.00%	2013 年 03 月 01 日	在建	933,148.00	3,469,066.00	787,572.00	3,858,205.00	1,980,963	1,627,031
贵阳市	中天会展城	观山湖区	商住	100.00%	2009 年 10 月 01 日	竣工	923,500.00	3,085,702.00	93,318.00	4,128,413.00	1,877,839	1,875,839
贵阳市	白岩脚保障房项目	云岩区	商住	100.00%	2012 年 03 月 16 日	在建	253,153.00	1,136,001.00	155,765.00	1,144,120.00	407,875	346,396
泸州市	中天泸州文旅城	江阳区	商住	51.00%	2018 年 07 月 30 日	在建	905,338.00	1,485,700.00	–	–	939,200	108,900
珠海市	珠海 IDG 中心	横琴	商办	49.00%	2019 年 03 月 11 日	在建	23,088.00	151,228.00	–	–	532,902	148,610

主要项目销售情况

城市／区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(㎡)	累计预售(销售)面积(㎡)	本期预售(销售)面积(㎡)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(㎡)	本期结算面积(㎡)	本期结算金额(万元)
贵阳市	未来方舟项目－河西	云岩区	商住	100.00%	8,163,450	10,641,168	6,709,365	527,013	580,489.13	6,328,677	743,946	469,527
贵阳市	贵阳国际金融中心	观山湖区	商住	100.00%	3,469,066	4,522,279	3,101,872	435,956	581,465.46	2,771,062	620,528	448,571
贵阳市	中天会展城	观山湖区	商住	100.00%	3,085,702	3,561,285	3,325,405	250,093	358,184.99	3,264,468	191,883	206,875
贵阳市	白岩脚保障房项目	云岩区	商住	100.00%	1,136,001	1,190,378	1,049,654	24,700	9,597	875,164	135,207	50,850
遵义市	中天万里湘江	红花岗区	商住	91.00%	431,283	527,248	438,807	10,707	3,388	426,894	13,485	5,369

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积(㎡)	累计已出租面积(㎡)	平均出租率
未来方舟项目－河西	贵阳市	商业、学校	100.00%	120,877	112,377	93.00%
贵阳国际金融中心	贵阳市	商业、写字楼	100.00%	21,852	21,852	100.00%
中天会展城	贵阳市	商业、写字楼	100.00%	56,894	48,752	86.00%
中天万里湘江	遵义市	商业、车位	91.00%	15,427	15,427	100.00%
南京铭廷花园	南京市	商业	100.00%	440	440	100.00%

土地一级开发情况

☑ 适用 ☐ 不适用

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额(万元)	累计投资金额(万元)	规划平整土地面积(㎡)	累计平整土地面积(㎡)	本期平整土地面积(㎡)	累计销售面积(㎡)	本期销售面积(㎡)	累计结算土地面积(㎡)	本期结算土地面积(㎡)	累计一级土地开发收入(万元)	本期一级土地开发收入(万元)	款项回收情况(万元)
未来方舟项目	贵阳市	100.00%	331,135	71,214	948,334	149,637	149,637	–	–	149,637	149,637	4,785	4,785	70,717

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

☐ 是 ☑ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

☑ 适用 ☐ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
住宅	4,918,846,010.13	1,921,369,691.40	39.06%	−10.93%	3.90%	5.57%
公寓	101,215,139.04	23,303,162.50	23.02%	−96.62%	−96.92%	−2.21%
商业	2,725,468,349.76	1,229,564,179.51	45.11%	1.28%	−10.11%	−5.72%
写字楼	1,991,883,056.93	674,031,034.72	33.84%	88.33%	50.15%	−8.60%
车库车位	1,214,933,593.34	520,018,284.28	42.80%	75.72%	113.79%	7.62%
学校及其他	2,373,761.30	−6,741,545.51	−284.00%	0.00%	0.00%	−284.00%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

☐ 是 ☑ 否

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

☐ 适用 ☑ 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☑ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

（1）与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

☑ 适用 ☐ 不适用

1、会计政策变更及影响

（1）重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2017 年，财政部修订发布了《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 23 号—金融资产转移》《企业会计准则第 24 号—套期会计》《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》四项会计准则（以下统称新金融工具准则），本集团在编制 2019 年度财务报表时，执行了新金融工具准则，并按照有关的衔接规定进行了处理。	相关会计政策变更已经本公司第七届董事会第 90 次会议批准。	

（2）2019 年（首次）起执行新金融工具准则调整执行当年年初合并财务报表相关项目情况

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	4,862,735,172.01	4,862,735,172.01	
结算备付金	9,317,929.41	9,317,929.41	
拆出资金			
交易性金融资产		15,706,502,997.70	15,706,502,997.70
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,145,076,277.61		−7,145,076,277.61
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,780,707,664.29	1,818,586,661.46	37,878,997.17
应收款项融资			
预付款项	185,273,276.40	185,273,276.40	
应收保费	4,230,000.00	4,230,000.00	
应收分保账款	4,000,564.92	4,000,564.92	
应收分保合同准备金	3,620,980,445.54	3,620,980,445.54	
保户质押贷款	58,729,824.56	58,729,824.56	
其他应收款	3,449,521,287.94	3,207,706,496.04	−241,814,791.90
其中：应收利息	227,195,261.45		−227,195,261.45
应收股利	17,257,500.00	17,257,500.00	
买入返售金融资产	329,311,310.00	329,311,310.00	
存货	33,417,619,061.70	33,417,619,061.70	
合同资产			
存出保证金	400,000.00	400,000.00	
持有待售资产	138,758,774.51	138,758,774.51	
一年内到期的非流动资产	22,176,561.60	1,555,353,247.31	1,533,176,685.71
其他流动资产	243,362,392.84	225,259,978.10	−18,102,414.74
流动资产合计	55,272,200,543.33	65,144,765,739.66	9,872,565,196.33
非流动资产：			
发放贷款和垫款	5,780,000,000.00		−5,780,000,000.00
定期存款	504,000,000.00		−504,000,000.00
债权投资		2,605,601,293.43	2,605,601,293.43
可供出售金融资产	17,764,874,060.58		−17,764,874,060.58
其他债权投资		2,009,050,735.93	2,009,050,735.93
持有至到期投资	85,267,585.26		−85,267,585.26
长期应收款	111,474,012.27	37,326,012.27	−74,148,000.00
长期股权投资	557,153,986.29	557,153,986.29	
其他权益工具投资		973,586,000.00	973,586,000.00
其他非流动金融资产		8,894,223,562.97	8,894,223,562.97
存出资本保证金	260,000,000.00	273,122,530.24	13,122,530.24
投资性房地产	817,909,293.32	817,909,293.32	
固定资产	3,096,742,275.84	3,096,742,275.84	
在建工程	18,393,805.75	18,393,805.75	
生产性生物资产	479,472.00	479,472.00	
油气资产			
使用权资产			
无形资产	335,582,946.20	335,582,946.20	
开发支出	11,274,657.08	11,274,657.08	
商誉	5,258,392,735.84	5,258,392,735.84	
长期待摊费用	105,878,937.23	105,878,937.23	
独立账户资产			
递延所