

证券代码：000540

证券简称：中天金融

公告编号：2022-48

## 中天金融集团股份有限公司 关于 2021 年年度报告的更正公告

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

中天金融集团股份有限公司(以下简称“公司”)于 2022 年 4 月 30 日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露了《2021 年年度报告》。经事后核查，由于工作人员疏忽，公司《2021 年年度报告》“第三节、管理层讨论与分析”之“四、主营业务分析”之“2、收入与成本”披露不完整及部分数据录入错误；将公司 2021 年度审计报告后附的“中天金融集团股份有限公司财务报表附注”之“七、合并财务报表主要项目注释”项下“3、交易性金融资产”“67、未分配利润”“91、营业外支出”的有关数据录入公司《2021 年年度报告》之“七、合并财务报表主要项目注释”项下“3. 交易性金融资产”“67. 未分配利润”“92. 营业外支出”部分数据时存在录入错误，现予以更新如下：

一、公司《2021 年年度报告》“第三节、管理层讨论与分析”之“四、主营业务分析”之“2、收入与成本”披露不完整，现补充披露如下：

更正前：

(1) 营业收入构成

单位：元

	2021 年		2020 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	5,738,083,265.83	100%	7,132,587,232.85	100%	-19.55%
分行业					
房地产业	4,091,577,634.95	71.31%	5,434,576,014.62	76.19%	-24.71%
其他业务	1,646,505,630.88	28.69%	1,698,011,218.23	23.81%	-3.03%
分产品					
住宅	1,411,452,185.24	24.60%	1,027,873,188.48	14.41%	37.32%
公寓	90,925,551.94	1.58%	161,481,472.98	2.26%	-43.69%
商业	1,303,562,239.62	22.72%	2,282,586,118.57	32.00%	-42.89%
写字楼	878,479,510.47	15.31%	1,362,577,445.37	19.10%	-35.53%
车库车位	333,634,921.76	5.81%	536,018,495.99	7.52%	-37.76%
学校及其他	73,523,225.92	1.28%	64,039,293.23	0.90%	14.81%
房屋租赁	160,696,156.45	2.80%	69,817,765.98	0.98%	130.17%
物业管理	728,901,298.18	12.70%	687,696,628.50	9.64%	5.99%
健身娱乐	84,379,967.49	1.47%	68,112,353.83	0.95%	23.88%
教育服务	235,153,852.65	4.10%	206,240,900.24	2.89%	14.02%
酒店及餐饮服务	107,682,999.17	1.88%	80,862,871.34	1.13%	33.17%
会议及展览等	100,812,673.36	1.76%	86,503,915.79	1.21%	16.54%
非保险合同服务	95,710,503.32	1.67%	160,133,906.73	2.25%	-40.23%
建设管理	14,418,995.77	0.25%	240,070,882.82	3.37%	-93.99%
其他	118,749,184.49	2.07%	98,571,993.00	1.38%	20.47%
分地区					
贵州地区	5,633,074,006.61	98.17%	6,959,640,871.90	121.29%	-19.06%
其它地区	105,009,259.22	1.83%	172,946,360.95	3.01%	-39.28%
分销售模式					
自销	5,738,083,265.83	100.00%	7,132,587,232.85	100.00%	-19.55%

更正后：

(1) 营业总收入构成

单位：元

	2021 年		2020 年		同比增减
	金额	占营业总收入比重	金额	占营业总收入比重	
营业总收入合计	19,649,938,745.68	100%	23,437,014,482.48	100%	-16.16%
分行业					
保险行业	13,044,028,519.33	66.38%	13,992,942,769.43	59.70%	-6.78%
基金行业	-458,586,081.05	-2.33%	990,698,109.72	4.23%	-146.29%
证券行业	1,182,880,205.50	6.02%	1,046,043,033.65	4.46%	13.08%

	2021年		2020年		同比增减
	金额	占营业总收入比重	金额	占营业总收入比重	
房地产业	4,091,577,634.95	20.82%	5,434,576,014.62	23.19%	-24.71%
其他业务	1,790,038,466.95	9.11%	1,972,754,555.06	8.42%	-9.26%
分产品					
住宅	1,411,452,185.24	7.18%	1,027,873,188.48	4.39%	37.32%
公寓	90,925,551.94	0.46%	161,481,472.98	0.69%	-43.69%
商业	1,303,562,239.62	6.63%	2,282,586,118.57	9.74%	-42.89%
写字楼	878,479,510.47	4.47%	1,362,577,445.37	5.81%	-35.53%
车库车位	333,634,921.76	1.70%	536,018,495.99	2.29%	-37.76%
学校及其他	73,523,225.92	0.37%	64,039,293.23	0.27%	14.81%
房屋租赁	140,098,670.85	0.71%	69,817,765.98	0.30%	100.66%
物业管理	749,498,783.78	3.81%	687,696,628.50	2.93%	8.99%
健身娱乐	84,379,967.49	0.43%	68,112,353.83	0.29%	23.88%
教育服务	235,153,852.65	1.20%	206,240,900.24	0.88%	14.02%
酒店及餐饮服务	107,682,999.17	0.55%	80,862,871.34	0.35%	33.17%
会议及展览等	100,812,673.36	0.51%	86,503,915.79	0.37%	16.54%
建设管理	14,418,995.77	0.07%	240,070,882.82	1.02%	-93.99%
其他	357,992,523.88	1.82%	533,449,236.56	2.28%	-32.89%
保险	13,044,028,519.33	66.38%	13,992,942,769.43	59.70%	-6.78%
基金	-458,586,081.05	-2.33%	990,698,109.72	4.23%	-146.29%
证券	1,182,880,205.50	6.02%	1,046,043,033.65	4.46%	13.08%
分地区					
贵州地区	5,633,074,006.61	28.67%	6,959,640,871.90	29.70%	-19.06%
其它地区	14,016,864,739.07	71.33%	16,477,373,610.58	70.30%	-14.93%

注：营业总收入包含营业收入、利息收入、已赚保费、手续费及佣金收入、金融业务投资收益、金融业务公允价值变动收益。

更正前：

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用  不适用

更正后：

(2) 占公司营业总收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用  不适用

单位：元

	营业总收入	营业总成本	毛利率	营业总收入比上年同期增减	营业总成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
保险行业	13,044,028,519.33	17,623,402,392.70	-35.11%	-6.78%	19.51%	-29.72%

	营业总收入	营业总成本	毛利率	营业总收入比上年同期增减	营业总成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
基金行业	-458,586,081.05	138,637,014.51	-130.23%	-146.29%	11.77%	-217.71%
证券行业	1,182,880,205.50	1,110,624,153.32	6.11%	13.08%	49.44%	-22.84%
房地产业	4,091,577,634.95	2,826,335,747.52	30.92%	-24.71%	-5.65%	-13.95%
分产品						
住宅	1,411,452,185.24	687,680,986.23	51.28%	37.32%	-1.06%	18.90%
公寓	90,925,551.94	80,587,558.56	11.37%	-43.69%	-46.40%	4.48%
商业	1,303,562,239.62	955,231,914.37	26.72%	-42.89%	2.18%	-32.32%
写字楼	878,479,510.47	849,361,923.01	3.31%	-35.53%	-0.22%	-34.21%
车库车位	333,634,921.76	171,529,487.66	48.59%	-37.76%	-48.22%	10.38%
学校及其他	73,523,225.92	81,943,877.69	-11.45%	14.81%	148.82%	-60.03%
保险	13,044,028,519.33	17,623,402,392.70	-35.11%	-6.78%	19.51%	-29.72%
基金	-458,586,081.05	138,637,014.51	130.23%	-146.29%	11.77%	42.75%
证券	1,182,880,205.50	1,110,624,153.32	6.11%	13.08%	49.44%	-22.84%
分地区						
贵州地区	4,091,577,634.95	2,826,335,747.52	30.92%	-24.71%	-5.65%	-13.95%
其它地区	13,768,322,643.78	18,872,663,560.53	-37.07%	-14.11%	20.87%	-39.67%

注：针对金融业务，营业总成本主要包含营业成本、利息支出、手续费及佣金支出、退保金、赔付支出净额、提取保险责任准备金净额、保单红利支出、业务及管理费，故金融产品毛利率计算公式调整为：  
 毛利率=（营业总收入-营业成本-利息支出-手续费及佣金支出-退保金-赔付支出净额-提取保险责任准备金净额-保单红利支出-业务及管理费）/营业总收入。

## 更正前：

### （5）营业成本构成

#### 行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2021年		2020年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业		2,995,674,946.94	60.73%	2,995,674,946.94	60.73%	-5.65%
其他业务		1,936,787,158.15	39.27%	1,936,787,158.15	39.27%	34.33%

单位：元

产品分类	项目	2021年		2020年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
住宅	房地产开发业务	695,044,944.88	14.09%	695,044,944.88	14.09%	-1.06%
公寓	房地产开发业务	150,360,927.57	3.05%	150,360,927.57	3.05%	-46.40%
商业	房地产开发业务	934,861,351.27	18.95%	934,861,351.27	18.95%	2.18%
写字楼	房地产开发业务	851,240,055.04	17.26%	851,240,055.04	17.26%	-0.22%
车库车位	房地产开发业务	331,234,282.81	6.72%	331,234,282.81	6.72%	-48.22%
学校及其他	房地产业务	32,933,385.37	0.67%	32,933,385.37	0.67%	148.82%
房屋租赁	房地产辅业	60,395,089.86	1.22%	60,395,089.86	1.22%	50.12%

产品分类	项目	2021年		2020年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
物业管理	房地产辅业	575,229,752.53	11.66%	575,229,752.53	11.66%	1.92%
健身娱乐	房地产辅业	51,248,860.81	1.04%	51,248,860.81	1.04%	20.92%
教育服务	房地产辅业	141,487,748.20	2.87%	141,487,748.20	2.87%	-2.37%
酒店及餐饮服务	房地产辅业	46,781,709.12	0.95%	46,781,709.12	0.95%	18.92%
会议及展览等	房地产辅业	42,356,614.04	0.86%	42,356,614.04	0.86%	78.44%
非保险合同服务	其它	880,203,496.16	17.85%	880,203,496.16	17.85%	54.52%
建设管理	房地产辅业	12,863,944.99	0.26%	12,863,944.99	0.26%	-5.17%
其他	其它	126,219,942.44	2.56%	126,219,942.44	2.56%	75.20%

更正后：

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2021年		2020年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业		<b>2,826,335,747.52</b>	<b>52.07%</b>	2,995,674,946.94	60.73%	-5.65%
其他业务		<b>2,601,660,151.74</b>	<b>47.93%</b>	1,936,787,158.15	39.27%	34.33%

单位：元

产品分类	项目	2021年		2020年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
住宅	房地产开发业务	<b>687,680,986.23</b>	<b>12.67%</b>	695,044,944.88	14.09%	-1.06%
公寓	房地产开发业务	<b>80,587,558.56</b>	<b>1.48%</b>	150,360,927.57	3.05%	-46.40%
商业	房地产开发业务	<b>955,231,914.37</b>	<b>17.60%</b>	934,861,351.27	18.95%	2.18%
写字楼	房地产开发业务	<b>849,361,923.01</b>	<b>15.65%</b>	851,240,055.04	17.26%	-0.22%
车库车位	房地产开发业务	<b>171,529,487.66</b>	<b>3.16%</b>	331,234,282.81	6.72%	-48.22%
学校及其他	房地产业务	<b>81,943,877.69</b>	<b>1.51%</b>	32,933,385.37	0.67%	148.82%
房屋租赁	房地产辅业	<b>120,024,248.21</b>	<b>2.21%</b>	60,395,089.86	1.22%	50.12%
物业管理	房地产辅业	<b>586,268,557.88</b>	<b>10.80%</b>	575,229,752.53	11.66%	1.92%
健身娱乐	房地产辅业	<b>61,967,948.18</b>	<b>1.14%</b>	51,248,860.81	1.04%	20.92%
教育服务	房地产辅业	<b>138,134,418.17</b>	<b>2.54%</b>	141,487,748.20	2.87%	-2.37%
酒店及餐饮服务	房地产辅业	<b>55,631,217.87</b>	<b>1.02%</b>	46,781,709.12	0.95%	18.92%
会议及展览等	房地产辅业	<b>75,580,351.46</b>	<b>1.39%</b>	42,356,614.04	0.86%	78.44%
非保险合同服务	其它	<b>1,360,080,687.51</b>	<b>25.06%</b>	880,203,496.16	17.85%	54.52%
建设管理	房地产辅业	<b>12,199,261.56</b>	<b>0.22%</b>	12,863,944.99	0.26%	-5.17%
其他	其它	<b>191,773,460.90</b>	<b>3.53%</b>	126,219,942.44	2.56%	75.20%

更正前：

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	2,229,180,818.06
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	38.85%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	1,420,409,818.08	24.75%
2	客户二	541,334,698.49	9.43%
3	客户三	73,501,052.92	1.28%
4	客户四	37,374,049.52	0.65%
5	客户五	37,092,990.49	0.65%
合计	--	2,109,712,609.50	36.77%

更正后：

（8）主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	<b>2,109,712,609.50</b>
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	<b>36.76%</b>
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	1,420,409,818.08	24.75%
2	客户二	541,334,698.49	9.43%
3	客户三	73,501,052.92	1.28%
4	客户四	37,374,049.52	0.65%
5	客户五	37,092,990.49	0.65%
合计	--	2,109,712,609.50	<b>36.76%</b>

二、公司《2021 年年度报告》“第十节、财务报告”之“七、合并财务报表注释”之“3、交易性金融资产”中数据填报存在错误，现更正如下：

更正前：

单位：元

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	16,695,085,955.76	23,347,475,518.06
其中：		
债务工具投资	3,629,361,086.39	6,438,509,069.64
权益工具投资	3,723,828,419.22	6,663,217,429.28
其他	38,403,218.40	74,160,730.78

其中：		
合计	16,695,085,955.76	23,347,475,518.06

更正后：

单位：元

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	16,695,085,955.76	23,347,475,518.06
其中：		
债务工具投资	<b>3,723,828,419.22</b>	<b>6,663,217,429.28</b>
权益工具投资	<b>12,932,854,318.14</b>	<b>16,610,097,358.00</b>
其他	38,403,218.40	74,160,730.78
其中：		
合计	16,695,085,955.76	23,347,475,518.06

三、公司《2021年年度报告》“第十节、财务报告”之“七、合并财务报表注释”之“67、未分配利润”中数据填报存在错误，现更正如下：

更正前：

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	9,517,443,581.96	8,945,561,779.15
调整后期初未分配利润	9,517,443,581.96	8,945,561,779.15
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-6,416,035,084.38	571,881,802.81
减：提取法定盈余公积	132,599,464.86	
提取任意盈余公积	438,126,652.89	
其他综合收益结转留存收益	85,042,523.80	
期末未分配利润	2,795,881,309.55	9,517,443,581.96

更正后：

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	9,517,443,581.96	8,945,561,779.15
调整后期初未分配利润	9,517,443,581.96	8,945,561,779.15
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-6,416,035,084.38	571,881,802.81
减：提取法定盈余公积	<b>438,126,652.89</b>	
提取任意盈余公积		
其他综合收益结转留存收益	<b>132,599,464.86</b>	
期末未分配利润	2,795,881,309.55	9,517,443,581.96

四、公司《2021年年度报告》“第十节、财务报告”之“七、合并财务报

表注释”之“92、营业外支出”中对外捐赠等数据填报存在错误，现更正如下：

更正前：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	2,853,222,639.76	58,367,145.49	38,843,272.61
非流动资产毁损报废损失	768,396.15	625,903.64	768,396.15
违约金支出	269,122,172.44		45,574,582.40
债务重组损失	166,673,942.76		166,673,942.76
其他	166,673,942.76	16,361,226.59	38,883,903.33
合计	514,291,687.29	75,354,275.72	514,291,687.29

更正后：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	<b>38,843,272.61</b>	58,367,145.49	38,843,272.61
非流动资产毁损报废损失	768,396.15	625,903.64	768,396.15
违约金支出	269,122,172.44		<b>269,122,172.44</b>
债务重组损失	166,673,942.76		166,673,942.76
其他	<b>38,883,903.33</b>	16,361,226.59	38,883,903.33
合计	514,291,687.29	75,354,275.72	514,291,687.29

除上述更正内容之外，公司《2021年年度报告》其它内容不变，更正后的公司《2021年年度报告（更新后）》详见2022年5月20日巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)），敬请投资者查阅。因上述更正给投资者带来的不便，公司深表歉意，敬请广大投资者谅解。今后公司将进一步加强定期报告编制过程中的审核工作，提高定期报告信息披露质量。

特此公告。

中天金融集团股份有限公司董事会

2022年5月19日