

中弘控股股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、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。

公司负责人王永红、主管会计工作负责人刘祖明及会计机构负责人(会计主管人员)刘祖明声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的 2013 年度利润分配预案为：不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

本年度报告涉及的未来计划、发展战略、工作思路等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介.....	6
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	9
第四节 董事会报告.....	11
第五节 重要事项.....	23
第六节 股份变动及股东情况.....	27
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	31
第八节 公司治理.....	36
第九节 内部控制.....	40
第十节 财务报告.....	41
第十一节 备查文件目录.....	125

释义

释义项	指	释义内容
公司/本公司/中弘股份	指	中弘控股股份有限公司
中弘卓业	指	中弘卓业集团有限公司
中弘投资	指	北京中弘投资有限公司
中弘矿业	指	中弘矿业投资有限公司
安源煤业	指	安源煤业集团股份有限公司
中弘文昌	指	北京中弘文昌物业管理有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
安徽证监局	指	中国证券监督管理委员会安徽监管局
深交所	指	深圳证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《中弘控股股份有限公司章程》
元	指	人民币元

重大风险提示

公司已在本报告中描述存在的风险，敬请查阅董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面临的风险的内容。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	中弘股份	股票代码	000979
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中弘控股股份有限公司		
公司的中文简称	中弘股份		
公司的外文名称（如有）	ZHONGHONG HOLDING CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	ZHONGHONG STOCKS		
公司的法定代表人	王永红		
注册地址	安徽省宿州市浍水路 271 号		
注册地址的邮政编码	234023		
办公地址	北京市朝阳区北路五里桥一街非中心 1 号院 25 号楼		
办公地址的邮政编码	100024		
公司网址	www.zhonghongholdings.com		
电子信箱	zhonghong000979@163.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	金洁	马刚
联系地址	北京市朝阳区北路五里桥一街非中心 1 号院 25 号楼	北京市朝阳区北路五里桥一街非中心 1 号院 25 号楼
电话	010-59279999 转 9979	010-59279999 转 9979
传真	010-59279979	010-59279979
电子信箱	jinjie139@126.com	magang@vip.163.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1995 年 01 月 28 日	安徽省工商行政管理局	3400001300014	342200711774766	71177476-6
报告期末注册	2013 年 10 月 15 日	安徽省宿州市工商行政管理局	340000000018072	341301711774766	71177476-6
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	<p>本公司前身为安徽宿州科苑集团有限责任公司，安徽宿州科苑集团有限责任公司于 1997 年 8 月 18 日整体变更设立为股份有限公司，公司名称为安徽省科苑应用技术开发（集团）股份有限公司。经中国证监会发行字[2000]第 53 号文批准，公司于 2000 年 5 月向社会公众发行 A 股股票 4000 万股，公司股票于 2000 年 6 月 16 日在深圳证券交易所挂牌交易。公司经营范围为：生物工程、精细化工、新型建筑材料、机械电子领域高新技术和产品研究开发、生产经营、技术服务、技术咨询、技术转让；本集团及其直属企业研制、开发的技术和生产的科技产品出口及科技、生产所需技术、原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件进口。 经中国证监会证监许可（2009）1449 号文核准，2010 年 1 月本公司实施了重大资产出售及发行股份购买资产的重大资产重组方案。重组完成后，公司经营范围变更为： 房地产开发，实业投资、管理、经营及咨询，基础建设投资，商品房销售，物业管理及房屋出租，公寓酒店管理，装饰装潢，金属材料、建筑材料、机械电器设备销售，项目投资。</p>				
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>上市初控股股东持股情况</p> <p>经中国证监会发行字[2000]第 53 号文批准，公司于 2000 年 5 月向社会公众发行 A 股股票 4000 万股，公司总股本变更为 9400 万股，安徽省应用技术研究所持有公司股份 4914 万股，占公司当时总股本的 52.28%，为本公司的控股股东。</p> <p>二、控股股东第一次变更情况</p> <p>2006 年 12 月 29 日，公司接到安徽省宿州市中级人民法院的民事裁定书，根据（2007）宿中法执字第 06 号民事裁定书的裁定，安徽省应用技术研究所将其持有的质押给华夏银行股份有限公司上海分行的安徽省科苑（集团）股份有限公司法人股 1500 万股变卖给宿州市新区建设投资有限公司，股份过户手续完成后，宿州市新区建设投资有限公司成为本公司第二大股东。</p> <p>2007 年 9 月初，经司法裁定到交通银行上海浦东分行的 1096 万股本公司限售流通股的过户手续已完成（详见 2007 年 6 月 7 日《中国证券报》和《证券时报》上刊登的《公司简式权益变动报告书》），交通银行上海浦东分行持有本公司限售流通股 1096 万股，占本公司当时总股本的 8.84%，为本公司第二大股东。由于上述股权过户完成，公司原第二大股东宿州市新区建设投资有限责任公司持有本公司限售流通股 1500 万股，占本公司当时总股本的 12.10%，被动成为本公司第一大股东。</p> <p>三、控股股东第二次变更情况</p> <p>2008 年 1 月 15 日，宿州市新区建设投资有限责任公司与中弘卓业集团有限公司（以下简称“中弘卓业”）签署了《股权转让协议书》，拟将其持有的本公司 1100 万股限售流通股份（占本公司当时股份总额的 8.87%）转让给中弘卓业。</p>				

	<p>2008年4月21日上述股权过户手续办理完毕，中弘卓业集团有限公司持有本公司1100万股限售流通股，占本公司当时总股本的8.87%，成为本公司第一大股东。</p> <p>2010年1月公司实施了重大资产出售及发行股份购买资产的重大资产重组方案，本公司本次重大资产重组向中弘卓业集团有限公司发行378,326,988股股份、向建银国际投资咨询有限公司发行59,946,683股股份。中弘卓业集团有限公司持有的公司股份总数变更为397,826,988股，占本公司当时总股本的70.75%，仍为本公司第一大股东即控股股东。</p> <p>2011年2月24日，公司实施了2010年度权益分派方案，以公司现有总股本562,273,671股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增8股。中弘卓业集团有限公司持有公司股份总数变更为716,088,579股，占本公司现有总股本的70.75%，仍为本公司控股股东。</p> <p>2013年8月28日，公司实施了2013年半年度权益分派方案，向全体股东每10股送红股9股，公司总股本由1,012,092,607股增加到1,922,975,953股。目前，中弘卓业集团有限公司持有公司股份总数为768,309,300股，占本公司现有总股本的39.95%，仍为本公司控股股东。</p>
--	--

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	杭州市西溪路128号9楼
签字会计师姓名	马章松 杨文志

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

	2013 年	2012 年		本年比上年 增减(%)	2011 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入(元)	1,119,394,506.23	3,755,746,050.07	3,812,597,245.33	-70.64%	1,854,053,063.43	1,867,246,168.73
归属于上市公司股东的 净利润(元)	218,657,888.91	1,071,438,640.76	1,088,883,142.94	-79.92%	626,766,654.36	597,800,017.33
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润(元)	106,973,069.40	1,003,668,367.45	1,020,884,926.63	-89.52%	416,248,805.74	454,654,895.91
经营活动产生的现金流 量净额(元)	-1,433,618,554.91	372,974,624.60	359,140,373.97	-499.18%	-326,768,836.68	-326,071,213.81
基本每股收益(元/股)	0.11	1.06	0.57	-80.7%	0.62	0.31
稀释每股收益(元/股)	0.11	1.06	0.57	-80.7%	0.62	0.31
净资产收益率(%)	8.36%	36.21%	37.18%	-28.82%	-26.02%	25.15%
	2013 年末	2012 年末		本年末比上年 末增减(%)	2011 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产(元)	11,609,404,428.17	8,974,084,058.49	8,988,229,386.08	29.16%	7,672,793,910.74	7,678,689,336.18
归属于上市公司股东的 净资产(归属于上市公司 股东的所有者权益)(元)	2,373,813,381.36	2,808,614,762.42	2,809,738,924.29	-15.51%	2,723,087,206.02	2,683,777,010.06

对以前年度财务数据追溯调整原因说明:

本期中弘股份收购了控股股东中弘卓业集团有限公司持有的北京中弘文昌物业管理有限公司 100.00% 的股权, 形成同一控制下企业合并, 在编制 2013 年年度财务报表时, 根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》、《企业会计准则讲解(2010)》以及《企业会计准则解释第 2 号》的规定, 对中弘股份 2013 年期初数及 2012 年度同期相关数据进行追溯调整。

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-25,113,664.28		6,216.85	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	128,004,297.10	187,066,040.00	233,476,781.19	财政奖励资金及重组时宿州市政府给予的相关财政奖励政策
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,491,111.11			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	13,710,123.88	-62,589,314.16	35,580.00	
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	1,992,104.74			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,352,988.50	-27,575,327.48	-58,031,463.62	
减：所得税影响额	59,289.54	29,343,440.85	32,428,686.00	
少数股东权益影响额（税后）	-13,125.00	-440,258.80	-86,693.00	
合计	111,684,819.51	67,998,216.31	143,145,121.42	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

2013年，国务院出台了房地产调控的“国五条”政策，开启了全年楼市调控的序幕，“限价、限购、限贷”的标准和范围更加严格和具体化，投资性需求成为调控的重点。3月份，各地“国五条”实施细则出台，限购、限贷的调控政策依然持续，政府严格调控之下全国房地产市场各项指标增速同比明显减缓，房价快速上涨势头得到一定程度的遏制。但热点城市庞大的刚需及持续升温的土地市场仍在推动房价上涨，重点城市供需两旺，在销售回暖的态势下，全年新开工面积反弹强劲，土地购置面积有所增长，土地价格迅速攀升。此外，新一届政府对房地产市场调控的思路也在逐步转变，保障房、房产税、土地制度改革等齐头并进，房地产调控长效机制的建立逐步推进。市场的变化催生了行业的转型，房地产开发企业纷纷开始寻找新行业背景下新的成长动力。

2013年，公司主要聚焦于当期存货去化和未来核心资源获取两个战略导向，着重于获取土地储备。由于国土部门土地挂牌节奏控制等原因，2013年公司没有新项目开工并销售，仅靠非中心项目、北京像素项目、西岸首府项目尾盘进行销售，导致本年度实现的销售收入大幅减少。2013年是公司旅游地产转型的重要年份，公司积极致力旅游项目产品研发和土地资源获取，完成全国范围内若干旅游地产布局，控制上万亩土地资源，并实现南至海南岛、北至长白山均获得了土地储备，2013年公司取得了海南如意岛项目（一期）247.92公顷海域使用权证、长白山旅游项目323,455平方米建设用地、北京夏各庄新城项目5A地块89,345平方米建设用地。在融资方面，2013年公司积极拓宽融资渠道，不断降低融资成本，报告期内公司启动定向增发工作，推动公司在资本市场融资迈出关键一步。

在内部管理方面，一是全面加强内控管理体系建设，结合公司实际情况对内控流程和文件进行补充完善，报告期内已全面实施；二是强化用制度管人、用流程管事的管理机制，加强计划管理，注重考核监督，奖优罚劣，激发创新活力；三是提升信息化管理水平，信息化管理系统规范了公司管理，提高了工作效率。

二、主营业务分析

1、概述

报告期内，公司实现营业收入1,119,394,506.23元，较上年下降70.64%；营业利润 175,431,227.04元，较上年下降85.68%；归属于上市公司股东的净利润218,657,888.91元，较上年下降79.92%；基本每股收益0.11元，较上年减少80.70%；每股净资产1.23元，加权平均净资产收益率8.36%。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因

适用 不适用

2、收入

报告期公司实现营业收入1,119,394,506.23元，同比下降70.64%。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
房地产业	销售量	1,119,394,506.23	3,812,597,245.33	-70.64%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

报告期内,公司着重于获取土地储备。由于国土部门土地挂牌节奏控制等原因,2013年公司没有新项目开工并销售,仅靠非中心项目、北京像素项目、西岸首府项目尾盘进行销售,导致本年度实现的销售收入大幅减少。

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额(元)	46,315,483.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例(%)	4.47%

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	荣七英	14,633,409.00	1.41%
2	孙红梅	12,587,654.00	1.22%
3	李海燕	7,179,061.00	0.69%
4	田京生	6,138,389.00	0.59%
5	胡少安	5,776,970.00	0.56%
合计	——	46,315,483.00	4.47%

3、成本

行业分类

单位:元

行业分类	项目	2013年		2012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	房产销售	417,371,248.18	86.13%	1,485,630,085.44	97.81%	-71.91%

产品分类

单位:元

产品分类	项目	2013年		2012年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房产销售	房产销售	417,371,248.18	86.13%	1,485,630,085.44	97.81%	-71.91%

说明

主要原因是报告期内销售的房产大幅度减少所致。

公司主要供应商情况

适用 不适用

公司前5名供应商资料

适用 不适用

4、费用

报告期内,销售费用同比减少36.65%,是由于收入减少导致销售代理费减少所致;所得税费用同比减少76.00%,是由于收入减少对应利润总额减少所致。

5、研发支出

不适用

6、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	1,585,595,987.42	3,960,052,229.57	-59.96%
经营活动现金流出小计	3,119,214,542.33	3,600,911,855.60	-16.15%
经营活动产生的现金流量净额	-1,533,618,554.91	359,140,373.97	-499.18%
投资活动现金流入小计	587,335,593.78	74,298,914.84	690.50%
投资活动现金流出小计	248,380,234.28	1,202,035,607.44	-79.34%
投资活动产生的现金流量净额	338,955,359.50	-1,127,736,692.60	130.06%
筹资活动现金流入小计	6,803,673,595.94	4,382,697,560.00	52.96%
筹资活动现金流出小计	4,560,117,615.33	3,572,965,139.51	27.63%
筹资活动产生的现金流量净额	2,243,555,980.61	809,732,420.49	164.72%
现金及现金等价物净增加额	1,048,892,785.20	41,136,101.86	2449.81%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

(1) 经营性活动产生的现金流量净额较去年同期减少 499.18%，主要原因是本期房产销售减少及开发项目增加投资所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额较去年同期增加 130.24%，主要原因是本期出售安源煤业部分股票收回投资及对外长期股权投资支出减少所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额较去年同期增加 164.72%，主要原因是本期借款大幅增加所致。

(4) 现金及现金等价物净增加额较去年同期增加 2,449.81%，主要原因是本期借款大幅增加所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

主要原因是本期支付的土地购置相关款项较多所致。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产业	1,035,423,761.13	417,371,248.18	59.69%	-72.35%	-71.91%	-0.64%
分产品						
房产销售	1,035,423,761.13	417,371,248.18	59.69%	-72.35%	-71.91%	-0.64%
分地区						
北京	722,373,320.00	226,600,546.17	68.63%	-79.67%	-83.74%	7.86%

海南	313,050,441.13	190,770,702.01	39.06%	62.85%	107.54%	-13.12%
----	----------------	----------------	--------	--------	---------	---------

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	1,379,266,181.03	11.88%	327,600,111.74	3.64%	8.24%	
应收账款	17,358,500.01	0.15%	224,030,036.96	2.49%	-2.34%	
存货	6,580,095,034.58	56.68%	4,150,748,675.66	46.18%	10.5%	
投资性房地产	105,072,479.64	0.91%	89,627,725.88	1%	-0.09%	
长期股权投资	1,332,003,625.24	11.47%	1,718,570,454.47	19.12%	-7.65%	
固定资产	502,536,107.70	4.33%	98,976,676.57	1.1%	3.23%	
在建工程		0%	808,987.30	0.01%	-0.01%	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	1,336,000,000.00	11.51%	500,000,000.00	5.56%	5.95%	
长期借款	5,048,370,421.95	43.49%	2,789,697,560.00	31.04%	12.45%	

五、核心竞争力分析

公司自成立并从事房地产开发业务以来，以市场化运作为依托，结合公司特点及城市布局不断形成并完善自身的经营优势，经过多年的用心打造，逐步确立了具有中弘特色的竞争优势。

1、核心资源获取，抢占市场先机

公司在旅游文化度假区开发战略方面经过多年的思考、调研、准备、实施，至2013年底，完成了在全国范围内旅游地产的布局。2013年7月，公司取得海南南如意岛（一期）247.92公顷海域使用权证；2013年9月，获取长白山漫江项目18.56公顷土地；2013年11月，获取长白山东参项目14.34公顷土地；2013年11月，取得北京夏各庄项目5A地块8.9公顷建设用地；2014年3月，拿下北京夏各庄项目14.5公顷建设用地。公司坚持“区域战略、聚焦发展”，即立足于北京等特大型核心城市，深入开发海南、云南西双版纳、吉林长白山、山东微山湖等旅游资源丰富区域，以获得长远竞争的先机。选取这些省市作为目标区域，能有效利用当地已搭建好的旅游产业链和基础设施；此外，旅游资源丰富的城市和地区有利于公司拓展市场，实现

经营目标。

2、独特的市场定位优势

公司定位于休闲度假物业的开发与经营，侧重开发休闲度假地产、主题商业地产。相比定位于住宅地产市场和传统商业地产市场，这一市场定位战略具有以下明显优势：

（1）有效规避房地产宏观调控行业风险

我国城镇居民人均可支配收入近三年来以超8%的年均增速增长，随着居民收入水平的提高，旅游、休闲、体验等消费也稳步增长。公司将未来发展战略定位于旅游地产，与住宅房地产市场相比，旅游地产大都为经营性物业，能为公司提供稳定的现金流。此外，房地产行业受宏观调控政策影响较大，住宅地产更甚。而旅游地产开发有效避开了房地产调控的政策漩涡，为公司有效规避行业的政策风险提供保障。

（2）受当地政府的支持

开发旅游地产不仅能促进当地就业，而且可以带动周边地区相关产业的快速发展，如酒店、餐饮、交通运输等，最终促进当地经济发展，增加地区财政收入。公司现有的旅游地产开发项目均受到当地政府的鼓励和扶持。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

（1）对外投资情况

对外投资情况		
2013 年投资额（元）	2012 年投资额（元）	变动幅度
90,000,000.00	30,000,000.00	200%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
中信夹层（上海）投资中心（有限合伙）	对外投资	2%
昆山歌斐鸿乾股权投资中心（有限合伙）	对外投资	4.8%

（2）持有金融企业股权情况

报告期内，公司未持有金融企业股权。

(3) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
股票	600397	安源煤业	1,280,000,000.00	133,674,169	27.01%	183,848,338	18.57%	1,125,070,494.79	46,108,359.68	长期股权投资	股权收购 间接持有
合计			1,280,000,000.00	133,674,169	--	183,848,338	--	1,125,070,494.79	46,108,359.68	--	--

持有其他上市公司股权情况的说明

报告期初，中弘矿业持有安源煤业股份133,674,169股，占安源煤业总股本的27.01%。2013年5月20日，安源煤业实施完成了2012年度权益分派方案，以资本公积金转增股本，每10股转增10股，中弘矿业持有的安源煤业股份增加到267,348,338股。

报告期内，中弘矿业出售安源煤业股份83,500,000股。截止报告期末，中弘矿业实际持有安源煤业股份合计183,848,338股，占安源煤业总股本的18.57%。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

报告期内，公司无委托理财、衍生品投资和委托贷款情况。

3、募集资金使用情况

报告期内，公司未募集资金，亦无前次募集资金使用延续到本报告期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产（元）	净资产（元）	营业收入（元）	营业利润（元）	净利润（元）
北京中弘投资有限公司	子公司	房地产业	房产销售	55,040 万	9,473,562,787.30	885,200,588.55	734,680,804.55	244,959,377.41	240,656,458.19
海南日升投资有限公司	子公司	房地产业	房产销售	20,000 万	1,304,128,799.63	253,382,538.45	313,050,441.13	89,062,350.20	65,952,270.61
中弘矿业投资有限公司	子公司	项目投资	项目投资	65,000 万	1,829,306,228.18	623,406,512.39		-52,191,551.22	-52,191,551.22

主要子公司、参股公司情况说明

(1) 本报告期，本公司全资子公司北京中弘投资有限公司持有的北京像素项目实现的销售收入较去年同期大幅减少。

(2) 本报告期，本公司全资子公司海南日升投资有限公司持有的西岸首府项目实现的销售收入较去年同期大幅增加。

(3) 本报告期，本公司全资子公司中弘矿业投资有限公司确认的安源煤业投资收益减少。

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
北京中弘文昌物业管理有限公司	为进一步完善公司主营结构，同时为了规避与控股股东之间潜在的同业竞争	同一控制企业合并	报告期内中弘文昌实现净利润 20,708,784.00 元

5、非募集资金投资的重大项目情况

报告期内，公司无新增非募集资金投资的重大项目。

七、2014 年 1-3 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

√ 适用 □ 不适用

业绩预告情况:同向大幅下降

	年初至下一报告期期末		上年同期	增减变动 (%)				
	1000	--		2000				
累计净利润的预计数 (万元)	1000	--	2000	18,157.49	下降	88.98%	--	94.49%
基本每股收益 (元/股)	0.005	--	0.01	0.09	下降	88.98%	--	94.49%
业绩预告的说明	报告期内，公司没有新项目开工并销售，仅靠非中心项目、北京像素项目、西岸首府项目尾盘进行销售，导致实现的销售收入大幅减少。							

八、公司控制的特殊目的主体情况

报告期内，公司不存在控制的特殊目的主体。

九、公司未来发展的展望

(一) 行业竞争格局和发展趋势

1、展望2014年，公司认为，房地产市场将呈现如下态势：

(1) 以市场为决定作用的调控机制将逐步形成。随着新一届政府改革思路由“保增长”向“调结构”的转变，以及土地、财税制度改革和住房供应体系的稳步推进，房地产的调控思路也由行政干预性政策逐步向市场调节过渡。

(2) 不同城市市场差别化继续加剧。一线城市和热点二线城市供不应求压力持续，但高地价使得房价上涨压力依然突出。多数二线城市供需均衡，价格平稳。大多数三四线城市供应充足，价格下行风险增加。

(3) 保障性安居工程建设仍在提速。保障性住房建设将进一步提速，以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系将逐步建立，棚户区、城中村改造，特别是北京自住型商品房的政策，短期内对房地产开发供应格局将产生巨大影响。

2、展望未来，公司认为，旅游地产的需求将大幅释放

随着我国宏观经济持续增长、城市化进程不断加快、城市人口不断增加和居民可支配收入水平不断提高，社会经济机构和居民对于地产的物业形态、结构和专业性能也提出了更高的要求，除了支撑行业最大的住宅需求外，城镇居民对商业物业、消费娱乐物业和旅游地产的需求会进一步释放。

根据世界休闲组织预测，一个国家或地区人均GDP超过1,000美元，大众型观光旅游需求将急剧膨胀；人均GDP达到2,000美元，休闲需求极速增长，形成对休闲的多样性需求和多样化选择；人均GDP达到3,000美元，度假需求规模化产生。2013年我国人均GDP接近7000美元，从旅游发展的规律看，我国正处在休闲度假旅游规模化快速发展的重要时期，国务院已于2013年颁布了《国民旅游休闲纲要（2013-2020年）》，政策层面上推动城乡居民旅游休闲消费。

近几年中国高铁发展迅速，高铁的快速与便捷，使居民外出旅游更加便捷和常态化了，扩大了人们的生活半径，这在一定程度上改变了人们传统的生活方式；再者，高铁的公交化、快速化、便捷化等特点，能够提高居民出游率，使旅游更具休闲性，让游客能够有更多的时间去从容地享受旅游，激发了人们的出游欲望，促进了休闲度假旅游市场规模的不断增长。

休闲度假的崛起为满足以旅游度假、旅游商务会议、旅憩休闲等为需求目标的度假旅游地产开发提供了极为广阔的发展空间。近年来大量的房地产开发商、投资商开始纷纷抢滩登陆，一大批度假村、酒店、产权酒店、酒店式公寓、度假别墅等度假旅游产品显现，充分迎合了“休闲经济”、“会议经济”的需求，得到市场的垂青。

（二）公司发展战略

公司坚持以房地产开发为主业，在加快销售型物业开发的同时，一定规模开发休闲旅游地产、主题商业地产，积极探索创新型地产产品的开发，努力保持较高增长速度，实现企业规模的跨越式发展。公司积极倡导“创新成就价值”的品牌理念，探索创新型地产产品。公司在战略布局上坚持的原则是“区域战略、聚焦发展”，区域布局上坚持“1+X”战略，即立足于北京这一特大型城市，深入开发海南、云南西双版纳、吉林长白山、山东微山湖等旅游资源丰富的区域。公司正逐步推进与政府已签署合作框架协议的旅游地产项目的开发建设工作，拟与当地政府相关部门合作，利用政府能够给予的优惠政策，通过与基金合作等方式，逐步进行旅游地产项目开发及配套建设，力争尽快给公司带来新的利润增长点，并实现公司长期可持续发展的目标。

未来3-5年内，公司将商业、住宅产品与旅游产品相融合，未来将继续开发市场上具吸引力的高端度假产品，将销售型物业与持有型物业相结合，为公司创造大规模机会的同时保证稳定的现金流。同时，公司在城市选择和区位布局方面将继续坚持以旅游城市和中小城市为主导的策略，一方面充分发挥公司在旅游地产方面的经验优势抢占市场先机，另一方面充分利用中小城市的开发成本优势努力扩大公司规模和市场占有率。未来5年内，公司有信心成为中国经营性物业开发和旅游地产开发的一流地产品牌。

为配合旅游项目运营产业链需求，未来几年公司将根据实际情况陆续投入资金用于文化版块。通过已设立的网络游戏公司，开发手机游戏、网络游戏的方式，将旅游地产营销渗入到游戏各环节。另外，为充分发挥旅游地产项目中演艺中心、小剧场、游乐场等设施作用，公司未来将并购或设立影视传媒公司，与业内优秀企业寻求合作，在满足项目自身演艺需求的同时，参与影视产品的制作和开发，也可以通过动漫影视制作的方式，积极开发与旅游相关的衍生产品，使整个旅游地产项目成为一条完整的产业链，充分寻求每一个利润增长点。

（三）2014年经营计划

2014年，公司加快推进新项目开发建设，进一步研究政策、研究市场，强化资源配置能力，拓展土地获取能力，增进成本管控能力，提高多渠道融资能力，提升公司盈利水平。同时，继续强化公司管控制度和业务流程建设，逐步完善房地产开发建设信息一体化系统，打造专业开发管理团队，不断提升专业开发能力。

1、加快推进新项目开发建设和销售，加快原有项目尾盘销售，提升公司经营性现金流及盈利水平

2014年度，本公司将加快推进夏各庄新城项目、中弘大厦项目、济南启德国际中心项目、御马坊旅游度假区项目、长白山旅游项目、平房“中国之窗”项目的开工建设和销售，同时，加快对北京像素项目、

非中心项目和海口西岸首府项目尾盘的销售力度快速提升公司经营性现金流入。

夏各庄新城项目位于北京市平谷区夏各庄镇，距离平谷城区5公里，北至京平高速公路，东至津蓟高速公路，南至大峪峪，西至安固路。该项目规划总建筑面积超过200万平方米，兼顾居、养老、休闲、教育、商业等于一体，很契合政府提出的城镇化进程的要求。该项目已取得建设用地233,934平方米，建筑控制规模315,057平方米，以住宅为主，兼有商业、配套幼儿园等。

中弘大厦项目位于北京市朝阳区东四环路与朝阳路西南角，北临朝阳路，东临东四环，南接规划中的华贸中心二期和光华路，占地面积8,796平方米，规划总建筑面积约81,063平方米，主楼建筑高度约180米，本项目定位于为商务办公。

济南启德国际项目位于济南东部新城CBD核心区，项目用地面积62,876平方米，建筑控制规模484,483平方米，本项目集商务办公、购物、休闲、娱乐、餐饮、文化、运动、教育等功能为一体的金融商业综合体。

御马坊旅游度假村项目位于北京市平谷区马坊镇，是平谷区进入北京城区最近的地区，紧邻京平高速，距首都机场30公里，该项目规划总占地面积5000多亩，将打造集旅游、休闲、度假、游乐、体验为一体的休闲主题城。该项目已取得土地总面积616,409平方米，建筑控制规模766,497平方米，主要以酒店式公寓为主，配有自持性度假酒店、会议中心和商业步行街。

长白山旅游项目位于长白山天池附近区域，规划总占地面积10平方公里，规划总建筑面积200万平米，项目定位于长白山国际顶级滑雪温泉度假区，可承办国际赛事的滑雪场、滑冰场、温泉中心、度假酒店、商业街、公寓等多种业态。该项目已合计取得土地323,455平方米，建筑控制规模388,144平方米，主要以住宅为主，兼有配套商业，目前该项目展示中心已经封顶。

平房“中国之窗”项目位于朝阳区平房乡东五环路外侧、项目西至东坝中路，东至规划高杨树路，南起京城梨园以北，北至机场第二通道。项目定位为全天候室内主题游乐购物中心，项目总用地面积165,300平方米，其中建设用地117,200平方米，代征用地48,100平方米，建筑控制规模234,400平方米。目前该项目已取得朝阳区平房乡绿隔地区规划实施方案、规划意见函复、土地预审、立项、环评、交评、地灾评估备案表，正在办理该项目《规划意见书》

2014年是公司新项目全面开工的一年，预计总开工面积150万平米，力争30万平米实现销售结转，董事会及经营层对公司未来发展充满信心。

2、加快推进其他旅游地产项目进程

海南如意岛项目是2014年度公司在旅游地产上投入的重点项目，该项目是公司2013年非公开发行股份募集资金方案的投入项目，本报告披露前公司已收到中国证监会对本次再融资的反馈意见，公司根据市场情况对发行价格和数量进行了调整。该项目顺利实施后，将会给公司和投资者带来丰厚的利润回报。

同时，对与政府已签署合作框架协议的旅游地产项目，要尽快完善各原有协议的合同条款，特别是要进一步明确地价、用地指标、供地计划等关键性条款；做好各项目的概念设计，完成总体规划的编制，部分项目要完成控制性规划，引导当地政府在该项目上的规划，加快项目尽快实施。

3、依据目标考核责任书，全面推行计划管理

2014年度公司与总部核心部门、所有区域公司、物业公司都签订目标考核责任书。目标考核责任书内容以2014年工作任务为基础进行制定，做到目标清晰、量化、奖罚条件明确、考核节点具体。依据目标考核责任书，将年度工作目标层层分解，实行月、季度、半年度、年度计划考核。

4、深化管理提升，不断提高企业运营管控水平

通过完善信息化系统，进行流程化管理，进一步提高管理水平，适应公司发展的新要求。逐步打造总部业务平台，加强总部与各子公司的联动，建立起业绩导向机制，形成合力，提高项目运作效率。强化总部管控能力，整合提升管理效率。加强绩效考核管理，推广项目全过程绩效考核机制。

5、加强团队建设，提升公司人力资源

进一步做好人力资源工作，做到优秀人才进得来，留得住；优化激励机制，使生产力得到极大释放，充分发挥主观能动性；加强全员培训，做到经常性和长期性，以培训高素质、专业职业经理队伍为目标，

创新干部管理机制，优化员工成长环境，努力创造人尽其才、才尽其能的良好人才局面，为全面推动公司持续、快速发展提供有力的组织和人才保障。

（四）可能面对的风险

1、政策与市场风险防范。

随着土地、财税制度改革和住房供应体系的逐步推进，房地产调控政策取向进一步差异化，市场分化加剧。公司将进一步研究政策、研究市场，提升做产品能力，以效率和效益为中心，持续提高政策与市场风险应对能力。

2、运营风险防范。

公司将进一步完善内部决策程序，增强开发的计划性，完善产品控制体系，加大成本管控力度，缩短开发周期，提高周转效率，切实提高运营能力，防范运营风险。

3、法律风险防范。

进一步完善企业法律事务程序，健全法律风险防范机制，加大对重大决策和重大投资的论证与审查，加强开发过程的法律风险防范，最大限度地维护公司合法权益，促进公司依法经营和健康有序发展。

4、财务风险防范。

面对新项目开工所需大量资金投入将给公司的现金流带来的压力，首先，要加快在建项目开发，尽快实现销售和现金回流，增加经营性现金净流入；其次，积极发挥资本市场、银行和非银行金融机构的融资功能，通过直接融资和间接融资进行弥补公司项目开发资金。另外，公司将采取切实有力措施，落实公司的发展战略规划及财务预算，加强对公司资金的管理与监控，不断提高公司资产的流动性，使公司的开发经营计划和公司的现金流量计划更加协调一致，确保开发经营计划实施到位，在提高资金使用效率的同时保证经营活动资金的需求。

十、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

报告期内天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

十一、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

报告期内公司不存在会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

不适用

十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

（1）因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

1) 本期全资子公司中弘投资公司出资设立弘轩鼎成公司，该公司于2013年4月26日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为110000015834453的《企业法人营业执照》，注册资本19,600万元、实收资本19,600万元，中弘投资公司对其出资19,600万元，占其实收资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其以100%比例纳入合并财务报表范围。

2) 本期全资子公司中弘投资公司出资设立山东中弘公司，该公司于2013年4月24日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为370000200026513的《企业法人营业执照》，注册资本10,000万元、实收资本2,000万元。中弘投资公司对其出资2,000万元，占其实收资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成

立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

3) 本期公司和全资子公司中弘投资公司共同出资设立长白山保护区公司，该公司2013年5月10日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为22250000002625的《企业法人营业执照》，注册资本10,000万元、实收资本3,000万元。其中公司出资1,000万元，中弘投资公司出资2,000万元，合计占其实收资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

4) 本期公司和全资子公司中弘投资公司共同设立长白山腾龙公司，该公司于2013年8月16日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为22250000003402的《企业法人营业执照》，注册资本10,000万元、实收资本3,000万元。其中中弘投资公司出资3,000万元，占其实收资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

5) 本期公司全资子公司海南如意岛公司出资设立海南弘恩公司，该公司于2013年10月23日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为460000000284276的《企业法人营业执照》，注册资本1,000万元、实收资本1,000万元。其中海南如意岛公司出资1,000万元，占其实收资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

6) 本期公司全资子公司海南如意岛公司出资设立海南弘晟公司，该公司于2013年12月17日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为460000000285201的《企业法人营业执照》，注册资本1,000万元、实收资本1,000万元。其中海南如意岛公司出资1,000万元，占其实收资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

7) 本期公司全资子公司海南如意岛公司出资设立海南弘昱公司，该公司于2013年10月23日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为460000000284628的《企业法人营业执照》，注册资本1,000万元、实收资本1,000万元。其中海南如意岛公司出资1,000万元，占其实收资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

8) 本期公司全资子公司海南如意岛公司出资设立海南弘煊公司，该公司于2013年12月17日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为460000000285164的《企业法人营业执照》，注册资本1,000万元、实收资本1,000万元。其中海南如意岛公司出资1,000万元，占其实收资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

9) 本期公司全资子公司海南如意岛公司出资设立海南弘焯公司，该公司于2013年12月17日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为460000000285210的《企业法人营业执照》，注册资本1,000万元、实收资本1,000万元。其中海南如意岛公司出资1,000万元，占其实收资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

10) 本期公司全资子公司海南如意岛公司出资设立海南弘睿公司，该公司于2013年10月23日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为46000000028572的《企业法人营业执照》，注册资本1,000万元、实收资本1,000万元。其中海南如意岛公司出资1,000万元，占其实收资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

11) 本期公司出资设立杭州弘葵公司，该公司于2013年8月22日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为330184000257155的《企业法人营业执照》，注册资本10,000万元、实收资本2,000万元。本公司出资2,000万元，占其实收资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(2) 因同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明

根据本公司与中弘卓业集团有限公司于2013年2月6日签订的《股权转让协议》，本公司以2,500万元受让中弘卓业集团有限公司持有的文昌物业公司100%股权。由于本公司和文昌物业公司同受中弘卓业集团有限公司最终控制且该项控制非暂时的，故该项合并为同一控制下企业合并。本公司已于2013年2月6日支

付股权转让款2,500万元,并办理了相应的财产权交接手续,故自2013年3月起将其纳入合并财务报表范围,并相应调整了合并财务报表的比较数据。文昌物业公司下属全资子公司九泓龙翔公司因上述股权转让事项,同时纳入合并财务报表范围。

十四、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司近3年(含报告期)的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

公司2011年度利润分配方案为:以2011年12月31日总股本1,012,092,607股为基数,每10股分配现金股利1元(含税)。本年度不进行资本公积金转增股本。

公司2012年度利润分配方案为:以2012年12月31日总股本1,012,092,607股为基数,每10股分配现金股利3元(含税)。本年度不进行资本公积金转增股本。

公司2013年半年度利润分配方案为:以2013年6月30日的公司总股本1,012,092,607股为基数,向全体股东每10股送红股9股(含税),同时每10股派发现金红利2.25元(含税);不以公积金转增股本。

公司2013年度利润分配预案为:不进行利润分配,也不以公积金转增股本。该预案尚需提交公司2013年度股东大会审议。

公司近三年现金分红情况表

单位:元

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013年	227,720,836.55	218,657,888.91	104.14%
2012年	303,627,782.10	1,071,438,640.76	27.88%
2011年	101,209,260.70	626,766,654.36	16.93%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
鉴于公司2013年半年度已经进行了利润分配,分配方案为:向全体股东每10股送红股9股,同时每10股派发现金2.25元人民币(含税);同时,公司2014年度因项目开发需要竞买土地,预计总金额将超过公司最近一期经审计净资产的30%,根据《公司章程》第一百五十五条利润分配具体政策的相关规定,可不进行年度利润分配。因此,公司2013年度不进行利润分配。	用于新项目开发及补充公司流动资金

十五、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

报告期内,公司接待普通投资者电话咨询,在不违反中国证监会、深圳交易所和公司信息披露制度等规定的前提下,客观、真实地介绍公司经营情况。无接待调研、书面问询、采访等情况。

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、上市公司发生控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

报告期内，公司不存在控股股东及其关联方非经营性占用公司资金情况。

四、破产重整相关事项

报告期内，公司未发生破产重整等相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况	自购买日起至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于非同一控制下的企业合并)	自本期初至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于同一控制下的企业合并)	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期	披露索引
中弘卓业集团有限公司	北京中弘文昌物业管理有限公司 100% 股权	2,500	股权过户已完成	公司持续经营，原有管理层保持稳定	20,708,784.00	9.83%	是	本公司控股股东	2013年02月07日	《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)，公告编号 2013-08“公司资产收购暨关联交易公告”

2、出售资产情况

报告期内，中弘矿业通过深交所交易平台累计出售安源煤业股份83,500,000股，累计成交金额47,000万元，本次股票出售共产生亏损2,540.83万元，占本报告期公司净利润的11.62%。

3、企业合并情况

根据本公司与中弘卓业于2013年2月6日签订的《股权转让协议》，本公司以2,500万元受让中弘卓业持有的中弘文昌100%股权。由于本公司和中弘文昌同受中弘卓业最终控制且该项控制非暂时的，故该项合并为同一控制下企业合并。本公司已于2013年2月6日支付股权转让款2,500万元，并办理了相应的财产权交接手续，故自2013年3月起将其纳入合并财务报表范围，

并相应调整了合并财务报表的比较数据。中弘文昌下属全资子公司北京九泓龙翔餐饮有限公司因上述股权转让事项，同时纳入合并财务报表范围。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

报告期内，公司未实施股权激励。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

3、共同对外投资的重大关联交易

报告期内，公司未发生共同对外投资的重大关联交易。

4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

5、其他重大关联交易

报告期内，公司未发生其他重大关联交易。

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

报告期内，公司无托管、承包、租赁其他公司资产所涉及的重大合同情况。

2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或否）
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或否）
北京中弘投资有限 公司	2013 年 03 月 28 日	50,000	2013 年 04 月 15 日	50,000	连带责任保 证	债务期限届 满之日起 2 年	否	否

北京中弘投资有限公司	2013 年 07 月 01 日	160,000	2013 年 07 月 17 日	160,000	连带责任保证	借款期限届满之日起 2 年	否	否
北京中弘投资有限公司	2013 年 07 月 12 日	40,000	2013 年 07 月 29 日	40,000	连带责任保证	债务期限届满之日起 2 年	否	否
北京中弘投资有限公司和北京弘轩鼎成房地产开发有限公司	2013 年 11 月 25 日	51,000	2013 年 12 月 12 日	51,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起 2 年	否	否
海南如意岛旅游度假投资有限公司	2013 年 12 月 09 日	100,000	2013 年 12 月 26 日	100,000	连带责任保证	借款到期日之次日起 2 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			401,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				401,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			401,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				524,000
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)			401,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				401,000
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			401,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				524,000
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				220.74%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)				0				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				405,309.33				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				405,309.33				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				不适用				
违反规定程序对外提供担保的说明				不适用				

(1) 违规对外担保情况

报告期内，公司不存在违规对外担保情况。

3、其他重大合同

报告期内，公司无其他需要披露的重大合同。

九、承诺事项履行情况

公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺	中弘卓业集团	持有的公司股	2010 年 02 月 05 日	三年	已履行完毕。所

	有限公司	份在 2013 年 2 月 8 日之前不转让			持股份已于 2013 年 2 月 25 日上市流通
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划	不适用				

十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	80
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	马章松 杨文志

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本年度，公司聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计会计师事务所，支付内部控制审计费30万元；本年度，公司因非公开发行股票事项，聘请华泰联合证券股份有限公司为公司保荐人和承销机构，目前公司非公开发行股票工作仍在进行中；

本年度，公司因发行公司债券事项，聘请广州证券有限责任公司为公司保荐人和承销机构，目前发行公司债工作仍在进行中。

十一、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

十二、处罚及整改情况

报告期内，公司及公司董事、监事及其他高级管理人员没有受到中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

适用 不适用

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用

十四、其他重大事项的说明

公司于2013年9月12日召开第六届董事会第五次会议审议通过了《关于公司符合发行公司股票条件的议案》、《关于公司2013年度非公开发行股票方案的议案》等议案，公司拟公开发行A股股票数量不超过75,949.37万股，发行价格不低于3.95元/股。2013年10月8日，公司2013年第七次临时股东大会审议批准了上述议案。

2014年3月28日，公司第六届董事会2014年第二次临时会议审议通过了《关于调整公司2013年度非公开发行股票方案中

部分事项的议案》等议案，公司拟将发行价格和发行数量调整为：发行价格不低于3.13元/股，发行数量不超过959,529,486股。

截至本报告日，公司正根据中国证监会的要求补充相关材料。

十五、公司子公司重要事项

不适用

十六、公司发行公司债券的情况

公司于2013年9月12日召开第六届董事会第五次会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司2013年度发行公司债券方案的议案》等议案，公司拟公开发行不超过人民币10亿元的公司债券。2013年10月8日，公司2013年第七次临时股东大会审议批准了上述议案。

2014年3月28日，公司第六届董事会2014年第二次临时会议审议通过了《关于调整公司2013年度发行公司债券方案中部分事项的议案》，将发债规模调整为不超过人民币9.5亿元。

截至本财务报告批准报出日，公司正根据中国证监会的要求补充相关材料。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	716,099,969	70.75%		644,489,972		-1,360,568,300	-716,078,328	21,641	0%
3、其他内资持股	716,099,969	70.75%		644,489,972		-1,360,568,300	-716,078,328	21,641	0%
其中：境内法人持股	716,088,579	70.75%		644,479,721		-1,360,568,300	-716,088,579		
5、高管股份	11,390	0%		10,251			10,251	21,641	0%
二、无限售条件股份	295,992,638	29.25%		266,393,374		1,360,568,300	1,626,961,674	1,922,954,312	100%
1、人民币普通股	295,992,638	29.25%		266,393,374		1,360,568,300	1,626,961,674	1,922,954,312	100%
三、股份总数	1,012,092,607	100%		910,883,346		0	910,883,346	1,922,975,953	100%

股份变动的理由

√适用 □不适用

1、根据重组时的承诺，控股股东中弘卓业集团有限公司持有的公司股份锁定36个月。报告期内锁定期已满，其所持公司股份716,088,579股已于2013年2月25日上市流通。

2、公司于2013年8月28日实施了2013年半年度权益分派方案，向全体股东每10股送红股9股，公司总股本由1,012,092,607股增加到1,922,975,953股。

股份变动的批准情况

√适用 □不适用

2013年8月19日，中弘股份召开2013年第六次临时股东大会，审议通过公司2013年半年度利润分配预案：以2013年6月30日的公司总股本1,012,092,607股为基数，向全体股东每10股送红股9股。

股份变动的过户情况

√适用 □不适用

2013年半年度每10股送红股9股的工商变更登记手续公司已于2013年10月15日办理完毕

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

√适用 □不适用

	2012 年度		2013 年 1—9 月	
	调整前	调整后	调整前	调整后
基本每股收益（元）	1.06	0.57	0.15	0.15
稀释每股收益（元）	1.06	0.57	0.15	0.15
归属于公司普通股股东的每股净资产（元/股）	2.78	1.46	1.27	1.27

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

不适用

3、现存的内部职工股情况

公司目前无内部职工股

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数		88,971		年度报告披露日前第5个交易日末股东总数		84564		
持股 5%以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中弘卓业集团有限公司	境内非国有法人	39.95%	768,309,300	-252,100,000		768,309,300	质押	674,889,337
国泰君安证券股份有限公司约定购回专用账户	其他	4.94%	95,000,000	95,000,000		95,000,000		
中国国际金融有限公司约定购回专用账户	其他	3.36%	64,600,000	64,600,000		64,600,000		
华安证券股份有限公司	其他	2.94%	56,449,000	56,449,000		56,449,000		

公司约定购回专用账户								
中融国际信托有限公司一诺亚大成A股精选一号	其他	0.43%	8,310,000	8,310,000		8,310,000		
陈坚强	境内自然人	0.43%	8,200,000	8,200,000		8,200,000		
吴茂庭	境内自然人	0.24%	4,676,382	4,676,382		4,676,382		
姚奎法	境内自然人	0.24%	4,535,700	4,535,700		4,535,700		
贾琳	境内自然人	0.23%	4,356,000	4,356,000		4,356,000		
胡江杰	境内自然人	0.22%	4,300,000	4,300,000		4,300,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况(如有)	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中公司第一大股东和其他股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。未知其他股东之间是否存在关联关系和是否属于规定的一致行动人。							
前10名无限售条件股东持股情况								
股东名称	年末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
中弘卓业集团有限公司	768,309,300	人民币普通股	768,309,300					
国泰君安证券股份有限公司约定购回专用账户	95,000,000	人民币普通股	95,000,000					
中国国际金融有限公司约定购回专用账户	64,600,000	人民币普通股	64,600,000					
华安证券股份有限公司约定购回专用账户	56,449,000	人民币普通股	56,449,000					
中融国际信托有限公司一诺亚大成A股精选一号	8,310,000	人民币普通股	8,310,000					
陈坚强	8,200,000	人民币普通股	8,200,000					
吴茂庭	4,676,382	人民币普通股	4,676,382					
姚奎法	4,535,700	人民币普通股	4,535,700					
贾琳	4,356,000	人民币普通股						
胡江杰	4,300,000	人民币普通股	4,300,000					
前10名无限售流通股股东之间,以及前10名无限售流通股股东和前10名股东之间关联关系或一致行动的说明	上述股东中公司第一大股东和其他股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。未知其他股东之间是否存在关联关系和是否属于规定的一致行动人。							
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注4)	上述股东中,陈坚强、吴茂庭、贾琳三名股东持有的全部股份为进行融资融券业务通过信用证券账户持有							

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

√ 是 □ 否

1、2013年3月15日-2013年3月21日,中弘卓业将其持有的中弘股份50,610,000股(占上市公司总股本的5.00%)进行约定购回式证券交易,上述交易详见2013年3月19日、20日和22日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上“关于控股股东进行约定购回式证券交易的公告”。

2、2013年5月6日,中弘卓业将其持有的中弘股份13,100,000股(占上市公司总股本的1.29%)进行约定购回式证券交易。本次交易详见2013年5月7日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上本公司“2013-33”公告。

3、2013年5月14日,中弘卓业将其持有的中弘股份50,000,000股(占上市公司总股本的4.94%)进行约定购回式证券交易。本次交易详见2013年5月16日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上本公司“2013-35”公告。

2013 年 8 月 19 日，中弘股份召开 2013 年第六次临时股东大会，审议通过公司 2013 年半年度利润分配预案：以 2013 年 6 月 30 日的公司总股本 1,012,092,607 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 9 股。

2、公司控股股东情况

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
中弘卓业集团有限公司	王永红	2004 年 11 月 04 日	76750044-9	60,000 万元	从事对非上市企业的股权投资、通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	截止 2013 年 9 月 30 日（未经审计），中弘卓业总资产为 12,712,055,109.49 元，净资产为 3,382,537,000.46 元，营业总收入为 1,128,250,331.39 元，净利润为 1,673,394,124.70 元。 中弘卓业未来发展策略为：发挥集团投融资平台作用，寻找新的投资项目，培育新的利润增长点，同时加强中弘文化制度建设，肩负企业社会责任，提高集团核心竞争力。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

报告期控股股东变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

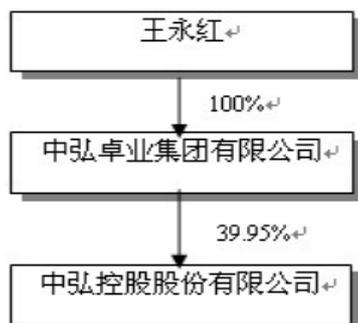
自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王永红	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	中弘控股股份有限公司董事长、中弘卓业集团有限公司董事长	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

报告期实际控制人变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

报告期内，公司无其他持股 10% 以上股东。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	期末持股数 (股)
王永红	董事长	现任	男	42	2013年03月28日					
赵宝辉	董事、总经理	现任	男	51	2013年03月28日					
康喜	董事、副总经理	离任	男	47	2010年02月05日	2013年03月28日				
金洁	董事、副总经理、董秘	现任	男	43	2013年03月28日					
赵恒	董事、副总经理	离任	男	45	2010年02月05日	2013年03月28日				
刘祖明	董事、财务总监	现任	男	42	2013年03月28日					
周春生	独立董事	现任	男	50	2013年03月28日		15,186	13,667		28,853
吕晓金	独立董事	现任	女	63	2013年03月28日					
李亚平	独立董事	现任	女	55	2013年03月28日					
刘奇	监事会主席	离任	男	43	2010年02月05日	2013年03月28日				
吴学军	监事会主席	现任	男	51	2013年03月28日					
龙丽飞	监事	现任	女	40	2013年03月28日					
符婧	职工监事	现任	女	35	2013年03月28日					
赵毅	副总经理	现任	男	50	2013年03月28日					
张继伟	副总经理	现任	男	45	2013年03月28日					
王绍合	副总经理	现任	男	44	2013年03月28日					
杨卫东	副总经理	现任	男	50	2013年03月28日					
李林	副总经理	离任	男	34	2012年02月18日	2013年09月03日				
秦海斌	副总经理	离任	男	42	2012年02月18日	2013年03月28日				
合计	--	--	--	--	--	--	15,186	13,667		28,853

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历

姓名	职务	主要工作经历
王永红	董事长	北京永顺发汽车保洁有限公司董事长、总经理，北京弘实加油站有限公司董事长、总经理。现任中弘卓业集团有限公司董事长，中弘控股股份有限公司董事长。
赵宝辉	董事 总经理	历任内蒙古电管局供应公司材料科副科长、北京国利能源投资有限公司项目部总经理，2001年11月至2008年4月任北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司总经理，2008年5月至2011年7月

		任北京中弘投资有限公司及北京中弘兴业房地产开发有限公司总裁。现任中弘控股股份有限公司董事、总经理。
金洁	董事 副总经理 董秘	历任国家体改委干部、中正泰投资管理公司总裁助理、北京万年投资集团投资部经理、北京东泰融信资产管理公司总经理、中弘卓业集团有限公司副总裁。现任中弘控股股份有限公司董事、副总经理、董事会秘书。
刘祖明	董事 财务总监	曾任职于铁道部青岛四方机车车辆厂、联想（北京）有限公司；2004年6月至2010年2月任职于北京联东投资（集团）有限公司历任财务副总监、财务总监；2010年3月至2012年9月任中弘控股股份有限公司财务部经理；2012年9月至2013年3月任中弘控股股份有限公司财务总监兼财务部经理。2013年3月28日起任中弘控股股份有限公司董事、财务总监兼财务部经理。
周春生	独立董事	历任中国人民银行南京分行行长秘书；加州大学Riverside分校安德森管理学院金融系助理教授；香港大学副教授；北京大学光华管理学院教授；中国证监会规划发展委员会委员（副局级）；北京大学光华管理学院金融系主任；北京大学光华管理学院高层管理者培训与发展中心（EDP）主任；香港大学荣誉教授；深圳证券交易所上市委员会委员。现任长江商学院教授，兼任中弘控股股份有限公司独立董事、兴业证券股份有限公司独立董事、内蒙古君正能源化工股份有限公司独立董事、广东肇庆星湖生物科技股份有限公司独立董事、黑龙江国中水务股份有限公司的独立董事，南方基金（未上市）独立董事。
吕晓金	独立董事	1998年至今在内蒙古三一信会计师事务所有限责任公司担任主任会计师。现任中弘控股股份有限公司独立董事、北京康得新复合材料股份有限公司独立董事。
李亚平	独立董事	曾任华星物产集团有限公司干部，法律顾问；中国汽车贸易总公司办公室副主任，法律顾问；中国华星汽车贸易集团有限公司党委办公室主任、综合管理部主任、党委副书记兼法律顾问；2006年1月起任中国华星汽车贸易集团有限公司党委副书记。现任中弘控股股份有限公司独立董事。
吴学军	监事会主席	历任国家物资部市场司副科长，中物三峡物资有限公司上海公司、苏州公司总经理；苏州天平水泥有限公司董事、财务总监；上海元鼎汽车销售服务有限公司总经理；2008年5月至2010年2月任北京中弘投资有限公司投资发展中心副总监；2010年3月起任中弘控股股份有限公司证券部总经理。现任中弘控股股份有限公司监事会主席兼工会主席。
龙丽飞	监事	2001年8月至2008年4月任中成进出口股份有限公司资产管理部业务主管；2008年4月至8月任中信出版集团股份有限公司投资部投资经理；2008年11月至2011年5月任中弘卓业集团有限公司投资管理中心副总经理。2011年6月至今任中弘卓业集团有限公司企管内控中心总经理。2011年8月5日至今任中弘控股股份有限公司监事。
符婧	职工监事	2005年1月至2007年12月任北京中弘投资有限公司总裁秘书；2008年1月至2009年11月任中弘卓业集团有限公司董事长秘书；2009年12月起任北京中弘投资有限公司及北京中弘兴业房地产开发有限公司行政管理部副总经理。2010年2月5日至今任中弘控股股份有限公司职工监事。
赵毅	副总经理	历任惠州市大亚湾房地产开发总公司工程部部长，中山市雅居乐房地产开发有限公司集团总部总工程师兼大酒店项目部经理，深圳市潜龙实业有限公司总工程师。2001年2月至2010年3月，在沿海绿色家园集团工作，先后任副总裁助理兼创意策划公司技术经济部经理、深圳地区工程部总经理、福州地区主持工作的副总经理、集团总部及深圳、上海等公司常务董事、江西公司总经理、华南公司总经理等职务；2010年4月-2012年9月，先后任大连万达集团厦门公司总经理、集团总裁助理兼武汉公司总经理；2012年9月至今在中弘控股股份有限公司工作，主管工程管理中心、成本管理中心、招标采购中心、营销管理中心。2013年3月28日起任中弘控股股份有限公司副总经理。
张继伟	副总经理	1995年7月至2000年3月先后任新疆华通会计师事务所审计项目经理、部门经理、副主任会计师、出资人；2000年3月至2002年8月任新疆乌苏啤酒集团财务总监；2002年8月至2005年6月任新疆乌苏啤酒集团境外投资企业吉尔吉斯斯坦“乌苏萨尔肯啤酒上市股份公司”董事、执行总经理；2005年8月至2008年12月任美国独资艾瑞泰克肥料有限公司副总裁；2008年12月至2011年6月任中弘卓业集团有限公司计审部经理；2010年2月至2011年8月任中弘控股股份有限公司监事；2011年9月起任中弘控股股份有限公司人力行政中心负责人。2012年2月18日起任中弘控股股份有限公司副总经理。
王绍合	副总经理	历任天津石化建筑设计院（甲级），天津医药建筑设计院（甲级）高级结构工程师；2004年2月—2009年3月任富力地产（北京公司）设计院院长兼总结构工程师；2009年3月—2012年5月任大连万达集团商业规划研究院副院长兼总工程师；2012年5月至今任中弘控股股份有限公司旅游规划研究院院长。2013年3月28日起任中弘控股股份有限公司副总经理。
杨卫东	副总经理	历任国家机械工业委员会设计研究院助理工程师、工程师，海南林业房地产开发公司总经理，海南祥发集团副总经理，（北京）南洋发展集团董事、常务副总裁，上海同盟投资有限公司总经理。2005年5月—2009年12月先后任海昌集团上海投资公司副总经理、大连海昌集团副总裁；2010年1月—2012年9月任大连海昌置地有限公司总裁；2012年10月至今在中弘控股股

		份有限公司工作，主管投资发展中心和旅游开发与管理中心。2013年3月28日起任中弘控股股份有限公司副总经理。
--	--	--

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王永红	中弘卓业集团有限公司	董事长	2004年11月04日		是
龙丽飞	中弘卓业集团有限公司	企管内控中心总经理	2011年06月01日		是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
周春生	长江商学院	教授	2007年01月02日		是
周春生	兴业证券股份有限公司	独立董事	2011年09月01日		是
周春生	内蒙古君正能源化工股份有限公司	独立董事	2008年09月09日		是
周春生	广东肇庆星湖生物科技股份有限公司	独立董事	2009年05月16日		是
周春生	黑龙江国中水务股份有限公司	独立董事	2009年01月22日		是
周春生	南方基金（非上市公司）	独立董事	2007年06月01日		是
吕晓金	北京康得新复合材料股份有限公司	独立董事	2009年04月01日		是
吕晓金	内蒙古三一信会计师事务所有限公司	主任会计师	1998年12月01日		是

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员薪酬经董事会薪酬与考核委员会审核批准，独立董事津贴标准经董事会审议通过，报公司股东大会批准。公司根据当年经营业绩、整体管理指标达成状况以及考核评估情况，并考虑同行业收入水平后确定公司董事、监事、高级管理人员薪酬。报告期内，公司按相关规定向董事、监事及高管人员支付报酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
王永红	董事长	男	42	现任		19.32	19.32
赵宝辉	董事、总经理	男	51	现任	80.00		80
康喜	董事、副总经理	男	47	离任	51.36		51.36
金洁	董事、副总经理、董秘	男	43	现任	96.72		96.72
赵恒	董事、副总经理	男	45	离任	24.18		24.18
刘祖明	董事、财务总监	男	42	现任	58.08		58.08
周春生	独立董事	男	50	现任	12.5		12.5

吕晓金	独立董事	女	63	现任	12.5		12.5
李亚平	独立董事	女	55	现任	12.5		12.5
刘奇	监事会主席	男	43	离任		7.25	7.25
吴学军	监事会主席	男	51	现任	46.48		46.48
龙丽飞	监事	女	40	现任		29.07	29.07
符婧	职工监事	女	35	现任	26.38		26.38
赵毅	副总经理	男	50	现任	76.75		76.75
张继伟	副总经理	男	45	现任	96.72		96.72
王绍合	副总经理	男	44	现任	76.65		76.65
杨卫东	副总经理	男	50	现任	72.54		72.54
李林	副总经理	男	34	离任	64.48		64.48
秦海斌	副总经理	男	42	离任	21.88		21.88
合计	--	--	--	--	829.72	55.64	885.36

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
康喜	董事、副总经理	任期满离任	2013年03月28日	换届离任
赵恒	董事、副总经理	任期满离任	2013年03月28日	换届离任
刘奇	监事会主席	任期满离任	2013年03月28日	换届离任
秦海斌	副总经理	任期满离任	2013年03月28日	换届离任
李林	副总经理	离任	2013年09月03日	因个人家庭原因辞职
吴学军	监事会主席	被选举	2013年03月28日	换届新当选
刘祖明	董事	被选举	2013年03月28日	换届新当选
赵毅	副总经理	聘任	2013年03月28日	换届新聘任
王绍合	副总经理	聘任	2013年03月28日	换届新聘任
杨卫东	副总经理	聘任	2013年03月28日	换届新聘任

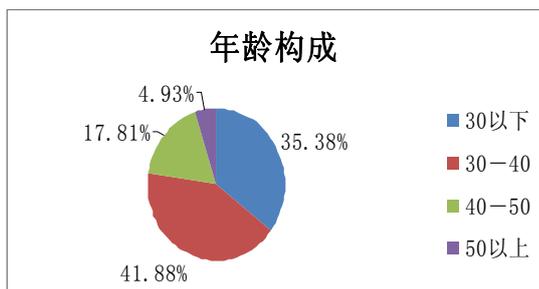
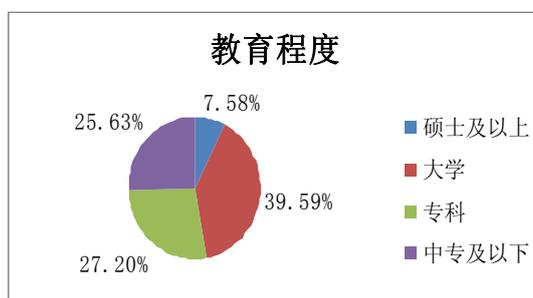
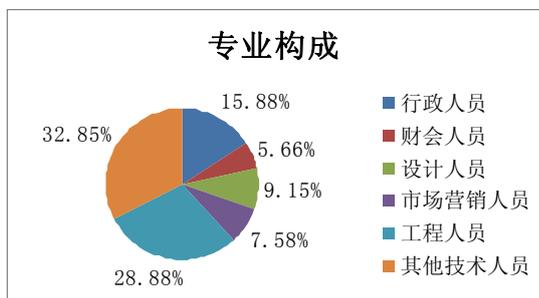
五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

无

六、公司员工情况

在职员工的数量	831 人
公司需承担费用的离退休职工人数	0人

专业构成		
专业构成类别	专业构成人数	占员工总人数比例
行政人员	132	15.88%
财会人员	47	5.66%
设计人员	76	9.15%
市场营销人员	63	7.58%
工程人员	240	28.88%
其他技术人员	273	32.85%
教育程度		
教育程度类别	数量 (人)	占员工总人数比例
硕士及以上	63	7.58%
大学	329	39.59%
专科	226	27.20%
中专及以下	213	25.63%
年龄构成		
年龄段	数量 (人)	占员工总人数比例
30以下	294	35.38%
30—40	348	41.88%
40—50	148	17.81%
50以上	41	4.93%



第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市规则》、《上市公司规范运作指引》等法律法规、规范性文件要求，结合证监会、深交所等监管部门对上市公司内部控制的相关要求，不断完善法人治理结构，建立健全内部控制制度，进一步提高公司治理水平。

报告期内，公司新制定了《公司关联交易管理制度》、《公司对外担保管理制度》、《公司对外投资管理制度》《公司内部审计制度》，修订了《公司募集资金使用管理办法》，并于2013年9月12日经第六届董事会2013年第五次临时会议审议通过。截至报告期末，公司治理的实际运作情况与证监会、深圳证券交易所上市公司治理规范性文件基本相符，不存在尚未解决的治理问题。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

(1) 公司治理专项活动开展情况

报告期内，公司根据中国证监会、安徽证监局、深交所等有关上市公司规范治理的规定和要求，深入持续推进公司治理专项活动工作。报告期内，公司组织董事、监事和高级管理人员集中学习、传阅有关监管文件，参加安徽证监局和深圳证券交易所组织的培训，规范公司董事、监事和高级管理人员行为，强化公司董事、监事和高级管理人员的法律观念、规范运作意识和诚信意识，持续提高公司治理水平。报告期内，根据中国证监会、安徽证监局的统一部署，公司持续开展投资者保护宣传工作，通过深交所互动易平台，增加投资者对公司的了解途径，倡导投资者坚持长期投资和价值投资的理念，切实保障投资者合法权益，构建公司投资者关系保护的长效机制。

(2) 内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

为加强公司内部信息及知情人的管理，严格规范内幕信息保密、报送和使用管理行为。报告期内，公司对经营数据、财务报告以及公司 2013 年非公开发行股票等重要事项进行了内幕信息知情人员的登记备案，未发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股票的情形，以及监管部门的查处和整改等情况。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年度股东大会	2013 年 05 月 17 日	《公司董事会 2012 年度工作报告》、《公司监事会 2012 年度工作报告》、《公司 2012 年度财务决算报告》、《公司 2012 年年度报告正文及其摘要》、《公司 2012 年度利润分配预案》、《关于调整公司独立董事津贴的议案》、《关于续聘公司财务审计机构的议案》	全部审议通过	2013 年 05 月 18 日	《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)，公告编号：2013-36

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 01 月 15 日	《关于为全资子公司借款提供担保的议案》	全部审议通过	2013 年 01 月 16 日	《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2013-03
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 03 月 28 日	《关于修改〈公司章程〉部分条款的议案》、《关于公司董事会换届选举的议案》、《关于公司监事会换届选举的议案》	全部审议通过	2013 年 03 月 29 日	《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2013-18
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 04 月 15 日	《关于为全资子公司股权回购提供担保的议案》	全部审议通过	2013 年 04 月 16 日	《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2013-27
2013 年第四次临时股东大会	2013 年 07 月 17 日	《关于全资子公司以资产抵押及股权质押借款的议案》、《关于为全资子公司借款提供担保的议案》	全部审议通过	2013 年 07 月 18 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2013-59
2013 年第五次临时股东大会	2013 年 07 月 29 日	《公司关于为全资子公司受让股权提供担保的议案》	全部审议通过	2013 年 07 月 30 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2013-64
2013 年第六次临时股东大会	2013 年 08 月 19 日	《公司 2013 年半年度报告全文及其摘要》、《公司 2013 年半年度利润分配预案》	全部审议通过	2013 年 08 月 20 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2013-72
2013 年第七次临时股东大会	2013 年 10 月 08 日	《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司 2013 年度非公开发行股票方案的议案》、《关于公司 2013 年度非公开发行股票预案的议案》、《关于公司 2013 年度非公开发行 A 股股票募集资金计划投资项目可行性分析报告的议案》、《关于公司前次募集资金使用情况报告的议案》、《关于提请股东大会授权公司董事会全权办理公司 2013 年度非公开发行 A 股股票具体事宜的议案》、《关于制订〈公司 2013-2015 年股东回报规划〉的议案》、《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司 2013 年度发行公司债券方案的	全部审议通过	2013 年 10 月 09 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2013-89

		议案》、《关于提请股东大会授权公司董事会全权办理公司 2013 年度发行公司债券具体事宜的议案》、《关于本次发行公司债券的偿债保障措施的议案》			
2013 年第八次临时股东大会	2013 年 12 月 12 日	《公司关于为全资子公司股权受让及借款提供担保的议案》	全部审议通过	2013 年 12 月 13 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2013-102
2013 年第九次临时股东大会	2013 年 12 月 26 日	《公司关于为全资子公司借款提供担保的议案》	全部审议通过	2013 年 12 月 27 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2013-106

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
周春生	14	5	9	0	0	否
吕晓金	14	5	9	0	0	否
李亚平	14	4	9	1	0	否
独立董事列席股东大会次数				10		

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

报告期内,公司独立董事严格按照《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》、《公司章程》等有关法律、法规的规定,积极参加公司召开的董事会及股东大会,对董事会审议各项议案进行认真审议,发表相关独立意见,并对审议的重要事项进行事前审议。公司独立董事对公司重大事项提出的具有建设性的独立意见对审议事项的完善有重大帮助,充分发挥了独立董事的作用,为完善公司监督机制,维护全体股东特别是中小股东的权益做出了积极的贡献。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、董事会审计委员会履职情况

公司董事会审计委员会由 3 名独立董事和 2 名董事组成,其中主任委员由专业会计人士担任。

根据中国证监会、深交所有关规定及公司董事会审计委员会工作细则,公司董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则,履行了以下工作职责:

(1) 认真审阅了公司 2012 年度审计报告, 同意向董事会提交财务报告, 并就公司年度财务会计报表其他相关议案进行表决并形成相关决议;

(2) 认真审阅关于聘请 2013 年度审计机构的议案, 并了解会计师事务所的情况, 同意向董事会提交该议案, 并就相关议案进行表决并形成相关决议;

(3) 认真听取了公司 2013 年度审计工作计划及相关资料, 与负责公司年度审计工作的会计师事务所协商确定公司 2013 年度财务报告审计工作的时间安排; 在会计师事务所审计结束后, 董事会审计委员会与会计师事务所就审计过程中发现的问题以及相关重大事项进行了沟通和交流, 在会计师事务所出具初步审计意见后再一次审阅公司财务会计报表。

2、董事会战略委员会履职情况

董事会战略委员会由 4 名董事和 1 名独立董事组成, 其中主任委员由董事长担任。

报告期内, 关于公司收购中弘卓业集团有限公司持有的北京中弘文昌物业管理有限公司 100% 股权, 战略委员会经过认真审议会议材料, 组织与公司管理人员、财务人员会谈了解收购资产事项的重要性和意义, 并对以上事项提出了意见和建议。

3、董事会薪酬与考核委员会履职情况

董事会薪酬与考核委员会由 3 名独立董事和 2 名董事组成, 其中主任委员由独立董事担任。

根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》、《公司董事会薪酬与考核委员工作细则》, 薪酬与考核委员会本着勤勉尽责的原则积极开展工作, 报告期内, 薪酬与考核委员会根据公司薪酬政策, 对公司高级管理人员的薪酬情况进行审核。

4、董事会提名委员会的履职情况

董事会提名委员会负责对公司董事和经理人员的人选、选择标准和程序进行选择并提出建议。报告期内, 公司董事会下设的提名委员会勤勉尽责, 认真履行职权, 对董事会换届选举及聘任高管等事项履行了职责。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开, 具有独立完整的业务及自主经营能力。公司控股股东依法通过股东大会行使股东权力, 没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。

1、业务独立: 公司主营业务为房地产的开发和经营, 与控股股东主营业务范围不同, 不存在实际和潜在的同业竞争。

2、人员分开: 公司人员独立于控股股东, 具有独立的劳动人事管理部门, 制定独立的劳动、人事及薪酬管理制度。公司高管人员均在公司专职工作, 未在控股股东担任职务。

3、资产完整: 公司拥有独立、完整的法人财产权, 与控股股东之间产权关系清晰, 不存在产权纠纷或潜在纠纷, 不存在控股股东占用公司资金、资产等情形。

4、机构独立: 公司建立了健全的完全独立于控股股东的组织架构体系, 公司董事会、监事会、高管层和内部机构保持独立运作; 控股股东及其职能部门与公司及其职能部门之间不存在从属关系。

5、财务独立: 公司财务完整、明晰、独立, 财务机构和财务人员与控股股东分设; 拥有独立的银行账户, 建立了独立的会计核算体系、财务管理制度以及完善的内部控制制度。公司能够独立作出财务决策, 不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

七、同业竞争情况

公司主营业务为房地产的开发和经营, 与控股股东主营业务范围不同, 不存在实际和潜在的同业竞争。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司建立了高级管理人员的薪酬与公司业绩挂钩的绩效考核与激励约束机制, 公司董事会根据年度经营业绩确定高级管理人员的薪酬政策与方案, 公司根据当年经营业绩、整体管理指标达成状况以及考核评估情况, 并考虑同行业收入水平后确定公司管理人员薪酬。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《企业内部控制规范》等法律法规、规范性文件要求，结合证监会、深交所等监管部门对上市公司内部控制的相关要求，不断完善法人治理结构，建立健全了公司各项内部控制制度，并对公司内部控制的执行情况进行及时检查和监督，提高了公司管理水平和风险防范能力，有效保证了公司规范运作和健康可持续发展。

二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有风险，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据企业内部控制规范体系及《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》及其配套指引以及中国证券监督管理委员会有关规定，组织开展内部控制评价工作。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内, 公司内部控制未发现重大缺陷、重要缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 04 月 16 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网上《中弘股份 2013 年度内部控制评价报告》

五、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，中弘股份公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 04 月 16 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网上《中弘股份 2013 年度内部控制审计报告》

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司严格执行《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《信息披露管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》、《外部信息报送使用和管理制度》《审计委员会年度报告工作流程》等各项规定，并不断强化信息披露责任意识，提高年报信息披露质量。报告期内执行情况良好，不存在发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充等情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 04 月 14 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2014）5-26 号

审计报告正文

中弘控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中弘控股股份有限公司（以下简称中弘股份公司）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是中弘股份公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，中弘股份公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中弘股份公司 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2013 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中国 • 杭州

2014 年 4 月 14 日

中国注册会计师

马章松

中国注册会计师

杨文志

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,379,266,181.03	327,600,111.74
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	17,358,500.01	224,030,036.96
预付款项	1,362,681,277.34	1,950,105,216.81
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	114,410,712.97	403,265,763.77
买入返售金融资产		
存货	6,580,095,034.58	4,150,748,675.66
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	24,296,842.42	6,448,912.92
流动资产合计	9,478,108,548.35	7,062,198,717.86
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款	0.00	0.00
可供出售金融资产	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	1,332,003,625.24	1,718,570,454.47
投资性房地产	105,072,479.64	89,627,725.88
固定资产	502,536,107.70	98,976,676.57
在建工程		808,987.30
工程物资		
固定资产清理		

生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	5,824,013.54	4,649,607.36
开发支出		
商誉	8,105,885.58	8,105,885.58
长期待摊费用	35,196.67	377,676.67
递延所得税资产	3,018,571.45	4,913,654.39
其他非流动资产	174,700,000.00	
非流动资产合计	2,131,295,879.82	1,926,030,668.22
资产总计	11,609,404,428.17	8,988,229,386.08
流动负债：		
短期借款	1,336,000,000.00	500,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	658,780,224.27	515,970,141.73
预收款项	38,564,592.51	15,517,721.21
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	10,522,616.03	8,427,882.15
应交税费	147,819,942.13	210,414,245.74
应付利息	80,182,337.30	125,215,856.71
应付股利		
其他应付款	130,129,442.69	100,645,196.42
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	550,000,000.00	840,000,000.00
其他流动负债	995,143,822.41	1,016,632,022.27
流动负债合计	3,947,142,977.34	3,332,823,066.23
非流动负债：		

长期借款	5,048,370,421.95	2,789,697,560.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,048,370,421.95	2,789,697,560.00
负债合计	8,995,513,399.29	6,122,520,626.23
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,922,975,953.00	1,012,092,607.00
资本公积		30,000,000.00
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	90,664,295.12	49,097,995.45
一般风险准备		
未分配利润	360,173,133.24	1,718,548,321.84
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	2,373,813,381.36	2,809,738,924.29
少数股东权益	240,077,647.52	55,969,835.56
所有者权益（或股东权益）合计	2,613,891,028.88	2,865,708,759.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,609,404,428.17	8,988,229,386.08

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：刘祖明

会计机构负责人：刘祖明

2、母公司资产负债表

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	689,249.29	8,539,153.94
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		

预付款项	19,520,000.00	19,520,000.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,186,096,838.49	1,436,885,015.39
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,448,912.92	6,448,912.92
流动资产合计	4,212,755,000.70	1,471,393,082.25
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,337,766,788.38	1,864,800,532.53
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	2,177,960.57	2,228,610.77
开发支出		
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	2,339,944,748.95	1,867,029,143.30
资产总计	6,552,699,749.65	3,338,422,225.55
流动负债：		
短期借款	475,000,000.00	
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		

应付职工薪酬	4,259,949.62	4,006,003.25
应交税费	53,536,572.59	68,703,179.73
应付利息	3,769,583.34	1,145,833.33
应付股利		
其他应付款	3,747,251,299.63	1,110,813,483.05
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	4,283,817,405.18	1,184,668,499.36
非流动负债：		
长期借款		250,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	0.00	250,000,000.00
负债合计	4,283,817,405.18	1,434,668,499.36
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,922,975,953.00	1,012,092,607.00
资本公积	321,362,891.91	331,528,606.16
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	168,045,822.68	77,381,527.56
一般风险准备		
未分配利润	-143,502,323.12	482,750,985.47
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	2,268,882,344.47	1,903,753,726.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,552,699,749.65	3,338,422,225.55

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：刘祖明

会计机构负责人：刘祖明

3、合并利润表

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1,119,394,506.23	3,812,597,245.33
其中：营业收入	1,119,394,506.23	3,812,597,245.33
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	965,187,387.09	2,674,154,220.99
其中：营业成本	484,602,853.42	1,518,900,730.48
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	79,436,715.17	623,848,525.21
销售费用	44,530,287.21	70,296,251.53
管理费用	194,870,465.05	214,366,093.22
财务费用	187,224,596.80	222,060,078.51
资产减值损失	-25,477,530.56	24,682,542.04
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	21,224,107.90	86,660,851.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	44,240,329.78	90,991,643.47
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	175,431,227.04	1,225,103,876.33
加：营业外收入	128,133,204.60	188,144,553.96
减：营业外支出	8,587,233.66	28,425,898.44
其中：非流动资产处置损失	105,337.66	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	294,977,197.98	1,384,822,531.85

减：所得税费用	84,257,573.90	351,001,605.79
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	210,719,624.08	1,033,820,926.06
其中：被合并方在合并前实现的净利润	13,710,123.88	-47,112,899.33
归属于母公司所有者的净利润	218,657,888.91	1,088,883,142.94
少数股东损益	-7,938,264.83	-55,062,216.88
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.11	0.57
（二）稀释每股收益	0.11	0.57
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	210,719,624.08	1,033,820,926.06
归属于母公司所有者的综合收益总额	218,657,888.91	1,088,883,142.94
归属于少数股东的综合收益总额	-7,938,264.83	-55,062,216.88

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：刘祖明

会计机构负责人：刘祖明

4、母公司利润表

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入		
减：营业成本		
营业税金及附加	22,999.98	
销售费用		
管理费用	90,585,487.75	73,707,116.05
财务费用	-1,482,521.70	16,804,828.30
资产减值损失	186,105,009.99	56,620,447.79
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	1,118,131,970.10	605,477,680.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,868,029.90	-984,149.68
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	842,900,994.08	458,345,288.52
加：营业外收入	68,741,957.10	33,066,040.00

减：营业外支出	5,000,000.00	431,374.00
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	906,642,951.18	490,979,954.52
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	906,642,951.18	490,979,954.52
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0	0
（二）稀释每股收益	0	0
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	906,642,951.18	490,979,954.52

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：刘祖明

会计机构负责人：刘祖明

5、合并现金流量表

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	1,381,373,488.27	3,632,991,928.79
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	204,222,499.15	327,060,300.78
经营活动现金流入小计	1,585,595,987.42	3,960,052,229.57

购买商品、接受劳务支付的现金	2,372,691,481.56	2,351,889,241.79
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		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	143,478,363.28	119,605,031.44
支付的各项税费	358,348,684.88	722,546,544.78
支付其他与经营活动有关的现金	144,696,012.61	406,871,037.59
经营活动现金流出小计	3,019,214,542.33	3,600,911,855.60
经营活动产生的现金流量净额	-1,433,618,554.91	359,140,373.97
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	580,857,159.00	1,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	6,474,796.78	73,298,914.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,638.00	
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	587,335,593.78	74,298,914.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	183,545,948.53	13,057,113.87
投资支付的现金	64,834,285.75	1,122,110,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		66,868,493.57
投资活动现金流出小计	248,380,234.28	1,202,035,607.44
投资活动产生的现金流量净额	338,955,359.50	-1,127,736,692.60
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	200,000,000.00	45,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	200,000,000.00	45,000,000.00
取得借款收到的现金	6,340,000,000.00	4,337,697,560.00

发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	163,673,595.94	
筹资活动现金流入小计	6,703,673,595.94	4,382,697,560.00
偿还债务支付的现金	3,211,327,138.05	2,636,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,183,099,106.34	696,265,139.51
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	165,691,370.94	240,700,000.00
筹资活动现金流出小计	4,560,117,615.33	3,572,965,139.51
筹资活动产生的现金流量净额	2,143,555,980.61	809,732,420.49
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	1,048,892,785.20	41,136,101.86
加：期初现金及现金等价物余额	318,217,619.26	277,081,517.40
六、期末现金及现金等价物余额	1,367,110,404.46	318,217,619.26

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：刘祖明

会计机构负责人：刘祖明

6、母公司现金流量表

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	70,089,756.24	33,066,040.00
经营活动现金流入小计	70,089,756.24	33,066,040.00
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	63,392,407.41	53,536,851.00
支付的各项税费	92,104,973.45	58,000,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	163,060,293.24	43,788,826.11
经营活动现金流出小计	318,557,674.10	155,325,677.11
经营活动产生的现金流量净额	-248,467,917.86	-122,259,637.11
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	80,000,000.00	569,391,789.93
取得投资收益所收到的现金	1,120,000,000.00	606,461,830.34
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	5,374,200,000.00	4,388,723,162.30
投资活动现金流入小计	6,574,200,000.00	5,564,576,782.57
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	553,621,573.75	1,419,840,000.00
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	5,458,600,000.00	4,302,448,671.89
投资活动现金流出小计	6,012,221,573.75	5,722,288,671.89
投资活动产生的现金流量净额	561,978,426.25	-157,711,889.32
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	475,000,000.00	250,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	475,000,000.00	250,000,000.00
偿还债务支付的现金	250,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	546,360,413.04	117,042,594.04
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	796,360,413.04	117,042,594.04
筹资活动产生的现金流量净额	-321,360,413.04	132,957,405.96
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	-7,849,904.65	-147,014,120.47
加：期初现金及现金等价物余额	8,539,153.94	155,553,274.41
六、期末现金及现金等价物余额	689,249.29	8,539,153.94

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：刘祖明

会计机构负责人：刘祖明

7、合并所有者权益变动表

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,012,092,607.00				49,097,995.45		1,747,424,159.97		55,969,835.56	2,864,584,597.98
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他		30,000,000.00					-28,875,838.13			1,124,161.87
二、本年初余额	1,012,092,607.00	30,000,000.00			49,097,995.45		1,718,548,321.84		55,969,835.56	2,865,708,759.85
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	910,883,346.00	-30,000,000.00			41,566,299.67		-1,358,375,188.60		184,107,811.96	-251,817,730.97
（一）净利润							218,657,888.91		-7,938,264.83	210,719,624.08
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							218,657,888.91		-7,938,264.83	210,719,624.08
（三）所有者投入和减少资本							0.00		200,000,000.00	200,000,000.00
1. 所有者投入资本									200,000,000.00	200,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配					90,664,295.12		-1,532,896,259.77			-531,348,618.65
1. 提取盈余公积					90,664,295.12		-90,664,295.12			0.00
2. 提取一般风险准备										0.00
3. 对所有者（或股东）的分配							-531,348,618.65			-531,348,618.65
4. 其他	910,883,346.00						-910,883,346.00			
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他		-30,000,000.00			-49,097,995.45		-44,136,817.74		-7,953,923.21	-131,188,736.40
四、本期期末余额	1,922,975,953.00				90,664,295.12		360,173,133.24		240,077,647.52	2,613,891,028.88

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	1,012,092,607.00	84,701,645.15			67,333,387.13		1,059,672,081.96		110,875,689.49	2,334,675,410.73
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他	0.00	442,145,009.49			8,714,247.53		33,715,038.00		312,034,394.94	796,608,689.96
二、本年初余额	1,012,092,607.00	526,846,654.64			76,047,634.66		1,093,387,119.96		422,910,084.43	3,131,284,100.69
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-496,846,654.64			-26,949,639.21		625,161,201.88		-366,940,248.87	-265,575,340.84
（一）净利润							1,087,275,992.39		-53,322,072.53	1,033,953,919.86
（二）其他综合收益										0.00
上述（一）和（二）小计							1,087,275,992.39		-53,322,072.53	1,033,953,919.86
（三）所有者投入和减少资本									-313,618,176.34	-313,618,176.34
1. 所有者投入资本									20,000,000.00	20,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										0.00
3. 其他									-333,618,176.34	-333,618,176.34
（四）利润分配					49,097,995.45		-150,307,256.15			-101,209,260.70
1. 提取盈余公积					49,097,995.45		-49,097,995.45			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-101,209,260.70			-101,209,260.70
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他		-496,846,654.64			-76,047,634.66		-311,807,534.36			-884,701,823.66
四、本期期末余额	1,012,092,607.00	30,000,000.00			49,097,995.45		1,718,548,321.84		55,969,835.56	2,865,708,759.85

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：刘祖明

会计机构负责人：刘祖明

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额							所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	1,012,092,607.00	331,528,606.16			77,381,527.56		482,750,985.47	1,903,753,726.19
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,012,092,607.00	331,528,606.16			77,381,527.56		482,750,985.47	1,903,753,726.19
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	910,883,346.00	-10,165,714.25			90,664,295.12		-626,253,308.89	365,128,618.28
（一）净利润							906,642,951.18	906,642,951.18
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							906,642,951.18	906,642,951.18
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					90,664,295.12		-1,532,896,259.77	-531,348,618.65
1. 提取盈余公积					90,664,295.12		-90,664,295.12	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-531,348,618.65	-531,348,618.65
4. 其他	910,883,346.00						-910,883,346.00	
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他		-10,165,714.25						-10,165,714.25
四、本期期末余额	1,922,975,953.00	321,362,891.91			168,045,822.68		-143,502,323.12	2,268,882,344.47

项目	上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,012,092,607.00	465,378,378.54			28,283,532.11		142,078,287.10	1,647,832,804.75
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,012,092,607.00	465,378,378.54			28,283,532.11		142,078,287.10	1,647,832,804.75
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-133,849,772.38			49,097,995.45		340,672,698.37	255,920,921.44
（一）净利润							490,979,954.52	490,979,954.52
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							490,979,954.52	490,979,954.52
（三）所有者投入和减少资本		-133,849,772.38						-133,849,772.38
1. 所有者投入资本		-133,849,772.38						-133,849,772.38
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					49,097,995.45		-150,307,256.15	-101,209,260.70
1. 提取盈余公积					49,097,995.45		-49,097,995.45	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-101,209,260.70	-101,209,260.70
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,012,092,607.00	331,528,606.16			77,381,527.56		482,750,985.47	1,903,753,726.19

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：刘祖明

会计机构负责人：刘祖明

中弘控股股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

中弘控股股份有限公司（以下简称公司或本公司）原名安徽省科苑（集团）股份有限公司，系经安徽省人民政府皖府股字〔1997〕50 号文批准，由安徽宿州科苑集团有限责任公司整体变更设立的股份有限公司，于 1997 年 8 月 18 日在安徽省工商行政管理局登记注册。经中国证监会证监发行字〔2000〕第 53 号文批准，本公司发行的人民币普通股股票（A 股）于 2000 年 6 月在深圳证券交易所挂牌交易。2010 年 1 月，经中国证监会证监许可〔2009〕1449 号文核准，本公司实施了重大资产出售及发行股份购买资产的重大资产重组方案，并更名为中弘地产股份有限公司。2011 年 9 月，公司更名为中弘控股股份有限公司。公司现有注册资本 192,297.5953 万元，股份总数 192,297.5953 万股（每股面值 1 元），其中有限售条件的流通股 A 股 2.1641 万股，无限售条件的流通股 A 股 192,295.4312 万股。

本公司属房地产开发与经营业。经营范围：房地产开发，实业投资、管理、经营及咨询，基础建设投资，商品房销售，物业管理及房屋出租，公寓酒店管理，装饰装修，金属材料、建筑材料、机械电器设备销售，项目投资。

二、公司主要会计政策和会计估计

（一）财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合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。

（三）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）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

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司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

公司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。

（六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。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，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（七）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

（八）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资本公积。

（九）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和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）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于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的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额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损益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，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，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司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：(1)

放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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；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。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

(3) 按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，高于按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

(4) 可供出售金融资产减值的客观证据

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

① 债务人发生严重财务困难；

- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额确定；“公允价值”根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，采用如下方法确定公允价值：

如果可供出售权益工具投资的初始取得成本高于在证券交易所上市交易的同一股票的市价，应采用在证券交易所上市交易的同一股票的市价作为估值日该股票的价值；

如果可供出售权益工具投资的初始取得成本低于在证券交易所上市交易的同一股票的市价，应按以下公式确定该股票的价值：

$$FV=C+(P-C)\times(D_1-D_r)/D_1$$

其中：

FV 为估值日该可供出售权益工具的公允价值；

C 为该可供出售权益工具的初始取得成本（因权益业务导致市场价格除权时，应于除权日对其初始取得成本作相应调整）；

P 为估值日在证券交易所上市交易的同一股票的市价；

D_1 为该可供出售权益工具限售期所含的交易日的交易天数；

D_r 为估值日剩余限售期，即估值日至限售期结束所含的交易日的交易天数（不含估值日当天）

可供出售金融资产发生减值时，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

(十) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 500 万元以上（含）
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征

按组合计提坏账准备的计提方法

账龄分析法组合	账龄分析法
---------	-------

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年，以下同）	6	6
1-2 年	8	8
2-3 年	10	10
3-5 年	15	15
5 年以上	100	100

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值差额计提坏账准备

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用个别计价法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品实际占地面积占开发用土地总面积的比例分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的实际开发成本（若难以分清，按照面积分摊）分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中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、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一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。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为实地盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十二) 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，在合并日按照取得被合并方所有者权益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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，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

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，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。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；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的，认定为重大影响。

4. 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，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

(十三) 投资性房地产

1. 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。

2. 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，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十四) 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

项 目	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
-----	---------	--------	---------

房屋及建筑物	30—40	3.00—5.00	3.23—2.38
通用设备	3—5	3.00—5.00	32.33—19.00
运输工具	5—10	3.00—5.00	19.40—9.50
其他设备	3—5	3.00—5.00	32.33—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，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；(2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分 [通常占租赁资产使用寿命的 75%以上 (含 75%)]；(4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90%以上 (含 90%)]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90%以上(含 90%)]；(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

(十五) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 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。

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

(十六) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，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。

(十七) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 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合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	50
应用软件	5
著作权	5

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司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：没有明确的合同或法律规定的无形资产，综合各方面情况，如聘请相关专家进行论证或与同行业的情况进行比较以及企业的历史经验等，来确定无形资产为企业带来未来经济利益的期限，如果经过这些努力确实无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限，再将其作为使用寿命不确定的无形资产。

3. 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，按照账面价值高于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。

（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。

（十九）预计负债

1. 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公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司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。

（二十）维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

（二十一）质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

（二十二）收入

1. 收入确认原则

（1）销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：（1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

（2）提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

（3）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

（4）建造合同

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

5) 代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

（5）其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

2. 收入确认的具体方法

（1）房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(二十三) 政府补助

1. 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。公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助，除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。

2. 对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

3. 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。

4. 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平均分配，计入当期损益。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。

(二十四) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 公司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。

(二十五) 经营租赁、融资租赁

1. 经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

三、税项

主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

四、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	组织机构代码
海南中弘地产投资有限公司	全资子公司	海南省海口市	房地产业	1,000	房地产投资；投资管理	69894469-4
美猴王有限公司	全资子公司之全资子公司	北京市怀柔区	实业投资	10,000	实业投资、一般项目经营	55688496-4
北京中弘地产有限公司	全资子公司之全资子公司	北京市平谷区	房地产业	9,000	房地产开发	56579860-3
宿州中弘置业有限公司	全资子公司	安徽省宿州市	房地产业	12,000	房地产开发，实业投资，管理及咨询	56496654-8
微山岛旅游开发有限公司	全资子公司	山东省济宁市	房地产业	10,000	旅游度假区的投资、开发、建设和经营管理；景区内配套设施的建设；公寓酒店管理；物业管理与租赁；实业投资；房地产开发；商品房销售	59521339-7
长白山望天鹅旅游开发有限公司	全资子公司	吉林省长白山	房地产业	10,000	旅游度假区的投资、开发、建设和经营管理；景区内配套设施的建设；公寓酒店管理；物业管理租赁；房地产开发；商品房销售	58945348-2
宜昌前坪岛旅游度假开发有限公司	全资子公司	湖北省宜昌市	房地产业	10,000	旅游度假区的投资、开发、建设和经营管理；酒店管理	05004604-X
西双版纳路南山旅游度假开发有限公司	全资子公司之控股子公司	云南省西双版纳景洪市	房地产业	32,000	旅游度假区的投资、开发、建设和经营管理；景区内配套设施的建设；公寓酒店管理；物业管理与租赁；实业投资；房地产开发、经营	59933300-3
海南如意岛旅游度假投资有限公司	全资子公司	海南省海口市	房地产业	50,000	旅游度假区的投资、开发，景区的基础设施开发和管理，酒店管理，物业管理，房地产开发、经营，项目投资、管理	05105214-2
北京弘元鼎成房地产开发有限公司	全资子公司之控股子公司	北京市平谷区	房地产业	100,000	房地产开发；物业管理	05362318-0
中弘旅游投资有限公司	全资子公司	新疆乌鲁木齐市	实业投资	10,000	从事对非上市企业的股权投资、通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份以及相关咨询服务	05315645-5
中弘文化投资有限公司	全资子公司	新疆乌鲁木齐市	实业投资	10,000	从事对非上市企业的股权投资、通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份以及相关咨询服务	05316082-5

海南中洲投资有限公司	全资子公司之全资孙公司	海南省海口市	房地产业	1,000	旅游度假区投资开发,景区的基础设施开发管理,酒店管理,房地产开发经营,项目投资管理	05108394-2
海南中濠投资有限公司	全资子公司之全资子公司	海南省海口市	房地产业	1,000	旅游度假区投资开发,景区的基础设施开发管理,酒店管理,房地产开发经营,项目投资管理	05108392-6
海南中衍投资有限公司	全资子公司之全资子公司	海南省海口市	房地产业	1,000	旅游度假区投资开发,景区的基础设施开发管理,酒店管理,房地产开发经营,项目投资管理	05108391-8
海南中岩投资有限公司	全资子公司之全资子公司	海南省海口市	房地产业	1,000	旅游度假区投资开发,景区的基础设施开发管理,酒店管理,房地产开发经营,项目投资管理	05108386-2
海南中翊投资有限公司	全资子公司之全资子公司	海南省海口市	房地产业	1,000	旅游度假区投资开发,景区的基础设施开发管理,酒店管理,房地产开发经营,项目投资管理	05108399-3
新疆中弘永昌股权投资管理有限公司	全资子公司之全资子公司	新疆乌鲁木齐市	实业投资	10,000	接受委托管理股权投资项目、参与股权投资、为非上市及已上市公司提供直接融资的相关服务	05316421-X
新疆中弘永泰股权投资管理有限公司	全资子公司之全资子公司	新疆乌鲁木齐市	实业投资	10,000	接受委托管理股权投资项目、参与股权投资、为非上市及已上市公司提供直接融资的相关服务	05316865-9
新疆中弘恒昌股权投资合伙企业(有限合伙)	全资子公司之全资子公司	新疆乌鲁木齐市	实业投资	10,000	从事对非过上市企业的股权投资,通过认购费公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份以及相关咨询业务	05316753-3
新疆中弘恒泰股权投资合伙企业(有限合伙)	全资子公司之全资子公司	新疆乌鲁木齐市	实业投资	10,000	从事对非过上市企业的股权投资,通过认购费公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份以及相关咨询业务	05316979-0
北京弘轩鼎成房地产开发有限公司	全资子公司之全资子公司	北京市平谷区	房地产业	19,600 [注]	房地产开发;物业管理;销售自行开发的商品房	06729495-5
山东中弘置业有限公司	全资子公司之全资子公司	山东省济宁市	房地产业	10,000	房地产开发经营;旅游度假区的开发,景区的基础设施开发、管理,酒店管理,物业管理,以自有资产投资及管理	06737422-6
长白山保护开发区中弘房地产开发有限公司	全资子公司之控股子公司	吉林省长白山	房地产业	10,000	房地产开发、销售	06860283-3

长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	全资子公司之全资子公司	吉林省长白山	房地产业	10,000	房地产开发、销售	07229068-4
海南弘恩投资有限公司	全资子公司之全资子公司	海南省海口市	房地产业	1,000	旅游度假区投资开发, 酒店管理, 房地产项目投资管理	07573955-5
海南弘晟投资有限公司	全资子公司之全资子公司	海南省海口市	房地产业	1,000	旅游度假区投资开发, 酒店管理, 房地产项目投资管理	08253195-5
海南弘昱投资有限公司	全资子公司之全资子公司	海南省海口市	房地产业	1,000	旅游度假区投资开发, 酒店管理, 房地产项目投资管理	07573942-4
海南弘煊投资有限公司	全资子公司之全资子公司	海南省海口市	房地产业	1,000	旅游度假区投资开发, 酒店管理, 房地产项目投资管理	08253180-8
海南弘烨投资有限公司	全资子公司之全资子公司	海南省海口市	房地产业	1,000	旅游度假区投资开发, 酒店管理, 房地产项目投资管理	08253273-9
海南弘睿投资有限公司	全资子公司之全资子公司	海南省海口市	房地产业	1,000	旅游度假区投资开发, 酒店管理, 房地产项目投资管理	08253182-4
杭州弘葵网络有限公司	全资子公司	浙江杭州市	网络游戏	10,000	技术研发、技术服务、技术咨询及技术成果转让; 网络游戏、手机游戏、市场营销策划、实业投资。	07434744-5

[注] 汇添富资本管理有限公司于 2013 年 7 月以增资形式对北京弘轩鼎成房地产开发有限公司融资 9,600 万元人民币。

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
海南中弘地产投资有限公司	1,000		100	100	是
美猴王有限公司	10,000		100	100	是
北京中弘地产有限公司	16,003		100	100	是
宿州中弘置业有限公司	12,000		100	100	是
微山岛旅游开发有限公司	10,000		100	100	是
长白山望天鹅旅游开发有限公司	2,000		100	100	是
宜昌前坪岛旅游度假开发有限公司	2,000		100	100	是

西双版纳路南山旅游度假开发有限公司	12,000		37.5	37.5	是
海南如意岛旅游度假投资有限公司	50,000		100	100	是
北京弘元鼎成房地产开发有限公司	98,000		98[注]	98[注]	是
中弘旅游投资有限公司	2,000		100	100	是
中弘文化投资有限公司	2,000		100	100	是
海南中洲投资有限公司	1,000		100	100	是
海南中濠投资有限公司	1,000		100	100	是
海南中衍投资有限公司	1,000		100	100	是
海南中岩投资有限公司	1,000		100	100	是
海南中翊投资有限公司	1,000		100	100	是
新疆中弘永昌股权投资管理有限公司	1,000		100	100	是
新疆中弘永泰股权投资管理有限公司	1,000		100	100	是
新疆中弘恒昌股权投资合伙企业（有限合伙）	1,000		100	100	是
新疆中弘恒泰股权投资合伙企业（有限合伙）	1,000		100	100	是
北京弘轩鼎成房地产开发有限公司	10,000		100	100	是
山东中弘置业有限公司	2,000		100	100	是
长白山保护开发区中弘房地产开发有限公司	3,000		100	100	是
长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	3,000		100	100	是
海南弘恩投资有限公司	1,000		100	100	是
海南弘晟投资有限公司	1,000		100	100	是
海南弘昱投资有限公司	1,000		100	100	是
海南弘煊投资有限公司	1,000		100	100	是
海南弘烨投资有限公司	1,000		100	100	是
海南弘睿投资有限公司	1,000		100	100	是

杭州弘葵网络有限公司	2,000		100	100	是
------------	-------	--	-----	-----	---

[注] 北京中弘投资有限公司持有的北京弘元鼎成房地产开发有限公司 98%的股权已与西藏信托有限公司签订了《股权转让及回购协议》，融资 5 亿元人民币。

(续上表)

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益中冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
西双版纳路南山旅游度假开发有限公司	196,387,043.88		
北京弘元鼎成房地产开发有限公司	19,979,144.14		

(上述公司以下分别简称海南中弘公司、美猴王公司、北京中弘公司、宿州中弘公司、微山岛公司、长白山公司、宜昌前坪岛公司、西双版纳公司、海南如意岛公司、弘元鼎成公司、中弘旅游公司、中弘文化公司、海南中洲公司、海南中濠公司、海南中衍公司、海南中岩公司、海南中翊公司、中弘永昌公司、中弘永泰公司、中弘恒昌企业、中弘恒泰企业、弘轩鼎成公司、山东中弘公司、长白山保护区公司、长白山腾龙公司、海南弘恩公司、海南弘晟公司、海南弘昱公司、海南弘煊公司、海南弘烨公司、海南弘睿公司、杭州弘葵公司。)

2. 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	组织机构代码
御马坊置业有限公司	全资子公司之全资子公司	北京市平谷区	房地产业	10,000	房地产开发；销售自行开发后的商品房；房地产信息咨询；承办展览展示；组织文化艺术交流活动	67505268-5
中房环渤海房地产开发有限公司	全资子公司之全资子公司	北京市平谷区	房地产业	5,000	房地产开发、销售	79595454-4
海南日升投资有限公司	全资子公司之全资子公司	海南省海口市	房地产业	60,000 [注]	房地产的开发、投资、经营；农业、旅业项目投资、开发、经营	68729605-4
北京永恒嘉业投资有限公司	全资子公司之全资子公司	北京市平谷区	项目投资	1,000	项目投资、投资咨询、管理	69233114-1
北京中弘投资有限公司	全资子公司	北京市平谷区	房地产业	55,040	投资管理；技术开发及转让；信息咨询；承办展览展示；技术文化艺术交流活动；房地产开发及商品房	80296317-5

					销售	
中弘矿业投资有限公司	全资子公司	新疆乌鲁木齐市	项目投资	65,000	从事对非上市企业的股权投资、通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份以及相关咨询服务	66215355-9
北京中弘文昌物业管理有限公司	全资子公司	北京市平谷区	物业管理	3,000	物业管理；房地产信息咨询；商务咨询；机动车停车场管理服务；出租办公用房；承办展览；组织文化艺术交流活动；热力供应	78777006-7
北京九泓龙翔餐饮有限公司	全资子公司之全资子公司	北京市朝阳区	餐饮业	30	中餐服务	66312175-1

[注] 中国民生信托有限公司于 2013 年 7 月以增资形式对海南日升投资有限公司融资 4 亿元人民币。

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额 (万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表
御马坊置业有限公司	10,000		100	100	是
中房环渤海房地产开发有限公司	11,000		100	100	是
海南日升投资有限公司	57,000		100	100	是
北京永恒嘉业投资有限公司	1,800		100	100	是
北京中弘投资有限公司	46,952.91		100	100	是
中弘矿业投资有限公司	83,647.02		100	100	是
北京中弘文昌物业管理有限公司	1,483.43		100	100	是
北京九泓龙翔餐饮有限公司	30		100	100	是

(上述公司以下分别简称御马坊公司、中房环渤海公司、海南日升公司、永恒嘉业公司、中弘投资公司、中弘矿业公司、文昌物业公司、九泓龙翔公司。)

3. 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	组织机构代码
海南弘昇投资有限公司	全资子公司之控股子公司	海南省海口市	房地产业	10,000	房地产的开发、投资、经营，农业、旅游项目投资开发	69891531-6
海南金昌投资有限	全资子公司的控股孙公司	海南省海口市	房地产业	10,000	房地产开发经营；农业、旅业项目投资、开发、经营	66511938-0

公司						
海南荔香农业开发有限公司	全资子公司的控股孙公司	海南省海口市	农业开发	200	农作物种植、农业观光旅游项目开发	69316588-6

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额 (万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表
海南弘昇投资有限公司	11,500		70.00	70.00	是
海南金昌投资有限公司	13,600		77.50	77.50	是
海南荔香农业开发有限公司	200		77.50	77.50	是

(续上表)

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益中冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
海南弘昇投资有限公司	15,061,981.64		
海南金昌投资有限公司	8,351,647.56		
海南荔香农业开发有限公司	299,288.26		

(上述公司以下分别简称海南弘昇公司、海南金昌公司、海南荔香公司。)

4. 其他说明

拥有其半数或半数以下表决权的子公司，纳入合并财务报表范围的原因说明

西双版纳公司原系本公司全资子公司，公司出资 2,000 万元，占其实收资本的 100%。2013 年 10 月，青岛海信通信有限公司、农银无锡投资咨询有限公司、中弘卓业集团有限公司、中弘投资公司、西双版纳公司、王永红和本公司签订 7 方协议，约定由农银无锡投资咨询有限公司对西双版纳公司增资 2 亿元，中弘投资公司增资 1 亿元。青岛海信通信有限公司拟作为资金提供方，本公司、中弘卓业集团有限公司及王永红为中弘投资公司未来受让农银无锡持有的西双版纳公司的股权转让价款 2 亿元以及中弘投资公司承担的其子公司之西双版纳公司因项目融资涉及的咨询服务费提供担保；本公司、中弘卓业集团有限公司及王永红为西双版纳公司未来因项目融资取得的贷款 3 亿元涉及的本金及利息提供担保。经增资及股权转让后的股权结构为农银无锡投资咨询有限公司持有西双版纳公司 62.5% 的股权，本公司全资子公司中弘投资公司持有其 37.5% 的股权，除农银无锡投资咨询有限公司派出一名项目人员管理参与监督管理外，剩余管理

人员均由中弘投资公司委派，中弘投资公司继续保留对西双版纳公司实质控制权，故 2013 年度继续把西双版纳公司纳入合并财务报表范围。

(二) 合并范围发生变更的说明

1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

1) 本期全资子公司中弘投资公司出资设立弘轩鼎成公司，该公司于 2013 年 4 月 26 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 110000015834453 的《企业法人营业执照》，注册资本 19,600 万元、实收资本 19,600 万元，中弘投资公司对其出资 19,600 万元，占其实收资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其以 100%比例纳入合并财务报表范围。

2) 本期全资子公司中弘投资公司出资设立山东中弘公司，该公司于 2013 年 4 月 24 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 370000200026513 的《企业法人营业执照》，注册资本 10,000 万元、实收资本 2,000 万元。中弘投资公司对其出资 2,000 万元，占其实收资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

3) 本期公司和全资子公司中弘投资公司共同出资设立长白山保护区公司，该公司 2013 年 5 月 10 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 222500000002625 的《企业法人营业执照》，注册资本 10,000 万元、实收资本 3,000 万元。其中公司出资 1,000 万元，中弘投资公司出资 2,000 万元，合计占其实收资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

4) 本期公司和全资子公司中弘投资公司共同设立长白山腾龙公司，该公司于 2013 年 8 月 16 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 222500000003402 的《企业法人营业执照》，注册资本 10,000 万元、实收资本 3,000 万元。其中中弘投资公司出资 3,000 万元，占其实收资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

5) 本期公司全资子公司海南如意岛公司出资设立海南弘恩公司，该公司于 2013 年 10 月 23 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 460000000284276 的《企业法人营业执照》，注册资本 1,000 万元、实收资本 1,000 万元。其中海南如意岛公司出资 1,000 万元，占其实收资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

6) 本期公司全资子公司海南如意岛公司出资设立海南弘晟公司，该公司于 2013 年 12 月 17 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 460000000285201 的《企业法人营业执照》，注册资本 1,000 万元、实收资本 1,000 万元。其中海南如意岛公司出资 1,000 万元，占其实收资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

7) 本期公司全资子公司海南如意岛公司出资设立海南弘昱公司，该公司于 2013 年 10 月 23 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 460000000284628 的《企业法人营业执照》，注册资本 1,000 万元、实收资本 1,000 万元。其中海南如意岛

公司出资 1,000 万元，占其实收资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

8) 本期公司全资子公司海南如意岛公司出资设立海南弘煊公司，该公司于 2013 年 12 月 17 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 460000000285164 的《企业法人营业执照》，注册资本 1,000 万元、实收资本 1,000 万元。其中海南如意岛公司出资 1,000 万元，占其实收资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

9) 本期公司全资子公司海南如意岛公司出资设立海南弘焜公司，该公司于 2013 年 12 月 17 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 460000000285210 的《企业法人营业执照》，注册资本 1,000 万元、实收资本 1,000 万元。其中海南如意岛公司出资 1,000 万元，占其实收资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

10) 本期公司全资子公司海南如意岛公司出资设立海南弘睿公司，该公司于 2013 年 10 月 23 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 46000000028572 的《企业法人营业执照》，注册资本 1,000 万元、实收资本 1,000 万元。其中海南如意岛公司出资 1,000 万元，占其实收资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

11) 本期公司出资设立杭州弘葵公司，该公司于 2013 年 8 月 22 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330184000257155 的《企业法人营业执照》，注册资本 10,000 万元、实收资本 2,000 万元。本公司出资 2,000 万元，占其实收资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(2) 因同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明

根据本公司与中弘卓业集团有限公司于 2013 年 2 月 6 日签订的《股权转让协议》，本公司以 2,500 万元受让中弘卓业集团有限公司持有的文昌物业公司 100% 股权。由于本公司和文昌物业公司同受中弘卓业集团有限公司最终控制且该项控制非暂时的，故该项合并为同一控制下企业合并。本公司已于 2013 年 2 月 6 日支付股权转让款 2,500 万元，并办理了相应的财产权交接手续，故自 2013 年 3 月起将其纳入合并财务报表范围，并相应调整了合并财务报表的比较数据。文昌物业公司下属全资子公司九泓龙翔公司因上述股权转让事项，同时纳入合并财务报表范围。

(三) 本期新纳入合并范围的主体

名 称	期末净资产	本期净利润
弘轩鼎成公司	96,996,099.03	-3,003,900.97
山东中弘公司	19,992,382.62	-7,617.38
长白山保护区公司	29,752,345.38	-247,654.62
长白山腾龙公司	29,815,309.27	-184,690.73
文昌物业公司	23,812,335.12	20,611,760.55

九泓龙翔公司	-1,679,389.26	97,023.45
海南弘恩公司	9,998,236.83	-1,763.17
海南弘晟公司	9,999,543.00	-457.00
海南弘昱公司	9,998,186.80	-1,813.20
海南弘煊公司	9,999,445.78	-554.22
海南弘烨公司	9,999,543.00	-457.00
海南弘睿公司	9,999,445.78	-554.22
杭州弘葵公司	18,862,468.48	-1,137,531.52

(四) 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并当期期初至合并日的收入	合并当期期初至合并日的净利润	合并当期期初至合并日的经营活动现金流量
文昌物业公司	合并前后均受中弘卓业集团有限公司最终控制	中弘卓业集团有限公司	29,239,101.60	13,726,880.79	19,392,193.98
九泓龙翔公司	合并前后均受中弘卓业集团有限公司最终控制	中弘卓业集团有限公司	308,087.70	-16,756.91	-80,747.46

五、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	原币金额	汇率	折人民币金额	原币金额	汇率	折人民币金额
库存现金：						
人民币			259,974.22			262,494.78
小 计			259,974.22			262,494.78
银行存款：						
人民币			1,366,850,430.24			317,955,124.48
小 计			1,366,850,430.24			317,955,124.48
其他货币资金：						

人民币			12,155,776.57			9,382,492.48
小计			12,155,776.57			9,382,492.48
合计			1,379,266,181.03			327,600,111.74

(2) 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项的说明

其他货币资金期末余额 12,155,776.57 元均为客户按揭贷款的保证金存款。

2. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备								
账龄分析法组合	24,853,253.41	100.00	7,494,753.40	30.16	239,105,462.85	100.00	15,075,425.89	6.30
小计	24,853,253.41	100.00	7,494,753.40	30.16	239,105,462.85	100.00	15,075,425.89	6.30
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
合计	24,853,253.41	100.00	7,494,753.40	30.16	239,105,462.85	100.00	15,075,425.89	6.30

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	12,823,943.41	51.60	769,436.60	228,649,291.85	95.63	13,718,957.51
1-2年	5,765,210.00	23.20	461,216.80	3,027,961.00	1.27	242,236.88
4-5年				7,428,210.00	3.10	1,114,231.50
5年以上	6,264,100.00	25.20	6,264,100.00			

小 计	24,853,253.41	100.00	7,494,753.40	239,105,462.85	100.00	15,075,425.89
-----	---------------	--------	--------------	----------------	--------	---------------

(2) 无应收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款余额的比例(%)
白玉库	非关联方	1,840,000.00	5 年以上	7.40
程小伦	非关联方	1,760,043.00	1-2 年	7.08
陈婧雯	非关联方	1,687,950.00	1-2 年	6.79
朱霖	非关联方	1,680,000.00	5 年以上	6.76
杨晞萌	非关联方	1,020,856.00	1-2 年	4.11
小 计		7,988,849.00		32.14

3. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	224,715,082.64	16.49		224,715,082.64	1,873,552,322.31	96.07		1,873,552,322.31
1-2 年	1,094,754,020.70	80.34		1,094,754,020.70	35,814,068.41	1.84		35,814,068.41
2-3 年	35,059,490.00	2.57		35,059,490.00	32,586,142.09	1.67		32,586,142.09
3 年以上	8,152,684.00	0.60		8,152,684.00	8,152,684.00	0.42		8,152,684.00
合 计	1,362,681,277.34	100.00		1,362,681,277.34	1,950,105,216.81	100.00		1,950,105,216.81

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	期末数	账龄	未结算原因
北京绿都基础设施投资有限公司	非关联方	1,000,000,000.00	1-2 年	土地平整款
海口市美兰区土地征收办公室	非关联方	113,624,940.00	1 年以内	代垫征地款
景洪市重点工程征地中心	非关联方	50,000,000.00	1 年以内	预付土地款

景洪市财政局	非关联方	50,000,000.00	1年以内	预付土地款
中铁二院工程集团有限公司	非关联方	40,000,000.00	1-2年	工程款
小计		1,253,624,940.00		

(3) 无预付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

4. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备								
账龄分析法组合	132,994,160.92	100.00	18,583,447.95	13.97	439,747,869.79	100.00	36,482,106.02	8.31
小计	132,994,160.92	100.00	18,583,447.95	13.97	439,747,869.79	100.00	36,482,106.02	8.31
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
合计	132,994,160.92	100.00	18,583,447.95	13.97	439,747,869.79	100.00	36,482,106.02	8.31

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	6,660,022.79	5.01	399,601.37	321,345,338.93	73.07	19,280,720.33
1-2年	9,065,831.00	6.82	725,266.48	7,261,140.59	1.65	580,891.25
2-3年	6,136,150.00	4.61	613,615.00	1,369,582.00	0.31	136,958.20
3-4年	1,369,582.00	1.03	205,437.30	109,556,526.27	24.91	16,433,478.94

4-5 年	109,556,526.27	82.38	16,433,478.94	194,382.00	0.05	29,157.30
5 年以上	206,048.86	0.15	206,048.86	20,900.00	0.01	20,900.00
小 计	132,994,160.92	100.00	18,583,447.95	439,747,869.79	100.00	36,482,106.02

(2) 无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(3) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	款项性质或内容
海口市土地储备整理中心	非关联方	100,000,000.00	4-5 年	75.19	土地保证金
汪清鑫兴矿业有限公司	联营企业	1,491,111.11	1 年以内	8.64	往来款
		5,000,000.00	1-2 年		
		5,000,000.00	2-3 年		
北京市财政局	非关联方	7,447,322.00	4-5 年	5.60	墙体水泥基金
海口市人民防空办公室	非关联方	2,000,000.00	1-2 年	1.50	人防保证金
北京市朝阳区通惠农工商公司	非关联方	2,000,000.00	4-5 年	1.50	租赁保证金
小 计		122,938,433.11		92.43	

(4) 其他应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款余额的比例(%)
汪清鑫兴矿业有限公司	联营企业	11,491,111.11	8.64
小 计		11,491,111.11	8.64

5. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	4,803,895,841.35		4,803,895,841.35	2,414,918,935.06		2,414,918,935.06

原材料	66,600.51		66,600.51	57,978.58		57,978.58
开发产品	1,776,132,592.72		1,776,132,592.72	1,735,771,762.02		1,735,771,762.02
合计	6,580,095,034.58		6,580,095,034.58	4,150,748,675.66		4,150,748,675.66

(2) 其他说明

1) 借款费用资本化情况

存货期末余额中含有的借款费用累计资本化金额 652,033,856.94 元，其中本期资本化金额 497,303,761.58 元。

2) 期末，已有账面价值 4,803,997,074.95 元存货用于担保。

3) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
中国之窗项目	预计2014年9月	2017年3月	36亿元	225,137,839.12	262,913,398.00
东区国际项目	预计2014年11月	2017年10月	17亿元	759,112,570.00	903,373,587.56
山东省微山岛旅游度假区项目	规划设计阶段			3,276,827.62	5,051,071.28
西双版纳路项目	预计2014年4月	2015年3月	10亿元	2,937,500.00	14,194,143.34
中弘西岸首府项目	2010年10月	2017年4月	9亿元	217,789,676.02	217,871,276.02
海口市东海岸如意岛项目	预计2014年4月	2018年6月	128.94 亿	13,366,042.90	1,144,804,984.82
御马坊度假村项目	2010年11月	2014年12月	47.4亿元	760,687,363.33	941,555,862.50
西游记文化创意产业园	规划设计阶段			95,085,766.82	103,749,984.07
宿州项目	预计2014年12月			141,302,330.00	142,160,769.72
三间房项目	规划设计阶段			21,273,144.76	21,336,319.08
海南荔枝园项目	规划设计阶段			152,755,128.95	160,073,325.45
东参休闲生活区项目 [注]	预计2014年5月	2016年11月	11亿元		82,602,699.09
漫江项目 [注]	2014年1月	2017年10月	42亿元	1,800,400.00	138,391,542.06
北京平谷夏各庄新城	2014年3月	2014年12月	10亿元	11,816,575.34	654,981,236.15
湖北平湖半岛国际旅游度假区	规划设计阶段			2,331,900.20	4,184,772.21
其他项目	规划设计阶段			6,245,870.00	6,650,870.00
小计				2,414,918,935.06	4,803,895,841.35

[注]：期初长白山望天鹅项目本年度拆分为东参休闲生活区项目与漫江项目。

4) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
中国经济之窗一期	2006、2008 年	158,769,556.79	5,084,684.50	4,255,980.50	159,598,260.79

中国经济之窗二期1号地	2010年	394,440,040.45	42,761,411.24	168,806,521.91	268,394,929.78
中国经济之窗二期2号地	2011年12月	422,039,025.61	132,846,168.77	72,931,501.44	481,953,692.94
中弘西岸首府项目(36号地)	2012年10月	760,523,139.17	88,589,701.28	191,396,047.24	657,716,793.21
北京市朝阳区慈云寺1号院	外购		208,468,916.00		208,468,916.00
小计		1,735,771,762.02	477,750,881.79	437,390,051.09	1,776,132,592.72

6. 其他流动资产

项目	期末数	期初数
预缴企业所得税	6,448,912.92	6,448,912.92
预缴营业税	15,153,285.77	
预缴城市维护建设税	1,113,998.19	
预缴教育费附加	454,556.60	
预缴增值税	991,088.94	
待摊装修费	135,000.00	
合计	24,296,842.42	6,448,912.92

7. 对联营企业投资

单位：万元

被投资单位	持股比例(%)	表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
联营企业							
安源煤业集团股份有限公司	18.57	18.57	927,568.04	533,898.02	393,670.02	1,743,547.66	21,436.99
汪清鑫兴矿业有限公司	49.00	49.00	2,091.70	1,466.63	625.07		-381.23

8. 长期股权投资

(1) 明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
汪清鑫兴矿业有限公司	权益法	60,000,000.00	58,801,160.35	-1,868,029.90	56,933,130.45
中信夹层(上海)投资中心(有限合伙)	成本法	100,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00	100,000,000.00
安源煤业集团股份有限公司	权益法	1,069,078,085.47	1,579,769,294.12	-454,698,799.33	1,125,070,494.79
昆山歌斐鸿乾股权投资中心(有限合伙)	成本法	50,000,000.00	10,000,000.00	40,000,000.00	50,000,000.00
井冈山市红杉树假日酒店有限公司	成本法		20,000,000.00	-20,000,000.00	
合计		1,279,078,085.47	1,718,570,454.47	-386,566,829.23	1,332,003,625.24

(续上表)

被投资单位	持股比例(%)	表决权比例(%)	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
汪清鑫兴矿业有限公司	49.00	49.00				
中信夹层(上海)投资中心(有限合伙)	2.00	2.00				
安源煤业集团股份有限公司	18.57	18.57				
昆山歌斐鸿乾股权投资中心(有限合伙)	4.80	4.80				
井冈山市红杉树假日酒店有限公司						
合计						

(2) 其他说明

1) 本期,中弘矿业公司持有的安源煤业集团股份有限公司的股票经两次减持,持股比例由 27.01%降至 18.57%,中弘矿业方在该公司仍派遣 2 名董事 1 名监事,对该公司仍具有重大影响,继续采取权益法核算。中弘矿业公司持有的该公司的 183,801,982 股股票自 2012 年 2 月 2 日起 36 个月内不得转让。期末,中弘矿业公司持有的该公司的 183,801,644 股股票(账面价值 1,125,068,425.85 元)已用于借款质押。

2) 根据本公司与中国船东互保协会以及上海宥德股权投资中心(有限合伙)签订的《权益转让协议》及《权益转让协议》之补充协议,本公司以持有的中信夹层(上海)投资中心(有限合伙) 100,000,000.00 元出资及所对应的权益向中国船东互保协会换取 75,000,000.00 元借款,双方约定上述股权不做工商变更并在 2 年内回购。

9. 投资性房地产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	94,707,173.82	22,750,495.17	4,702,740.50	112,754,928.49
房屋及建筑物	94,707,173.82	22,750,495.17	4,702,740.50	112,754,928.49
2) 累计折旧和累计摊销小计	5,079,447.94	3,049,760.91	446,760.00	7,682,448.85
房屋及建筑物	5,079,447.94	3,049,760.91	446,760.00	7,682,448.85
3) 账面净值小计	89,627,725.88	——	——	105,072,479.64
房屋及建筑物	89,627,725.88	——	——	105,072,479.64
4) 减值准备累计金额小计		——	——	
房屋及建筑物		——	——	
5) 账面价值合计	89,627,725.88	——	——	105,072,479.64
房屋及建筑物	89,627,725.88	——	——	105,072,479.64

本期折旧额为 3,049,760.91 元。

(2) 其他说明

期末，已有账面价值 19,239,926.13 元的投资性房地产用于担保。

10. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	128,914,875.25	417,705,683.43	2,233,965.00	544,386,593.68
房屋及建筑物	67,355,134.80	412,000,550.00		479,355,684.80
专用设备	1,355,960.50	150,360.00		1,506,320.50
运输工具	45,809,098.54	2,822,220.00	2,135,450.00	46,495,868.54
通用设备	12,590,915.19	2,410,991.43	98,515.00	14,903,391.62

其他设备	1,803,766.22		321,562.00		2,125,328.22
	—	本期转入	本期计提	—	—
2) 累计折旧小计	29,938,198.68		12,953,039.59	1,040,752.29	41,850,485.98
房屋及建筑物	7,255,265.40		3,107,657.28		10,362,922.68
专用设备	126,078.72		275,426.80		401,505.52
运输工具	14,798,782.90		6,829,411.05	947,163.04	20,681,030.91
通用设备	6,248,033.73		2,599,729.30	93,589.25	8,754,173.78
其他设备	1,510,037.93		140,815.16		1,650,853.09
3) 账面净值小计	98,976,676.57		—	—	502,536,107.70
房屋及建筑物	60,099,869.40		—	—	468,992,762.12
专用设备	1,229,881.78		—	—	1,104,814.98
运输工具	31,010,315.64		—	—	25,814,837.63
通用设备	6,342,881.46		—	—	6,149,217.84
其他设备	293,728.29		—	—	474,475.13
4) 减值准备小计			—	—	
房屋及建筑物			—	—	
专用设备			—	—	
运输工具			—	—	
通用设备			—	—	
其他设备			—	—	
5) 账面价值合计	98,976,676.57		—	—	502,536,107.70
房屋及建筑物	60,099,869.40		—	—	468,992,762.12
专用设备	1,229,881.78		—	—	1,104,814.98
运输工具	31,010,315.64		—	—	25,814,837.63

通用设备	6,342,881.46	—	—	6,149,217.84
其他设备	293,728.29	—	—	474,475.13

本期折旧额为 12,953,039.59 元；本期由在建工程转入固定资产原值为 54,360.00 元。

(2) 其他说明

- 1) 期末，已有账面价值 103,000,550.00 元的房屋及建筑物用于担保。
- 2) 期末，尚有账面价值 310,104,564.00 元的房屋建筑物未办妥产权。

11. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
22#楼装修				781,807.30		781,807.30
中继台通讯设备 更换工程				27,180.00		27,180.00
合 计				808,987.30		808,987.30

(2) 增减变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定 资产	转入投资性房地产	工程投入占 预算比例(%)
22#楼装修	3,700,000.00	781,807.30	2,575,230.20		3,357,037.50	90.73
中继台通 讯设备更 换工程	60,000.00	27,180.00	27,180.00	54,360.00		90.60
合 计		808,987.30	2,602,410.20	54,360.00	3,357,037.50	

(续上表)

工程名称	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	本期利息资本 化金额	本期利息资本 化年率(%)	资金来源	期末数
22#楼装修	100.00				自筹	
中继台通讯设 备更换工程	100.00				自筹	
合 计						

12. 无形资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	5,850,362.39	2,044,446.66		7,894,809.05
土地使用权	2,380,561.39			2,380,561.39
应用软件	3,409,470.00	2,044,446.66		5,453,916.66
著作权	60,331.00			60,331.00
2) 累计摊销小计	1,200,755.03	870,040.48		2,070,795.51
土地使用权	151,950.62	50,650.20		202,600.82
应用软件	1,029,699.53	807,324.04		1,837,023.57
著作权	19,104.88	12,066.24		31,171.12
3) 账面净值小计	4,649,607.36			5,824,013.54
土地使用权	2,228,610.77			2,177,960.57
应用软件	2,379,770.47			3,616,893.09
著作权	41,226.12			29,159.88
4) 减值准备小计				
土地使用权				
应用软件				
著作权				
5) 账面价值合计	4,649,607.36			5,824,013.54
土地使用权	2,228,610.77			2,177,960.57
应用软件	2,379,770.47			3,616,893.09
著作权	41,226.12			29,159.88

本期摊销额 870,040.48 元。

(2) 其他说明

期末，无形资产中土地使用权尚未办妥产权证更名手续。

13. 商誉

(1) 商誉增减变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末减值准备
收购永恒嘉业公司合并成本大于所享有该公司净资产的差额	8,105,885.58			8,105,885.58	
合 计	8,105,885.58			8,105,885.58	

(2) 商誉的减值测试方法及减值准备计提方法

资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的（总部资产和商誉分摊至某资产组或资产组组合的，该资产组或资产组组合的账面价值包括相关总部资产和商誉的分摊额），确认其相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为商誉的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

永恒嘉业公司持续运营，项目进展正常，其商誉不存在减值情况。

14. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少的原因
装修费	377,676.67		207,480.00	135,000.00	35,196.67	转入其他流动资产
合 计	377,676.67		207,480.00	135,000.00	35,196.67	

15. 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产		

资产减值准备	1,873,571.45	3,768,654.39
广告费超支	1,145,000.00	1,145,000.00
合 计	3,018,571.45	4,913,654.39

(2) 可抵扣差异项目明细

项 目	金 额	
可抵扣差异项目		
资产减值准备	7,494,285.74	
广告费超支	4,580,000.00	
小 计	12,074,285.74	

(3) 未确认递延所得税资产的明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣亏损	251,406,905.00	183,815,259.66
其他应收款减值准备	74,333,791.80	145,928,424.08
小 计	325,740,696.80	329,743,683.74

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数
可抵扣亏损	251,406,905.00	183,815,259.66
2013 年		40,439,357.13
2014 年	30,168,828.60	33,086,746.74
2015 年	37,711,035.75	42,277,509.72
2016 年	35,196,966.70	44,115,662.32
2017 年	62,851,726.25	23,895,983.76
2018 年	85,478,347.70	
小 计	251,406,905.00	183,815,259.66

16. 其他非流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
中弘 1 号-北京夏各庄新城项目 B 类专项资产管理计划	138,000,000.00	
中弘 2 号-北京夏各庄新城项目 B 类专项资产管理计划	36,700,000.00	
合 计	174,700,000.00	

(2) 其他说明

本期本公司之子公司弘轩鼎成公司和资产管理人汇添富资本管理有限公司等各方签订了《汇添富资本-中弘 1 号北京夏各庄新城项目专项资产管理计划资产管理合同》及《汇添富资本-中弘 2 号北京夏各庄新城项目专项资产管理计划资产管理合同》。根据合同约定，资产管理计划将计划份额分成两个级别，即 A 类资产管理计划份额和 B 类资产管理份额。其中 A 类资产管理计划份额由投资者认购，认购后的委托财产通过上海银行向项目公司弘轩鼎成发放委托贷款；B 类资产管理份额向中弘投资公司发行，期限为 18 个月，收益核算日为投资终止日及本资产管理计划终止日。上述金额即为中弘投资公司根据上述合同购买的 B 类资产管理份额。

17. 资产减值准备明细

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	51,557,531.91	-25,477,530.56		1,800.00	26,078,201.35
合 计	51,557,531.91	-25,477,530.56		1,800.00	26,078,201.35

18. 短期借款

项 目	期末数	期初数
委托借款	400,000,000.00	
抵押借款	361,000,000.00	500,000,000.00
质押借款	575,000,000.00	
合 计	1,336,000,000.00	500,000,000.00

19. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
工程款	508,729,243.01	515,658,643.82
材料款	50,981.26	311,497.91
购房款	150,000,000.00	
合 计	658,780,224.27	515,970,141.73

(2) 无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

账龄超过 1 年的应付账款为 317,976,606.42 元, 主要系应付建筑承包商的工程款。

20. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
售房款	26,430,103.40	13,699,255.00
租金	1,575,880.32	1,306,440.11
物业费	10,264,596.62	227,716.74
餐费	294,012.17	284,309.36
合 计	38,564,592.51	15,517,721.21

(2) 无预收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项。

(3) 预收售房款情况说明

项目名称	期末数	期初数	竣工时间
中国经济特色之窗二期	22,145,968.75	5,171,403.00	2011 年 12 月
中弘西岸首府项目	4,284,134.65	8,527,852.00	2012 年 10 月
小 计	26,430,103.40	13,699,255.00	

21. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	7,580,638.59	115,959,035.40	114,351,052.11	9,188,621.88
职工福利费		3,385,890.62	3,385,890.62	
社会保险费	107,309.66	18,482,613.52	18,178,065.10	411,858.08
其中：医疗保险费	11,358.51	5,660,676.99	5,541,777.41	130,258.09
基本养老保险费	84,563.29	11,346,217.54	11,179,450.45	251,330.38
失业保险费	6,215.75	750,867.36	739,988.02	17,095.09
工伤保险费	2,816.27	344,746.19	343,862.33	3,700.13
生育保险费	2,355.84	380,105.43	372,986.88	9,474.39
住房公积金		5,188,271.98	5,012,814.98	175,457.00
工会经费和教育经费	739,933.90	2,557,285.64	2,550,540.47	746,679.07
合 计	8,427,882.15	145,573,097.16	143,478,363.28	10,522,616.03

(2) 应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

期末应付的工资、奖金、津贴和补贴已于 2014 年 1 月发放。

22. 应交税费

项 目	期末数	期初数
营业税	1,385,735.96	15,926,108.34
企业所得税	82,334,939.03	125,866,934.29
个人所得税	50,791,414.71	110,354.59
城市维护建设税	84,655.04	485,970.51
土地增值税		52,424,600.00
房产税	968,376.51	968,376.51
土地使用税	2,746,293.13	201,168.56
教育费附加	444,652.71	1,482,097.90

水利建设基金	63,875.04	63,875.04
契税	9,000,000.00	12,884,760.00
合 计	147,819,942.13	210,414,245.74

23. 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	60,544,656.74	122,674,190.04
短期借款应付利息	19,637,680.56	2,541,666.67
合 计	80,182,337.30	125,215,856.71

24. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	15,935,042.93	17,980,890.64
代收款项	111,460,532.97	80,062,207.65
其他	2,733,866.79	2,602,098.13
合 计	130,129,442.69	100,645,196.42

(2) 无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项。

(3) 金额较大的其他应付款性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
代办契税	101,599,835.74	代办契税
小 计	101,599,835.74	

25. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	550,000,000.00	840,000,000.00

合 计	550,000,000.00	840,000,000.00
-----	----------------	----------------

(2) 一年内到期的长期借款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	550,000,000.00	840,000,000.00
小 计	550,000,000.00	840,000,000.00

2) 金额前 5 名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	年利率 (%)	期末数		期初数	
					原币 金额	折人民 币金额	原币 金额	折人民 币金额
西藏信托	2012/11/13	2014/5/13	人民币	14.00		400,000,000.00		
国家开发银行	2012/2/1	2014/5/21	人民币	6.40		30,000,000.00		
国家开发银行	2012/2/1	2014/5/21	人民币	6.40		30,000,000.00		
国家开发银行	2012/1/10	2014/5/21	人民币	6.40		20,000,000.00		
国家开发银行	2012/1/10	2014/11/21	人民币	6.40		20,000,000.00		
西藏信托	2012/4/24	2013/10/24	人民币	15.00				450,000,000.00
西藏信托	2012/5/9	2013/11/9	人民币	15.00				110,000,000.00
西藏信托	2012/6/5	2013/12/5	人民币	15.00				100,000,000.00
北京银行	2011/11/23	2013/5/23	人民币	7.995				90,000,000.00
北京银行	2011/11/23	2013/11/23	人民币	7.995				90,000,000.00
小 计						500,000,000.00		840,000,000.00

26. 其他流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预提房地产企业土地增值税	995,143,822.41	1,016,632,022.27
合 计	995,143,822.41	1,016,632,022.27

(2) 其他说明

期末余额系已完工项目预提但尚未清算的土地增值税。

27. 长期借款

(1) 长期借款情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	4,276,000,000.00	1,582,000,000.00
保证借款	280,000,000.00	280,000,000.00
质押借款	492,370,421.95	927,697,560.00
合 计	5,048,370,421.95	2,789,697,560.00

(2) 金额前 5 名的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	年利率 (%)	期末数	期初数
上海银行北京分行	2013/7/29	2015/1/29	人民币	6.75	1,600,000,000.00	
海口市农村信用合作联社京华分社	2013/12/18	分期还款	人民币	13.00	1,000,000,000.00	
厦门信托有限责任公司	2012/4/27	2015/4/27	人民币	10.30-12.30	492,370,421.95	927,697,560.00
中铁信托有限责任公司	2013/3/4	2016/3/4	人民币	14.65	450,000,000.00	
上海银行天津分行	2013/11/29	2015/5/28	人民币	8.50	414,000,000.00	
中诚信托有限公司	2012/6/27	2014/6/27	人民币	13.50	[注]	450,000,000.00
西藏信托有限责任公司	2012/11/13	2014/5/13	人民币	14.00	400,000,000.00	400,000,000.00
北京世欣鼎成投资中心 (有限合伙)	2012/9/26	2015/5/26	人民币	10.00	280,000,000.00	280,000,000.00
中诚信托有限责任公司	2012/7/21	2014/8/15	人民币	15.00	[注]	250,000,000.00
小 计					4,636,370,421.95	2,307,697,560.00

[注]分别已于 2013 年 7 月 29 日、2013 年 3 月 29 日提前还款。

28. 股本

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股份总数	1,012,092,607.00	910,883,346.00		1,922,975,953.00

(2) 股本变动情况说明

根据 2013 年第六次临时股东大会决议，公司进行 2013 年半年度利润分配，以 2013 年 6 月 30 日的公司总股本 1,012,092,607 股为基数，向全体股东每 10 股分派红股 9 股，共计增加实收资本 910,883,346.00 元。上述实收资本变更业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所验证，并于 2013 年 8 月 29 日出具了验资报告（天健皖验（2013）29 号）。公司于 2013 年 10 月办妥工商变更登记。

29. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	30,000,000.00		30,000,000.00	
合 计	30,000,000.00		30,000,000.00	

(2) 期初调整说明

同一控制下企业合并导致的合并范围变更，相应调整增加期初资本公积 30,000,000.00 元。

(3) 本期增减变动情况说明

由于同一控制下企业合并导致的合并范围变更，本期转回资本公积 30,000,000.00 元。

30. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	49,097,995.45	90,664,295.12	49,097,995.45	90,664,295.12
合 计	49,097,995.45	90,664,295.12	49,097,995.45	90,664,295.12

(2) 本期增减变动情况说明

1) 本期增加盈余公积 90,664,295.12 元,系按照母公司实现的净利润 10%计提的法定盈余公积金。

2) 本期减少盈余公积 49,097,995.45 元,其中:

① 2013 年 2 月,本公司因同一控制下企业合并完成收购文昌物业公司 100%股权,支付对价与按照新增持股比例计算应享有子公司自合并日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额,冲减盈余公积 10,165,714.25 元。

② 2013 年 1-3 月,全资子公司中弘投资公司单方增资,共计出资 900,000,000.00 元对弘元鼎成公司进行单方增资,增资后计入长期股权投资的金额与按照新增持股比例计算应享有子公司自合并日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额,冲减盈余公积 26,855.26 元。

③ 2013 年 5 月,全资子公司中弘矿业公司将持有的安源煤业集团股份有限公司无限售条件流通股 49,500,000 股对外转让,原确认的资本公积转回冲减盈余公积 3,650,987.42 元。

④ 2013 年 5 月,全资子公司中弘投资公司以 100,030,000.00 元购买北京天地嘉诚投资管理有限公司持有的北京中弘地产公司 33.33%少数股权,支付对价与按照新增持股比例计算应享有子公司自合并日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额,在合并财务报表中冲减盈余公积 35,254,438.52 元。

31. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	1,747,424,159.97	——
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)	-28,875,838.13	——
调整后期初未分配利润	1,718,548,321.84	——
加:本期归属于母公司所有者的净利润	218,657,888.91	——
减:提取法定盈余公积	90,664,295.12	10%
应付普通股股利	531,348,618.65	2013 年 6 月每股分红 0.30 元;2013 年 8 月每股分红 0.225 元
转作股本的普通股股利	910,883,346.00	2013 年 8 月,每 10 股分派红股 9 股
其他	44,136,817.74	
期末未分配利润	360,173,133.24	——

(2) 调整期初未分配利润明细

2013 年 2 月,本公司因同一控制下合并文昌物业公司导致的合并范围变更,影响期初未分配利润-28,875,838.13 元。

(3) 未分配利润其他减少 44,136,817.74 元, 其中:

1) 2013 年 5 月, 全资子公司中弘投资公司以 100,030,000.00 元购买北京天地嘉诚投资管理有限公司持有的北京中弘地产公司 33.33% 少数股权, 将支付对价与按照新增持股比例计算应享有子公司自合并日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额, 冲减未分配利润 56,794,783.06 元。

2) 2013 年 2 月, 本公司因同一控制下合并文昌物业公司导致的合并范围变更, 本期影响增加未分配利润 15,165,714.25 元。

3) 2013 年 11 月, 全资子公司中弘矿业公司将持有的安源煤业集团股份有限公司无限售条件流通股 34,000,000.00 股对外转让, 原确认的资本公积转回冲减未分配利润 2,507,748.93 元。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	1,035,423,761.13	3,745,062,302.39
其他业务收入	83,970,745.10	67,534,942.94
营业成本	484,602,853.42	1,518,900,730.48

(2) 主营业务收入/主营业务成本 (分行业)

行业名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房地产行业	1,035,423,761.13	417,371,248.18	3,745,062,302.39	1,485,630,085.44
小 计	1,035,423,761.13	417,371,248.18	3,745,062,302.39	1,485,630,085.44

(3) 主营业务收入/主营业务成本 (分产品)

产品名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	1,035,423,761.13	417,371,248.18	3,745,062,302.39	1,485,630,085.44
小 计	1,035,423,761.13	417,371,248.18	3,745,062,302.39	1,485,630,085.44

(4) 主营业务收入/主营业务成本 (分地区)

地区名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本

北京	722,373,320.00	226,600,546.17	3,552,830,059.80	1,393,711,021.70
海南	313,050,441.13	190,770,702.01	192,232,242.59	91,919,063.74
小 计	1,035,423,761.13	417,371,248.18	3,745,062,302.39	1,485,630,085.44

(5) 公司前 5 名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
荣七英	14,633,409.00	1.41
孙红梅	12,587,654.00	1.22
李海燕	7,179,061.00	0.69
田京生	6,138,389.00	0.59
胡少安	5,776,970.00	0.56
小 计	46,315,483.00	4.47

2. 营业税金及附加

项 目	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	56,405,562.09	190,388,640.14	详见本财务报表附注税项之说明
城市维护建设税	2,985,714.51	11,468,238.91	
教育费附加	1,712,401.33	5,711,659.18	
地方教育费附加	1,128,182.18	3,822,425.34	
土地增值税	17,204,855.06	412,457,561.64	
合 计	79,436,715.17	623,848,525.21	

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
中介费	20,495,295.98	40,228,404.03
广告费	12,013,143.60	12,913,883.00

职工薪酬	7,196,440.39	4,503,183.97
宣传策划费	2,189,371.40	8,527,144.00
办公费用	837,046.08	2,227,845.74
水电费	525,600.00	231,052.20
折旧摊销费	277,258.08	212,476.74
运输费	98,640.00	152,315.20
业务招待费	55,902.20	135,286.70
其他	841,589.48	1,164,659.95
合 计	44,530,287.21	70,296,251.53

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	98,462,441.71	86,934,343.55
办公费	21,677,979.89	16,641,019.78
中介费用	20,518,373.60	31,777,788.26
折旧摊销费	12,779,414.99	10,885,322.56
差旅费	12,006,527.04	13,878,784.12
税金	9,058,651.71	10,164,749.39
业务招待费	7,615,983.60	20,903,628.84
会议费	4,875,963.11	14,610,441.02
车船费用	4,428,944.44	4,959,590.30
其他	3,446,184.96	3,610,425.40
合 计	194,870,465.05	214,366,093.22

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	189,858,739.47	221,960,306.05
减：利息收入	3,505,352.06	798,404.11
手续费及其他	871,209.39	898,176.57
合 计	187,224,596.80	222,060,078.51

6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-25,477,530.56	24,682,542.04
合 计	-25,477,530.56	24,682,542.04

7. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益		6,461,830.34
非货币性资产交换确认的投资收益		-10,792,621.82
权益法核算的长期股权投资收益	44,240,329.78	90,991,643.47
处置长期股权投资产生的投资收益[注]	-25,008,325.92	
处置可供出售金融资产产生的投资收益	1,992,104.04	
合 计	21,224,107.90	86,660,851.99

[注]：处置长期股权投资产生的投资收益中本期减持安源煤业集团股份有限公司股权的投资收益为-25,408,325.92元，转让井冈山市红杉树假日酒店有限公司股权的投资收益为400,000.00元。

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原 因
汪清鑫兴矿业有限公司	-1,868,029.90	-984,149.68	被投资方亏损增加

安源煤业集团股份有限公司	46,108,359.68	91,975,793.15	对该公司持股比例下降,且该公司本期净利润下降
小 计	44,240,329.78	90,991,643.47	

(3) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

8. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	128,004,297.10	187,066,040.00	128,004,297.10
罚没收入	116,348.00		116,348.00
其他	12,559.50	1,078,513.96	12,559.50
合 计	128,133,204.60	188,144,553.96	128,133,204.60

(2) 政府补助明细

补助项目	本期数	上年同期数	与资产相关/ 与收益相关	说明
企业扶持资金	59,000,000.00	144,000,000.00	与收益相关	北京市平谷马坊物流基地管理委员会《关于支付北京中弘投资有限公司财政奖励的函》
政府奖励款	68,741,957.10	33,066,040.00	与收益相关	根据 2009 年 12 月 31 日宿州市政府召开的相关会议精神以及宿州市经济开发区管委会、中弘卓业集团有限公司、宿州科苑实业有限公司签订的协议约定,因抵债土地过户时产生的相关税金,由原科苑集团股份有限公司(即本公司)缴纳,宿州市经济开发区管委给予本公司奖励款
农村劳动力转移就业奖励	262,340.00		与收益相关	文昌物业公司收到农村劳动力转移就业奖励
企业扶持基金		10,000,000.00	与收益相关	根据北京市平谷区夏各庄镇人民政府《关于支付北京中弘兴业房地产开发有限公司财政奖励的函》
小 计	128,004,297.10	187,066,040.00		

9. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	105,337.66		105,337.66
其中：固定资产处置损失	105,337.66		
对外捐赠	6,422,000.00	26,360,000.00	6,422,000.00
违约金	2,029,896.00	2,035,898.44	2,029,896.00
罚款支出	30,000.00	30,000.00	30,000.00
合 计	8,587,233.66	28,425,898.44	8,587,233.66

10. 所得税费用

项 目	本期数	上年同期数
按税法及相关规定计算的当期所得税	82,362,490.96	343,028,049.54
递延所得税调整	1,895,082.94	7,973,556.25
合 计	84,257,573.90	351,001,605.79

11. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	2013 年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	218,657,888.91
非经常性损益	B	111,684,819.51
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	106,973,069.40
期初股份总数	D	1,012,092,607.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	910,883,346.00

发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	1,922,975,953.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.11
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.06

(2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
政府补助	128,004,297.10
为业主代办费	45,167,958.00
往来款项	27,131,845.19
利息收入	3,505,352.06
其他	413,046.80
合 计	204,222,499.15

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
中介费	41,013,669.58
办公费	22,515,025.97
往来款	17,506,730.15

广告宣传费	14,202,515.00
为业主代办费	13,769,632.68
交通费	12,006,527.04
业务招待费	7,671,885.80
捐赠	6,422,000.00
车船费用	4,428,944.44
其他	4,287,872.56
银行手续费	871,209.39
合 计	144,696,012.61

3. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
融资保证金	163,673,595.94
合 计	163,673,595.94

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
按揭保证金	2,017,775.00
融资保证金	163,673,595.94
合 计	165,691,370.94

5. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	210,719,624.08	1,033,820,926.06
加: 资产减值准备	-25,477,530.56	24,682,542.04

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,002,800.50	13,687,241.39
无形资产摊销	870,040.48	739,282.95
长期待摊费用摊销	207,480.00	207,480.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	105,337.66	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	189,858,739.47	221,960,306.05
投资损失(收益以“-”号填列)	-21,224,107.90	-86,660,851.99
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	1,895,082.94	7,973,556.25
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-2,429,346,358.92	1,179,685,480.32
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	491,268,860.48	-2,118,488,480.60
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	131,501,476.86	81,532,891.50
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,433,618,554.91	359,140,373.97
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,367,110,404.46	318,217,619.26
减: 现金的期初余额	318,217,619.26	277,081,517.40
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,048,892,785.20	41,136,101.86
(2) 现金和现金等价物的构成		
项 目	期末数	期初数
1) 现金	1,367,110,404.46	318,217,619.26

其中：库存现金	259,974.22	262,494.78
可随时用于支付的银行存款	1,366,850,430.24	317,955,124.48
可随时用于支付的其他货币资金		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	1,367,110,404.46	318,217,619.26

(2) 其他说明

期末，其他货币资金余额为按揭保证金，不作为现金等价物。

六、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
中弘卓业集团有限公司	控股股东	民营企业	新疆乌鲁木齐	王永红	实业投资

(续上表)

母公司名称	注册资本	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 (%)	本公司最终控制方	组织机构代码
中弘卓业集团有限公司	60,000 万	39.95	39.95	王永红	76750044-9

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注企业合并及合并财务报表之说明。

3. 本公司的联营企业情况

单位：万元

被投资单位	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	关联关系	组织机构代码
联营企业									
安源煤业集团股份有限公司	股份公司	江西省萍乡市	李良仕	采矿业	98,995.99 万	18.57	18.57	联营企业	71650074-8

汪清鑫兴矿业有限公司	有限公司	汪清县复兴镇	钱宝兰	采矿业	1,580.00 万	49.00	49.00	联营企业	76456279-1
------------	------	--------	-----	-----	------------	-------	-------	------	------------

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
王永红先生	实际控制人	
李华女士	实际控制人之夫人	

(二) 关联交易情况

1. 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收益
中弘投资公司	中弘卓业集团有限公司	办公用房 2398.01m ²	2013/1/1	2013/12/31	市场价	1,302,787.20

2. 关联担保情况

(1) 明细情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
王永红	中弘投资公司	400,000,000.00	2012/11/13	2014/5/13	否
王永红	中弘投资公司	1,600,000,000.00	2013/7/29	2015/1/29	否
王永红	中弘投资公司	121,000,000.00	2013/5/21	2014/5/21	否
王永红	中弘投资公司	150,000,000.00	2013/8/27	2014/8/26	否
王永红	中弘投资公司	90,000,000.00	2013/12/10	2014/12/9	否
王永红、李华	海南日升公司	416,000,000.00	2011/9/29	2015/9/28	否
王永红	本公司	75,000,000.00	2013/11/12	2015/11/12	否
合计		3,352,000,000.00			

(2) 其他担保事项

中弘卓业集团有限公司及王永红为中弘投资公司未来受让农银无锡持有的西双版纳公司的股权转让价款 2 亿元以及中

弘投资公司承担的其子公司之西双版纳公司因项目融资涉及的咨询服务费（融资附生效条件，目前尚未取得贷款）提供担保；中弘卓业集团有限公司及王永红为西双版纳公司未来因项目融资取得的贷款 3 亿元涉及的本金及利息提供担保。

3. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
汪清鑫兴矿业有限公司	10,000,000.00	2011/10/8	2014/6/8	按照 8% 计息

4. 关联方资产转让情况

根据本公司与中弘卓业集团有限公司于 2013 年 2 月 6 日签订的《股权转让协议》，以文昌物业公司的评估值为作价依据，本公司以 2,500 万元受让中弘卓业集团有限公司持有的文昌物业公司 100% 股权。上述文昌物业公司净资产业经北京中同华资产评估有限公司评估，并由其出具《评估报告》（中同华评字（2013）第 33 号），该公司 2012 年 12 月 31 日为基准日的净资产评估价值为 25,050,800.00 元。

（三）关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	汪清鑫兴矿业有限公司	11,491,111.11	989,466.67	10,000,000.00	700,000.00
小计		11,491,111.11	989,466.67	10,000,000.00	700,000.00

（四）关键管理人员薪酬

2013 年度和 2012 年度，本公司关键管理人员报酬总额分别为 829.72 万元和 949.32 万元。

七、或有事项

按照房地产企业经营惯例，公司及部分控股子公司为相关业主按揭贷款提供保证。截至 2013 年 12 月 31 日，上述保证贷款金额为 1,654,611,000.00 元。

八、承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

非公开发行股票预案调整

根据 2013 年 10 月 8 日公司第七次临时股东大会决议，公司拟向特定对象非公开发行人民币普通股（A 股），每股面值 1 元，募集金额不超过 30 亿元。2014 年 3 月，董事会决议对发行预案进行调整，发行股数调整为不超过 959,529,486 股，定价基准日调整为 2014 年 3 月 29 日，本次非公开发行股票发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之九十，发行募集资金拟用于海南如意岛旅游度假开发项目（一期）。上述事项待股东大会表决并获得中国证券监督管理委员会核准后执行。

十、其他重要事项

（一）企业合并

企业合并情况详见本财务报表附注企业合并及合并财务报表之说明。

（二）截至 2013 年 12 月 31 日，本公司控股股东中弘卓业集团有限公司持有本公司的股票 674,889,337 股已用于质押，占本公司总股本的 35.096%。

（三）发行公司债券

根据 2013 年 10 月 8 日公司第七次临时股东大会决议，公司拟发行 9.5 亿元公司债券，利率为 10%，扣除发行费用后用于偿还到期借款和补充流动资金。截至本财务报告批准报出日，上述事项尚未获得有权部门批准。

十一、母公司财务报表项目注释

（一）母公司资产负债表项目注释

1. 其他应收款

（1）明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						

单项金额重大并单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备								
账龄分析法组合	4,464,024,296.27	100.00	277,927,457.78	6.23	1,528,707,463.18	100.00	91,822,447.79	6.01
余额百分比法组合								
小计	4,464,024,296.27	100.00	277,927,457.78	6.23	1,528,707,463.18	100.00	91,822,447.79	6.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
合计	4,464,024,296.27	100.00	277,927,457.78	6.23	1,528,707,463.18	100.00	91,822,447.79	6.01

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	3,964,724,296.27	88.82	237,883,457.78	1,523,707,463.18	99.67	91,422,447.79
1-2年	494,300,000.00	11.07	39,544,000.00	5,000,000.00	0.33	400,000.00
2-3年	5,000,000.00	0.11	500,000.00			
小计	4,464,024,296.27	100.00	277,927,457.78	1,528,707,463.18	100.00	91,822,447.79

(2) 无应收持有公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(3) 其他应收款金额前5名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	款项性质或内容
中弘投资公司	子公司	3,392,148,084.34	1年以内	75.98	往来款
海南如意岛公司	子公司	465,880,000.00	1年以内	18.27	往来款
		349,720,000.00	1-2年		
中弘矿业公司	子公司	103,000,000.00	1年以内	5.28	往来款

		132,500,000.00	1-2 年		
汪清鑫兴矿业有限公司	联营企业	1,491,111.11	1 年以内	0.26	往来款
		5,000,000.00	1-2 年		
		5,000,000.00	2-3 年		
海南中弘公司	子公司	4,000,000.00	1-2 年	0.09	往来款
小 计		4,458,739,195.45		99.88	

(4) 其他应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款余额的比例(%)
中弘投资公司	子公司	3,392,148,084.34	75.98
海南如意岛公司	子公司	815,600,000.00	18.27
中弘矿业公司	子公司	235,500,000.00	5.28
汪清鑫兴矿业有限公司	联营企业	11,491,111.11	0.26
海南中弘公司	子公司	4,000,000.00	0.09
长白山公司	子公司之子公司	3,080,000.00	0.07
海南中濠公司	子公司之子公司	400,000.00	0.01
海南中衍公司	子公司之子公司	400,000.00	0.01
海南中岩公司	子公司之子公司	400,000.00	0.01
海南中翊公司	子公司之子公司	400,000.00	0.01
海南中洲公司	子公司之子公司	400,000.00	0.01
小 计		4,463,819,195.45	100.00

2. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
文昌物业公司	成本法核算	14,834,285.75		14,834,285.75	14,834,285.75

中弘投资公司	成本法核算	469,529,144.56	469,529,144.56		469,529,144.56
海南中弘公司	成本法核算	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
宿州中弘公司	成本法核算	120,000,000.00	120,000,000.00		120,000,000.00
美猴王公司	成本法核算	40,000,000.00	40,000,000.00		40,000,000.00
中弘矿业公司	成本法核算	836,470,227.62	836,470,227.62		836,470,227.62
长白山公司	成本法核算	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00
微山岛公司	成本法核算	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00
宜昌前坪岛公司	成本法核算	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00
西双版纳公司	成本法核算	20,000,000.00	20,000,000.00	-20,000,000.00	
海南如意岛公司	成本法核算	100,000,000.00	100,000,000.00	400,000,000.00	500,000,000.00
中弘旅游公司	成本法核算	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00
中弘文化公司	成本法核算	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00
汪清鑫兴矿业有限公司	权益法核算	60,000,000.00	58,801,160.35	-1,868,029.90	56,933,130.45
长白山保护公司	成本法核算	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00
中信夹层(上海)投资中心(有限合伙)	成本法核算	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00	100,000,000.00
杭州弘葵公司	成本法核算	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00
合计		1,910,833,657.93	1,864,800,532.53	472,966,255.85	2,337,766,788.38

(续上表)

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
文昌物业公司	100.00	100.00				
中弘投资公司	100.00	100.00				1,120,000,000.00
海南中弘公司	100.00	100.00				
宿州中弘公司	100.00	100.00				
美猴王公司	40.00	40.00				

中弘矿业公司	100.00	100.00				
长白山公司	100.00	100.00				
微山岛公司	80.00	80.00				
宜昌前坪岛公司	100.00	100.00				
西双版纳公司	100.00	100.00				
海南如意岛公司	100.00	100.00				
中弘旅游公司	100.00	100.00				
中弘文化公司	100.00	100.00				
汪清鑫兴矿业有限公司	49.00	49.00				
长白山保护公司	33.33	33.33				
中信夹层(上海)投资中心(有限合伙)	2.00	2.00				
杭州弘葵公司	100.00	100.00				
合 计						1,120,000,000.00

(二) 母公司利润表项目注释

1. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	1,120,000,000.00	606,461,830.34
权益法核算的长期股权投资收益	-1,868,029.90	-984,149.68
合 计	1,118,131,970.10	605,477,680.66

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
中弘投资公司	1,120,000,000.00	600,000,000.00	本期分红影响

中信夹层(上海)投资中心(有限合伙)		6,461,830.34	本期分红影响
小 计	1,120,000,000.00	606,461,830.34	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
汪清鑫兴矿业有限公司	-1,868,029.90	-984,149.68	被投资方亏损增加
小 计	-1,868,029.90	-984,149.68	

(4) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(三) 母公司现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	906,642,951.18	490,979,954.52
加: 资产减值准备	186,105,009.99	56,620,447.79
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
无形资产摊销	50,650.20	50,650.20
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		16,979,166.67
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,118,131,970.10	-605,477,680.66
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		

经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-244,659,714.94	-1,080,480,866.51
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	21,525,155.81	999,068,690.88
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-248,467,917.86	-122,259,637.11
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	689,249.29	8,539,153.94
减: 现金的期初余额	8,539,153.94	155,553,274.41
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-7,849,904.65	-147,014,120.47

十二、其他补充资料

(一) 非经常性损益

非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
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	-25,113,664.28	
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	128,004,297.10	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,491,111.11	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		

非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	13,710,123.88	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	1,992,104.74	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,352,988.50	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	111,730,984.05	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	59,289.54	
少数股东权益影响额(税后)	-13,125.00	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	111,684,819.51	

(二) 净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益

归属于公司普通股股东的净利润	8.36	0.11	0.11
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.09	0.06	0.06

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	218,657,888.91
非经常性损益	B	111,684,819.51
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	106,973,069.40
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	2,809,738,924.29
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G1	303,627,782.08
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H1	6
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G2	227,720,836.57
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H2	4
其他		
同一控制下合并文昌物业公司减少净资产	I ₁	25,000,000.00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₁	10
购买北京中弘公司少数股权减少净资产	I ₂	92,049,221.58
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₂	7
出售安源煤业部分股权减少未分配利润	I ₃	3,650,987.42
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₃	7
对弘元鼎成公司单方增资引起的未分配利润减少	I ₄	26,855.26
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₃	9
出售安源煤业部分股权减少未分配利润	I ₄	2,507,748.95

	减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₄	1
报告期月份数		K	12
加权平均净资产		$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - G \times \frac{H}{K} + I \times \frac{I}{K}$	2,614,459,456.41
加权平均净资产收益率		M=A/L	8.36%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		N=C/L	4.09%

(三) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

单位：人民币元

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度	变动原因说明
货币资金	1,379,266,181.03	327,600,111.74	3.21 倍	长短期借款增加所致
应收账款	17,358,500.01	224,030,036.96	-92.25%	销售收入减少，按揭款放款收回所致
预付款项	1,362,681,277.34	1,950,105,216.81	-30.12%	预付土地转让款等转入开发成本所致
其他应收款	114,410,712.97	403,265,763.77	-71.63%	土地保证金转入开发成本所致
存货	6,580,095,034.58	4,150,748,675.66	58.53%	开发投入增加及土地保证金等转入开发成本所致
其他流动资产	24,296,842.42	6,448,912.92	2.77 倍	预缴营业税税费所致
固定资产	502,536,107.70	98,976,676.57	4.08 倍	本期中弘地产购入房产增加所致
在建工程		808,987.30		本期转入固定资产所致
长期待摊费用	35,196.67	377,676.67	-90.68%	摊销临近结束所致
递延所得税资产	3,018,571.45	4,913,654.39	-38.57%	本期期末坏账准备减少所致
其他非流动资产	174,700,000.00			夏各庄新城项目融资配套购买资产计划增加所致
短期借款	1,336,000,000.00	500,000,000.00	1.67 倍	项目投入增加导致借款增加所致
预收款项	38,564,592.51	15,517,721.21	1.49 倍	海南日升期末开盘预售增加所致
应付利息	80,182,337.30	125,215,856.71	-35.96%	利息偿还所致

其他应付款	130,129,442.69	100,645,196.42	29.30%	代收款项增加所致
一年内到期的非流动负债	550,000,000.00	840,000,000.00	-34.52%	本期借款归还所致
长期借款	5,048,370,421.95	2,789,697,560.00	80.96%	项目投入增加导致借款增加所致
实收资本	1,922,975,953.00	1,012,092,607.00	90.00%	本期利润分配转增资本所致
盈余公积	90,664,295.12	49,097,995.45	84.66%	本期计提法定盈余公积所致
未分配利润	360,173,133.24	1,718,548,321.84	-79.04%	本期利润分配所致
利润表项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业收入	1,119,394,506.23	3,812,597,245.33	-70.64%	本期主要为尾盘销售导致收入减少
营业成本	484,602,853.42	1,518,900,730.48	-68.10%	销售收入减少对应的成本减少所致
营业税金及附加	79,436,715.17	623,848,525.21	-87.27%	收入下降对应的应交税金减少
销售费用	44,530,287.21	70,296,251.53	-36.65%	收入减少导致销售代理费减少所致
资产减值损失	-25,477,530.56	24,682,542.04	-2.03 倍	应收账款及其他应收款减少所致
投资收益	21,224,107.90	86,660,851.99	-75.51%	安源煤业确认的投资收益减少所致
营业外收入	128,133,204.60	188,144,553.96	-31.90%	政府补助减少所致
营业外支出	8,587,233.66	28,425,898.44	-69.79%	对外捐赠减少所致
所得税费用	84,257,573.90	351,001,605.79	-76.00%	收入减少对应利润总额减少所致

第十一节 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、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。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

中弘控股股份有限公司董事会

董事长： 王永红

二〇一四年四月十四日