

# 中弘控股股份有限公司

2014 年度报告

2015 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 2014 年度利润分配预案为：以 2014 年 12 月 31 日总股本 2,881,442,406 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.11 元（含税），同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 6 股。

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 .....	25
第六节 股份变动及股东情况 .....	30
第七节 优先股相关情况 .....	36
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	37
第九节 公司治理 .....	42
第十节 内部控制 .....	46
第十二节 备查文件目录 .....	127

## 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	2015 年 01 月 08 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。</p> <p>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>一、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有持有公司股份 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有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，占当时本公司总股本的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，占当时本公司总股本的39.95%，仍为本公司控股股东。</p> <p>2014年12月8日，公司非公开发行股票完成，新增股份958,466,453股，公司的总股本由1,012,092,607股增加到2,881,442,406股。中弘卓业集团持有公司股份总数为994,489,916股，占本公司现有总股本的34.51%，仍为公司控股股东。</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

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
华泰联合证券有限责任公司	北京市西城区丰盛胡同22号 丰铭国际大厦A座6层	张冠峰、王骥跃	2014年12月8日-2015年12月31日

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

	2014 年	2013 年	本年比上年增减(%)	2012 年
营业收入(元)	2,484,976,917.28	1,119,394,506.23	121.99%	3,812,597,245.33
归属于上市公司股东的净利润(元)	291,384,949.71	218,657,888.91	33.26%	1,088,883,142.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	268,385,674.42	106,973,069.40	150.89%	1,020,884,926.63
经营活动产生的现金流量净额(元)	-4,100,802,430.24	-1,433,618,554.91	186.05%	359,140,373.97
基本每股收益(元/股)	0.15	0.11	36.36%	0.57
稀释每股收益(元/股)	0.15	0.11	36.36%	0.57
净资产收益率(%)	11.51%	8.36%	3.15%	37.18%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减(%)	2012 年末
总资产(元)	17,819,895,394.63	11,609,404,428.17	53.50%	8,988,229,386.08
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)	5,614,713,857.15	2,373,813,381.36	136.53%	2,809,738,924.29

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 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)	-288,328.37	-25,113,664.28		
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)	46,325,986.00	128,004,297.10	187,066,040.00	
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	

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	770,256.79	1,992,104.74		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-16,254,728.59	-8,352,988.50	-27,575,327.48	
减：所得税影响额	7,553,910.54	59,289.54	29,343,440.85	
少数股东权益影响额（税后）		-13,125.00	-440,258.80	
合计	22,999,275.29	111,684,819.51	67,998,216.31	--

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

2014年年初，国内房地产市场在经历了近两年的持续上涨之后进入下行调整期。大多数房企开始降价销售，试图通过以价换量迅速变现，房地产市场迅速进入冰冷期，市场观望情绪十分严重。下半年开始，国内楼市部分城市限购取消，截至去年底除北上广深及三亚5个城市外，其他限购城市已全面取消限购。但受信贷支持力度不足、按揭利率居高不下的影响，限购退出虽带来月度销售数据同比改善、降幅震荡收窄，但刺激效果并不理想。9月底，限贷全面松绑，并要求增强个人住房贷款和房企合理融资需求的支持力度，10月份商品房销售大幅改善。11月央行降息，房地产市场出现回暖，量、价都出现一定程度的回升。总体而言，2014年商品房销售市场呈现随政策刺激而波动改善的局面，尚未形成明确的触底回升态势。

报告期内，公司各项经营工作基本按照年初拟定的经营计划和工作重点来展开，但因政府土地政策调整导致土地获取延缓等原因，导致开工面积和结算面积低于年初经营计划，具体情况如下：

#### 1、加大当期存货去化力度

报告期内，公司采用整体打包销售的方式出售了非中心项目和北京像素项目尾盘，维持了公司主营收入和利润的稳定实现。

#### 2、新项目开工建设情况

北京平谷夏各庄新城项目总规划建筑面积200多万平方米，是公司未来几年房地产业务利润和现金流的主要来源，该项目兼顾居、养老、休闲、教育、商业等于一体，契合政府提出的城镇化进程的要求。该项目5A地块规划建筑面积10.02万平方米，已于2014年12月开始销售，并于报告期内实现竣工验收。

济南中弘广场项目（总土地面积62,768平方米）于报告期内通过司法竞拍获得，项目规划总建筑面积50多万平方米，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，报告期内该项目16#地块可售面积4.78万平方米的楼盘已经封顶并开始进行预售。

吉林长白山漫江小镇项目规划总建筑面积7.52万平方米，其中93栋别墅已于2014年11月封顶，预计将于2015年上半年开始销售。

海南如意岛项目是公司非公开发行募集资金投入项目，报告期内项目正式动工，目前已完成了项目集散地和江东大道的修建。

山东济宁微山湖项目和云南西双版纳项目因政府土地相关政策的调整，截止报告期末尚未获取土地储备。

#### 3、土地储备取得情况

报告期内，除司法竞拍取得上述济南中弘广场项目用地外，公司还通过竞拍的方式在夏各庄取得土地227,116平方米，在济南天桥区取得土地237,229.9平方米，在浙江安吉取得土地169亩。

#### 4、再融资工作成绩显著

报告期内公司非公开发行股票实施完毕，通过资本市场募集资金将近30亿元，大大降低了公司资产负债率，对公司的行业地位、净资产规模、股份的流动性和公司声誉都有显著提升；同时发行完成公司债9.5亿元，补充了公司现金流，有利于加快和推进新项目的开发建设。

#### 5、加强内部制度建设，不断提升管理水平

报告期内，依据目标考核责任，全面推行计划管理；完善信息化系统，进行流程化管理；加强绩效管理考核，优化激励机制；加强全员培训，提升人力资源；加强资金管理，防范财务风险。公司在制度建设、组织机构、内部控制等方面得到了进一步完善，公司管理水平得到有效提升。

#### 6、着眼未来，着手打造旅游地产新品牌

报告期内，公司着手打造进军文化旅游产业领域的崭新品牌“新奇世界”。该品牌定位于旅游度假、康养、文化创意等经营性物业的运营服务，以“全家新趣处”为品牌主张，以家庭型消费群体为主要

目标客群，规划业态超过15种，将主题公园、度假酒店、文化剧场、民俗特色、高档商超、儿童乐园、康体养老社区等传统业态异域化贯通，并将不同主题的运动俱乐部、博览馆等创意产品跨产业整合。在区域布局上坚持“1+X”战略，立足于北京这一文化与科技创新中心，跨区域发展吉林、海南、云南、浙江、山东等具有特色历史文脉与丰富旅游资源的区域。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

报告期内，公司实现营业收入2,484,976,917.28元，较上年上升121.99%；营业利润 432,404,258.37元，较上年上升146.48%；归属于上市公司股东的净利润291,383,949.70元，较上年上升33.26%；基本每股收益0.15元，较上年上升36.36%；每股净资产1.95元，加权平均净资产收益率11.51%。

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

主要经营模式的变化情况

适用  不适用

### 2、收入

报告期公司实现营业收入2,484,976,917.28元，同比上升121.99%。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	2014 年	2013 年	同比增减 (%)
房地产业	销售量	2,484,976,917.28	1,119,394,506.23	121.99%

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，公司正在销售的房产项目（主要是“北京像素”和“非中心”项目尾盘）实现的销售收入较去年同期大幅增长所致。

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	2,104,606,378.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	84.69%

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	天津宏盛利安置业有限公司	1,107,826,864.00	44.58
2	天津宏信锐融置业有限公司	567,889,347.00	22.85
3	天津宏鑫凯达置业有限公司	350,595,043.00	14.11
4	长沐投资（北京）有限公司	64,933,400.00	2.61
5	张立新、江妙微	13,361,724.00	0.54
合计	——	2,104,606,378.00	84.69

主要客户其他情况说明

 适用  不适用

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 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	1,262,976,909.73	93.89%	417,371,248.18	86.13%	202.60%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年		2013 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	1,262,976,909.73	93.89%	417,371,248.18	86.13%	202.60%

说明

主要原因是报告期内销售的房产大幅度增加所致。

公司主要供应商情况

 适用  不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额(元)	528,142,213.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	50.91%

公司前 5 名供应商资料

 适用  不适用

序号	供应商名称	采购额(元)	占年度采购总额比例
1	济南市天桥区北展区管委会	220,000,000.00	21.21%
2	菏泽瑞翔投资信息咨询有限公司	160,000,000.00	15.42%
3	北京太和联业建材贸易有限公司	50,000,000.00	4.82%
4	景洪市重点工程征地中心	50,000,000.00	4.82%
5	景洪市财政局	48,142,213.00	4.64%
合计	--	528,142,213.00	50.91%

### 4、费用

项目	2014 年	2013 年	增减比例(%)	变化原因
销售费用	140,190,977.51	44,530,287.21	214.82%	打造中弘新奇世界品牌相应的销售费用增加
管理费用	277,405,155.30	194,870,465.05	42.35%	公司规模扩大,相应人工费用增加。2014 年起计提房屋折旧,折旧摊销数大幅增加。

财务费用	63,254,775.69	187,224,596.80	-66.21%	本期利息资本化金额较上年增加所致
所得税	167,814,038.52	84,257,573.90	99.17%	收入增加对应利润总额增加所致

## 5、研发支出

不适用

## 6、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	516,568,207.28	1,585,595,987.42	-67.42%
经营活动现金流出小计	4,344,369,910.50	3,019,214,542.33	43.89%
经营活动产生的现金流量净额	-3,827,801,703.22	-1,433,618,554.91	-167.00%
投资活动现金流入小计	431,074,836.07	587,335,593.78	-26.61%
投资活动现金流出小计	952,733,239.72	248,380,234.28	283.58%
投资活动产生的现金流量净额	-521,658,403.65	338,955,359.50	-253.90%
筹资活动现金流入小计	11,115,933,669.31	6,703,673,595.94	65.82%
筹资活动现金流出小计	6,148,758,674.61	4,560,117,615.33	34.84%
筹资活动产生的现金流量净额	4,967,174,994.70	2,143,555,980.61	131.73%
现金及现金等价物净增加额	617,714,887.83	1,048,892,785.20	-41.11%

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 167.00%，主要原因是本期销售回款减少，多个项目同时开工，支付的工程款项增加所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额较去年同期减少 253.90%，主要原因是本期投资自付的现金增加所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额较去年同期增加 131.73%，主要原因是本期非公开发行募集资金 30 亿元所致。

(4) 现金及现金等价物净增加额较去年同期减少 41.11%，主要原因是本期经营活动和投资活动的净支出增加所致。

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和工程款支出等相关款项较多所致。

## 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	2,381,122,847.00	1,262,976,909.73	46.96%	129.97%	202.60%	-21.33%

分产品						
房产销售	2,381,122,847.00	1,262,976,909.73	46.96%	129.97%	202.60%	-21.33%
分地区						
北京	2,130,157,607.00	1,112,213,050.42	47.79%	194.88%	390.83%	-30.37%
海南	250,965,240.00	150,763,859.31	39.93%	80.17%	-20.97%	2.22%

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

	2014 年末		2013 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	1,989,747,397.44	11.17%	1,379,266,181.03	11.88%	-0.71%	
应收账款	1,931,832,617.40	10.84%	17,358,500.01	0.15%	10.69%	
存货	10,385,164,739.66	58.28%	6,580,095,034.58	56.68%	1.60%	
投资性房地产			105,072,479.64	0.91%	-0.91%	
长期股权投资	1,108,153,851.52	6.22%	1,182,003,625.24	10.18%	-3.96%	
固定资产	430,130,001.17	2.41%	502,536,107.70	4.33%	-1.92%	
在建工程						

##### 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 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	499,000,000.00	2.80%	1,336,000,000.00	11.51%	-8.71%	
长期借款	5,363,000,000.00	30.10%	5,048,370,421.95	43.49%	-13.39%	

##### 3、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

##### 4、主要境外资产情况

适用  不适用

## 五、核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力与2013年度相比未发生重要变化。

## 六、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

适用 不适用

#### (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	1,069,078,085.47	183,848,338	18.57%	183,848,338	18.57%	1,051,954,417.47	17,721,315.27	长期股权投资	股权收购 间接持有
合计			1,069,078,085.47	183,848,338	--	183,848,338	--	1,051,954,417.47	17,721,315.27	--	--

持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

截止报告期末，公司全资子公司中弘矿业实际持有安源煤业股份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

#### (1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

#### (2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

#### (3) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期内不存在委托贷款情况。



### 3、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

#### (1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集资金总额	300,000
报告期投入募集资金总额	60,811.63
已累计投入募集资金总额	60,811.63
报告期内变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额比例	0.00%
募集资金总体使用情况说明	
<p>截止 2014 年 12 月 31 日，本公司已使用募集资金 60,811.63 万元投入项目建设（其中以募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金 532,137,421.45 元）。截止 2014 年 12 月 31 日，公司以 1,470,000,000.00 元闲置募集资金暂时补充公司流动资金尚未到期。截止 2014 年 12 月 31 日，本公司募集资金专户余额为人民币 883,373,166.74 元（包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额）。</p>	

#### (2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
海南如意岛旅游度假开发项目（一期）	否	1,289,442	1,289,442	60,811.63	60,811.63	4.72%	2017年12月31日	0		否
承诺投资项目小计	--	1,289,442	1,289,442	60,811.63	60,811.63	--	--	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	无									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									

募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用
	在募集资金到位前，本公司利用部分自筹资金对募集资金投资项目进行了先行投入，以加快项目建设。截至 2014 年 11 月 30 日，本公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的实际投资金额为 532,137,421.45 元。公司 2014 年 12 月 10 日召开第六届董事会 2014 年第八次临时会议，审议通过了《关于以募集资金置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》，置换资金总额为 532,137,421.45 元。天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司截至 2014 年 11 月 30 日止，以自筹资金预先投入公司非公开发行股票预案所列的募集资金用途的情况报告执行了鉴证工作，并出具《以自筹资金预先投入募投项目的鉴证报告》（天健审（2014）5-63 号）。公司独立董事、监事会、保荐机构华泰联合证券有限责任公司分别发表了意见。 截至报告期末，公司完成了对先期投入的募集资金项目的自筹资金的置换。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用
	为提高募集资金使用效率，减少财务费用，降低经营成本，在确保募集资金项目建设的资金需求以及募集资金使用计划正常进行的前提下，2014 年 12 月 7 日经公司第六届 2014 年第七次临时会议审议通过，拟使用不超过人民币 147,000.00 万元的闲置募集资金暂时补充流动资金（实际发生金额为 147,000.00 万元），期限 12 个月。公司独立董事、监事会、保荐机构华泰联合证券有限责任公司分别发表了意见。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金均存放于募集资金专用账户，公司将继续用于实施募集资金投资项目建设。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

### （3）募集资金变更项目情况

适用  不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

## 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	12,763,748,929.69	1,310,794,613.84	2,135,465,716.20	548,083,230.54	425,594,025.30
海南日升投资有限公司	子公司	房地产业	房产销售	20,000 万	1,190,605,382.48	666,876,998.87	250,965,240.00	29,381,368.26	13,494,460.42

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和非中心项目实现的销售收入较去年同期大幅增加。

（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有所下降。

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的目的	报告期内取得和处置子公司的方式	对整体生产和业绩的影响
宜昌前坪岛旅游度假开发有限公司	未能获取土地，项目取消	清算注销	-5,392,984.33

## 5、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

## 七、2015 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

## 八、公司控制的特殊目的主体情况

适用 不适用

## 九、公司未来发展的展望

### （一）行业形势

展望2015年，公司认为房地产市场将呈现如下态势：

（1）对流动性保持中性偏乐观判断。2014年底的中央经济工作会议把稳增长作为2015年五大任务之首，仍将实施积极的财政政策和稳健的货币政策，并强调“积极的财政政策要有力度，货币政策要更加注重松紧适度”。除2014年11月和2015年一季度的降息之外，我们预期年内货币政策仍将持续宽松，保持合理流动性。

（2）今年经济增长压力较大的现实，使得房地产产业在经济增长中的作用更加凸显，房地产政策松动可期。目前，各级政府对于房地产行业的态度已从过去的抑制房价上涨转向促商品房销售、促房地产开发投资。2015年政府工作报告中提出“支持居民自主和改善性住房需求，促进房地产平稳健康发展”；2015年3月31日，央行、住建部、银监会联合下发通知，二套房首付比例降至40%，财政部、国家税务总局联合下发通知，二手房营业税免征期限变2年。因此，我们判断行业政策环境将持续友好，并存在进一步改善的可能。

（3）我们认为新型城镇化的持续推进，仍将推动房地产行业中长期向好发展，但行业进入发展新常态也是一个不争的事实。

（4）在旅游地产方面，国家层面多次强调旅游发展，进一步释放旅游消费潜力。去年国务院出台文件，从带薪休假制度、基础设施建设、财政金融支持、土地利用政策、人才培养等五方面提出了具体促进措施。近年来国内旅游消费已呈现几何级数的态势增长，带动了文旅地产的多元化快速发展。

### （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、山东济南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，拟与当地政府部门合作，利用政府能够给予的优惠政策，通过资本市场再融资、发债或基金合作等方式，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。

未来公司将采取商业、住宅产品与旅游产品相融合，通过多元业态组合的文化主题产品与产权、分权、分时度假产品相契合，逐步构成公司旅游地产的核心盈利模式。首先，以较低的价格占有大量稀缺资源，快速形成全国布局，为客户提供不同地域、多彩的休闲度假权益；其次，通过自有资金撬动，与优秀企业寻求合作，构建强大的渠道加电商的营销体系，以产权、分权度假卡快速销售回收现金支持项目建设，同时带动外来资本覆盖大投入的经营型物业；最后，通过良好的运营带动资产升值，项目开业后择机以资

产证券化或溢价转让等方式退出，实现销售、持有型物业全流通，实现公司获取长期稳定的运营利润。

### （三）2015年经营计划

2015年，公司加快推进新项目开发建设，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。运营管理工作将围绕“以财务指标为核心，以计划管理为主线，以资源配置为保障，以专业协同为支撑，以绩效激励为驱动”展开，在控制风险的基础上进一步权利下沉，简化程序，提升效率。

#### 1、加快原有项目尾盘和存货销售，补充新项目开发资金

2015年公司将加快对海口西岸首府项目尾盘、夏各庄新城5A地块项目及非中心和北京像素地下车库、地下仓储等销售力度，快速回笼资金，补充新项目开发所需资金。

#### 2、加快推进新项目开发和销售，提升公司经营性现金流及中长期盈利水平

2015年度，本公司将加快推进夏各庄新城项目、中弘大厦项目、济南中弘广场项目、御马坊旅游度假村项目、长白山旅游项目、济南鹊山龙湖项目、安徽宿州项目的开工建设和销售。

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，南至大岭峪，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5B&1#地块和2#地块，规划总建筑面积约38万平方米，预计将于2015年上半年开工并于下半年开始预售。

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，规划总建筑面积约8.7万平方米。该项目预计将于2015年下半年内开工并实现预售。

济南中弘广场项目位于济南东部新城CBD核心区，规划总建筑控制规模55万平方米，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。该项目16#地块和17#地块规划总建筑面积30.32万平方米，其中16#地块4.78万平方米已经封底并开始预售，其它部分将于2015年下半年开工并实现预售。

御马坊旅游度假村项目位于北京市平谷区马坊镇，其中W-14地块规划总建筑面积40.91万平米，建设内容以公寓、配套商业为主。该项目预计将于2015年第三季度开工，2016年度开始销售。

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。目前该项目包含漫江项目、东参项目两部分，主要以住宅为主，兼有配套商业。其中：漫江项目规划总建筑面积约7.52万平方米，该项目展示中心已开始启用，其中93栋别墅已于2014年11月封顶，预计将于2015年上半年开始销售；东参项目（一期）规划总建筑面积约6.6万平方米，目前该项目展示中心正在建设中，项目预计将于2015年下半年开工并实现预售。

济南鹊山龙湖项目位于济南市天桥区，该项目一期规划总建筑面积约24万平方米，主要以住宅为主，兼有配套商业。目前该项目展示中心基本完工，项目预计于2015年上半年开工并于下半年开始预售。

浙江安吉项目（一期）已取得土地169亩，规划建筑面积约10万平方米，主要以住宅为主。该项目预计于2015年上半年开工并于下半年开始销售。

宿州项目位于安徽省宿州市经济开发区，总用地约517亩，建设用地约481亩，规划总建筑面积约52万平方米，主要以住宅为主，兼有配套商业。预计将于2015年下半年开工并实现预售。

除上述项目外，公司预期2015年度云南西双版纳项目等在土地获取方面将取得实质性进展。

#### 3、加快推进募集资金投资项目进程

海南如意岛项目（一期）是公司在旅游地产上投入的重点项目，公司2014年通过非公开发行股份为该募项目募集资金约30亿元，2015年度公司将加快该项目填海进程，加强监管，确保项目进度和工程质量，争取项目完工后给公司和投资者带来丰厚的利润回报。

#### 4、依据目标考核责任书，继续推行全面计划管理

2015年度公司与总部核心部门、商管公司、网络营销公司、各区域公司、物业公司都签订目标考核责任书。目标考核责任书内容以2015年工作任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。

### 5、落实绩效激励机制

绩效是保证计划落地，保证制度落地的有效手段，要着力解决绩效考核和薪酬体系的问题，理顺绩效考核与计划管理的关系，绩效考核要把内在的管理逻辑分析清楚，对责任和风险有充分认知，不同的职能应该采取不同的考核方式，设定不同的考核指标，因地制宜，因岗制宜，通过绩效管理的手段分解到人，落实到人，最终打破大锅饭现象，实现考核落地，奖罚分明。

### 6、不断提升企业管控水平，提高运营效率

不断完善公司各种制度，通过信息化系统，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。强化总部管控能力，加强总部与各子公司的联动，总部在控制风险的基础上，进一步权利下沉，简化程序，通过建立业绩导向机制，形成合力，提高项目运作效率。

#### （四）可能面对的风险

##### 1、政策风险防范

由于我国房地产业是典型的政府主导型产业，国家宏观经济政策和行业政策的变化都将对行业产生较大影响。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、经营风险防范

旅游地产项目开发具有开发过程复杂、周期长、投入资金量大、涉及部门和协作单位多等特点，并具有较强的地域特征。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、管理风险防范

经过多年发展，公司已形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批经验丰富的业务骨干，但公司经营规模持续扩大和业务范围的拓宽会对自身的管理能力提出更高的要求。公司将健全人力资源保障、风险控制、项目管理等方面相关制度，加大对重大决策和重大投资的论证与审查，加强项目开发过程的风险防范，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

公司将要开发的旅游地产项目资金投入需求量大，开发周期长，项目一旦正式实施，将给公司的现金流造成压力。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

## 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

适用 不适用

根据财政部的规定，公司自 2014 年 7 月 1 日起执行新修订和新颁布的企业会计准则；本次准则修订未涉及部分，公司仍采用财政部在 2006 年 2 月 15 日颁布的相关准则及其他有关规定。

本次会计政策变更，仅对本公司“可供出售金融资产”和“长期股权投资”两个报表项目金额产生影响，对本公司 2013 年度和本年度各报告期的资产总额、负债总额、净资产及净利润不会产生影响。具体调整情况如下：

2013年12月31日报表项目	会计政策变更前余额	因会计政策变更调整金额	会计政策变更后余额
可供出售金融资产	-	150,000,000.00	150,000,000.00
长期股权投资	150,000,000.00	-150,000,000.00	-

具体情况详见 2015 年 3 月 18 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上本公司公告编号为 2015-16 的《关于公司会计政策变更的公告》

## 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

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 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

### (一) 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
宜昌前坪岛旅游度假开发有限公司	清算注销	2014 年 4 月	12,694,450.71	-5,392,984.33

### (二) 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
中弘新奇世界投资有限公司	新设	2014 年 11 月	10,000,000.00	100.00%
北京中弘网络营销顾问有限公司	新设	2014 年 4 月	50,000,000.00	100.00%
北京中弘商业运营管理有限公司	新设	2014 年 4 月	50,000,000.00	100.00%
北京中弘庆祥投资有限公司	新设	2014 年 6 月	注	100.00%
北京中弘弘毅投资有限公司	新设	2014 年 4 月	300,000,000.00	100.00%
北京中弘弘熹房地产开发有限公司	新设	2014 年 4 月	100,000,000.00	100.00%
北京中弘弘庆房地产开发有限公司	新设	2014 年 4 月	100,000,000.00	100.00%
北京中弘弘璟房地产开发有限公司	新设	2014 年 4 月	100,000,000.00	100.00%
长白山保护开发区东参房地产开发有限公司	新设	2014 年 3 月	50,000,000.00	100.00%
长白山保护开发区腾龙物业管理有限公司	新设	2014 年 8 月	注	100.00%
济南中弘弘庆房地产开发有限公司	新设	2014 年 10 月	注	100.00%
济南中弘旅游开发有限公司	新设	2014 年 4 月	100,000,000.00	100.00%
安吉弘骏投资有限公司	新设	2014 年 9 月	10,000,000.00	100.00%
安吉弘骊房地产开发有限公司	新设	2014 年 9 月	100,000,000.00	100.00%
浙江新奇世界影视文化投资有限公司	新设	2014 年 7 月	49,000,000.00	100.00%

西双版纳路南山雨林度假开发有限公司	新设	2014 年 5 月	100,000,000.00	100.00%
海南中弘明昊投资有限公司	新设	2014 年 7 月	注	100.00%
海南中弘明灏投资有限公司	新设	2014 年 7 月	注	100.00%
海南中弘明锐投资有限公司	新设	2014 年 6 月	注	100.00%
海南中弘明翔投资有限公司	新设	2014 年 7 月	注	100.00%
海南中弘明宇投资有限公司	新设	2014 年 7 月	注	100.00%
海南中淼投资有限公司	新设	2014 年 7 月	注	100.00%
海南中炫投资有限公司	新设	2014 年 7 月	注	100.00%
海南弘胥投资有限公司	新设	2014 年 7 月	注	100.00%
海南弘铂投资有限公司	新设	2014 年 7 月	注	100.00%
海南弘驰投资有限公司	新设	2014 年 7 月	注	100.00%
海南弘晖投资有限公司	新设	2014 年 6 月	注	100.00%
海南弘璟投资有限公司	新设	2014 年 6 月	注	100.00%
海南弘峻投资有限公司	新设	2014 年 6 月	注	100.00%
海南弘鸣投资有限公司	新设	2014 年 7 月	注	100.00%
海南弘鹏投资有限公司	新设	2014 年 7 月	注	100.00%

注：截止 2014 年 12 月 31 日，公司实收资本尚未出资。

#### 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 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 年度利润分配方案为：不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

公司 2014 年度利润分配预案为：以 2014 年 12 月 31 日总股本 2,881,442,406 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.11 元（含税），同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 6 股。

## 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	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014 年	31,695,866.47	291,384,949.70	10.88%	0.00	0.00%
2013 年	227,720,836.55	218,657,888.91	104.14%	0.00	0.00%
2012 年	303,627,782.10	1,071,438,640.76	28.34%	0.00	0.00%

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

## 十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

 适用  不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.11
每 10 股转增数（股）	6
分配预案的股本基数（股）	2,881,442,406
现金分红总额（元）（含税）	31,695,866.47
可分配利润（元）	628,042,835.60
现金分红占利润分配总额的比例	100%
现金分红政策：	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>根据公司 2014 年度的实际经营情况，综合考虑公司盈利水平、财务状况和未来发展前景，为积极回报股东，与所有股东分享公司发展的经营成果，在符合《公司章程》和《中弘股份 2013-2015 年股东回报规划》规定的利润分配原则、保证公司正常经营和长期发展的前提下，公司拟定 2014 年度利润分配和资本公积金转增股本预案为：以 2014 年 12 月 31 日总股本 2,881,442,406 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.11 元（含税），同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 6 股。</p>	

## 十六、社会责任情况

 适用  不适用

## 十七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

 适用  不适用

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

公司报告期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

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 四、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

### 五、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

适用  不适用

公司报告期未收购资产。

#### 2、出售资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售资产。

#### 3、企业合并情况

适用  不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

### 六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

## 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

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的重大关联交易

适用  不适用

公司报告期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

公司报告期不存在关联债权债务往来。

### 5、其他重大关联交易

是  否

公司报告期无其他关联交易。

## 八、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

### 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)
御马坊置业有限公司	2014 年 01 月 13 日	160,000	2014 年 01 月 29 日	160,000	连带责任保 证	债务期限届 满之日起 2 年	否	否
北京弘轩鼎成房地 产开发有限公司	2014 年 04 月 18 日	82,500	2014 年 05 月 06 日	82,500	连带责任保 证	债务期限届 满之日起 2 年	否	否
中房环渤海房地产 有限公司	2014 年 04 月 18 日	100,000	2014 年 05 月 06 日	100,000	连带责任保 证	债务期限届 满之日起 2 年	否	否
海南金昌投资有限 公司	2014 年 06 月 18 日	50,000	2014 年 07 月 07 日	50,000	连带责任保 证	债务期限届 满之日起 2 年	否	否
西双版纳路南山雨 林度假开发有限公 司	2014 年 06 月 24 日	70,000	2014 年 07 月 14 日	70,000	连带责任保 证	债务期限届 满之日起 2 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)			462,500	报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)				462,500
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)			462,500	报告期末对子公司实际担保 余额合计 (B4)				774,000
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)			462,500	报告期内担保实际发生额合 计 (A2+B2)				462,500
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)			462,500	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				774,000
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				137.85%				
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)				493,264.31				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				493,264.31				
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

是  否

公司报告期无违规对外担保情况。

### 3、其他重大合同

是  否

公司报告期不存在其他重大合同。

#### 4、其他重大交易

是  否

公司报告期不存在其他重大交易。

### 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					
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	不适用				
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）	90
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5
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46万元；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，支付承销费用3960万元；

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，截止报告期末发行公司债工作尚未处理完毕。

### 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

适用  不适用

### 十二、处罚及整改情况

是  否

公司报告期不存在处罚及整改情况。

### 十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

是  否

### 十四、其他重大事项的说明

是  否

2014年10月22日，本公司和亚洲旅游控股有限公司签订协议，约定以新加坡元0.25元/股购买对方4000万股股权，占对方股权份额11.41%。本次交易情况详见2014年10月23日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上公司2014-72公告。

上述交易已于2015年4月9日完成。

### 十五、公司子公司重要事项

是  否

### 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。

2014年12月9日，公司收到收到中国证监会《关于核准中弘控股股份有限公司公开发行公司债券的批复》。

2015年1月9日，9.5亿元公司债券发行完毕。

2015年3月23日，公司债券在深圳证券交易所上市。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、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	21,641	0%	958,466,453			2,221,287	960,687,740	960,709,381	33.34%
3、其他内资持股			958,466,453				958,466,453	958,466,453	33.26%
其中：境内法人持股			958,466,453				958,466,453	958,466,453	33.26%
5、高管股份	21,641	0%				2,221,287	2,221,287	2,242,928	0.08%
二、无限售条件股份	1,922,954,312	100%				-2,221,287	-2,221,287	1,920,733,025	66.66%
1、人民币普通股	1,922,954,312	100%				-2,221,287	-2,221,287	1,920,733,025	66.66%
三、股份总数	1,922,975,953	100%	958,466,453			0	958,466,453	2,881,442,406	100%

股份变动的原因

√适用 □不适用

1、2014年12月8日，公司非公开发行股票完成，新增股份958,466,453股，公司的总股本由1,012,092,607股增加到2,881,442,406股。

2、报告期初，独立董事周春生持有本公司股票28,853股，锁定股数为21,641股，周春生先生于2014年7月7日任期届满离职，持有的全部股份28,853股锁定半年；报告期内，公司董事赵毅先生增持本公司股票981,100股，董事金洁先生增持本公司股票971,000股，董事刘祖明先生增持本公司股票1,000,000股，该三名董事持有公司股份合计锁定股数为2,214,075股。因此，报告期末高管持股锁定股数为2,242,928股。

股份变动的批准情况

√适用 □不适用

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。

2014年5月23日，中国证监会发行审核委员会召开工作会议审核了公司上述非公开发行A股股票事宜。

2014年6月20日，公司收到中国证监会《关于核准中弘控股股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]603号），核准公司非公开发行不超过959,529,486股新股。

2014年12月8日，经深圳证券交易所批准，公司本次非公开发行新增股份958,466,453股在深圳证券交易所上市。

股份变动的过户情况

√适用 □不适用

公司非公开发行股票新增股份958,466,453股的工商变更登记手续公司已于2015年1月8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

	2013 年度		2014 年 1—9 月	
	调整前	调整后	调整前	调整后
基本每股收益（元）	0.11	0.08	0.19	0.13
稀释每股收益（元）	0.11	0.08	0.19	0.13
归属于公司普通股股东的每股净资产（元/股）	1.23	0.82	1.42	1.97

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
齐鲁证券（上海）资产管理有限公司			230,031,948	230,031,948	认购公司非公开发行股票	2015年12月8日
申万菱信基金管理有限公司			143,769,968	143,769,968	认购公司非公开发行股票	2015年12月8日
海通证券股份有限公司			86,261,983	86,261,983	认购公司非公开发行股票	2015年12月8日
宝盈基金管理有限公司			95,846,645	95,846,645	认购公司非公开发行股票	2015年12月8日
财通基金管理有限公司			115,015,974	115,015,974	认购公司非公开发行股票	2015年12月8日
招商财富资产管理有限公司			95,846,645	95,846,645	认购公司非公开发行股票	2015年12月8日
申万菱信（上海）资产管理有限公司			95,846,645	95,846,645	认购公司非公开发行股票	2015年12月8日
东海基金管理有限责任公司			95,846,645	95,846,645	认购公司非公开发行股票	2015年12月8日
合计			958,466,453	958,466,453	--	--

## 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

适用  不适用

普通股股票	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
A 股	2014 年 12 月 01 日	3.13	958,466,453	2014 年 12 月 08 日	958,466,453	

前三年历次证券发行情况的说明

经中国证监会“证监许可[2014]603号”文核准，公司于2014年12月3日非公开发行人民币普通股 958,466,453股，每股发行价格为人民币3.13元。本次增发股份已于2014年12月8日上市。

## 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

公司非公开发行股票完成后，公司股份总数增加958,466,453股，均为有限售条件股份，公司有限售条件股份相应增加。

本次非公开发行股票募集资金净额2,958,274,151.24元，发行完成后，公司的资产总额与净资产规模将得到相应增加，资产负债率降低。

## 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 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		71,197		年度报告披露日前第5个交易日末股东总数		76679		
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	34.51	994,489,916	226,180,616		994,489,916	质押	989,034,701
齐鲁证券资管—交通银行—齐鲁碧辰1号定增集合资产管理计划	其他	7.98	230,031,948	230,031,948	230,031,948			
申万菱信基金—工商银行—创盈定增20号资产管理计划	其他	4.99	143,769,968	143,769,968	143,769,968			
宝盈基金—招商银行—宝盈定增12号特定多客户资产管理计划	其他	3.33	95,846,645	95,846,645	95,846,645			
招商财富—招商银行—硅谷天堂2号专项资产管理计划	其他	3.33	95,846,645	95,846,645	95,846,645			
海通证券股份有限公司	其他	2.99	86,261,983	86,261,983	86,261,983			
申万菱信基金—光大银行—申万菱信资产—华宝瑞森林定增1号	其他	2.22	63,897,763	63,897,763	63,897,763			
申万菱信(上海)资产—工商银行—中融信托—中融—瑞林集合资金信托计划	其他	1.11	31,948,882	31,948,882	31,948,882			
东海基金—工商银行—东海基金—鑫龙88号资产管理计划	其他	0.78	22,364,217	22,364,217	22,364,217			
东海基金—工商银行—东海基金—鑫龙96号资产管理计划	其他	0.63	18,210,863	18,210,863	18,210,863			



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）	上述股东中除中弘卓业集团有限公司外,其他股东均是因为参与公司非公开发行成为前 10 名股东。		
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	994,489,916	人民币普通股	994,489,916
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	7,500,000	人民币普通股	7,500,000
徐敏高	6,332,500	人民币普通股	6,332,500
中国银行股份有限公司—国泰中证房地产行业指数分级证券投资基金	5,961,485	人民币普通股	5,961,485
吕岩栋	5,517,200	人民币普通股	5,517,200
杨晋华	4,800,000	人民币普通股	4,800,000
姜军辉	4,039,800	人民币普通股	4,039,800
王安成	3,363,241	人民币普通股	3,363,241
方跃伦	2,858,807	人民币普通股	2,858,807
张杰	2,849,412	人民币普通股	2,849,412
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,徐敏高、吕岩栋、杨晋华、姜军辉、张杰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,方跃伦持有的股份中 2,732,207 股为进行融资融券业务通过信用证券账户持有。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

√ 是 □ 否

报告期内,公司控股股东中弘卓业按照约定购回式证券交易的约定,累计购回公司股份 216,049,000 股。购回交易具体情况如下:

1、2013年3月15日,中弘卓业与华安证券股份有限公司(以下简称“华安证券”)签订了《约定购回式证券交易协议书》,约定中弘卓业将其持有的公司无限售条件流通股 1,500 万股股份(占公司总股本的 1.48%)进行约定购回式证券融资,期限为一年。

2014年3月11日,中弘卓业将前述出售给华安证券的公司股份 1,500 万股(公司 2013 年半年度实施了 10 送 9 股的权益分配方案后增加到 2,850 万股)予以提前购回。交易完成后,中弘卓业持股比例由 39.95% 升为 41.44%,仍为中弘股份的控股股东。

2、2013年3月19日,中弘卓业根据与中国国际金融有限公司(以下简称“中金公司”)签订的《约定购回式证券交易协议书》进行了交易,将其持有的公司无限售条件流通股 3400 万股股份(占公司总股本的 3.36%)出售给中金公司,进行约定购回式证券融资,期限为一年,到日期为 2014 年 3 月 17 日。

2014年3月17日,中弘卓业将前述出售给中金公司的公司股份 3,400 万股(公司 2013 年半年度实施了 10 送 9 股的权益分配方案后增加到 6,460 万股)予以到期购回。交易完成后,中弘卓业持股比例由 41.44% 升为 44.80%,仍为中弘股份的控股股东。

3、2013年3月21日,中弘卓业与华安证券签订了《约定购回式证券交易协议书》,约定中弘卓业将其持有的公司无限售条件流通股 161 万股股份(占公司总股本的 0.16%)进行约定购回式证券融资,期限为一年。

2014年3月21日,中弘卓业将前述出售给华安证券的公司股份 161 万股(公司 2013 年半年度实施了 10 送 9 股的权益分配方案后增加到 305.9 万股)予以到期购回。交易完成后,中弘卓业持股比例由 44.80% 升为 44.95%,仍为中弘股份的控股股东。

4、2013年5月6日,中弘卓业与华安证券股份有限公司(以下简称“华安证券”)签订了《约定购回式证券交易协议书》,约定中弘卓业将其持有的公司无限售条件流通股 1,310 万股股份(占公司总股本的 1.294%)进行约定购回式证券融资,期限为一年。

2014年4月22日,中弘卓业将前述出售给华安证券的公司股份 2,489 万股(公司 2013 年半年度实施了 10 送 9 股的权益分配方案后增加到 2,489 万股)予以提前购回。交易完成后,中弘卓业持股比例由 44.955% 升为 46.249%,仍为中弘股份的控股股东。

5、2013年5月14日，中弘卓业根据与国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）签订的《约定购回式证券交易协议书》进行了交易，将其持有的公司无限售条件流通股5,000万股股份（占公司总股本的4.940%）出售给国泰君安，进行约定购回式证券融资，期限为一年。

2014年4月22日，中弘卓业将前述出售给国泰君安的公司股份9,500万股（公司2013年半年度实施了10送9股的权益分配方案后增加到9,500万股）中的1,900万股予以提前购回。交易完成后，中弘卓业持股比例由46.249%升为47.237%，仍为中弘股份的控股股东。

2014年5月13日，中弘卓业将前述出售给国泰君安的公司股份9,500万股剩余的7,600万股予以到期购回。交易完成后，中弘卓业持股比例由47.237%升为51.189%，仍为中弘股份的控股股东。

截止报告期末，中弘卓业持有公司股份994,489,916股，占本公司总股本的34.51%。

## 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。
未来发展战略	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。				
经营成果、财务状况、现金流等	截止2014年9月30日（未经审计），中弘卓业总资产为18,971,873,613.30元，净资产为5,369,190,458.72元，营业总收入为2,493,315,992.57元，净利润为94,959,911.46元。				
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

公司报告期控股股东未发生变更。

## 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

适用  不适用

#### 四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用  不适用

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 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	43	2013年03月28日					
崔 崑	董事、总经理	现任	男	43	2015年03月16日					
赵宝辉	董事、总经理	离任	男	52	2013年03月28日	2014年04月11日				
赵 毅	董事、总经理	离任	男	51	2014年04月14日	2015年02月06日		981,100		981,100
金 洁	董事、副总经理、董秘	现任	男	44	2013年03月28日			971,000		971,000
刘祖明	董事、财务总监	现任	男	43	2013年03月28日			1,000,000		1,000,000
林英士	独立董事	现任	男	46	2014年07月07日					
蓝庆新	独立董事	现任	男	39	2014年07月07日					
李亚平	独立董事	现任	女	56	2013年03月28日					
周春生	独立董事	离任	男	51	2013年03月28日	2014年07月07日	28,853			28,853
吕晓金	独立董事	离任	女	64	2013年03月28日	2014年07月07日				
吴学军	监事会主席	现任	男	52	2013年03月28日					
龙丽飞	监事	现任	女	41	2013年03月28日					
符 婧	职工监事	现任	女	36	2013年03月28日					
张继伟	副总经理	现任	男	46	2013年03月28日					
王绍合	副总经理	现任	男	45	2013年03月28日					
杨卫东	副总经理	现任	男	51	2013年03月28日					
合计	--	--	--	--	--	--	28,853	2,952,100		2,980,953

### 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。
崔崑	董事 总经理	2009年前曾在北京巴威公司基建部、北京市开发办任职，先后主持或主要参与过北京南池子保护改造，西红门、回龙观、望京、马坊新城等十余个项目的开发建设。2009年9月起任中国中化集团方兴地产(中国)有限公司(HK00817)总裁助理；2011年11月起任方兴地产(中国)有限公司副总裁及投资委员会主任，先后兼任北京赢辉总经理、重庆兴拓董事长、丽江公司董事长、青岛公司总经理，期间在北京、重庆、广州、三亚、长沙等城市取得多块地块，为方兴地产连续几年业绩大幅增长提供了坚实的土地储备基础。在方兴地产期间先后主持开发北

		京金茂府、重庆金茂珑悦、丽江金茂雪山语、青岛高新区等项目建设，在房地产开发、项目运营、政策分析及投资决策方面积累了先进的实践经验。2015年3月16日起任中弘控股股份有限公司总经理，2015年4月2日起任中弘控股股份有限公司董事。
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。
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。
林英士	独立董事	曾任华普天健会计师事务所有限公司副董事长、大连长兴岛开发建设投资有限公司外派财务总监、大连高端装备制造创业投资基金管理有限公司董事、总经理。现任中弘控股股份有限公司独立董事，兼任瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所副所长、东北财经大学MPAcc教育中心硕士生导师、辽宁成大股份有限公司独立董事。
蓝庆新	独立董事	曾任天津市政工程局职员，2005年8月至今任职于对外经济贸易大学。现任中弘控股股份有限公司独立董事，兼任中国长城计算机深圳股份有限公司独立董事、北京师范大学人本中心研究员、北京大学光华天成博士后流动站博士后导师。
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。
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
林英士	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所	副所长	2014年06月01日		是
林英士	辽宁成大股份有限公司	独立董事	2014年05月16日		是
蓝庆新	对外经济贸易大学	教授	2005年08月01日		是
蓝庆新	中国长城计算机深圳股份有限公司	独立董事	2014年12月23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	43	现任		19.32	19.32
赵毅	董事、总经理	男	51	离任	70.70		70.70
金洁	董事、副总经理、董秘	男	44	现任	96.72		96.72
刘祖明	董事、财务总监	男	43	现任	96.48		96.48
周春生	独立董事	男	51	离任	6.25		6.25
吕晓金	独立董事	女	64	离任	6.25		6.25
李亚平	独立董事	女	56	现任	12.5		12.5
林英士	独立董事	男	46	现任	6.25		6.25
蓝庆新	独立董事	男	39	现任	6.25		6.25
吴学军	监事会主席	男	52	现任	69.48		69.48
龙丽飞	监事	女	41	现任		29.07	29.07
符婧	职工监事	女	36	现任	35.31		35.31
张继伟	副总经理	男	46	现任	96.72		96.72
王绍合	副总经理	男	45	现任	102.75		102.75
杨卫东	副总经理	男	51	现任	96.72		96.72
合计	--	--	--	--	702.38	48.39	750.77

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
赵宝辉	董事、总经理	离任	2014 年 04 月 11 日	因个人安排原因辞职
周春生	独立董事	任期满离任	2014 年 07 月 07 日	任期满离任
吕晓金	独立董事	任期满离任	2014 年 07 月 07 日	任期满离任

#### 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）

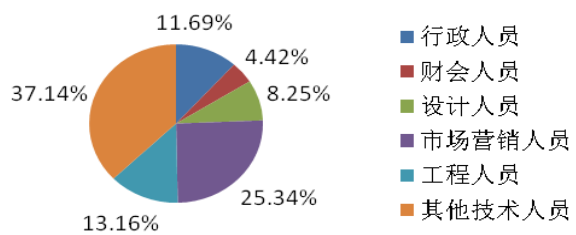
报告期内，无核心技术团队或关键技术人员变动情况。

#### 六、公司员工情况

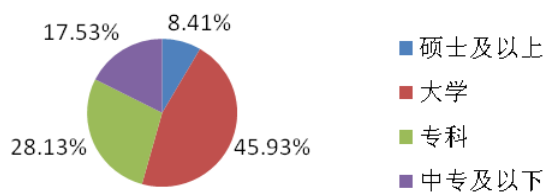
在职员工的数量	1831 人	
公司需承担费用的离退休职工人数	0人	
专业构成		
专业构成类别	专业构成人数	占员工总人数比例
行政人员	214	11.69%
财会人员	81	4.42%
设计人员	151	8.25%
市场营销人员	464	25.34%
工程人员	241	13.16%
其他技术人员	680	37.14%
教育程度		
教育程度类别	数量（人）	占员工总人数比例
硕士及以上	154	8.41%
大学	841	45.93%
专科	515	28.13%
中专及以下	321	17.53%
年龄构成		
年龄段	数量（人）	占员工总人数比例
30以下	700	38.23%
30—40	794	43.36%
40—50	248	13.54%
50以上	89	4.86%



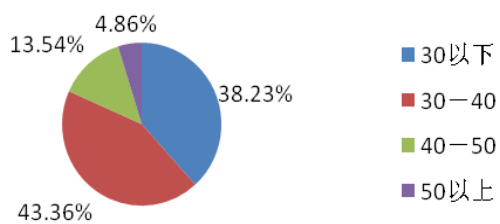
专业构成



教育程度



年龄构成



## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市规则》、《主板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，完善上市公司治理规范性文件，进一步提高公司治理水平。

报告期内，公司本着对股东负责的态度，及时审议决定公司重大计划、重大投资和重大管理等问题，有效执行股东大会的决议，认真履行各项职责，扎实工作。全年共筹备召开了公司12次董事会会议、6次监事会会议、5次股东大会。公司各位董事、监事均能按时出席会议，认真履行法律法规和公司章程赋予的职责和义务，分别就公司的定期报告、财务决算、利润分配、内控自评报告、人事任免、对外投资等一系列重大事项进行了认真审议，并做出了审慎决策。

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，公司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

公司已经制定了《内幕信息知情人登记制度》和《外部信息报送使用和管理制度》，相关制度均登载在巨潮资讯网。报告期内，公司对经营数据、财务报告以及公司非公开发行股票、对外投资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，未发生被监管部门查处和限期整改等情况。

### 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
2013 年度股东大会	2014 年 05 月 06 日	《公司董事会 2013 年度工作报告》、《公司监事会 2013 年度工作报告》、《公司 2013 年度财务决算报告》、《公司 2013 年度报告全文及其摘要》、《公司 2013 年度利润分配预案》、《关于补选公司董事的议案》、《关于续聘公司财务审计机构的议案》	全部审议通过	2014 年 05 月 07 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：2014-38

## 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
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 01 月 29 日	《关于为子公司债权转让到期回购提供担保的议案》	全部审议通过	2014 年 01 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: 2014-06
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 04 月 14 日	《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《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》、《关于修改公司 2013 年度非公开发行股票预案的议案》、《关于修订股东大会授权董事会全权办理 2013 年度非公开发行 A 股股票事项有效期的议案》、《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》	全部审议通过	2014 年 04 月 15 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: 2014-15
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 07 月 07 日	《关于补选公司独立董事的议案》、《关于为全资子公司借款提供担保的议案》	全部审议通过	2014 年 07 月 08 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: 2014-56
2014 年第四次临时股东大会	2014 年 07 月 14 日	《公司关于为全资子公司股权回购及借款提供担保的议案》	全部审议通过	2014 年 07 月 15 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: 2014-59

## 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	7	1	6	0	0	否
吕晓金	7	1	6	0	0	否
李亚平	12	1	11	0	0	否
林英士	5	0	5	0	0	否
蓝庆新	5	0	5	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		5				

## 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

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，独立董事关注公司运作，独立履行职责，对公司的制度完善和日常经营决策等方面提出了很多宝贵的专业性建议，对公司未来发展战略规划和具体的对外投资事项需关注风险、信息披露等方面均提出建议，对维护公司和全体股东的合法权益发挥了应有的作用。

## 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 2013 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 2014 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 2014 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 2014 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会工作细则》，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内部薪酬管理制度的相关规定，对公司高级管理人员的薪酬情况进行审核。

### 3、董事会提名委员会的履职情况

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。

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，对选举董事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

适用  不适用。

## 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高级管理人员薪酬。

## 第十节 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局限性，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	
<p>根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。</p> <p>根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。</p> <p>自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。</p>	
内部控制评价报告全文披露日期	2015年04月29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2014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	
<p>中弘股份公司于2014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。</p>	
内部控制审计报告全文披露日期	2015年04月29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2014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。

## 第十一节 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	2015 年 04 月 28 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（2015）5-31 号
注册会计师姓名	马章松、杨文志

### 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 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2014 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 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2014 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 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	1,989,747,397.44	1,379,266,181.03
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	1,931,832,617.40	17,358,500.01
预付款项	1,037,392,831.06	1,362,681,277.34
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	275,492,203.98	114,410,712.97
买入返售金融资产		
存货	10,385,164,739.66	6,580,095,034.58
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	8,461,948.04	24,296,842.42
流动资产合计	15,628,091,737.58	9,478,108,548.35
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	150,000,000.00	150,000,000.00
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	1,108,153,851.52	1,182,003,625.24
投资性房地产		105,072,479.64
固定资产	430,130,001.17	502,536,107.70



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	5,557,699.69	5,824,013.54
开发支出		
商誉	8,105,885.58	8,105,885.58
长期待摊费用	7,716.67	35,196.67
递延所得税资产	33,148,502.42	3,018,571.45
其他非流动资产	456,700,000.00	174,700,000.00
非流动资产合计	2,191,803,657.05	2,131,295,879.82
资产总计	17,819,895,394.63	11,609,404,428.17
流动负债：		
短期借款	499,000,000.00	1,336,000,000.00
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	426,744,424.62	658,780,224.27
预收款项	17,698,773.26	38,564,592.51
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	27,629,709.10	10,522,616.03
应交税费	200,264,525.58	147,819,942.13
应付利息	90,843,631.48	80,182,337.30
应付股利		
其他应付款	90,317,390.49	130,129,442.69
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	4,478,290,428.32	550,000,000.00

其他流动负债	958,481,406.39	995,143,822.41
流动负债合计	6,789,270,289.24	3,947,142,977.34
非流动负债：		
长期借款	5,363,000,000.00	5,048,370,421.95
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	5,363,000,000.00	5,048,370,421.95
负债合计	12,152,270,289.24	8,995,513,399.29
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,881,442,406.00	1,922,975,953.00
资本公积	2,000,894,474.65	
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	90,664,295.12	90,664,295.12
一般风险准备		
未分配利润	641,712,681.38	360,173,133.24
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	5,614,713,857.15	2,373,813,381.36
少数股东权益	52,911,248.24	240,077,647.52
所有者权益（或股东权益）合计	5,667,625,105.39	2,613,891,028.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,819,895,394.63	11,609,404,428.17

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	1,396,793,567.43	689,249.29

交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	45,449,800.00	19,520,000.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,687,848,859.94	4,186,096,838.49
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,784,751.44	6,448,912.92
流动资产合计	6,136,876,978.81	4,212,755,000.70
非流动资产：		
可供出售金融资产	100,000,000.00	100,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,806,033,091.98	2,237,766,788.38
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	2,127,310.37	2,177,960.57
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	2,908,160,402.35	2,339,944,748.95
资产总计	9,045,037,381.16	6,552,699,749.65
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	2,386,231.59	4,259,949.62
应交税费	8,514,651.81	53,536,572.59
应付利息	978,333.42	3,769,583.34
应付股利		
其他应付款	3,737,602,836.30	3,747,251,299.63
一年内到期的非流动负债	55,290,428.32	
其他流动负债		
流动负债合计	3,804,772,481.44	4,283,817,405.18
非流动负债：		
长期借款	70,000,000.00	
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	70,000,000.00	
负债合计	3,874,772,481.44	4,283,817,405.18
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,881,442,406.00	1,922,975,953.00
资本公积	2,321,170,590.15	321,362,891.91
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	168,045,822.68	168,045,822.68
一般风险准备		
未分配利润	-200,393,919.11	-143,502,323.12
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	5,170,264,899.72	2,268,882,344.47
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,045,037,381.16	6,552,699,749.65

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	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	2,484,976,917.28	1,119,394,506.23
其中：营业收入	2,484,976,917.28	1,119,394,506.23
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,105,520,074.20	965,187,387.09
其中：营业成本	1,345,177,806.64	484,602,853.42
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	147,449,763.65	79,436,715.17
销售费用	140,190,977.51	44,530,287.21
管理费用	277,405,155.30	194,870,465.05
财务费用	63,254,775.69	187,224,596.80
资产减值损失	132,041,595.41	-25,477,530.56
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）	52,947,415.29	21,224,107.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16,987,618.87	44,240,329.78
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	432,404,258.37	175,431,227.04
加：营业外收入	46,627,583.68	128,133,204.60
其中：非流动资产处置利得	106,454.29	
减：营业外支出	16,844,654.64	8,587,233.66
其中：非流动资产处置损失	394,782.66	105,337.66
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	462,187,187.41	294,977,197.98
减：所得税费用	167,814,038.52	84,257,573.90
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	294,373,148.89	210,719,624.08
归属于母公司所有者的净利润	291,384,949.71	218,657,888.91

少数股东损益	2,988,199.18	-7,938,264.83
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	294,373,148.89	210,719,624.08
归属于母公司所有者的综合收益总额	291,384,949.71	218,657,888.91
归属于少数股东的综合收益总额	2,988,199.18	-7,938,264.83
八、每股收益：		
(一)基本每股收益	0.15	0.11
(二)稀释每股收益	0.15	0.11

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	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加		22,999.98
销售费用		
管理费用	45,842,006.42	90,585,487.75

财务费用	-1,890,530.57	-1,482,521.70
资产减值损失	33,385,286.25	186,105,009.99
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）	20,445,166.11	1,118,131,970.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-733,696.40	-1,868,029.90
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-56,891,595.99	842,900,994.08
加：营业外收入		68,741,957.10
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		5,000,000.00
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-56,891,595.99	906,642,951.18
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-56,891,595.99	906,642,951.18
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
六、综合收益总额	-56,891,595.99	906,642,951.18
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

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	本期发生额	上期金额发生额
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	453,617,823.43	1,381,373,488.27
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	62,950,383.85	204,222,499.15
经营活动现金流入小计	516,568,207.28	1,585,595,987.42
购买商品、接受劳务支付的现金	3,364,293,311.92	2,372,691,481.56
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	268,497,457.02	143,478,363.28
支付的各项税费	333,310,568.66	358,348,684.88
支付其他与经营活动有关的现金	378,268,572.90	144,696,012.61
经营活动现金流出小计	4,344,369,910.50	3,019,214,542.33
经营活动产生的现金流量净额	-3,827,801,703.22	-1,433,618,554.91
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	303,000,000.00	580,857,159.00
取得投资收益收到的现金	127,883,965.42	6,474,796.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	190,870.65	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	431,074,836.07	587,335,593.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	167,733,239.72	183,545,948.53
投资支付的现金	785,000,000.00	64,834,285.75
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		
投资活动现金流出小计	952,733,239.72	248,380,234.28
投资活动产生的现金流量净额	-521,658,403.65	338,955,359.50
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,963,399,997.89	200,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		200,000,000.00
取得借款收到的现金	8,145,300,000.00	6,340,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	7,233,671.42	163,673,595.94
筹资活动现金流入小计	11,115,933,669.31	6,703,673,595.94
偿还债务支付的现金	4,739,379,993.63	3,211,327,138.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,367,652,834.33	1,183,099,106.34
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	41,725,846.65	165,691,370.94
筹资活动现金流出小计	6,148,758,674.61	4,560,117,615.33
筹资活动产生的现金流量净额	4,967,174,994.70	2,143,555,980.61
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	617,714,887.83	1,048,892,785.20
加：期初现金及现金等价物余额	1,367,110,404.46	318,217,619.26
六、期末现金及现金等价物余额	1,984,825,292.29	1,367,110,404.46

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
经营活动现金流入小计		70,089,756.24
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	37,566,279.99	63,392,407.41
支付的各项税费	49,000,000.00	92,104,973.45
支付其他与经营活动有关的现金	390,411,921.02	163,060,293.24
经营活动现金流出小计	476,978,201.01	318,557,674.10
经营活动产生的现金流量净额	-476,978,201.01	-248,467,917.86
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	300,000,000.00	80,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	28,484,411.80	1,120,000,000.00
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
投资活动现金流入小计	328,484,411.80	6,574,200,000.00
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	300,000,000.00	553,621,573.75
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	589,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		5,458,600,000.00
投资活动现金流出小计	889,000,000.00	6,012,221,573.75
投资活动产生的现金流量净额	-560,515,588.20	561,978,426.25
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,963,399,997.89	
取得借款收到的现金	600,000,000.00	475,000,000.00
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	3,563,399,997.89	475,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,019,709,571.68	250,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	68,366,472.21	546,360,413.04
支付其他与筹资活动有关的现金	41,725,846.65	
筹资活动现金流出小计	1,129,801,890.54	796,360,413.04
筹资活动产生的现金流量净额	2,433,598,107.35	-321,360,413.04
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	1,396,104,318.14	-7,849,904.65
加：期初现金及现金等价物余额	689,249.29	8,539,153.94
六、期末现金及现金等价物余额	1,396,793,567.43	689,249.29

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	1,922,975,953.00				90,664,295.12		360,173,133.24		240,077,647.52	2,613,891,028.88
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	1,922,975,953.00				90,664,295.12		360,173,133.24		240,077,647.52	2,613,891,028.88
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	958,466,453.00	2,000,894,474.65					281,539,548.14		-187,166,399.28	3,053,734,076.51
（一）综合收益总额							291,384,949.71		2,988,199.18	294,373,148.89
（二）所有者投入和减少资本	958,466,453.00	1,999,807,698.24							-190,154,598.46	2,768,119,552.78
1. 所有者投入资本	958,466,453.00	1,999,807,698.24								2,958,274,151.24
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他									-190,154,598.46	-190,154,598.46
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（四）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										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他		1,086,776.41					-9,845,401.57			-8,758,625.16
四、本期期末余额	2,881,442,406.00	2,000,894,474.65			90,664,295.12		641,712,681.38		52,911,248.24	5,667,625,105.39

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				49,097,995.45		1,747,424,159.97		55,969,835.56	2,864,584,597.98
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										
同一控制下企业合并										
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）综合收益总额							218,657,888.91		-7,938,264.83	210,719,624.08
（二）所有者投入和减少资本									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. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配	910,883,346.00				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			
（四）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										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）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

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	1,922,975,953.00	321,362,891.91			168,045,822.68		-143,502,323.12	2,268,882,344.47
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,922,975,953.00	321,362,891.91			168,045,822.68		-143,502,323.12	2,268,882,344.47
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	958,466,453.00	1,999,807,698.24					-56,891,595.99	2,901,382,555.25
（一）其他综合收益总额							-56,891,595.99	-56,891,595.99
（二）所有者投入和减少资本	958,466,453.00	1,999,807,698.24						2,958,274,151.24
1. 所有者投入资本	958,466,453.00	1,999,807,698.24						2,958,274,151.24
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（四）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								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本期期末余额	2,881,442,406.00	2,321,170,590.15			168,045,822.68		-200,393,919.11	5,170,264,899.72

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	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、本年期初余额	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		-626,253,308.59	365,128,618.28
（一）综合收益总额							906,642,951.18	906,642,951.18
（二）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								
（三）利润分配	910,883,346.00				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	
（四）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								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）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

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

2014 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。公司现在持有注册号为 340000000018072 的营业执照，公司总部位于北京市。公司现有注册资本 2,881,442,406.00 元，股份总数 2,881,442,406 股（每股面值 1 元），其中有限售条件的流通股 A 股 960,709,381 股，无限售条件的流通股 A 股 1,920,733,025 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，装饰装潢，金属材料、建筑材料、机械电器设备销售，项目投资。

本财务报表业经公司 2015 年 4 月 27 日第六届董事会第九次会议批准对外报出。

本公司将中弘矿业投资有限公司、北京中弘地产有限公司和北京弘轩鼎成房地产开发有限公司等 75 家子公司和孙公司纳入本期合并财务报表范围，详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

### 三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、维修基金、质量保证金、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

#### （一）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。

#### （二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### （三）营业周期

房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

#### （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，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额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，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

#### （七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

##### 1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

##### 2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

（1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；

（2）确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；



- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

#### (八) 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。

#### (九) 外币业务

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

#### (十) 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在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、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在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、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，计入公允价值变动收益；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收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；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其他综合收益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. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

- (1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值, 包括: 活跃市场中类似资产或负债的报价; 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价; 除报价以外的其他可观察输入值, 如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等; 市场验证的输入值等;

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值, 包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

## 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) 对于持有至到期投资、贷款和应收款, 先将单项金额重大的金融资产区分开来, 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。测试结果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的差额确认减值损失。

### (3) 可供出售金融资产

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, 以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

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。对于以公允价值计量的权益工具投资, 若其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; 若其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。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收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，在期后公允价值回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，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与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，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

#### (十一) 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. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

###### (1) 具体组合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的差额计提坏账准备

对应收票据、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。

## (十二) 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

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

按照使用一次转销法进行摊销。

### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

### (十三) 划分为持有待售的资产

公司将同时满足下列条件的非流动资产（不包含金融资产）划分为持有待售的资产：1. 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的通常和惯用条款即可立即出售；2. 已经就处置该组成部分作出决议；3. 与受让方签订了不可撤销的转让协议；4. 该项转让很可能在一年内完成。

### (十四) 长期股权投资

#### 1. 共同控制、重要影响的判断

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

#### 2. 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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，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。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中,按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中,判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的,与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(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;以债务重组方式取得的,按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本;以非货币性资产交换取得的,按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算;对联营企业和合营企业的长期股权投资,采用权益法核算。

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的的处理方法

#### (1) 个别财务报表

对处置的股权,其账面价值与实际取得价款之间的差额,计入当期损益。对于剩余股权,对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的,转为权益法核算;不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的,确认为金融资产,按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

#### (2) 合并财务报表

##### 1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权,且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本公积(资本溢价),资本溢价不足冲减的,冲减留存收益。

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

##### 2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权,且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### (十五) 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。

#### (十六) 固定资产

##### 1. 固定资产确认条件

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。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

##### 2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	30—40	3.00—5.00	3.23—2.38
通用设备	年限平均法	3—5	3.00—5.00	32.33—19.00
专用设备	年限平均法	3—5	3.00—5.00	32.33—19.00
运输工具	年限平均法	5—10	3.00—5.00	19.40—9.50
其他设备	年限平均法	3—5	3.00—5.00	32.33—19.00

##### 3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

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。

#### (十七) 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。

#### (十八) 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. 借款费用资本化率以及资本化金额

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。

#### (十九) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、应用软件及著作权等，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。

#### （二十）部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

#### （二十一）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。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。

#### （二十二）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

##### 2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

##### 3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

#### 4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### (二十三) 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。

### (二十四) 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。

#### （二十五）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。

#### （二十六）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。

## 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) 物业管理收入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。

## (二十七) 政府补助

### 1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

### 2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。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。

## （二十八）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。

## （二十九）租赁

### 1. 经营租赁的会计处理方法

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，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

### 2. 融资租赁的会计处理方法

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。

## （三十）重要会计政策变更

### 1. 会计政策变更的内容和原因

本公司自 2014 年 7 月 1 日起执行财政部于 2014 年制定的《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、

《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，和经修订的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》，同时在本财务报表中采用财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。

本次会计政策变更业经公司第六届董事会第二次临时会议审议通过。

## 2. 受重要影响的报表项目和金额

受重要影响的报表项目	影响金额	备注
2013 年 12 月 31 日资产负债表项目		
可供出售金融资产	150,000,000.00	
长期股权投资	-150,000,000.00	

## 四、税项

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%

## 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
库存现金	251,037.46	259,974.22
银行存款	1,984,574,254.83	1,366,850,430.24
其他货币资金	4,922,105.15	12,155,776.57
合 计	1,989,747,397.44	1,379,266,181.03

## (2) 其他说明

其他货币资金期末余额 4,922,105.15 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				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	2,058,154,302.03	100.00	126,321,684.63	6.14	1,931,832,617.40
单项金额不重大但单项计提坏账准备	92,325.00		92,325.00	100.00	
合 计	2,058,246,627.03	100.00	126,414,009.63	6.14	1,931,832,617.40

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	24,853,253.41	100.00	7,494,753.40	30.16	17,358,500.01
单项金额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	17,358,500.01



## 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		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,048,261,614.53	122,895,696.87	6.00
1-2 年	6,598,549.50	527,883.96	8.00
2-3 年	440,038.00	44,003.80	10.00
5 年以上	2,854,100.00	2,854,100.00	100.00
小 计	2,058,154,302.03	126,321,684.63	6.14

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 118,919,256.23 元。本期不存在收回或转回的坏账准备情况。

## (3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
天津宏盛利安置业有限公司	1,107,826,864.00	53.82	66,469,611.84
天津宏信锐融置业有限公司	552,537,147.41	26.85	33,152,228.84
天津宏鑫凯达置业有限公司	350,349,554.99	17.02	21,020,973.30
廖祥凤	1,957,499.00	0.10	117,449.94
郑晓宏	1,951,457.00	0.09	117,087.42
小 计	2,014,622,522.40	97.88	120,877,351.34

## 3. 预付款项

## (1) 账龄分析

## 1) 明细情况

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	873,235,421.56	84.17		873,235,421.56	224,715,082.64	16.49		224,715,082.64

1-2 年	101,516,105.00	9.79		101,516,105.00	1,094,754,020.70	80.34		1,094,754,020.70
2-3 年	21,920,000.00	2.11		21,920,000.00	35,059,490.00	2.57		35,059,490.00
3 年以上	40,721,304.50	3.93		40,721,304.50	8,152,684.00	0.60		8,152,684.00
合 计	1,037,392,831.06	100.00		1,037,392,831.06	1,362,681,277.34	100.00		1,362,681,277.34

## 2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
北京产权交易所有限公司	19,520,000.00	交易尚未结束
浙江创业建设工程有限公司海南分公司	13,688,000.00	工程尚未结束
秀英区永兴镇政府	17,380,620.50	交易尚未结束
北京诚信腾远投资管理有限公司	8,000,000.00	工程尚未结束
景洪市财政局	48,142,213.00	交易尚未结束
景洪市重点工程征地中心	50,000,000.00	交易尚未结束
小 计	156,730,833.50	

## (2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
济南市天桥区北展区管委会	220,000,000.00	21.21
菏泽瑞翔投资信息咨询有限公司	160,000,000.00	15.42
北京太和联业建材贸易有限公司	50,000,000.00	4.82
景洪市重点工程征地中心	50,000,000.00	4.82
景洪市财政局	48,142,213.00	4.64
小 计	528,142,213.00	50.91

## 4. 其他应收款

## (1) 明细情况

## 1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	302,582,072.64	100.00	27,089,868.66	8.95	275,492,203.98
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	302,582,072.64	100.00	27,089,868.66	8.95	275,492,203.98

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	132,994,160.92	100.00	18,583,447.95	13.97	114,410,712.97
单项金额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	114,410,712.97

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		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	273,706,087.64	16,422,365.26	6.00
1-2 年	5,380,636.59	430,450.93	8.00
2-3 年	7,836,806.60	783,680.66	10.00
3-4 年	6,000,000.00	900,000.00	15.00
4-5 年	1,300,200.00	195,030.00	15.00
5 年以上	8,358,341.81	8,358,341.81	100.00
小 计	302,582,072.64	27,089,868.66	8.95

(2) 本期计提坏账准备金额 8,506,420.71 元。

## (3) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	98,703,702.86	111,447,322.00
重组债权	176,053,498.78	
往来款	2,785,823.40	
备用金	386,735.90	245,622.12
代收代付款项	6,334,797.45	9,810,105.69
代垫款项	6,015,292.03	
其他	12,302,222.22	11,491,111.11
合 计	302,582,072.64	132,994,160.92

## (4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
山东省塑料工业有限公司	重组债权	176,053,498.78	1 年以内	58.18	10,563,209.93
济南市国土资源局	押金	52,000,000.00	1 年以内	17.19	3,120,000.00
汪清鑫兴矿业有限公司	联营企业拆借款	12,302,222.22	1 年以内 811,111.11, 1-2 年 1,491,111.11, 2-3 年 5,000,000.00, 3-4 年 5,000,000.00	4.07	1,417,955.56
海口市人民防空办公室	押金	11,939,182.00	1 年以内 9,939,182.00, 1-2 年 2,000,000.00	3.95	796,350.92
济南市房地产业协会	保证金	8,966,605.20	1 年以内	2.96	537,996.31
小 计		261,261,508.20		86.34	16,435,512.72

[注]：山东省塑料工业有限公司应收款项详见十二、其他重要事项（二）之说明。

## 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

原材料	99,184.05		99,184.05	66,600.51		66,600.51
开发成本	9,657,886,189.60		9,657,886,189.60	4,803,895,841.35		4,803,895,841.35
开发产品	727,179,366.01		727,179,366.01	1,776,132,592.72		1,776,132,592.72
合计	10,385,164,739.66		10,385,164,739.66	6,580,095,034.58		6,580,095,034.58

## (2) 其他说明

## 1) 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	规划设计阶段	2017年3月	36亿元	262,913,398.00	278,214,173.86
东区国际项目	规划设计阶段	2018年9月	17亿元	903,373,587.56	1,183,636,956.00
山东省微山岛旅游度假区项目	规划设计阶段			5,051,071.28	5,051,071.28
西双版纳路南山项目	规划设计阶段		10亿元	14,194,143.34	28,727,274.88
中弘西岸首府项目	2010年10月	2017年4月	18亿元	217,871,276.02	220,690,773.15
海口市东海岸如意岛项目	2014年4月	2017年12月	129亿元	1,144,804,984.82	1,990,589,844.49
御马坊度假村项目	2010年11月	2016年4月	19亿元	941,555,862.50	1,222,503,625.47
西游记文化创意产业园	规划设计阶段			103,749,984.07	115,009,161.97
宿州项目	规划设计阶段			142,160,769.72	142,469,222.17
三间房项目	规划设计阶段			21,336,319.08	24,658,291.40
海南荔枝园项目	规划设计阶段			160,073,325.45	170,492,316.99
东参休闲生活区项目	规划设计阶段	2016年11月	3亿元	82,602,699.09	111,792,335.12
漫江项目	2014年1月	2017年10月	5亿元	138,391,542.06	184,827,910.78
北京平谷夏各庄新城	2014年3月	2015年6月	22亿元	654,981,236.15	2,033,885,446.88
湖北平湖半岛国际旅游度假区	规划设计阶段			4,184,772.21	
天目山项目	规划设计阶段				32,132,561.95
上影安吉新奇世界	规划设计阶段				121,375,757.81
济南鹊山项目	规划设计阶段				26,518,002.83
济南中弘广场项目	2014年7月	2015年12月	46亿		1,755,013,689.73
其他项目	规划设计阶段			6,650,870.00	10,297,772.84
小计				4,803,895,841.35	9,657,886,189.60

## 2) 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	159,598,260.79	147,421,269.74	307,019,530.53	

中国特色经济之窗二期 1 号地	2010 年	268,394,929.78	304,039.26	266,928,863.18	1,770,105.86
中国特色经济之窗二期 2 号地	2011 年 12 月	481,953,692.94	58,597,298.02	537,230,375.72	3,320,615.24
中弘西岸首府项目 (36 号地)	2012 年 10 月	657,716,793.21		151,798,140.30	505,918,652.91
北京市朝阳区慈云寺 1 号院	外购	208,468,916.00	7,701,076.00		216,169,992.00
小 计		1,776,132,592.72	214,023,683.02	1,262,976,909.73	727,179,366.01

## 3) 借款费用资本化情况

存货含有的借款费用本期资本化金额 1,188,816,739.38 元，期末余额中含有资本化金额 1,734,011,473.59 元。

## 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
预缴增值税	228,710.05	991,088.94
预缴营业税	1,011,291.20	15,153,285.77
预缴城市维护建设税	406,898.44	1,113,998.19
预缴教育费附加	30,296.91	454,556.60
待摊装修费等	335,838.52	135,000.00
合 计	8,461,948.04	24,296,842.42

## 7. 可供出售金融资产

## (1) 明细情况

项 目	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
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	150,000,000.00		150,000,000.00	150,000,000.00		150,000,000.00
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	150,000,000.00		150,000,000.00	150,000,000.00		150,000,000.00

合 计	150,000,000.00		150,000,000.00	150,000,000.00		150,000,000.00
-----	----------------	--	----------------	----------------	--	----------------

## (2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
昆山歌斐鸿乾股权投资中心（有限合伙）	50,000,000.00			50,000,000.00
中信夹层（上海）投资中心（有限合伙）	100,000,000.00			100,000,000.00
小 计	150,000,000.00			150,000,000.00

(续上表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期 现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
昆山歌斐鸿乾股权投资中心（有限合伙）					4.80	7,115,384.62
中信夹层（上海）投资中心（有限合伙）					2.00	28,074,155.01
小 计						35,189,539.63

## 8. 长期股权投资

## (1) 分类情况

项 目	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
对联营企业投资	1,108,153,851.52		1,108,153,851.52	1,182,003,625.24		1,182,003,625.24
合 计	1,108,153,851.52		1,108,153,851.52	1,182,003,625.24		1,182,003,625.24

## (2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
汪清鑫兴矿业有限公司	56,933,130.45			-733,696.40	
安源煤业集团股份有限公司	1,125,070,494.79			17,721,315.27	

合 计	1,182,003,625.24			16,987,618.87	
-----	------------------	--	--	---------------	--

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
汪清鑫兴矿业有限公司					56,199,434.05	
安源煤业集团股份有限公司	1,086,776.41	-91,924,169.00			1,051,954,417.47	
合 计	1,086,776.41	-91,924,169.00			1,108,153,851.52	

## 9. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	112,754,928.49	112,754,928.49
本期增加金额		
本期减少金额	112,754,928.49	112,754,928.49
处置	112,754,928.49	112,754,928.49
期末数		
累计折旧和累计摊销		
期初数	7,682,448.85	7,682,448.85
本期增加金额	1,340,061.78	1,340,061.78
计提或摊销	1,340,061.78	1,340,061.78
本期减少金额	9,022,510.63	9,022,510.63
处置	9,022,510.63	9,022,510.63
期末数		



减值准备		
期初数		
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数		
账面价值		
期末账面价值		
期初账面价值	105,072,479.64	105,072,479.64

## 10. 固定资产

项 目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合 计
账面原值						
期初数	479,355,684.80	14,903,391.62	1,506,320.50	46,495,868.54	2,125,328.22	544,386,593
本期增加金额	6,655,173.75	7,275,490.01	62,000.00	2,745,244.61	107,052.00	16,844,960
1) 购置	6,655,173.75	7,275,490.01	62,000.00	2,745,244.61	107,052.00	16,844,960
本期减少金额	74,009,758.55	743,332.20		879,188.42	629,082.00	76,261,361
1) 处置或报废	74,009,758.55	743,332.20		879,188.42	629,082.00	76,261,361
期末数	412,001,100.00	21,435,549.43	1,568,320.50	48,361,924.73	1,603,298.22	484,970,192
累计折旧						
期初数	10,362,922.68	8,754,173.78	401,505.52	20,681,030.91	1,650,853.09	41,850,485
本期增加金额	14,875,197.60	3,718,505.32	289,208.07	6,663,176.61	27,916.19	25,574,003
1) 计提	14,875,197.60	3,718,505.32	289,208.07	6,663,176.61	27,916.19	25,574,003
本期减少金额	11,916,751.32	67,245.85		332,025.46	268,275.43	12,584,298
1) 处置或报废	11,916,751.32	67,245.85		332,025.46	268,275.43	12,584,298
期末数	13,321,368.96	12,405,433.25	690,713.59	27,012,182.06	1,410,493.85	54,840,191

减值准备						
期初数						
本期增加金额						
1) 计提						
本期减少金额						
1) 处置或报废						
期末数						
账面价值						
期末账面价值	398,679,731.04	9,030,116.18	877,606.91	21,349,742.67	192,804.37	430,130,001.17
期初账面价值	468,992,762.12	6,149,217.84	1,104,814.98	25,814,837.63	474,475.13	502,536,107.70

## 11. 无形资产

## (1) 明细情况

项 目	土地使用权	应用软件	著作权	合 计
账面原值				
期初数	2,380,561.39	5,453,916.66	60,331.00	7,894,809.05
本期增加金额		907,350.36		907,350.36
购置		907,350.36		907,350.36
本期减少金额				
期末数	2,380,561.39	6,361,267.02	60,331.00	8,802,159.41
累计摊销				
期初数	202,600.82	1,837,023.57	31,171.12	2,070,795.51
本期增加金额	50,650.20	1,110,947.77	12,066.24	1,173,664.21
计提	50,650.20	1,110,947.77	12,066.24	1,173,664.21
本期减少金额				

期末数	253,251.02	2,947,971.34	43,237.36	3,244,459.72
减值准备				
期初数				
本期增加金额				
本期减少金额				
期末数				
账面价值				
期末账面价值	2,127,310.37	3,413,295.68	17,093.64	5,557,699.69
期初账面价值	2,177,960.57	3,616,893.09	29,159.88	5,824,013.54

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
土地使用权	2,127,310.37	未办妥产权证更名手续

## 12. 商誉

## (1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少	期末数
收购北京永恒嘉业投资有限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) 商誉的减值测试过程、参数及商誉减值损失确认方法

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。

北京永恒嘉业投资有限公司持续运营，项目进展正常，该资产组可收回金额按照预测公司未来现金流量现值确定，其未来现金流量根据管理层批准的 3 年财务预算为基础的现金流量来确定，管理层认为该方法合理，经减值测试未发现商誉存在减值情况。

## 13. 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
装修费	35,196.67		27,480.00		7,716.67
合 计	35,196.67		27,480.00		7,716.67

## 14. 递延所得税资产

## (1) 确认的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	126,414,009.63	31,603,502.42	7,494,285.74	1,873,571.45
广告费超支	6,180,000.00	1,545,000.00	4,580,000.00	1,145,000.00
合 计	132,594,009.63	33,148,502.42	12,074,285.74	3,018,571.45

## (2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	27,081,246.05	74,333,791.80
可抵扣亏损	256,570,309.40	251,406,905.00
小 计	283,651,555.45	325,740,696.80

## (3) 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
2014 年		30,168,828.60
2015 年	37,711,035.75	37,711,035.75
2016 年	35,196,966.70	35,196,966.70
2017 年	62,851,726.25	62,851,726.25

2018 年	85,478,347.70	85,478,347.70
2019 年	35,332,233.00	
小 计	256,570,309.40	251,406,905.00

## 15. 其他非流动资产

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
信托收益权	7,000,000.00	
中弘 3 号-北京夏各庄新城项目 B 类专项资产管理计划	275,000,000.00	
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	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	36,700,000.00
合 计	456,700,000.00	174,700,000.00

## (2) 其他说明

子公司北京弘轩鼎成房地产开发有限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 3 号北京夏各庄新城项目 B 类专项资产管理计划资产管理合同》。根据合同约定，资产管理计划份额分为两个级别，即 A 类资产管理计划份额和 B 类资产管理计划份额，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北京弘轩鼎成房地产开发有限公司发放委托贷款；B 类资产管理计划份额向北京中弘投资有限公司发行，期限为 18 个月，收益核算项目为投资终止日及本资产管理计划终止日。本期期末金额即为北京中弘投资有限公司根据上述合同购买的 B 类资产管理计划份额。

## 16. 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
质押借款	499,000,000.00	575,000,000.00
合 计	499,000,000.00	1,336,000,000.00

## 17. 应付账款

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
工程款	425,221,873.72	508,729,243.01
材料款	1,522,550.90	50,981.26
购房款		150,000,000.00
合 计	426,744,424.62	658,780,224.27

## (2) 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 210,959,315.97 元，主要系应付建筑承包商的工程款。

## 18. 预收款项

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
售房款	16,774,904.00	26,430,103.40
物业费	61,659.59	10,264,596.62
餐费	862,209.67	294,012.17
租金		1,575,880.32
合 计	17,698,773.26	38,564,592.51

## (2) 预收售房款情况说明

项目名称	期末数	期初数	竣工时间
中国经济之窗二期		22,145,968.75	2011 年 12 月
中弘西岸首府项目	2,202,112.00	4,284,134.65	2012 年 10 月
济南中弘广场项目	9,520,000.00		预计 2015 年 12 月
北京由山嘉园项目	5,052,792.00		预计 2015 年 06 月
小 计	16,774,904.00	26,430,103.40	

## 19. 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
短期薪酬	10,254,190.56	282,676,180.91	265,370,770.05	27,559,601.42
离职后福利—设定提存计划	268,425.47	1,927,117.37	2,125,435.16	70,107.68
辞退福利		1,001,251.81	1,001,251.81	
合 计	10,522,616.03	285,604,550.09	268,497,457.02	27,629,709.10

## (2) 短期薪酬明细情况

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	9,188,621.88	217,220,298.79	200,538,851.41	25,870,069.26
职工福利费		3,603,213.16	3,603,213.16	
社会保险费	143,432.61	27,290,490.21	26,503,775.35	930,147.47
其中： 医疗保险费	130,258.09	26,311,323.10	25,560,655.57	880,925.62
工伤保险费	3,700.13	373,933.73	354,322.59	23,311.27
生育保险费	9,474.39	605,233.38	588,797.19	25,910.58
住房公积金	175,457.00	10,054,511.30	10,170,338.30	59,630.00
工会经费和职工教育经费	746,679.07	24,507,667.45	24,554,591.83	699,754.69
小 计	10,254,190.56	282,676,180.91	265,370,770.05	27,559,601.42

## (3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	251,330.38	1,821,621.17	2,011,607.33	61,344.22
失业保险费	17,095.09	105,496.20	113,827.83	8,763.46
小 计	268,425.47	1,927,117.37	2,125,435.16	70,107.68

## 20. 应交税费

项 目	期末数	期初数
营业税	2,788,833.56	1,385,735.96
企业所得税	186,148,396.54	82,334,939.03

代扣代缴个人所得税	3,302,121.67	50,791,414.71
城市维护建设税	234,937.73	84,655.04
房产税	968,376.51	968,376.51
土地使用税	5,892,370.16	2,746,293.13
教育费附加	113,570.60	444,652.71
地方教育附加	752,043.77	
水利建设基金	63,875.04	63,875.04
契税		9,000,000.00
合 计	200,264,525.58	147,819,942.13

## 21. 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	87,410,450.85	60,544,656.74
短期借款应付利息	3,433,180.63	19,637,680.56
合 计	90,843,631.48	80,182,337.30

## 22. 其他应付款

项 目	期末数	期初数
押金保证金	15,605,767.00	15,935,042.93
代收款项	66,831,860.32	111,460,532.97
其他	7,879,763.17	2,733,866.79
合 计	90,317,390.49	130,129,442.69

## 23. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	4,478,290,428.32	550,000,000.00



合 计	4, 478, 290, 428. 32	550, 000, 000. 00
-----	----------------------	-------------------

## 24. 其他流动负债

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预提土地增值税	958, 481, 406. 39	995, 143, 822. 41
合 计	958, 481, 406. 39	995, 143, 822. 41

## (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。

## 25. 长期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款	4, 863, 000, 000. 00	492, 370, 421. 95
抵押借款	200, 000, 000. 00	4, 276, 000, 000. 00
保证借款		280, 000, 000. 00
合 计	5, 363, 000, 000. 00	5, 048, 370, 421. 95

## 26. 股本

## (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	1, 922, 975, 953. 00	958, 466, 453. 00				958, 466, 453. 00	2, 881, 442, 406. 00

## (2) 其他说明

根据公司 2013 年第六届第五次董事会和第七次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会《关于核准中弘控股股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可〔2014〕603 号）核准，本公司于 2014 年 12 月向特定对象非公开发行人民币普通股（A 股）958,466,453 股（每股面值 1 元），发行价格为人民币 3.13 元/股，募集资金总额为 2,999,999,997.89

元，减除发行费用 41,725,846.65 元后，募集资金净额为 2,958,274,151.24 元，其中，计入股本 958,466,453.00 元，计入资本公积（股本溢价）1,999,807,698.24 元。上述增资事项业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并由其出具《验资报告》（天健验〔2015〕5-1 号），本公司已于 2015 年 1 月 8 日办妥工商变更登记手续。

## 27. 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
资本溢价（股本溢价）		2,000,894,474.65		2,000,894,474.65
合 计		2,000,894,474.65		2,000,894,474.65

### (2) 其他说明

本期增加 2,000,894,474.65 元，其中公司向特定对象非公开发行股份形成的股本溢价 1,999,807,698.24 元；子公司中弘矿业投资有限公司持有的联营企业安源煤业集团股份有限公司其他权益变动增加资本公积 1,086,776.41 元。

## 28. 盈余公积

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

## 29. 未分配利润

### (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	360,173,133.24	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	360,173,133.24	1,718,548,321.84
加：本期归属于母公司所有者的净利润	291,384,949.71	218,657,888.91
减：提取法定盈余公积		90,664,295.12
应付普通股股利		531,348,618.65

转作股本的普通股股利		910,883,346.00
其他	9,845,401.57	44,136,817.74
期末未分配利润	641,712,681.38	360,173,133.24

## (2) 未分配利润其他减少的说明

1) 北京中弘投资有限公司收购西双版纳路南山旅游度假开发有限公司的少数股东股权，冲减未分配利润 3,612,956.11 元；

2) 全资子公司北京中弘投资有限公司对海南海南金昌投资有限公司单方增资，共计出资 1.6 亿元，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，冲减未分配利润 6,232,445.46 元。

## (二) 合并利润表项目注释

## 1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	2,381,122,847.00	1,262,976,909.73	1,035,423,761.13	417,371,248.18
其他业务收入	103,854,070.28	82,200,896.91	83,970,745.10	67,231,605.24
合 计	2,484,976,917.28	1,345,177,806.64	1,119,394,506.23	484,602,853.42

## 2. 营业税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
营业税	122,243,391.64	56,405,562.09
城市维护建设税	6,266,323.69	2,985,714.51
教育费附加	3,670,588.44	1,712,401.33
地方教育附加	2,447,059.04	1,128,182.18
土地增值税	12,822,400.84	17,204,855.06
合 计	147,449,763.65	79,436,715.17

## 3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告费	83,954,994.35	12,013,143.60
职工薪酬	34,993,121.06	7,196,440.39
中介费	6,868,298.46	20,495,295.98
宣传策划费	6,846,107.10	2,189,371.40
办公费用	3,168,976.10	837,046.08
水电费	861,933.03	525,600.00
折旧摊销费	308,454.41	277,258.08
业务招待费	116,436.80	55,902.20
运输费	24,289.60	98,640.00
其他	3,048,366.60	841,589.48
合 计	140,190,977.51	44,530,287.21

## 4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	132,282,454.50	98,462,441.71
中介费用	52,550,787.38	20,518,373.60
折旧摊销费	25,048,962.22	12,779,414.99
办公费	18,455,917.74	21,677,979.89
税金	16,153,287.66	9,058,651.71
差旅费	13,515,633.65	12,006,527.04
业务招待费	8,564,535.35	7,615,983.60
车辆费用	4,202,478.41	4,428,944.44
会议费	1,792,047.96	4,875,963.11
其他	4,839,050.43	3,446,184.96
合 计	277,405,155.30	194,870,465.05

## 5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	66,317,501.44	189,858,739.47
减：利息收入	4,730,073.83	3,505,352.06
手续费及其他	1,667,348.08	871,209.39
合 计	63,254,775.69	187,224,596.80

## 6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	132,041,595.41	-25,477,530.56
合 计	132,041,595.41	-25,477,530.56

## 7. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	16,987,618.87	44,240,329.78
处置长期股权投资产生的投资收益		-25,008,325.92
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的投资收益	410,256.79	
处置其他金融资产的投资收益	360,000.00	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	35,189,539.63	
处置可供出售金融资产产生的投资收益		1,992,104.04
合 计	52,947,415.29	21,224,107.90

## 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

非流动资产处置利得合计	106,454.29		106,454.29
其中：固定资产处置利得	106,454.29		
罚款收入	1,692.13	116,348.00	1,692.13
政府补助	46,325,986.00	128,004,297.10	46,325,986.00
其他	193,451.26	12,559.50	193,451.26
合 计	46,627,583.68	128,133,204.60	46,627,583.68

## (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
农村劳动力转移就业奖励	325,986.00	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
企业扶持资金	46,000,000.00	127,741,957.10	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》
小 计	46,325,986.00	128,004,297.10		

## 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	394,782.66	105,337.66	394,782.66
其中：固定资产处置损失	394,782.66	105,337.66	
对外捐赠	10,080,000.00	6,422,000.00	10,080,000.00
滞纳金	6,165,674.58	2,029,896.00	6,165,674.58
罚款支出		30,000.00	
其他	204,197.40		204,197.40
合 计	16,844,654.64	8,587,233.66	16,844,654.64

## 10. 所得税费用

## (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	197,943,969.49	82,362,490.96
递延所得税费用	-30,129,930.97	1,895,082.94
合 计	167,814,038.52	84,257,573.90

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数
利润总额	462,187,187.41
按法定税率计算的所得税费用	197,943,969.49
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,690,151.52
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	8,833,058.25
所得税费用	167,814,038.52

## (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	上年同期数
政府补助	46,325,986.00	128,004,297.10
为业主代办费	11,709,561.88	45,167,958.00
往来款项		27,131,845.19
利息收入	4,730,074.00	3,505,352.06
其他	184,761.97	413,046.80
合 计	62,950,383.85	204,222,499.15

## 2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

往来款	176,053,498.78	17,506,730.15
广告宣传费	70,801,101.45	14,202,515.00
中介费	59,419,085.84	41,013,669.58
办公费	24,278,874.83	22,515,025.97
交通费	13,515,633.65	12,006,527.04
捐赠	10,080,000.00	6,422,000.00
业务招待费	8,680,972.15	7,671,885.80
车船费用	4,226,768.01	4,428,944.44
银行手续费	1,667,348.08	871,209.39
为业主代办费	1,554,149.48	13,769,632.68
其他	7,991,140.63	4,287,872.56
合 计	378,268,572.90	144,696,012.61

## 3. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
按揭保证金	7,233,671.42	
融资保证金		163,673,595.94
合 计	7,233,671.42	163,673,595.94

## 4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
按揭保证金		2,017,775.00
融资保证金		163,673,595.94
股份发行费用	41,725,846.65	
合 计	41,725,846.65	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	294,373,148.89	210,719,624.08
加: 资产减值准备	132,041,595.41	-25,477,530.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	26,914,065.57	16,002,800.50
无形资产摊销	1,173,664.21	870,040.48
长期待摊费用摊销	27,480.00	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)	288,328.37	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)	66,317,501.44	189,858,739.47
投资损失(收益以“-”号填列)	-52,947,415.29	-21,224,107.90
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-30,129,930.97	1,895,082.94
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)	-2,602,583,119.92	-2,429,346,358.92
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,750,267,162.12	491,268,860.48
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	86,990,141.19	131,501,476.86
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,827,801,703.22	-1,433,618,554.91
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	1,984,825,292.29	1,367,110,404.46
减：现金的期初余额	1,367,110,404.46	318,217,619.26
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	617,714,887.83	1,048,892,785.20

## (2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期数
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	727.02
其中：宜昌钱前坪岛旅游度假开发有限公司	727.02
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	727.02
其中：宜昌钱前坪岛旅游度假开发有限公司	727.02
处置子公司收到的现金净额	

## (3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	1,984,825,292.29	1,367,110,404.46
其中：库存现金	251,037.46	259,974.22
可随时用于支付的银行存款	1,984,574,254.83	1,366,850,430.24
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	1,984,825,292.29	1,367,110,404.46

## (4) 现金流量表补充资料的说明

期末，其他货币资金余额 4,922,105.15 元为按揭保证金，不作为现金等价物。

## (四) 其他

## 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,922,105.15	按揭款保证金, 尚未解除质押
存货	10,352,961,340.18	借款质押, 尚未解除
固定资产	398,679,731.04	借款质押, 尚未解除
长期股权投资	1,050,867,641.06	借款质押, 尚未解除
可供出售金融资产	100,000,000.00	借款质押, 尚未解除
子公司股权	2,586,400,000.00 [注]	借款质押, 尚未解除
合 计	14,493,830,817.43	

[注] 以母公司的长期股权投资金额计算。

## 六、合并范围的变更

### (一) 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日 净利润
宜昌前坪岛旅游度假开发有限公司	清算注销	2014年4月	12,694,450.71	-5,392,984.33

### (二) 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
中弘新奇世界投资有限公司	新设	2014年11月	10,000,000.00	100.00%
北京中弘网络营销顾问有限公司	新设	2014年4月	50,000,000.00	100.00%
北京中弘商业运营管理有限公司	新设	2014年4月	50,000,000.00	100.00%
北京中弘庆祥投资有限公司	新设	2014年6月	注	100.00%
北京中弘弘毅投资有限公司	新设	2014年4月	300,000,000.00	100.00%
北京中弘弘熹房地产开发有限公司	新设	2014年4月	100,000,000.00	100.00%

北京中弘弘庆房地产开发有限公司	新设	2014 年 4 月	100,000,000.00	100.00%
北京中弘弘璟房地产开发有限公司	新设	2014 年 4 月	100,000,000.00	100.00%
长白山保护开发区东参房地产开发有限公司	新设	2014 年 3 月	50,000,000.00	100.00%
长白山保护开发区腾龙物业管理有限公司	新设	2014 年 8 月	注	100.00%
济南中弘弘庆房地产开发有限公司	新设	2014 年 10 月	注	100.00%
济南中弘旅游开发有限公司	新设	2014 年 4 月	100,000,000.00	100.00%
安吉弘骏投资有限公司	新设	2014 年 9 月	10,000,000.00	100.00%
安吉弘骊房地产开发有限公司	新设	2014 年 9 月	100,000,000.00	100.00%
浙江新奇世界影视文化投资有限公司	新设	2014 年 7 月	49,000,000.00	100.00%
西双版纳路南山雨林度假开发有限公司	新设	2014 年 5 月	100,000,000.00	100.00%
海南中弘明昊投资有限公司	新设	2014 年 7 月	注	100.00%
海南中弘明灏投资有限公司	新设	2014 年 7 月	注	100.00%
海南中弘明锐投资有限公司	新设	2014 年 6 月	注	100.00%
海南中弘明翔投资有限公司	新设	2014 年 7 月	注	100.00%
海南中弘明宇投资有限公司	新设	2014 年 7 月	注	100.00%
海南中淼投资有限公司	新设	2014 年 7 月	注	100.00%
海南中炫投资有限公司	新设	2014 年 7 月	注	100.00%
海南弘胥投资有限公司	新设	2014 年 7 月	注	100.00%

海南弘铂投资有限公司	新设	2014 年 7 月	注	100.00%
海南弘驰投资有限公司	新设	2014 年 7 月	注	100.00%
海南弘晖投资有限公司	新设	2014 年 6 月	注	100.00%
海南弘璟投资有限公司	新设	2014 年 6 月	注	100.00%
海南弘峻投资有限公司	新设	2014 年 6 月	注	100.00%
海南弘鸣投资有限公司	新设	2014 年 7 月	注	100.00%
海南弘鹏投资有限公司	新设	2014 年 7 月	注	100.00%

[注]：截至 2014 年 12 月 31 日，公司尚未实际出资。

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 在重要子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京中弘地产有限公司	北京市	北京市平谷区	房地产业	100.00		设立
北京弘轩鼎成房地产开发有限公司	北京市	北京市平谷区	房地产业	100.00		设立
山东中弘置业有限公司	山东省济南市	山东省济宁市	房地产业	100.00		设立
长白山保护开发区中弘房地产开发有限公司	吉林省长白山	吉林省长白山	房地产业	100.00		设立
长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	吉林省长白山	吉林省长白山	房地产业	100.00		设立
海南日升投资有限公司	海南省海口市	海南省海口市	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
海南如意岛旅游度假区投资有限公司	海南省海口市	海南省海口市	房地产业	100.00		设立
北京中弘投资有	北京市	北京市平谷区	房地产业	100.00		同一控制下企

限公司						业合并
御马坊置业有限公司	北京市	北京市平谷区	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
安吉弘骊房地产开发有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市	房地产业	100.00		设立
济南中弘弘庆房地产开发有限公司	山东省济南市	山东省济南市	房地产业	100.00		设立

## (二) 在联营企业中的权益

### 1. 重要的联营企业

#### (1) 基本情况

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
安源煤业集团股份有限公司	江西省萍乡市	江西省萍乡市	采矿业	18.57		权益法核算

(2) 持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据

子公司中弘矿业投资有限公司持有安源煤业集团股份有限公司 18.57%股权，是公司第二大股东，对于被投资单位经营管理具有重大影响。

### 2. 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
	安源煤业集团股份有限公司	安源煤业集团股份有限公司
流动资产	4,064,303,638.62	4,621,592,516.83
非流动资产	5,157,186,738.63	4,654,087,841.31
资产合计	9,221,490,377.25	9,275,680,358.14
流动负债	5,063,454,212.65	4,875,769,382.18
非流动负债	637,136,051.88	463,210,789.81
负债合计	5,700,590,264.53	5,338,980,171.99
少数股东权益	23,468,383.68	45,563,602.04
归属于母公司所有者权益	3,497,431,729.04	3,891,136,584.11
按持股比例计算的净资产份额	649,518,250.53	722,634,327.84
调整事项		

商誉		
内部交易未实现利润		
其他		
对联营企业权益投资的账面价值	1,050,867,641.06	1,125,070,494.79
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	992,781,025.20	781,355,436.50
营业收入	10,651,643,996.45	17,435,476,634.03
净利润	70,218,139.42	214,369,883.97
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	70,218,139.42	214,369,883.97
本期收到的来自联营企业的股利	91,924,169.00	

#### 4. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
联营企业		
投资账面价值合计	56,199,434.05	56,933,130.45
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-733,696.40	-1,868,029.90
其他综合收益		
综合收益总额	-733,696.40	-1,868,029.90

## 八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

### （一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

#### 1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

#### 2. 应收款项

由于本公司的应收账款风险点分布于多个客户，本公司不存在重大的信用集中风险。2014 应收账款分布集中于天津宏盛利安置业有限公司、天津宏信锐融置业有限公司、天津宏鑫凯达置业有限公司 3 家公司，截至本报告日，上述应收款项已经全部收回。

### (二) 流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用信托公司借款、银行借款和股权质押融资等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。

#### 金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	10,340,290,428.32	11,889,596,718.45	5,973,322,526.26	5,861,336,280.66	54,937,911.53
应付账款	426,982,170.62	426,982,170.62	426,982,170.62		
应付利息	90,843,631.48	90,843,631.48	90,843,631.48		
其他应付款	130,879,837.16	130,879,837.16	130,879,837.16		
小 计	10,988,996,067.58	12,538,302,357.71	1,647,705,639.26		

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	7,134,370,421.95	8,314,881,149.61	3,870,892,564.55	3,865,231,703.81	578,756,881.25
应付账款	658,780,224.27	658,780,224.27	658,780,224.27		



应付利息	80,182,337.30	80,182,337.30	80,182,337.30		
其他应付款	130,129,442.69	130,129,442.69	130,129,442.69		
小 计	8,003,462,426.21	9,183,973,153.87	2,205,092,004.26		

### (三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

#### 1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2014年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币716,000,000.00元(2013年12月31日：人民币416,000,000.00元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

#### 2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

## 九、关联方及关联交易

### (一) 关联方情况

#### 1. 本公司的母公司情况

##### (1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	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 (%)
中弘卓业集团有限公司	新疆乌鲁木齐	实业投资	60,000 万	34.51	34.51

(2) 本公司最终控制方是自然人王永红。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

联营企业名称	与本公司关系
汪清鑫兴矿业有限公司	联营企业

## (二) 关联交易情况

### 1. 关联租赁情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
中弘卓业集团有限公司	办公用房 1394.25m <sup>2</sup>	651,393.60	1,302,787.20

### 2. 关联担保情况

王永红为本公司及子公司提供的担保

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
中弘控股股份有限公司	55,290,428.32	2013/11/12	2015/11/12	否
海南金昌投资有限公司	100,000,000.00	2014/07/30	2016/07/29	否
海南金昌投资有限公司	400,000,000.00	2014/06/25	2016/06/24	否
弘轩鼎成房地产开发有限公司	60,000,000.00	2014/10/16	2015/10/16	否
弘轩鼎成房地产开发有限公司	60,000,000.00	2014/10/16	2016/10/16	否
弘轩鼎成房地产开发有限公司	240,000,000.00	2014/10/16	2017/04/16	否
弘轩鼎成房地产开发有限公司	240,000,000.00	2014/10/16	2017/10/16	否
御马坊置业有限公司	1,600,000,000.00	2014/03/03	2016/03/03	否
北京中弘投资有限公司	1,000,000,000.00	2013/07/29	2015/01/29	否
海南日升投资有限公司	266,000,000.00	2011/09/29	2015/09/28	否
山东中弘置业有限公司	1,000,000,000.00	2014/05/06	2016/05/20	否

### 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
拆入				
中弘卓业集团有限公司	90,000,000.00	2014/1/26	2014/1/27	未计息
中弘卓业集团有限公司	160,000,000.00	2014/2/19	2014/2/28 2014/3/3 2014/3/5	未计息
中弘卓业集团有限公司	10,000,000.00	2014/2/26	2014/2/28 2014/3/3 2014/3/5	未计息
中弘卓业集团有限公司	150,000,000.00	2014/6/19 2014/6/25 2014/6/30	2014/6/12	未计息
中弘卓业集团有限公司	35,000,000.00	2014/6/19 2014/6/25 2014/6/30	2014/6/18	未计息

## 4. 关键管理人员报酬

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	702.38 万元	829.72 万元

## (三) 关联方应收应付款项

## 应收关联方款项

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	12,302,222.22		11,491,111.11	
小 计		12,302,222.22		11,491,111.11	

## 十、承诺及或有事项

(一) 截至资产负债表日，本公司不存在需要说明的重大承诺事项。

(二) 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2014年12月31日，上述保证贷款

金额为864,263,000.00元。

## 十一、资产负债表日后事项

### (一) 非公开发行股票预案

根据 2015 年公司第六届董事会第二次临时会议决议，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，非公开发行数量不超过 864,745,011 股，募集金额不超过 39 亿元。定价基准日为 2015 年 3 月 18 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。上述事项待股东大会审议批准并获得中国证券监督管理委员会核准后执行。

### (二) 发行债券

根据公司 2013 年第七次临时股东大会会议决议，并经中国证券监督管理委员会《关于核准中弘控股股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2014〕649 号）核准，公司于 2015 年 1 月 12 日发行 3 年期 9.5 亿元公司债券，每张面值 100 元，票面利率是 9.90%，发行实际募集资金人民币 9.50 亿元，债券期限为 2015 年 1 月 8 日至 2018 年 1 月 8 日，每年 1 月 6 日为付息日，到期一次还本。债券发行费用为 40,569,500.00 元。

### (三) 对外投资

2014 年 10 月 22 日，本公司和亚洲旅游控股有限公司签订协议，约定以 0.25 新元/股购买对方 4000 万股股权，占对方股权份额 11.41%。相关交易已于 2015 年 4 月 9 日完成。

### (四) 资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	每 10 股送 6 股，每 10 股派现金股利 0.11 元(含税)
-----------	------------------------------------

## 十二、其他重要事项

(一) 截至 2014 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股票 994,489,916 股，其中 989,034,701 股已用于质押，占本公司总股本的 34.32%。

(二) 2014 年 10 月，中国华融资产管理有限公司广东省分公司借款 6 亿元给本公司全资子公司北京弘轩鼎成房地产开发有限公司，并将其依法享有的对山东省塑料工业有限公司以土地资产作为抵押担保的债权及对应的从权利，对应债权本金 1.6 亿元，以 176,053,498.78 元价格转让给本公司全资子公司北京弘毅投资有限公司。

(三) 本期，公司全资子公司北京中弘投资有限公司开发的中国特色经济之窗一期、中国特色经济之窗二期 1 号地、中国特色经济之窗二期 2 号地剩余未售房产（包括尾盘及出租和自用部分房产）整体销售给广东宏巨投资集团有限公司下属子公司天津宏盛利安置业有限公司、天津宏信锐融置业有限公司、天津宏鑫凯达置业有限公司 3 家公司。北京中弘投资有限公

司对该 3 家公司实现销售收入分别为 11.07 亿元、5.68 亿元、3.51 亿元，合计 20.26 亿元，占本期营业收入比例为 81.54%；上述销售房产的产权转移手续已经于 2014 年底前办理完毕。截至本财务报告批准报出日，上述销售款项已经全部收回。

#### （四）分部信息

##### 1. 报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- （1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- （2）管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- （3）能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

##### 2. 报告分部的财务信息

###### 行业分部

项 目	房屋销售	房屋租赁	物业服务	餐饮服务	合 计
主营业务收入	2,381,122,847.00				2,381,122,847.00
其他业务收入		5,308,109.20	95,425,380.28	3,120,580.80	103,854,070.28
主营业务成本	1,262,976,909.73				1,262,976,909.73
其他业务成本		1,340,061.78	79,106,045.80	1,754,789.33	82,200,896.91

###### 地区分部

项 目	北京区域	海南区域	长白山区域	合 计
主营业务收入	2,130,157,607.00	250,965,240.00		2,381,122,847.00
其他业务收入	102,330,099.26	1,523,971.02		103,854,070.28
主营业务成本	1,124,344,097.62	138,632,812.11		1,262,976,909.73
其他业务成本	78,603,097.53	3,375,128.86	181,934.62	82,160,161.01

### 十三、母公司财务报表主要项目注释

#### （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				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	4,999,161,603.97	100	311,312,744.03	6.23	4,687,848,859.94
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	4,999,161,603.97	100	311,312,744.03	6.23	4,687,848,859.94

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	4,464,024,296.27	100.00	277,927,457.78	6.23	4,186,096,838.49
单项金额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	4,186,096,838.49

## 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		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	4,593,009,214.36	275,580,552.86	6.00
1-2 年	256,652,389.61	20,532,191.17	8.00
2-3 年	144,500,000.00	14,450,000.00	10.00
3-4 年	5,000,000.00	750,000.00	15.00
小 计	4,999,161,603.97	311,312,744.03	6.23

(2) 本期计提坏账准备金额 33,385,286.25 元。

(3) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
北京中弘投资有限公司	内部往来	3,601,093,379.46	1 年以内	72.03	216,065,602.77
海南如意岛旅游度假投资有限公司	内部往来	815,967,795.17	1 年以内 665,810,650.1-2 年 150,157,145.17	16.32	55,959,823.61
中弘矿业投资有限公司	内部往来	235,500,000.00	1-2 年 103,000,000, 2-3 年 132,500,000	4.71	21,490,000.00
北京中弘网络营销顾问有限公司	内部往来	104,774,196.25	1 年以内	2.10	6,286,451.78
安吉弘骏投资有限公司	内部往来	90,005,000.00	1 年以内	1.80	5,400,300.00
小 计		4,847,340,370.88		96.96	305,202,178.16

## 2. 长期股权投资

## (1) 明细情况

项 目	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
对子公司投资	2,749,833,657.93		2,749,833,657.93	2,180,833,657.93		2,180,833,657.93
对联营、合营企业投资	56,199,434.05		56,199,434.05	56,933,130.45		56,933,130.45
合 计	2,806,033,091.98		2,806,033,091.98	2,237,766,788.38		2,237,766,788.38

## (2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备
北京中弘矿业投资有限公司	836,470,227.62			836,470,227.62	
北京中弘投资有限公司	469,529,144.56			469,529,144.56	
美猴王有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
海南中弘地产投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
宿州中弘置业有限公司	120,000,000.00			120,000,000.00	

长白山望天鹅旅游开发有限公司	20,000,000.00	60,000,000.00		80,000,000.00	
微山岛旅游开发有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00	
宜昌前坪岛旅游度假开发有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00		
海南如意岛旅游度假投资有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00	
中弘旅游投资有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	
中弘文化投资有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	
北京中弘文昌物业管理有限公司	14,834,285.75			14,834,285.75	
长白山保护开发区中弘房地产开发有限公司	10,000,000.00	70,000,000.00		80,000,000.00	
杭州弘葵网络有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	
北京中弘弘毅投资有限公司		300,000,000.00		300,000,000.00	
北京中弘商业运营管理有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00	
北京中弘网络营销顾问有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00	
浙江新奇世界影视文化投资有限公司		49,000,000.00		49,000,000.00	
中弘新奇世界投资有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00	
小 计	2,180,833,657.93	589,000,000.00	20,000,000.00	2,749,833,657.93	

## (3) 对联营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
汪清鑫兴矿业有限公司	56,933,130.45			-733,696.40	
合 计	56,933,130.45			-733,696.40	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权	宣告发放现金股利	计提减	其他		



	益变动	或利润	值准备			
联营企业						
汪清鑫兴矿业有限 公司					56,199,434.05	
合 计					56,199,434.05	

## (二) 母公司利润表项目注释

## 1. 投资收益

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
权益法核算的长期股权投资收益	-733,696.40	-1,868,029.90
处置长期股权投资产生的投资收益	-7,305,549.29	
处置公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的投资收益	410,256.79	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	28,074,155.01	
合 计	20,445,166.11	1,118,131,970.10

## 十四、其他补充资料

## (一) 非经常性损益

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	-288,328.37	
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）	46,325,986.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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		
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，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	770,256.79	
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	-16,254,728.59	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	30,553,185.83	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	7,553,910.54	
少数股东权益影响额(税后)		
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	22,999,275.29	

## （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	11.54	0.15	0.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.63	0.14	0.14

## 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	291,384,949.70	
非经常性损益	B	22,999,275.29	
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	268,385,674.41	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	2,373,813,381.36	
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	2,958,274,151.54	
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	G		
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H		
其他	西双版纳路南山旅游度假开发有限公司收购少数股权，冲减未分配利润	I1	3,612,956.11
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	4
	公司北京中弘投资有限公司对海南金昌公司单方增资，共计出资 1.6 亿元，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，冲减未分配利润	I2	6,232,445.46
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	7
报告期月份数	K	12	
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G \times H}{K} \pm \frac{I \times J}{K}$	2,524,345,768.09	
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	11.54%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	10.63%	

## 3. 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	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	291,384,949.70
非经常性损益	B	22,999,275.30
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	268,385,674.41
期初股份总数	D	1,922,975,953.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	

发行新股或债转股等增加股份数	F	958,466,453
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	0
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
基本每股收益	$M=A/L$	0.15
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.14

(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) 会计政策变更相关补充资料

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

项 目	2013. 1. 1	2013. 12. 31	2014. 12. 31
流动资产：			
货币资金	327,600,111.74	1,379,266,181.03	1,989,747,397.44
应收账款	224,030,036.96	17,358,500.01	1,931,832,617.40
预付款项	1,950,105,216.81	1,362,681,277.34	1,037,392,831.06
其他应收款	403,265,763.77	114,410,712.97	275,492,203.98
存货	4,150,748,675.66	6,580,095,034.58	10,385,164,739.66
其他流动资产	6,448,912.92	24,296,842.42	8,461,948.04
流动资产合计	7,062,198,717.86	9,478,108,548.35	15,628,091,737.58
非流动资产：			
可供出售金融资产	150,000,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00
长期股权投资	1,568,570,454.47	1,182,003,625.24	1,108,153,851.52
投资性房地产	89,627,725.88	105,072,479.64	
固定资产	98,976,676.57	502,536,107.70	430,130,001.17

在建工程	808,987.30		
无形资产	4,649,607.36	5,824,013.54	5,557,699.69
商誉	8,105,885.58	8,105,885.58	8,105,885.58
长期待摊费用	377,676.67	35,196.67	7,716.67
递延所得税资产	4,913,654.39	3,018,571.45	33,148,502.42
其他非流动资产		174,700,000.00	456,700,000.00
非流动资产合计	1,926,030,668.22	2,131,295,879.82	2,191,803,657.05
资产总计	8,988,229,386.08	11,609,404,428.17	17,819,895,394.63
流动负债：			
短期借款	500,000,000.00	1,336,000,000.00	499,000,000.00
应付账款	515,970,141.73	658,780,224.27	426,744,424.62
预收款项	15,517,721.21	38,564,592.51	17,698,773.26
应付职工薪酬	8,427,882.15	10,522,616.03	27,629,709.10
应交税费	210,414,245.74	147,819,942.13	200,264,525.58
应付利息	125,215,856.71	80,182,337.30	90,843,631.48
其他应付款	100,645,196.42	130,129,442.69	90,317,390.49
一年内到期的非流动负债	840,000,000.00	550,000,000.00	4,478,290,428.32
其他流动负债	1,016,632,022.27	995,143,822.41	958,481,406.39
流动负债合计	3,332,823,066.23	3,947,142,977.34	6,789,270,289.24
非流动负债：			
长期借款	2,789,697,560.00	5,048,370,421.95	5,363,000,000.00
非流动负债合计	2,789,697,560.00	5,048,370,421.95	5,363,000,000.00
负债合计	6,122,520,626.23	8,995,513,399.29	12,152,270,289.24
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,012,092,607.00	1,922,975,953.00	2,881,442,406.00
资本公积	30,000,000.00		2,000,894,474.65
盈余公积	49,097,995.45	90,664,295.12	90,664,295.12
未分配利润	1,718,548,321.84	360,173,133.24	641,712,681.38
归属于母公司所有者权益合计	2,809,738,924.29	2,373,813,381.36	5,614,713,857.15
少数股东权益	55,969,835.56	240,077,647.52	52,911,248.24

所有者权益合计	2,865,708,759.85	2,613,891,028.88	5,667,625,105.39
负债和所有者权益总计	8,988,229,386.08	11,609,404,428.17	17,819,895,394.63

## 第十二节 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

二〇一五年四月二十八日