

中弘控股股份有限公司

二〇一五年度

审计报告

亚会 A 审字（2016）0211 号

委托单位：中弘控股股份有限公司

审计单位：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

联系电话：（86）010 84715612

传真号码：（86）010 64790904

## 目 录

审计报告	
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并所有者权益变动表	5-6
母公司资产负债表	7-8
母公司利润表	9
母公司现金流量表	10
母公司所有者权益变动表	11-12
财务报表附注	13-73



亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京西城区车公庄大街9号  
五栋大楼B2座301室邮编100004  
电话+86 10 84715612  
传真+86 10 64790904  
www.apag-cn.com

## 审计报告

亚会A审字（2016）0211号

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2015年12月31日的合并及公司资产负债表，2015年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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。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。



亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京西城区车公庄大街9号  
五栋大楼B2座301室邮编100004  
电话+86 10 84715612  
传真+86 10 64790904  
www.apag-cn.com

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 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

亚太（集团）会计师事务所  
（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师 邹泉水

中国注册会计师 陈浩

二〇一六年四月二十四日

## 合并资产负债表

2015年12月31日

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：人民币元

资 产	附注	期末数	期初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	2,442,823,246.13	1,989,747,397.44
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	173,901,856.63	1,931,832,617.40
预付款项	五、3	2,243,800,723.73	1,037,392,831.06
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、4	272,221,754.66	275,492,203.98
存货	五、5	13,799,573,403.56	10,385,164,739.66
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	32,174,721.31	8,461,948.04
<b>流动资产合计</b>		<b>18,964,495,706.02</b>	<b>15,628,091,737.58</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	五、7	162,212,698.34	150,000,000.00
持有至到期投资		-	-
长期应收款			
长期股权投资	五、8	55,327,728.17	1,108,153,851.52
投资性房地产	五、9	48,169,923.88	-
固定资产	五、10	386,996,154.98	430,130,001.17
在建工程	五、11	24,936,530.94	-
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	五、12	12,155,775.98	5,557,699.69
开发支出			
商誉	五、13	369,585,225.72	8,105,885.58
长期待摊费用	五、14	6,228,113.75	7,716.67
递延所得税资产	五、15	7,480,196.20	33,148,502.42
其他非流动资产	五、16	17,000,000.00	456,700,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,090,092,347.96</b>	<b>2,191,803,657.05</b>
<b>资产总计</b>		<b>20,054,588,053.98</b>	<b>17,819,895,394.63</b>

（所附附注系财务报表组成部分）

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

## 合并资产负债表（续）

2015年12月31日

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	期末数	期初数
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、17	1,701,006,000.00	499,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五、18	9,399,039.18	-
应付账款	五、19	432,233,307.39	426,744,424.62
预收款项	五、20	204,007,731.73	17,698,773.26
应付职工薪酬	五、21	43,710,669.33	27,629,709.10
应交税费	五、22	192,884,449.94	200,264,525.58
应付利息	五、23	190,751,914.57	90,843,631.48
应付股利			
其他应付款	五、24	608,143,078.58	90,317,390.49
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	五、25	1,163,550,723.58	4,478,290,428.32
其他流动负债	五、26	776,808,767.69	958,481,406.39
<b>流动负债合计</b>		<b>5,322,495,681.99</b>	<b>6,789,270,289.24</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五、27	7,904,203,399.76	5,363,000,000.00
应付债券	五、28	943,492,215.45	-
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			-
<b>非流动负债合计</b>		<b>8,847,695,615.21</b>	<b>5,363,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>14,170,191,297.20</b>	<b>12,152,270,289.24</b>
<b>股本</b>			
股本	五、29	4,610,307,849.00	2,881,442,406.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、30	258,022,903.76	2,000,894,474.65
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、32	90,664,295.12	90,664,295.12
未分配利润	五、33	897,003,118.74	641,712,681.38
其他综合收益	五、31	-6,624,786.64	
归属于母公司股东权益合计		5,849,373,379.98	5,614,713,857.15
少数股东权益		35,023,376.80	52,911,248.24
<b>股东权益合计</b>		<b>5,884,396,756.78</b>	<b>5,667,625,105.39</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>20,054,588,053.98</b>	<b>17,819,895,394.63</b>

（所附注系财务报表组成部分）

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

## 合并利润表

2015年度

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>	五、34	1,290,121,821.26	2,484,976,917.28
减：营业成本	五、34	797,492,304.63	1,345,177,806.64
营业税金及附加	五、35	71,345,537.80	147,449,763.65
销售费用	五、36	246,518,505.87	140,190,977.51
管理费用	五、37	423,051,829.09	277,405,155.30
财务费用	五、38	64,797,042.48	63,254,775.69
资产减值损失	五、39	(108,291,315.10)	132,041,595.41
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)	五、40	467,403,195.64	52,947,415.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(871,705.88)	16,987,618.87
<b>三、营业利润(损失以“-”号填列)</b>		262,611,112.13	432,404,258.37
加：营业外收入	五、41	225,464,024.33	46,627,583.68
其中：非流动资产处置利得	五、41	238,844.73	106,454.29
减：营业外支出	五、42	5,625,492.12	16,844,654.64
其中：非流动资产处置损失	五、42	80,633.96	394,782.66
<b>四、利润总额(损失以“-”号填列)</b>		482,449,644.34	462,187,187.41
减：所得税费用	五、43	189,949,644.79	167,814,038.52
<b>五、净利润(损失以“-”号填列)</b>		292,499,999.55	294,373,148.89
归属于母公司股东的净利润		286,986,303.83	291,384,949.71
少数股东损益		5,513,695.72	2,988,199.18
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		(6,624,786.64)	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		(6,624,786.64)	
(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)以后能重分类进损益的其他综合收益		(6,624,786.64)	
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		(6,730,462.05)	
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		105,675.41	
.....			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		285,875,212.91	294,373,148.89
归属于母公司所有者的综合收益总额		280,361,517.19	291,384,949.71
归属于少数股东的综合收益总额		5,513,695.72	2,988,199.18
<b>八、每股收益</b>			
(一)基本每股收益		0.06	0.09
(二)稀释每股收益		0.06	0.09

(所附注系财务报表组成部分)

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

## 合并现金流量表

2015年度

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,363,446,101.87	453,617,823.43
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、45	2,042,031,945.88	62,950,383.85
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>5,405,478,047.75</b>	<b>516,568,207.28</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		3,345,448,518.99	3,364,293,311.92
支付给职工以及为职工支付的现金		469,343,719.56	268,497,457.02
支付的各项税费		458,781,621.05	333,310,568.66
支付其他与经营活动有关的现金	五、45	1,563,153,407.72	378,268,572.90
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>5,836,727,267.32</b>	<b>4,344,369,910.50</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-431,249,219.57</b>	<b>-3,827,801,703.22</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,704,299,507.32	303,000,000.00
取得投资收益收到的现金		443,442,885.50	127,883,965.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		307,726.00	190,870.65
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>2,148,050,118.82</b>	<b>431,074,836.07</b>
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		61,966,244.42	167,733,239.72
投资支付的现金		1,041,525,517.86	785,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		359,072,041.52	
支付其他与投资活动有关的现金	-		
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,462,563,803.80</b>	<b>952,733,239.72</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>685,486,315.02</b>	<b>-521,658,403.65</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			2,963,399,997.89
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金			
取得借款收到的现金		9,621,822,399.76	8,145,300,000.00
发行债券收到的现金		940,569,500.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	五、45		7,233,671.42
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>10,562,391,899.76</b>	<b>11,115,933,669.31</b>
偿还债务支付的现金		9,766,500,000.00	4,739,379,993.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,448,893,026.18	1,367,652,834.33
其中：子公司支付少数股东的现金股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、45	2,110,600.00	41,725,846.65
其中：子公司减资支付给少数股东的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>11,217,503,626.18</b>	<b>6,148,758,674.61</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-655,111,726.42</b>	<b>4,967,174,994.70</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>10,289,772.56</b>	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-390,584,858.41</b>	<b>617,714,887.83</b>
加：期初现金及现金等价物余额		1,984,825,292.29	1,367,110,404.46
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,594,240,433.88</b>	<b>1,984,825,292.29</b>

（所附注系财务报表组成部分）

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

## 合并股东权益变动表

2015年度

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额										少数股东权益	所有者权益合计	
		归属于母公司所有者权益									其他			
		股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积				未分配利润
	优先股	永续债	其他											
<b>一、上年年末余额</b>		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
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
<b>二、本年初余额</b>		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
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>		1,728,865,443.00				-1,742,871,570.89		-6,624,786.64			255,290,437.36		-17,887,871.44	216,771,651.39
（一）综合收益总额								-6,624,786.64			286,986,303.83		5,513,695.72	285,875,212.91
（二）所有者投入和减少资本													-23,401,567.16	-23,401,567.16
1、所有者投入的普通股														
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													-23,401,567.16	-23,401,567.16
（三）利润分配											-31,695,866.47			-31,695,866.47
1、提取盈余公积														
2、提取一般风险准备														
3、对股东的分配												-31,695,866.47		-31,695,866.47
4、其他														
（四）所有者权益内部结转		1,728,865,443.00				-1,728,865,443.00								
1、资本公积转增股本		1,728,865,443.00				-1,728,865,443.00								
2、盈余公积转增股本														
3、盈余公积弥补亏损														
4、结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动														
5、其他														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用（以负号填列）														
（六）其他						-14,006,127.89								-14,006,127.89
<b>四、本年年末余额</b>		4,610,307,849.00				258,022,903.76		-6,624,786.64		90,664,295.12	897,003,118.74		35,023,376.80	5,884,396,756.78

（所附注系财务报表组成部分）

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

## 合并股东权益变动表

2015年度

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	上期金额										少数股东 权益	所有者权 益合计
		归属于母公司所有者权益											
		股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
<b>一、上年年末余额</b>		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													
<b>二、本年初余额</b>		1,922,975,953.00							90,664,295.12	360,173,133.24		240,077,647.52	2,613,891,028.88
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>		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、所有者投入的普通股		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、资本公积转增股本													
2、盈余公积转增股本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动													
5、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用（以负号填列）													
（六）其他						1,086,776.41				-9,845,401.57			-8,758,625.16
<b>四、本年年末余额</b>		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

（所附注系财务报表组成部分）

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

## 资产负债表

2015年12月31日

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：人民币元

资 产	附注	期末数	期初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金		205,354,917.77	1,396,793,567.43
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		-	-
预付款项		216,501,800.00	45,449,800.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十四、1	10,807,236,340.02	4,687,848,859.94
存货		-	-
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		6,448,912.92	6,784,751.44
<b>流动资产合计</b>		<b>11,235,541,970.71</b>	<b>6,136,876,978.81</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	十四、2	2,857,161,386.10	2,806,033,091.98
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		2,076,660.17	2,127,310.37
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		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,959,238,046.27</b>	<b>2,908,160,402.35</b>
<b>资产总计</b>		<b>14,194,780,016.98</b>	<b>9,045,037,381.16</b>

（所附附注系财务报表组成部分）

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

## 资产负债表（续）

2015年12月31日

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	期末数	期初数
流动负债：			
短期借款		400,000,000.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		-	-
应付账款		-	-
预收款项		-	-
应付职工薪酬		1,877,535.96	2,386,231.59
应交税费		6,191,637.43	8,514,651.81
应付利息		98,158,343.76	978,333.42
应付股利			
其他应付款		4,560,555,821.07	3,737,602,836.30
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		52,550,723.58	55,290,428.32
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>5,119,334,061.80</b>	<b>3,804,772,481.44</b>
非流动负债：			
长期借款		2,999,999,399.76	70,000,000.00
应付债券		943,492,215.45	-
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>3,943,491,615.21</b>	<b>70,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>9,062,825,677.01</b>	<b>3,874,772,481.44</b>
股本		4,610,307,849.00	2,881,442,406.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		592,305,147.15	2,321,170,590.15
减：库存股			
其他综合收益		-	-
专项储备			
盈余公积		168,045,822.68	168,045,822.68
未分配利润		-238,704,478.86	-200,393,919.11
归属于母公司股东权益合计		5,131,954,339.97	5,170,264,899.72
少数股东权益		-	-
<b>股东权益合计</b>		<b>5,131,954,339.97</b>	<b>5,170,264,899.72</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>14,194,780,016.98</b>	<b>9,045,037,381.16</b>

（所附附注系财务报表组成部分）

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

## 利润表

2015年度

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		89,469,493.07	45,842,006.42
财务费用		-10,312,903.60	-1,890,530.57
资产减值损失		406,613,688.29	33,385,286.25
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）	十四、3	479,155,584.48	20,445,166.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-871,705.88	-733,696.40
<b>二、营业利润(损失以“-”号填列)</b>		-6,614,693.28	-56,891,595.99
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
<b>三、利润总额(损失以“-”号填列)</b>		-6,614,693.28	-56,891,595.99
减：所得税费用			
<b>四、净利润(损失以“-”号填列)</b>		-6,614,693.28	-56,891,595.99
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
归属于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) 以后能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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>六、综合收益总额</b>		-6,614,693.28	-56,891,595.99
归属于母公司所有者的综合收益总额		-6,614,693.28	-56,891,595.99
归属于少数股东的综合收益总额			
<b>七、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

（所附注系财务报表组成部分）

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

## 现金流量表

2015年度

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
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		1,094,539,370.17	
<b>经营活动现金流入小计</b>		1,094,539,370.17	
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		30,391,713.19	37,566,279.99
支付的各项税费			49,000,000.00
支付其他与经营活动有关的现金		6,670,094,753.02	390,411,921.02
<b>经营活动现金流出小计</b>		6,700,486,466.21	476,978,201.01
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-5,605,947,096.04	-476,978,201.01
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			300,000,000.00
取得投资收益收到的现金		470,000,000.00	28,484,411.80
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		470,000,000.00	328,484,411.80
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		182,000,000.00	300,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			589,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		182,000,000.00	889,000,000.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		288,000,000.00	-560,515,588.20
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			2,963,399,997.89
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,019,999,399.76	600,000,000.00
发行债券收到的现金		940,569,500.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		5,960,568,899.76	3,563,399,997.89
偿还债务支付的现金		1,690,000,000.00	1,019,709,571.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		144,060,453.38	68,366,472.21
其中：子公司支付少数股东的现金股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			41,725,846.65
其中：子公司减资支付给少数股东的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		1,834,060,453.38	1,129,801,890.54
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		4,126,508,446.38	2,433,598,107.35
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,191,438,649.66	1,396,104,318.14
加：期初现金及现金等价物余额		1,396,793,567.43	689,249.29
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		205,354,917.77	1,396,793,567.43

（所附注系财务报表组成部分）

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

## 股东权益变动表

2015年度

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	本期金额											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
	优先股	永续债	其他										
<b>一、上年年末余额</b>	2,881,442,406.00				2,321,170,590.15				168,045,822.68	-200,393,919.11			5,170,264,899.72
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
<b>二、本年初余额</b>	2,881,442,406.00				2,321,170,590.15				168,045,822.68	-200,393,919.11			5,170,264,899.72
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	1,728,865,443.00				-1,728,865,443.00					-38,310,559.75			-38,310,559.75
（一）综合收益总额										-6,614,693.28			-6,614,693.28
（二）所有者投入和减少资本													
1、所有者投入的普通股													
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										-31,695,866.47			-31,695,866.47
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配										-31,695,866.47			-31,695,866.47
4、其他													
（四）所有者权益内部结转	1,728,865,443.00				-1,728,865,443.00								
1、资本公积转增股本	1,728,865,443.00				-1,728,865,443.00								
2、盈余公积转增股本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动													
5、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用（以负号填列）													
（六）其他													
<b>四、本年年末余额</b>	4,610,307,849.00				592,305,147.15				168,045,822.68	-238,704,478.86			5,131,954,339.97

（所附附注系财务报表组成部分）

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

## 股东权益变动表

2015年度

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	上期金额											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
	优先股	永续债	其他										
<b>一、上年年末余额</b>	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													
同一控制下企业合并													
其他													
<b>二、本年初余额</b>	1,922,975,953.00				321,362,891.91				168,045,822.68	-143,502,323.12			2,268,882,344.47
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	958,466,453.00				1,999,807,698.24					-56,891,595.99			2,901,382,555.25
（一）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、所有者投入的普通股	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													
（三）利润分配													
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配													
4、其他													
（四）所有者权益内部结转													
1、资本公积转增股本													
2、盈余公积转增股本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动													
5、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用（以负号填列）													
（六）其他													
<b>四、本年年末余额</b>	2,881,442,406.00				2,321,170,590.15				168,045,822.68	-200,393,919.11			5,170,264,899.72

（所附注系财务报表组成部分）

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 2015 年度财务报表附注

### 一、公司基本情况

#### 1、公司注册地、组织形式和总部地址

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 4,610,307,849.00 元，股份总数 4,610,307,849 股(每股面值 1 元)，其中有限售条件的流通股 A 股 2,365,200 股，无限售条件的流通股 A 股 4,607,942,649 股。

#### 2、公司业务性质和主要经营活动

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，基础设施建设投资，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。

#### 3、财务报表的批准报出

本财务报表及财务报表附注业经本公司第六届董事会第十二次会议于 2016 年 4 月 24 日批准对外报出。

### 二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体含母公司共 119 户，重要子公司包括：

子公司名称	子公司类型	持股比例%	表决权比例%
北京中弘地产有限公司	全资子公司	100.00	100.00
北京弘轩鼎成房地产开发有限公司	全资子公司	100.00	100.00
山东中弘置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00
长白山保护开发区中弘房地产开发有限公司	全资子公司	100.00	100.00
长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	全资子公司	100.00	100.00
海南日升投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00
海南如意岛旅游度假投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00
北京中弘投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00

御马坊置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00
安吉弘骊房地产开发有限公司	全资子公司	100.00	100.00
济南中弘弘庆房地产开发有限公司	全资子公司	100.00	100.00
中房环渤海房地产有限公司	全资子公司	100.00	100.00
北京中弘弘庆房地产开发有限公司	全资子公司	100.00	100.00

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 45 户，减少 0 户，其中：

1、本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体：

序号	公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
1	天津弘伟投资有限公司	新设	2015 年 3 月 27 日	100,000,000.00	100.00%
2	天津弘明景有限公司	新设	2015 年 5 月 14 日	1,000,000,000.00	100.00%
3	济南弘骏房地产开发有限公司	新设	2015 年 7 月 9 日	10,000,000.00	100.00%
4	珠海横琴著融资产管理有限公司	新设	2015 年 6 月 17 日	注 1	100.00%
5	著融香港投资有限公司	新设	2015 年 7 月 10 日	注 1	100.00%
6	隆澈环球有限公司	新设	2015 年 9 月 11 日	注 1	100.00%
7	上海隆澈投资有限公司	新设	2015 年 7 月 7 日	注 1	100.00%
8	隆澈香港有限公司	新设	2015 年 7 月 30 日	注 1	100.00%
9	著融环球有限公司	新设	2015 年 9 月 11 日	注 1	100.00%
10	Classic Crescent Limited	新设	2015 年 2 月 12 日	注 1	100.00%
11	天津弘文投资有限公司	新设	2015 年 3 月 27 日	100,000,000.00	100.00%
12	上海永文投资有限公司	新设	2015 年 7 月 8 日	510,500,000.00	100.00%
13	天津弘明安有限公司	新设	2015 年 5 月 14 日	1,000,000,000.00	100.00%
14	安吉中弘文昌物业管理有限公司	新设	2015 年 3 月 5 日	500,000.00	100.00%
15	济南中弘荣盛物业管理有限公司	新设	2015 年 3 月 24 日	500,000.00	100.00%
16	长白山保护开发区新奇世界体育投资发展有限公司	新设	2015 年 7 月 23 日	注 1	70.00%
17	天津弘澈商务信息咨询有限公司	新设	2015 年 3 月 27 日	1,000,000.00	100.00%
18	耀帝贸易有限公司	收购	2015 年 7 月 8 日	注 1	100.00%
19	利真香港贸易有限公司	新设	2015 年 6 月 25 日	347,105,489.00	100.00%
20	永文香港有限公司	新设	2015 年 7 月 30 日	注 1	100.00%
21	永文环球有限公司	新设	2015 年 9 月 11 日	注 1	100.00%
22	天津利发资产管理有限公司	新设	2015 年 6 月 4 日	注 1	100.00%
23	珠海横琴铭盛投资管理咨询有限公司	新设	2015 年 6 月 17 日	注 1	100.00%
24	铭盛香港有限公司	新设	2015 年 9 月 18 日	注 1	100.00%
25	铭盛环球有限公司	新设	2015 年 9 月 11 日	注 1	100.00%
26	北京易融华盛资产管理有限公司	新设	2015 年 6 月 8 日	注 1	100.00%
27	安吉弘桦房地产开发有限公司	新设	2014 年 10 月 9 日	注 1	100.00%

序号	公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
28	安吉弘扬房地产开发有限公司	新设	2014 年 10 月 9 日	注 1	100.00%
29	安吉唐韵影视文化投资有限公司	新设	2015 年 11 月 3 日	注 1	100.00%
30	天津弘天投资有限公司	新设	2015 年 3 月 27 日	100,000,000.00	100.00%
31	天津弘明意有限公司	新设	2015 年 5 月 14 日	1,000,000,000.00	100.00%
32	Zhong Hong New World Investment PTE. LTD	新设	2015 年 1 月 22 日	注 1	100.00%
33	OCEAN SOUND ENTERPRISES LIMITED	收购	2015 年 7 月 8 日	注 1	100.00%
34	Ocean Sound International Limited	新设	2015 年 9 月 29 日	注 1	100.00%
35	Zhong Hong New World International Limited	新设	2015 年 9 月 29 日	注 1	100.00%
36	长白山保护开发区新奇世界房地产开发有限公司	新设	2015 年 5 月 14 日	12,000,000.00	100.00%
37	卓高国际集团有限公司	收购	2015 年 12 月 23 日	373,644,942.65	66.10%
38	ChancoInternationalHoldingLimited	收购	2015 年 12 月 23 日	注 2	100.00%
39	金利制品厂有限公司(香港)	收购	2015 年 12 月 23 日	注 2	100.00%
40	宏达皮具有限公司（香港）	收购	2015 年 12 月 23 日	注 2	100.00%
41	Talent Union Development Limited	收购	2015 年 12 月 23 日	注 2	100.00%
42	Amid Success Holding Limited	收购	2015 年 12 月 23 日	注 2	100.00%
43	东莞思捷皮具有限公司（中国大陆）	收购	2015 年 12 月 23 日	注 2	100.00%
44	东莞艺联皮具有限公司（中国大陆）	收购	2015 年 12 月 23 日	注 2	100.00%
45	Urban Stranger Holding Limited	收购	2015 年 12 月 23 日	注 2	100.00%

[注]: 1)截至 2015 年 12 月 31 日，公司尚未实际出资。

2)公司为卓高国际集团有限公司全资子公司或孙公司。

2、 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体：无

合并范围变更主体的具体信息详见“附注七、合并范围的变更”。

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、持有半数及半数以上表决权比例但未控制被投资单位的依据以及持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见“附注八、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。

### 三、财务报表的编制基础

#### 1、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。本公司自报告期末起 12 个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

## 四、公司重要会计政策、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。

### 1、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。

### 2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3、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。

### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### （1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

#### （2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，本公司发生的合并成本和取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

本公司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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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的差额，经复核后计入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益，其余转为购买日当期投资收益。

#### 6、合并财务报表编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

本公司合并财务报表以本公司和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。

#### 7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

(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。

#### 8、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，是指本公司持有的期限短、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。

#### 9、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。

#### 10、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

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。

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。

## 11、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

（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：期末余额达到 500 万元（含）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，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。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

（2）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	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。

（3）按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征	账龄分析法

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

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）	6.00	6.00
1-2 年	8.00	8.00
2-3 年	10.00	10.00
3-5 年	15.00	15.00
5 年以上	100.00	100.00

12、存货

（1）存货的分类

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

（2）发出存货的计价方法

①发出材料、设备采用个别计价法。

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

③发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

### （3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照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

本公司存货盘存制度采用实地盘存制。

### （5）低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次摊销法摊销。

周转用包装物按照一次摊销法计入成本费用。

## 13、划分为持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：一是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惯常条款即可立即出售；二是公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；三是公司已与受让方签订了不可撤消的转让协议；四是该项转让将在一年内完成。

## 14、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。

### 15、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。

### 16、固定资产

#### （1）固定资产确认条件

本公司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，使用寿命超过一个会

计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

#### （2）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	30—40	3.00-5.00	3.23-2.38
机器设备	3—5	3.00-5.00	32.33-19.00
办公设备	3—5	3.00-5.00	32.33-19.00
办公家具	3—5	3.00-5.00	32.33-19.00
运输工具	5—10	3.00-5.00	19.40-9.50
专用设备	3—5	3.00-5.00	32.33-19.00
其他设备	3—5	3.00-5.00	32.33-19.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

#### 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。

#### 17、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。

## 18、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。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命
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。

## 19、长期资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性

房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 20、 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。

## 21、 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。

## 22、 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。

#### 23、 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。

#### 24、 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。

#### 25、 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。

## （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。

## 26、 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。

## 27、 递延所得税资产及递延所得税负债

（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。

## 28、 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。

## 五、税项

### （一）主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率
增值税	法定增值额	6%、17%
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%

## 六、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

项目	期末数	期初数
现金	864,220.38	251,037.46
银行存款	2,419,211,277.48	1,984,574,254.83
其他货币资金	22,747,748.27	4,922,105.15
合计	2,442,823,246.13	1,989,747,397.44

2015 年 12 月 31 日受限货币资金期末账面价值为 848,582,812.25 元，其中：银行存款-利真香港贸易有限公司将其在 Bank of China (hongKong)limited 开立的银行账户为银行借款作质押人民币 825,835,063.98 元，港币（原币）金额为 985,718,624.94 元；其他货币资金-客户按揭贷款的保证金存款 13,348,709.09 元，银行承兑汇票保证金 9,399,039.18 元。

### 2、应收账款

#### (1)应收账款按种类披露

种类	期末数				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	188,843,692.07	99.95	14,941,835.44	7.91	173,901,856.63
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	92,325.00	0.05	92,325.00	100.00	
合计	188,936,017.07	100.00	15,034,160.44	7.96	173,901,856.63

续

种类	期初数				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,058,154,302.03	100.00	126,321,684.63	6.14	1,931,832,617.40
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	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

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末数		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	165,056,108.96	9,903,366.54	6.00
1 至 2 年	19,748,068.56	1,579,845.48	8.00
2 至 3 年	526,037.54	52,603.75	10.00

账龄	期末数		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
3 至 4 年	41,121.88	6,168.28	15.00
4 至 5 年	85,298.52	12,794.78	15.00
5 年以上	3,387,056.61	3,387,056.61	100.00
合计	188,843,692.07	14,941,835.44	7.91

(2)按欠款方归集的期末余额前五名应收账款情况

单位名称	金额	占应收账款总额的比例%	已计提坏账准备
廖祥凤	1,957,499.00	1.04	156,599.92
郑晓宏	1,951,457.00	1.03	156,116.56
程小伦	1,760,043.00	0.93	264,006.45
王洋	1,686,288.00	0.89	134,903.04
COBRA GOLF INCORPORATED	1,614,431.18	0.85	96,865.87
合计	8,969,718.18	4.74	808,491.84

3、 预付款项

(1)预付款项按账龄披露

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	1,685,935,913.11	75.14	873,235,421.56	84.17
1 至 2 年	444,168,275.31	19.8	101,516,105.00	9.79
2 至 3 年	50,995,640.62	2.27	21,920,000.00	2.11
3 年以上	62,700,894.69	2.79	40,721,304.50	3.93
合计	2,243,800,723.73	100.00	1,037,392,831.06	100.00

(2)按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付款项总额的比例%
济南市天桥区北展区管委会	460,000,000.00	20.50
吉林森工松江河林业（集团）有限公司	205,356,340.00	9.15
DWANOVALLC	162,650,492.00	7.25
西双版纳旅游区管委会	130,000,000.00	5.79
安吉县人民政府孝源街道办事处	120,000,000.00	5.35
合计	1,078,006,832.00	48.04

4、 其他应收款

(1)其他应收款按种类披露

种类	期末数				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	304,053,639.31	100.00	31,831,884.65	10.47	272,221,754.66
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	304,053,639.31	100.00	31,831,884.65	10.47	272,221,754.66

续

种类	期初数				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	302,582,072.64	100.00	27,089,868.66	8.95	275,492,203.98
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	302,582,072.64	100.00	27,089,868.66	8.95	275,492,203.98

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	78,110,077.37	4,686,604.64	6.00
1 至 2 年	210,870,205.66	16,869,616.45	8.00
2 至 3 年	3,670,502.47	367,050.25	10.00
3 至 4 年	1,752,930.00	262,939.50	15.00
4 至 5 年	5,000.00	750.00	15.00
5 年以上	9,644,923.81	9,644,923.81	100.00
合计	304,053,639.31	31,831,884.65	10.47

(2)其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末数	期初数
押金及保证金	100,223,437.04	98,703,702.86
重组债权	176,053,498.78	176,053,498.78
往来款	4,191,866.57	2,785,823.40
备用金	4,162,928.67	386,735.90
代收代付款项	1,760,637.72	6,334,797.45
代垫款项	3,763,897.83	6,015,292.03
其他	13,897,372.70	12,302,222.22
合计	304,053,639.31	302,582,072.64

(3)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例%	坏账准备期末余额
------	------	------	----	--------------	----------

山东省塑料工业有限公司	重组 债权	176,053,498.78	1-2 年	57.90	14,084,279.90
CCMNOMINEESLIMITED	保证金	20,945,000.00	1 年以内	6.89	1,256,700.00
安吉县公共资源交易中心	保证金	12,100,000.00	1 年以内	3.98	726,000.00
海口市人民防空办公室	押金	11,939,182.00	1-2 年 9,939,182.00 2-3 年 2,000,000.00	3.93	995,134.56
济南市房地产业协会	工资保 证金	8,966,605.20	1-2 年	2.95	717,328.42
合计		230,004,285.98		75.65	17,779,442.88

## 5、 存货

### (1)存货分类

存货种类	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	127,574.43		127,574.43	99,184.05		99,184.05
开发成本	12,607,362,803.28		12,607,362,803.28	9,657,886,189.60		9,657,886,189.60
开发产品	1,192,083,025.85		1,192,083,025.85	727,179,366.01		727,179,366.01
合计	13,799,573,403.56		13,799,573,403.56	10,385,164,739.66		10,385,164,739.66

### (2)开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总 投资	2014年12月31日	2015年12月31日
中国之窗项目	规划设计阶段	2017 年 3 月	36 亿元	278,214,173.86	279,080,180.78
东区国际项目	2016 年 1 月	2017 年 12 月	22 亿元	1,183,636,956.00	1,644,766,635.49
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	28,727,274.88	39,331,963.58
西双版纳路南山雨林养生度假项目	规划设计阶段		15 亿元		7,112,225.25
北京平谷夏各庄新城 3 期-2 号地	2016 年 8 月	2017 年 12 月	10.54 亿	7,386,756.77	350,913,066.50
北京平谷夏各庄新城 2 期-5B+1	2015 年 6 月	2016 年 10 月	24.68 亿	1,173,362,675.21	1,415,372,494.53
北京平谷夏各庄新城 1 期-5A				853,136,014.90	
中弘西岸首府项目 35 号地	规划设计阶段		21.46 亿	220,690,773.15	220,983,296.01
海口市东海岸如意岛项目	2014 年 4 月	2017 年 12 月	129 亿元	1,990,589,844.49	3,001,068,394.63
御马坊度假村项目	2010 年 11 月	2016 年 11 月	26 亿元	1,222,503,625.47	1,708,213,736.14
西游记文化创意产业园	规划设计阶段			115,009,161.97	115,610,461.11
宿州项目	规划设计阶段			142,469,222.17	142,706,253.93
三间房项目	规划设计阶段			24,658,291.40	24,934,380.72
海南荔枝园项目	规划设计阶段			170,492,316.99	178,061,645.18

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2014年12月31日	2015年12月31日
东参休闲生活区项目	2014年10月	2016年12月	6.5亿元	111,792,335.12	205,000,178.76
漫江项目	2014年1月	2017年1月	5亿元	184,827,910.78	306,219,775.74
天目山项目	规划设计阶段			32,132,561.95	32,132,561.95
上影安吉新奇世界	2015年2月	2018年7月	18.31亿	121,375,757.81	218,506,714.47
济南鹊山项目	2015年7月	2016年6月	8.06亿	26,518,002.83	527,315,953.37
济南中弘广场项目	2014年7月	2020年12月	34.91亿	1,755,013,689.73	2,094,293,118.58
长白山池北祚荣府旅游商业综合体项目	2015年5月	2017年12月	13亿		72,970,771.83
拓展项目	规划设计阶段			10,297,772.84	17,717,923.45
小计				9,657,886,189.60	12,607,362,803.28

(3)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	期末跌价准备
中国经济之窗二期1号地	2010年	1,770,105.86		1,770,105.86		
中国经济之窗二期2号地	2011年12月	3,320,615.24		3,320,615.24		
中弘西岸首府项目(36号地)	2015年8月	505,918,652.91	11,158,706.34	51,445,907.81	465,631,451.44	
北京市朝阳区慈云寺1号院	外购	216,169,992.00			216,169,992.00	
北京平谷夏各庄新城1期-5A	2015年12月		1,147,144,220.13	636,862,637.72	510,281,582.41	
合计		727,179,366.01	1,158,302,926.47	693,399,266.63	1,192,083,025.85	

6、其他流动资产

项目	期末数	期初数
预缴土地增值税	11,875,302.96	
预缴营业税	9,571,135.93	1,011,291.20
预缴企业所得税	6,448,912.92	6,448,912.92
预缴增值税	2,779,527.47	228,710.05
预缴城市维护建设税	981,296.41	406,898.44
预缴教育费附加	287,092.23	30,296.91
预缴地方教育费附加	159,488.65	
预缴水利基金	71,964.74	
待摊装修费等		335,838.52
合计	32,174,721.31	8,461,948.04

7、可供出售金融资产

(1)可供出售金融资产情况

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
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	162,212,698.34		162,212,698.34	150,000,000.00		150,000,000.00
按公允价值计量	36,700,000.00		36,700,000.00			
按成本计量	125,512,698.34		125,512,698.34	150,000,000.00		150,000,000.00
合计	162,212,698.34		162,212,698.34	150,000,000.00		150,000,000.00

(2)期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	45,673,949.40		45,673,949.40
公允价值	36,700,000.00		36,700,000.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-8,973,949.40		-8,973,949.40

(3)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	本期增加	本期减少	期末
昆山歌斐鸿乾股权投资中心（有限合伙）	50,000,000.00		27,487,301.66	22,512,698.34
中信夹层（上海）投资中心（有限合伙）	100,000,000.00			100,000,000.00
天津弘巍仓储合伙企业（有限合伙）		1,000,000.00		1,000,000.00
天津弘东科技合伙企业（有限合伙）		1,000,000.00		1,000,000.00
天津弘净国际贸易合伙企业（有限合伙）		1,000,000.00		1,000,000.00
合计	150,000,000.00	3,000,000.00	27,487,301.66	125,512,698.34

续

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	本期增加	本期减少	期末		
昆山歌斐鸿乾股权投资中心（有限合伙）					4.80	
中信夹层（上海）投资中心（有限合伙）					2.00	10,027,290.36
天津弘巍仓储合伙企业（有限合伙）					0.10	
天津弘东科技合伙企业（有限合伙）					0.10	
天津弘净国际贸易合伙企业（有限合伙）					0.10	
合计						10,027,290.36

对于上述可供出售权益工具，因其在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量且未对被投资公司产生重大影响，本公司对其按成本计量。

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
对合营企业投资						
对联营企业投资	55,327,728.17		55,327,728.17	1,108,153,851.52		1,108,153,851.52
合计	55,327,728.17		55,327,728.17	1,108,153,851.52		1,108,153,851.52

(2) 明细情况

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
对联营企业投资					
汪清鑫兴矿业有限公司	56,199,434.05			-871,705.88	
安源煤业集团股份有限公司	1,051,954,417.47		1,051,954,417.47		
合计	1,108,153,851.52		1,051,954,417.47	-871,705.88	

续

被投资单位	本期增减变动				期末余额	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		
对联营企业投资						
汪清鑫兴矿业有限公司					55,327,728.17	
安源煤业集团股份有限公司						
合计					55,327,728.17	

9、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	51,500,275.00	51,500,275.00
固定资产转入	51,500,275.00	51,500,275.00
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	51,500,275.00	51,500,275.00
二、累计折旧		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	3,330,351.12	3,330,351.12
计提	1,665,175.56	1,665,175.56

中弘控股股份有限公司  
财务报表附注  
2015 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

固定资产转入	1,665,175.56	1,665,175.56
3.本期减少金额		
4.期末余额	3,330,351.12	3,330,351.12
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	48,169,923.88	48,169,923.88
2.期初账面价值		

## 10、固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	办公家具	运输工具	专用设备	其他设备	合计
一、账面原值合计								
1. 期初余额	412,001,100.00		14,751,242.08	6,686,661.35	48,358,024.73	2,774,371.72	398,793.00	484,970,192.88
2. 本期增加金额		8,187,588.93	16,346,491.75	1,337,757.30	7,496,197.91	3,037,693.86	15,677,579.08	52,083,308.83
购置			11,032,672.83	1,337,757.30	4,765,350.28	3,037,693.86	3,899,287.22	24,072,761.49
非同一控制下企业合并增加		8,187,588.93	5,313,818.92		2,730,847.63		11,778,291.86	28,010,547.34
3. 本期减少金额	51,500,275.00		151,960.80	18,840.00	3,241,570.15		9,120.00	54,921,765.95
处置或报废			151,960.80	18,840.00	3,241,570.15		9,120.00	3,421,490.95
其他转出	51,500,275.00							51,500,275.00
4. 期末余额	360,500,825.00	8,187,588.93	30,945,773.03	8,005,578.65	52,612,652.49	5,812,065.58	16,067,252.08	482,131,735.76
二、累计折旧								0.00
1. 期初余额	13,321,368.96		7,922,091.82	4,483,816.43	27,012,182.06	1,772,972.22	327,760.22	54,840,191.71
2. 本期增加金额	11,656,193.30	6,375,014.43	7,271,471.84	1,006,289.54	8,027,310.26	302,192.92	7,738,687.28	42,377,159.57
计提	11,656,193.30		3,527,460.02	1,006,289.54	6,149,630.26	302,192.92	1,123,645.37	23,765,411.41
非同一控制下企业合并增加		6,375,014.43	3,744,011.82		1,877,680.00		6,615,041.91	18,611,748.16
3. 本期减少金额	1,665,175.56		114,205.76	10,457.94	2,506,012.09	1,082,733.63	1,010.88	5,379,595.86
处置或报废			114,205.76	10,457.94	2,506,012.09	1,082,733.63	1,010.88	3,714,420.30
其他转出	1,665,175.56							1,665,175.56
4. 期末余额	23,312,386.70	6,375,014.43	15,079,357.90	5,479,648.03	32,533,480.23	992,431.51	8,065,436.62	91,837,755.42
三、减值准备								
1. 期初余额								
2. 本期增加金额		169,231.56	605,253.68				2,523,340.12	3,297,825.36
非同一控制下企业合并增加		169,231.56	605,253.68				2,523,340.12	3,297,825.36

中弘控股股份有限公司

财务报表附注

2015 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	办公家具	运输工具	专用设备	其他设备	合计
3. 本期减少金额								
4. 期末余额		169,231.56	605,253.68				2,523,340.12	3,297,825.36
四、账面价值合计								
1. 期末账面价值	337,188,438.30	1,643,342.94	15,261,161.45	2,525,930.62	20,079,172.26	4,819,634.07	5,478,475.34	386,996,154.98
2. 期初账面价值	398,679,731.04		6,829,150.26	2,202,844.92	21,345,842.67	1,001,399.50	71,032.78	430,130,001.17

说明：①本期由固定资产转出至投资性房地产原价为 51,500,275.00 元，转出累计折旧 1,665,175.56 元。

## 11、在建工程

### (1)在建工程明细

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
济南中弘广场项目	1,592,000.00		1,592,000.00			
长白山保护区新奇世界滑雪场项目	23,344,530.94		23,344,530.94			
合计	24,936,530.94		24,936,530.94			

## 12、无形资产

### (1)无形资产情况

项目	土地使用权	应用软件	著作权	合计
一、账面原值				
1.期初余额	2,380,561.39	6,362,727.00	60,331.00	8,803,619.39
2.本期增加金额		8,878,340.00		8,878,340.00
购置		8,878,340.00		8,878,340.00
3.本期减少金额				
4.期末余额	2,380,561.39	15,241,067.00	60,331.00	17,681,959.39
二、累计摊销				
1.期初余额	253,251.02	2,949,431.32	43,237.36	3,245,919.70
2.本期增加金额	50,650.20	2,217,547.27	12,066.24	2,280,263.71
计提	50,650.20	2,217,547.27	12,066.24	2,280,263.71
3.本期减少金额				
4.期末余额	303,901.22	5,166,978.59	55,303.60	5,526,183.41
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,076,660.17	10,074,088.41	5,027.40	12,155,775.98
2.期初账面价值	2,127,310.37	3,413,295.68	17,093.64	5,557,699.69

### (2)未办妥产权证书的土地使用权情况：

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
土地使用权	2,076,660.17	未办妥产权证更名手续

## 13、商誉

### (1)商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成		
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
收购卓高国际集团有限公司合并成本大于所享有该公司净资产的差额		361,479,340.14		361,479,340.14
合计	8,105,885.58	361,479,340.14		369,585,225.72

(2)商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

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。

(3)商誉其他说明

北京永恒嘉业投资有限公司及卓高国际集团有限公司持续运营，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。

14、长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	7,716.67	6,423,414.92	203,017.84		6,228,113.75
合计	7,716.67	6,423,414.92	203,017.84		6,228,113.75

15、递延所得税资产与递延所得税负债

(1)未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	13,593,010.72	3,398,252.68	126,414,009.63	31,603,502.42
广告费超支	7,353,824.68	1,838,456.17	6,180,000.00	1,545,000.00
可供出售金融资产公允价值变动损益	8,973,949.40	2,243,487.35		
合计	29,920,784.80	7,480,196.20	132,594,009.63	33,148,502.42

(2)未确认递延所得税资产明细：

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	33,273,034.37	27,081,246.05
可抵扣亏损	872,723,766.99	256,570,309.40
合计	905,996,801.36	283,651,555.45

(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	期末金额	期初金额	备注
2015 年		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	35,332,233.00	
2020 年	653,864,493.34		
合计	872,723,766.99	256,570,309.40	

#### 16、其他非流动资产

项目	期末数	期初数
信托收益权	7,000,000.00	7,000,000.00
重庆国际信托有限公司资金信托	10,000,000.00	
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
中弘 2 号-北京夏各庄新城项目 B 类专项资产管理计划		36,700,000.00
合计	17,000,000.00	456,700,000.00

其他非流动资产的说明：

子公司长白山望天鹅旅游开发有限公司和重庆国际信托有限公司签订了重庆信托（XT）字第 1510080 号《重庆信托-望天鹅 2 号单-资金信托合同》。委托人将其合法所有、有支配权的资金委托给受托人设立信托，指令受托人将 1%的信托资金用于缴纳信托业保障基金，剩余信托资金按委托人指令用于信托受益权、信托贷款、委托贷款、信贷资产、应收账款、合伙企业份额、各种受益权等符合监管政策要求的投资项目。

#### 17、短期借款

项目	期末数	期初数
质押借款	926,206,000.00	499,000,000.00
抵押借款	374,800,000.00	
信用借款	400,000,000.00	
合计	1,701,006,000.00	499,000,000.00

#### 18、应付票据

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	9,399,039.18	
合计	9,399,039.18	

本期末无到期未付的应付票据。

19、应付账款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
工程款	431,652,111.06	425,221,873.72
材料款	581,196.33	1,522,550.90
合计	432,233,307.39	426,744,424.62

(2) 账龄超过 1 年的应付账款为 92,451,440.68 元，主要系应付建筑承包商的工程款。

20、预收款项

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
售房款	192,410,607.90	16,774,904.00
物业费	7,709,523.68	61,659.59
餐费	931,475.50	862,209.67
货款	2,956,124.65	
合计	204,007,731.73	17,698,773.26

(2) 预收售房款情况说明

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间
中弘西岸首府项目（36 号地）	11,148,138.00	2,202,112.00	2015 年 8 月竣工
济南中弘广场项目	56,174,235.00	9,520,000.00	预计 2020 年 12 月
北京平谷夏各庄新城 1 期-5A	7,535,112.00	5,052,792.00	2015 年 12 月竣工
漫江项目	483,320.00		预计 2017 年 1 月
济南鹊山项目	107,586,470.90		预计 2016 年 6 月
东参休闲生活区项目	6,052,024.00		预计 2016 年 12 月
上影安吉新奇世界项目	3,431,308.00		预计 2018 年 7 月
合计	192,410,607.90	16,774,904.00	

21、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	27,559,601.42	461,589,510.48	445,739,688.86	43,409,423.04
离职后福利-设定提存计划	70,107.68	24,364,674.39	24,133,535.78	301,246.29
辞退福利				
合计	27,629,709.10	485,954,184.87	469,873,224.64	43,710,669.33

(2) 短期薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	25,870,069.26	403,882,405.53	388,309,006.21	41,443,468.58

(2) 职工福利费		4,740,403.09	4,414,253.30	326,149.79
(3) 社会保险费	930,147.47	32,052,854.97	31,987,526.92	995,475.52
其中：①医疗保险费	880,925.62	16,816,445.86	16,767,991.94	929,379.54
②工伤保险费	23,311.27	14,357,102.77	14,347,178.26	33,235.78
③生育保险费	25,910.58	879,306.34	872,356.72	32,860.20
(4) 住房公积金	59,630.00	17,174,845.94	17,115,586.94	118,889.00
(5) 工会经费和职工教育经费	699,754.69	3,739,000.95	3,913,315.49	525,440.15
合计	27,559,601.42	461,589,510.48	445,739,688.86	43,409,423.04

(3) 设定提存计划

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险费	61,344.22	23,025,754.17	22,802,662.53	284,435.86
失业保险费	8,763.46	1,338,920.22	1,330,873.25	16,810.43
合计	70,107.68	24,364,674.39	24,133,535.78	301,246.29

22、应交税费

税项	期末数	期初数
增值税	172,688.09	
营业税	27,539,219.86	2,788,833.56
企业所得税	153,617,487.72	186,148,396.54
个人所得税	1,044,864.42	3,302,121.67
城市维护建设税	1,387,169.90	234,937.73
房产税	903,723.86	968,376.51
土地使用税	6,115,041.86	5,892,370.16
教育费附加	831,357.24	113,570.60
地方教育附加	1,197,281.56	752,043.77
水利建设基金	67,652.76	63,875.04
印花税	2,976.38	
其他	4,986.29	
合计	192,884,449.94	200,264,525.58

23、应付利息

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	65,531,638.23	87,410,450.85
短期借款应付利息	31,170,276.34	3,433,180.63
公司债券利息	94,050,000.00	
合计	190,751,914.57	90,843,631.48

24、其他应付款

项目	期末数	期初数
往来款	400,348,937.35	

押金及保证金	170,193,035.11	15,605,767.00
代收款	25,844,053.56	66,831,860.32
其他	11,757,052.56	7,879,763.17
合计	608,143,078.58	90,317,390.49

25、一年内到期的非流动负债

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	1,163,550,723.58	4,478,290,428.32
合计	1,163,550,723.58	4,478,290,428.32

26、其他流动负债

项目	期末数	期初数
预提土地增值税	776,808,767.69	958,481,406.39
合计	776,808,767.69	958,481,406.39

期末余额系已完工项目预提但尚未清算的土地增值税。

27、长期借款

项目	期末数	期初数
质押借款	4,539,999,399.76	4,863,000,000.00
抵押借款	3,364,204,000.00	500,000,000.00
合计	7,904,203,399.76	5,363,000,000.00

28、应付债券

(1)应付债券分类

项目	期末数	期初数
14 中弘债	943,492,215.45	
合计	943,492,215.45	

(2)应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
14 中弘债	950,000,000.00	2015 年 1 月 6 日	3 年	950,000,000.00	
合计	950,000,000.00			950,000,000.00	

续

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
14 中弘债	940,569,500.00	94,050,000.00	2,922,715.45		943,492,215.45
合计	940,569,500.00	94,050,000.00	2,922,715.45		943,492,215.45

本公司于 2014 年 7 月 2 日经中国证券监督管理委员会证监许可（2014）649 号文核准公开发行面值不超过 95,000 万元的公司债券（简称“14 中弘债”），所筹资金中 9 亿元用于偿还借款，调整债务结构；剩余募集资金用于补充公司的营运资金，改善公司资金状况。14 中弘债为 3 年期固定利率债

券，已于 2015 年 1 月 6 日发行，发行规模为 9.50 亿元，票面年利率为 9.90%。

29、股本（单位：股）

项目	期初数	本期增减				期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	
股份总数	2,881,442,406.00			1,728,865,443.00	1,728,865,443.00	4,610,307,849.00

说明：根据公司 2014 年度股东大会决议，审议通过《公司 2014 年度利润分配预案》，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。

30、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	2,000,894,474.65	640,809.58	1,743,512,380.47	258,022,903.76
合计	2,000,894,474.65	640,809.58	1,743,512,380.47	258,022,903.76

本公司全资子公司北京中弘投资有限公司收购北京弘元鼎成房地产开发有限公司少数股东权益使得资本公积增加 640,809.58 元。

本期减少 1,743,512,380.47 元，其中 1,728,865,443.00 元为根据公司 2015 年第六届董事会第九次会议决议，公司于 2015 年 5 月 29 日实施了 2014 年度权益分派方案，即本公司以原总股本 2,881,442,406 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 6 股。转增完成后，公司总股本增加至 4,610,307,849 股，资本公积减少 1,728,865,443.00 元；2015 年本公司全资子公司中弘矿业投资有限公司出售其所持有安源煤业股权，使得资本公积减少 14,646,937.47 元。

## 31、其他综合收益

项目	2015年1月1日	本期发生额					2015年12月31日
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
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所产生的变动							
2、权益法核算的在被投资单位以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额							
……							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益		-8,868,273.99		-2,243,487.35	-6,624,786.64		-6,624,786.64
1、权益法核算的在被投资单位以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额							
2、可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失		-8,973,949.40		-2,243,487.35	-6,730,462.05		-6,730,462.05
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的利得或损失							
4、现金流量套期利得或损失的有效部分							
5、外币报表折算差额		105,675.41			105,675.41		105,675.41
6、……							
其他综合收益合计		-8,868,273.99		-2,243,487.35	-6,624,786.64		-6,624,786.64

### 32、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

### 33、未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	641,712,681.38	360,173,133.24	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
调整后期初未分配利润	641,712,681.38	360,173,133.24	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	286,986,303.83	291,384,949.71	
减：提取法定盈余公积			
应付普通股股利	31,695,866.47		
转作股本的普通股股利			
其他		9,845,401.57	
期末未分配利润	897,003,118.74	641,712,681.38	

2014 年度股东大会决议，审议通过《公司 2014 年度利润分配预案》，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。

### 34、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,209,267,970.00	720,178,838.13	2,381,122,847.00	1,262,976,909.73
其他业务	80,853,851.26	77,313,466.50	103,854,070.28	82,200,896.91
合计	1,290,121,821.26	797,492,304.63	2,484,976,917.28	1,345,177,806.64

### 35、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	62,909,818.14	122,243,391.64
城市维护建设税	3,145,584.85	6,266,323.69
教育费附加	1,887,294.59	3,670,588.44
地方教育附加	1,258,196.35	2,447,059.04
土地增值税	2,144,643.87	12,822,400.84
合计	71,345,537.80	147,449,763.65

### 36、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	65,440,332.46	83,954,994.35
职工薪酬	121,743,581.80	34,993,121.06

中介费	11,414,051.38	6,868,298.46
宣传策划费	29,040,110.07	6,846,107.10
办公费用	9,945,403.05	3,168,976.10
水电费	2,650,731.26	861,933.03
折旧摊销费	503,619.29	308,454.41
业务招待费	137,680.50	116,436.80
运输费	276,482.85	24,289.60
其他	5,366,513.21	3,048,366.60
合计	246,518,505.87	140,190,977.51

### 37、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	219,994,149.45	132,282,454.50
中介费用	75,862,064.65	52,550,787.38
折旧摊销费	22,925,141.53	25,048,962.22
办公费	57,098,498.02	18,455,917.74
税金	15,126,511.90	16,153,287.66
差旅费	17,544,322.20	13,515,633.65
业务招待费	5,786,542.87	8,564,535.35
车辆费用	4,881,813.82	4,202,478.41
会议费	446,868.63	1,792,047.96
其他	3,385,916.02	4,839,050.43
合计	423,051,829.09	277,405,155.30

### 38、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	75,443,172.64	66,317,501.44
减：利息收入	13,232,724.57	4,730,073.83
汇兑损益	1,027,161.34	
手续费及其他	1,559,433.07	1,667,348.08
合计	64,797,042.48	63,254,775.69

### 39、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-108,291,315.10	132,041,595.41
合计	-108,291,315.10	132,041,595.41

### 40、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-871,705.88	16,987,618.87
处置长期股权投资产生的投资收益	454,782,252.45	

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	10,027,290.36	35,189,539.63
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		410,256.79
处置其他金融资产的投资收益	3,465,358.71	360,000.00
合计	467,403,195.64	52,947,415.29

#### 41、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	238,844.73	106,454.29	238,844.73
其中：固定资产处置利得	238,844.73	106,454.29	238,844.73
政府补助	225,000,000.00	46,325,986.00	225,000,000.00
接受捐赠	162,955.19		162,955.19
罚款收入	34,500.00	1,692.13	34,500.00
其他	27,724.41	193,451.26	27,724.41
合计	225,464,024.33	46,627,583.68	225,464,024.33

其中，政府补助明细如下：

项目	本期发生额	上期发生额	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	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	225,000,000.00	46,000,000.00	与收益相关	北京市平谷马坊物流基地管理委员会《关于支付北京中弘投资有限公司财政奖励的函》
合计	225,000,000.00	46,325,986.00		

#### 42、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	80,633.96	394,782.66	80,633.96
其中：固定资产处置损失	80,633.96	394,782.66	80,633.96
对外捐赠	168,000.00	10,080,000.00	168,000.00
滞纳金	1,303,178.14	6,165,674.58	1,303,178.14
赔偿金	1,288,400.00		1,288,400.00
违约金	2,736,728.71		2,736,728.71
其他	48,551.31	204,197.40	48,551.31
合计	5,625,492.12	16,844,654.64	5,625,492.12

#### 43、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	162,037,851.22	197,943,969.49
递延所得税费用	27,911,793.57	-30,129,930.97
合计	189,949,644.79	167,814,038.52

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期数
利润总额	482,449,644.34
按法定税率计算的所得税费用	120,612,411.09
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	6,010,391.89
非应税收入的影响	-113,695,563.11
不可抵扣的成本、费用和损失影响	1,150,348.20
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	12,405,933.39
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	163,466,123.34
所得税费用	189,949,644.79

44、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	225,000,000.00	46,325,986.00
为业主代办费	27,643,714.85	11,709,561.88
往来款项	1,731,058,423.12	
保证金	29,279,718.32	
利息收入	13,232,724.57	4,730,074.00
其他	15,817,365.02	184,761.97
合计	2,042,031,945.88	62,950,383.85

(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	1,101,898,079.45	176,053,498.78
付现费用	301,299,729.14	191,002,435.93
押金保证金	112,142,454.32	
银行手续费	1,559,433.07	1,667,348.08
为业主代办费	28,573,808.13	1,554,149.48
其他	17,679,903.61	7,991,140.63
合计	1,563,153,407.72	378,268,572.90

(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
合计		7,233,671.42

(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	2,110,600.00	
股份发行费用		41,725,846.65
合计	2,110,600.00	41,725,846.65

45、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	292,499,999.55	294,373,148.89
加：资产减值准备	-108,291,315.10	132,041,595.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	25,430,586.97	26,914,065.57
无形资产摊销	2,280,263.71	1,173,664.21
长期待摊费用摊销	203,017.84	27,480.00
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)	-158,210.77	288,328.37
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)	76,470,333.98	66,317,501.44
投资损失(收益以“-”号填列)	-467,403,195.64	-52,947,415.29
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	27,911,793.57	-30,129,930.97
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)	-2,092,805,435.59	-2,602,583,119.92
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	1,190,366,617.69	-1,750,267,162.12
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	622,246,324.22	86,990,141.19
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-431,249,219.57	-3,827,801,703.22
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	1,594,240,433.88	1,984,825,292.29
减：现金的期初余额	1,984,825,292.29	1,367,110,404.46
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	-390,584,858.41	617,714,887.83

(2) 本期支付的购买子公司的现金净额

项目	本期数
----	-----

本期购买子公司于本期支付的现金或现金等价物	373,644,942.65
其中：卓高国际集团有限公司	373,644,942.65
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	14,572,901.13
其中：卓高国际集团有限公司	14,572,901.13
收购子公司收到的现金净额	359,072,041.52

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
1) 现金	1,594,240,433.88	1,984,825,292.29
其中：库存现金	864,220.38	251,037.46
可随时用于支付的银行存款	1,593,376,213.50	1,984,574,254.83
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	1,594,240,433.88	1,984,825,292.29

(4) 现金流量表补充资料的说明

2015 年 12 月 31 日，银行存款-利真香港贸易有限公司将其在 Bank of China (hongKong)limited 开立的银行账户为银行借款作质押人民币 825,835,063.98 元，港币（原币）金额为 985,718,624.94 元，利率为 12%；其他货币资金余额 22,747,748.27 元，其中 13,348,709.09 为客户按揭贷款的保证金存款，9,399,039.18 为银行承兑汇票保证金，不作为现金等价物。

46、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	848,582,812.25	注 1
存货	11,477,783,776.00	借款抵押，尚未解除
固定资产	360,500,825.00	借款抵押，尚未解除
投资性房地产	51,500,275.00	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	1,428,517,800.00	借款质押，尚未解除
合计	14,266,885,488.25	

注 1：2015 年 12 月 31 日受限货币资金期末账面价值为 848,582,812.25 元，其中：银行存款-利真香港贸易有限公司将其在 Bank of China (hongKong)limited 开立的银行账户为银行借款作质押人民币 825,835,063.98 元，港币（原币）金额为 985,718,624.94 元，利率为 12%；其他货币资金-客户按揭贷款的保证金存款 13,348,709.09 元，银行承兑汇票保证金 9,399,039.18 元。

47、外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
----	--------	------	-----------

货币资金			
其中：美元	7,079.36	6.4937	45,971.24
新加坡元	5,000.00	4.5872	22,936.00
港币	988,424,154.13	0.8378	828,101,756.33
预付账款			
其中：美元			
新加坡元			
港币	270,398,752.21	0.8378	226,540,074.60
其他应收款			
其中：美元			
新加坡元			
港币	31,147,647.17	0.8378	26,095,498.80
固定资产			
其中：美元			
新加坡元			
港币	22,663.40	0.8378	18,987.40
长期股权投资			
其中：美元			
新加坡元			
港币	445,983,459.84	0.8378	373,644,942.65
短期借款			
其中：美元			
新加坡元			
港币	270,000,000.00	0.8378	226,206,000.00
应付利息			
其中：美元			
新加坡元			
港币	35,993,777.78	0.8378	30,155,587.02
其他应付款			
其中：美元			
新加坡元	5,000.00	4.5872	22,936.00
港币	461,461.06	0.8378	386,612.08
长期借款			
其中：美元			
新加坡元			
港币	680,000,000.00	0.8378	569,704,000.00

## 七、合并范围的变更

非同一控制下企业合并

## (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日至报告期末被购买方的收入	购买日至报告期末被购买方的净利润	股权取得时点
卓高国际集团有限公司	373,644,942.65	66.1%	收购			2015 年 12 月 23 日
耀帝贸易有限公司		100%	收购		-305.79	2015 年 7 月 8 日
OCEANSOUND ENTERPRISES LIMITED		100%	收购		-3,875.72	2015 年 7 月 8 日

(续)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据
卓高国际集团有限公司	2015 年 12 月 23 日	股权变更日
耀帝贸易有限公司	2015 年 7 月 8 日	股权变更日
OCEANSOUND ENTERPRISES LIMITED	2015 年 7 月 8 日	股权变更日

## (2) 合并成本及商誉

项目	卓高国际集团有限公司
合并成本	
现金	373,644,942.65
非现金资产的公允价值	
发行或承担的债务的公允价值	
发行的权益性证券的公允价值	
或有对价的公允价值	
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
其他	
合并成本合计	373,644,942.65
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	12,165,602.51
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	361,479,340.14

## ① 合并成本公允价值的确定、或有对价及其变动的说明

依据中瑞国际资产评估（北京）有限公司以 2015 年 9 月 30 日为基准日对卓高国际集团有限公司出具的评估报告，采用市场法评估价值为 40,549.96 万元。支付 458,516,312 港元（折人民币 3.8 亿），收购 229,948,000 股股份，每股收购价约 1.994 港元（折人民币 1.64 元）。

② 合并中形成的大额商誉的主要原因：卓高国际集团有限公司财务报表上出现的项目如企业的人力资本、管理效率、自创商誉、销售网络等，按市场法评估值是以评估基准日二级市场交易价格为确定合并成本，形成商誉。

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	卓高国际集团有限公司购买日公允价值
货币资金	14,572,901.13
应收款项	15,054,259.07
预付账款	4,981,610.59
其他应收款	2,269,092.18
其他非流动资产	1,321,919.19
固定资产	6,100,973.82
减：	
应付账款	11,484,711.44
预收款项	2,956,124.65
应付职工薪酬	3,240,560.31
应交税费	243,552.34
其他应付款	7,814,438.66
其他流动负债	50,848.22
净资产	18,510,520.36
其中：外币报表折算差额	105,675.41

① 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

依据中瑞国际资产评估（北京）有限公司以 2015 年 9 月 30 日为基准日对卓高国际集团有限公司出具的中瑞评报字[2016]000152 号评估报告，确定的资产账面价值 4,169.64 万元，评估值 4,332.73 万元；负债账面价值 2,170.20 万元，评估值 2,170.20 万元；净资产账面价值 1,999.44 万元，评估值为 2,162.53 万元。购买日的公允价值根据前述评估基准日的公允价值延续计算。

- 1、 同一控制下企业合并：无
- 2、 本期发生的反向购买：无
- 3、 处置子公司：无
- 4、 其他原因的合并范围变动

本年度新增公司 43 户，详见二、合并财务报表范围

**八、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	吉林省长白山	吉林省长白山	房地产业	100.00		设立

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	
房地产开发有限公司						
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
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
中房环渤海房地产有限公司	北京市	北京市平谷区	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
北京中弘弘庆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

## (二) 在联营企业中的权益

### 1、重要的联营企业

本年无重要的联营企业；上年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
非流动资产				5,157,186,738.63
资产合计				9,221,490,377.25
流动负债				5,063,454,212.65
非流动负债				637,136,051.88
负债合计				5,700,590,264.53
少数股东权益				23,468,383.68
归属于母公司所有者权益				3,497,431,729.04
按持股比例计算的净资产份额				649,518,250.53
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

存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		992,781,025.20
营业收入		10,651,643,996.45
净利润		70,218,139.42
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		70,218,139.42
本期收到的来自联营企业的股利		91,924,169.00

### 3、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	55,327,728.17	56,199,434.05
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-871,705.88	-733,696.40
其他综合收益		
综合收益总额	-871,705.88	-733,696.40

## 九、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。

#### 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

本公司应收账款风险点分布于多个客户，无重大集中信用风险。本期应收账款主要为售房款且均为公积金贷款或银行按揭贷款，形成原因系银行审核存在时间差异，银行审核通过后债权即能收回，因此，本公司认为相关的信用风险很低。

### (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。

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

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	10,768,760,123.34	13,532,982,804.44	3,979,887,345.13	7,771,280,906.53	1,781,814,552.78
应付债券	943,492,215.45	1,139,667,500.00	94,050,000.00	1,045,617,500.00	
应付账款	432,233,307.39	432,233,307.39	432,233,307.39		
应付利息	190,751,914.57	190,751,914.57	190,751,914.57		
其他应付款	608,143,078.58	608,143,078.58	608,143,078.58		
小计	12,943,380,639.33	15,903,778,604.98	5,305,065,645.67	8,816,898,406.53	1,781,814,552.78

续

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	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	426,744,424.62	426,744,424.62	426,744,424.62		
应付利息	90,843,631.48	90,843,631.48	90,843,631.48		
其他应付款	90,317,390.49	90,317,390.49	90,317,390.49		
小计	10,948,195,874.91	12,497,502,165.04	6,581,227,972.85	5,861,336,280.66	54,937,911.53

(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。

本公司利率风险主要产生于长期银行借款及应付债权等长期带息负债，按市场浮动利率计息的借款使本公司面临现金流量利率风险；按固定利率计息的借款使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据市场环境决定固定利率和浮动利率的相对比例。

截至2015年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币260,000,000.00元(2014年12月31日：人民币716,000,000.00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。本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为港币）依然存在外汇风险。本公司总部财务部门负责监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	期末余额			
	美元项目	新加坡元项目	港元项目	合计
外币金融资产：				
货币资金	45,971.24	22,936.00	828,101,756.33	828,170,663.57
预付款项			226,540,074.60	226,540,074.60
其他应收款			26,095,498.80	26,095,498.80
小计	45,971.24	22,936.00	1,080,737,329.73	1,080,806,236.97
外币金融负债：				
短期借款			226,206,000.00	226,206,000.00
应付利息			30,155,587.02	30,155,587.02
其他应付款		22,936.00	386,612.08	409,548.08
长期借款			569,704,000.00	569,704,000.00
小计		22,936.00	826,452,199.10	826,475,135.10

## 十、公允价值

### 1、不以公允价值计量的金融工具

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、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。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

### 2、以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2015 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：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；

第 2 层次：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；

第 2 层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

### 3、 期末公允价值计量

#### (1) 持续的公允价值计量

项目	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
可供出售金融资产小计	36,700,000.00			36,700,000.00
债务工具投资				
权益工具投资	36,700,000.00			36,700,000.00
其他投资				

#### (2) 非持续的公允价值计量

无。

#### 4、 持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

企业在计量日能够取得该项权益工具在活跃市场上的报价。

## 十一、 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 1202 m <sup>2</sup>	1,754,920.00	651,393.60

注：本期确认的租赁收入为北京中弘地产有限公司向中弘卓业集团有限公司出租办公用房建筑面积 1202 m<sup>2</sup>，租期一年，起租日 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日，年租金 1,754,920.00 元；上期确认的租赁收入为北京中弘投资有限公司向中弘卓业集团有限公司出租办公用建筑面积 1394.25 m<sup>2</sup>，租赁收入 651,393.60 元。

### 2. 关联担保情况

关联方为本公司及子公司提供的担保

担保方	被担保方	担保金额	担保 起始日	担保 到期日	担保 是否 已经 履行 完毕
王永红	海南金昌投资有限公司	500,000,000.00	2015-8-17	2017-8-17	否
王永红	北京弘轩鼎成房地产开发有限 公司	300,000,000.00	2014-10-16	2016-10-16	否
王永红	北京弘轩鼎成房地产开发有限 公司	240,000,000.00	2014-10-16	2017-4-16	否
王永红	北京弘轩鼎成房地产开发有限 公司	1,000,000,000.00	2015-11-6	2018-11-6	否
中弘卓业集团有 限公司、王永红	御马坊置业有限公司	730,000,000.00	2014-3-3	2016-3-3	否
中弘卓业集团有 限公司、王永红	中弘控股股份有限公司	3,000,000,000.00	2015-12-16	2017-12-16	否
王永红	山东中弘置业有限公司	999,000,000.00	2015-12-23	2019-12-23	否
中弘卓业集团有 限公司、王永红	中弘矿业投资有限公司	200,000,000.00	2015-7-31	2016-7-31	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	2015/11/30	按照 8% 计息
拆入				
中弘卓业集团有限公司	35,000,000.00	2015/3/17	2015/3/18	未计息
中弘卓业集团有限公司	630,000,000.00	2015/6/15	2015/6/15	未计息
中弘卓业集团有限公司	225,900,000.00	2015/6/19	2015/6/19	未计息
中弘卓业集团有限公司	180,000,000.00	2015/6/30	2015/6/30	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	1,566.85 万元	702.38 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	
小计				12,302,222.22	

## 十二、 承诺及或有事项

1、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。

### 2、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2015年12月31日，上述保证贷款金额为431,850,000.00元。

## 十三、 资产负债表日后事项

### (一) 非公开发行股票

根据本公司第六届董事会 2015 年第二次临时会议及 2015 年第一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〔2015〕2976 号）核准，本公司获准定向发行人民币普通股（A 股）股票不超过 1,382,978,723 股（公司实际发行 1,382,978,722 股）每股面值 1 元，每股发行价格为人民币 2.82 元，募集资金总额 3,899,999,996.04 元，坐扣承销和保荐费用 2,000.00 万元后的募集资金为 3,879,999,996.04 元，已由主承销商东兴证券股份有限公司于 2016 年 3 月 29 日汇入本公司在北京银行营业部开立的账号为 20000013925200002081388 的人民币账户内。减除律师费、审计费、股权登记费等其他发行费用人民币 2,138,297.87 元后，募集资金净额为 3,877,861,698.17 元。上述募集资金到位情况业经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并由其出具《验资报告》（亚会 A 验字〔2016〕0191 号）。

### (二) 发行债券

1、根据公司 2015 年第四次临时股东大会决议，并经深圳证券交易所《关于中弘控股股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》（深证函【2015】549 号）核准，公司于 2016 年 1 月 28 日发行 3 年期 5 亿元公司债券，每张面值 100 元，票面利率是 8.80%，发行实际募集资金人民币 5 亿元，债券期限为 2016 年 1 月 28 日至 2019 年 1 月 28 日，每年 1 月 28 日为付息日，到期一次还本。

2、根据公司 2015 年第二次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会《关于中弘控股股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2016]2 号）核准，公司面向合格投资者公开发行不超过人民币 12 亿元的公司债券。本次债券采取分期发行的方式，其中中弘控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）的基础发行规模为 2 亿元，可超额配售不超过 4 亿元（含 4 亿元）。公司最终于 2016 年 1 月 26 日发行 5 年期 2.5 亿元公司债券，每张面值 100 元，票面利率为 6.89%，发行实际募集资金人民币 2.50 亿元，债券期限为 2016 年 1 月 25 日至 2021 年 1 月 25 日，每年 1 月 25 日为付息日，到期一次还本。经深圳证券交易所“深证上【2016】98 号文”核准，本期债券将于 2016 年 3 月 7 日起在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台挂牌交易，本期债券简称“16 中弘 01”，债券代码“112326”。

### （三）对外投资

1、2016 年 1 月 6 日，本公司全资子公司北京中弘投资有限公司与金时代发展有限公司（以下简称“金时代发展”）和辉达国际投资有限公司（以下简称“辉达国际”）签署了《金时代投资顾问（深圳）有限公司 80%股权转让的框架协议》（以下简称“框架协议”），中弘投资拟收购金时代发展和辉达国际持有的金时代投资顾问（深圳）有限公司（以下简称“金时代顾问”或“标的公司”）80%股权及对应的 6 亿元股东借款。

2、2015 年 11 月 26 日，本公司的全资子公司 Zhong Hong New World International Limited（中文名称“中弘新奇世界国际有限公司”，以下简称“新奇世界公司”）与 Asiatravel.com Holdings Ltd（以下简称“亚洲旅游”）签署了《股权及认股权证配售协议》，新奇世界公司拟以现金方式认购亚洲旅游新发行的股份 50,000 万股，认购价格为每股 0.20 新加坡元（简称“新元”）；新奇世界公司在认购上述股份的同时，将有权获得亚洲旅游创设的认股权证（每份认股权证有权认购亚洲旅游 1 股），认股权证分两期，第一期认股权证为 40,000 万份，原始执行价格为每份 0.24 新元；第二期认股权证为 10,000 万份，原始执行价格为每份 0.30 新元。

2016 年 1 月 29 日，亚洲旅游收到新加坡 SECURITIES INDUSTRY COUNCIL（以下简称“SIC”）的核准文件，SIC 同意亚洲旅游上述新股发行和创设认股权证事项。亚洲旅游将依据该核准文件的要求尽快启动对新奇世界公司的新股发行及创设认股权证工作。

3、2015 年 8 月 19 日，本公司的全资子公司 GLORY EMPEROR TRADING LIMITED（以下简称“GET 公司”）与 NICCO WORLDWIDE INC.（以下简称“NICCO 公司”）签署了《关于买卖开易控股有限公司 [310,490,000] 股普通股股份之股权买卖协议》（以下简称“股权买卖协议”），GET 公司拟收购 NICCO 公司持有的 KEE HOLDINGS COMPANY LIMITED（中文名称“开易控股有限公司”，以下简称“KEE 公司”）股份 310,490,000 股，占 KEE 公司已发行总股份的 72.789%。

2016 年 2 月 17 日，上述股权过户已完成，GET 公司对 KEE 公司的全面要约收购也已结束，共有 81,099,600 股股份接受要约。本次收购完成后，GET 公司共持有 KEE 公司 391,589,600 股股份，占 KEE 公司已发行总股份的 90.06%；公众股东持有 KEE 公司 43,214,000 股股份，占 KEE 公司已发行总股份的 9.94%，不符合香港联交所上市规则有关公众持股量不低于 25% 的规定。

KEE 公司已向联交所申请给予 3 个月的豁免期，并于 2016 年 2 月 18 日开始停牌，GET 公司承诺将尽快采取适当措施（可能包括将持有的 KEE 公司部分股份减持给与 GET 公司及其实际控制人和关联方、KEE 公司及附属公司及其董监高和关联方不存在关联关系、且与上述各方不构成一致行动人的独立第三方），以确保 KEE 公司符合香港联交所上市规则有关公众持股量不低于 25% 的规定。

（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 股派现金股利 0.10 元（含税）
-----------	------------------------

十四、 其他重要事项

（一）公司现有注册资本 4,610,307,849.00 元，股份总数 4,610,307,849 股(每股面值 1 元)，其中有限售条件的流通股 A 股 2,365,200 股，无限售条件的流通股 A 股 4,607,942,649 股。

（二）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	运营收入	合计
主营业务收入	1,209,267,970.00					1,209,267,970.00
其他业务收入		1,754,920.00	76,741,318.64	2,089,672.62	267,940.00	80,853,851.26
主营业务成本	720,178,838.13					720,178,838.13
其他业务成本		1,665,175.56	71,661,139.19	1,898,090.39	2,089,061.36	77,313,466.50

地区分部

项目	北京区域	海南区域	长白山区域	浙江区域	山东区域	合计
----	------	------	-------	------	------	----

主营业务收入	1,137,779,841.00	71,488,129.00				1,209,267,970.00
其他业务收入	76,193,943.24	2,845,569.07	697,318.50	469,098.27	647,922.18	80,853,851.26
主营业务成本	668,732,930.32	51,445,907.81				720,178,838.13
其他业务成本	68,576,446.68	3,857,079.99	3,333,861.65	938,449.33	607,628.85	77,313,466.50

## 十五、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 其他应收款

#### (1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11,525,162,772.34	100.00	717,926,432.32	6.23	10,807,236,340.02
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	11,525,162,772.34	100.00	717,926,432.32	6.23	10,807,236,340.02

续

种类	期初数				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,999,161,603.97	100.00	311,312,744.03	6.23	4,687,848,859.94
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	4,999,161,603.97	100.00	311,312,744.03	6.23	4,687,848,859.94

#### ①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	10,380,986,618.45	622,859,197.11	6.00
1 至 2 年	985,019,008.72	78,801,520.70	8.00
2 至 3 年	152,157,145.17	15,215,714.51	10.00
3 至 4 年	7,000,000.00	1,050,000.00	15.00
合计	11,525,162,772.34	717,926,432.32	6.23

#### (2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他 应收款 总额的 比例%	坏账准备期 末余额
北京中弘投资有限 公司	内部往来	3,026,555,084.53	1 年以内	26.26	181,593,305.07
海南如意岛旅游度 假投资有限公司	内部往来	2,215,670,846.95	1 年以内 1,399,703,051.78 元；1-2 年 665,810,650 元； 2-3 年 150,157,145.17 元	19.22	61,200,000.00
北京中弘弘毅投资 有限公司	内部往来	2,041,790,160.00	1 年以内 2,036,251,160.00 元；1-2 年 5,539,000.00 元	17.72	152,262,749.63
美猴王有限公司	内部往来	1,020,000,000.00	1 年以内	8.85	59,402,512.25
北京弘轩鼎成房地 地产开发有限公司	内部往来	990,041,870.83	1 年以内	8.59	122,618,189.60
合计		9,294,057,962.31		80.64	577,076,756.55

## 2、 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投资	2,801,833,657.93		2,801,833,657.93	2,749,833,657.93		2,749,833,657.93
对联营、合营企业投 资	55,327,728.17		55,327,728.17	56,199,434.05		56,199,434.05
合计	2,857,161,386.10		2,857,161,386.10	2,806,033,091.98		2,806,033,091.98

### (1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期 减少	期末余额	本期计 提减值 准备	减值准 备期末 余额
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	80,000,000.00			80,000,000.00		
微山岛旅游开发有限公 司	80,000,000.00			80,000,000.00		
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	80,000,000.00			80,000,000.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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	40,000,000.00		50,000,000.00		
长白山保护开发区新奇世界房地产开发有限公司		12,000,000.00		12,000,000.00		
合计	2,749,833,657.93	52,000,000.00		2,801,833,657.93		

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
汪清鑫兴矿业有限公司	56,199,434.05			-871,705.88	
合计	56,199,434.05			-871,705.88	

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	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					55,327,728.17	
合计					55,327,728.17	

3、 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	470,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	-871,705.88	-733,696.40
处置长期股权投资产生的投资收益		-7,305,549.29
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资产取得的投资收益		410,256.79
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	10,027,290.36	28,074,155.01
合计	479,155,584.48	20,445,166.11

十六、 补充资料

### 1、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	454,940,463.22	
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）	225,000,000.00	
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	13,492,649.07	
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	-5,319,678.56	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	688,113,433.73	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	56,283,075.00	
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	631,830,358.73	

### 2、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	5.01	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-6.02	-0.07	-0.07

(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	286,986,303.83	
非经常性损益	B	631,830,358.73	
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	-344,844,054.90	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	5,614,713,857.15	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G1	20,756,477.39	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H1	7	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G2	10,939,389.08	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H2	6	
其他	北京中弘投资有限公司购买北京弘元鼎成房地产开发有限公司少数股权增加资本公积	I1	640,809.58
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	3
	减持安源煤业股份 15500000 股, 结转资本公积减少净资产	I2	1,143,238.49
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	9
	减持安源煤业股份 168348338 股, 结转资本公积减少净资产	I3	13,503,698.98
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	8
	中弘新奇世界投资有限公司持有的亚洲旅游权益工具公允价值变动减少其他综合收益	I4	6,730,462.05
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	0
报告期月份数	K	12	
加权平均净资产	$L = \frac{D+A/2+E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J}{K}$	5,730,929,676.92	
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	5.01%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	-6.02%	

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	286,986,303.83
非经常性损益	B	631,830,358.73
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	-344,844,054.90
期初股份总数	D	2,881,442,406
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	1,728,865,443
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G / K - H \times I / K - J$	4,610,307,849
基本每股收益	$M=A / L$	0.06
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C / L$	-0.07

(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。

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

2016 年 4 月 24 日