

中弘控股股份有限公司 2018 年年度报告摘要

一、重要提示

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

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用 不适用

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了无法表示意见的审计报告，请投资者注意阅读。

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	中弘 1	股票代码	400071
股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	马刚	王杨	
办公地址	北京市朝阳区慈云寺一号院东区国际 8 号楼	北京市朝阳区慈云寺一号院东区国际 8 号楼	
传真	010-85356903	010-85356903	
电话	010-85356903	010-85356903	
电子信箱	magang@vip.163.com	zhonghong000979@163.com	

2、报告期主要业务或产品简介

目前公司的主营业务是房地产开发与销售。报告期内，公司由于资金紧张，在建地产项目基本上都处于停工状态，只有少部分在售地产项目在进行销售。

详细情况请参阅2018年年度报告中“第四节 经营情况讨论与分析”具体内容

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入（元）	571,515,972.38	1,016,052,308.24	-43.75%	4,452,108,161.72
归属于上市公司股东的净利润（元）	-4,911,249,715.05	-2,511,228,018.95	-95.57%	157,048,489.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-4,885,070,603.51	-2,344,090,723.10	-108.40%	166,424,753.64
经营活动产生的现金流量净额（元）	177,135,186.81	-2,074,839,574.60	108.54%	-2,911,490,102.33
基本每股收益（元/股）	-0.60	-0.30	-100.00%	0.03
稀释每股收益（元/股）	-0.60	-0.30	-100.00%	0.03
加权平均净资产收益率	-85.20%	-29.27%	-55.93%	1.78%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产（元）	41,553,166,411.03	45,181,569,201.70	-8.03%	33,258,881,756.23
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,767,007,185.83	7,325,887,880.76	-62.23%	9,815,620,498.46

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,150,296,483.35	1,327,042,654.21	784,088,666.03	-2,689,911,831.21
归属于上市公司股东的净利润	-315,411,514.36	-1,010,962,322.86	-558,484,831.99	-3,026,391,045.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-315,915,299.84	-1,013,206,713.38	-556,796,388.08	-2,999,152,202.21
经营活动产生的现金流量净额	373,046,093.14	439,053,687.17	-22,245,192.04	-612,719,401.46

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

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	189,655	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	238,751	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	

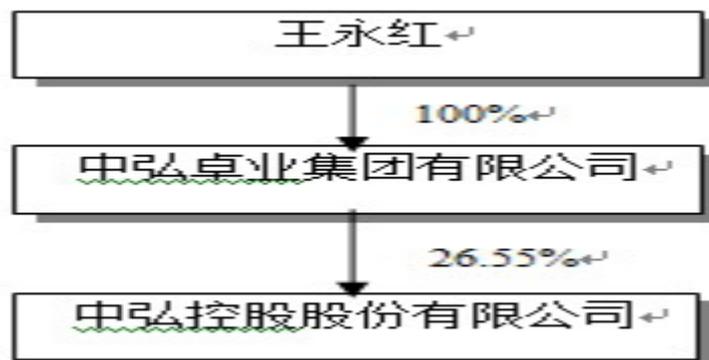
中弘卓业集团有限公司	境内非国有法人	26.55%	2,227,657,410		质押	2,220,961,822
					冻结	2,227,657,410
招商财富—招商银行—增富 1 号专项资产管理计划	其他	9.54%	800,273,083			
国都证券—浙商银行—国都景顺 1 号集合资产管理计划	其他	6.89%	578,480,888			
齐鲁证券资管—交通银行—齐鲁碧辰 1 号定增集合资产管理计划	其他	6.14%	515,271,564			
招商财富—招商银行—硅谷天堂 2 号专项资产管理计划	其他	1.95%	163,472,661			
毛瓯越	境内自然人	1.16%	97,413,568			
张小军	境内自然人	0.68%	57,033,529			
齐鲁证券资管—兴业银行—齐鲁碧辰 8 号定增集合资产管理计划	其他	0.66%	55,604,290			
刘勇	境内自然人	0.49%	41,120,900			
吴建荣	境内自然人	0.48%	39,975,001			
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。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	不适用					

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

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

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
中弘控股股份有限公司 2014 年公司债券	14 中弘债	112234	2015 年 01 月 06 日	2018 年 01 月 06 日	0	9.90%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
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）	16 中弘 01	112326	2016 年 01 月 25 日	2021 年 01 月 25 日	25,000	6.89%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
中弘控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 弘债 01	118523	2016 年 01 月 28 日	2019 年 01 月 28 日	20,000	8.00%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
中弘控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 弘债 02	118731	2016 年 07 月 04 日	2019 年 07 月 04 日	71,990.96	8.00%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
中弘控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）	16 弘债 03	114012	2016 年 10 月 21 日	2019 年 10 月 21 日	132,000	8.00%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
公司债券上市或转让的交易场所				深圳证券交易所			
投资者适当性安排				不适用			
报告期内公司债券的付息兑付情况	1、公司于 2017 年 12 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网刊登了《公司“14 中弘债”2018 年本息兑付和摘牌公告》，“14 中弘债”于 2018 年 1 月 4 日摘牌，并于 2018 年 1 月 8 日支付了“14 中弘债”的本金和 2017 年 1 月 6 日-2018 年 1 月 5 日期间的利息。2、公司于 2018 年 1 月 18 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网刊登了《公司“16 中弘 01”2018 年付息公告》，并于 2018 年 1 月 25 日支付了“16 中弘 01”2017 年 1 月 25 日-2018 年 1 月 24 日期间的利息。2018 年 12 月 19 日，“16 中弘 01”债券持有人采取加速清偿。3、公司于 2018 年 1 月 29 日支付了“16 弘债 01”2017 年 1 月 28 日-2018 年 1 月 27 日期间的利息及回售数量为 3,000,000 张的本金，剩余托管量为 2,000,000 张；公司于 2018 年 7 月 4 日、2018 年 7 月 24 日支付了“16 弘债 02”2017 年 7 月 4 日-2018 年 7 月 3 日期间的部分利息。4、2018 年 11 月 23 日，“16 弘债 01”、“16 弘债 02”债券持有人采取加速清偿，截止 2018 年 12 月 31 日，“16 中弘 01”、“16 弘债 01”、“16 弘债 02”、“16 弘债 03”均已构成实质性违约。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	不适用						

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

经大公国际资信评估有限公司（简称“大公国际”）评定，目前公司上述债券的信用等级均为 CCC。大公国际分别于 2018 年 10 月 22 日、2018 年 11 月 30 日、2018 年 12 月 27 日出具了新评级报告，对公司及“16 中弘 01”的信用状况进行跟踪评级，将公司主体信用等级调整为 C，“16 中弘 01”、“16 弘债 01”、“16 弘债 02”、“16 弘债 03”信用等级调整为 C，评级展望维持负面。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	-181,856.79	-107,109.14	-69.79%

流动比率	89.37%	201.81%	-112.44%
资产负债率	91.18%	81.23%	9.95%
速动比率	23.23%	16.94%	6.29%
EBITDA 全部债务比	-6.90%	-2.92%	-3.98%
利息保障倍数	-0.63	-0.42	-50.00%
现金利息保障倍数	1.22	-0.03	4166.67%
EBITDA 利息保障倍数	-0.63	-0.44	-43.18%
贷款偿还率	11.47%	90.28%	-78.81%
利息偿付率	22.84%	96.85%	-74.01%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求
是

房地产业

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

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产	314,356,319.93	298,445,822.82	5.06%	662,547,917.74	121,654,335.22	155.84%
贸易	175,175,328.24	118,490,680.66	32.36%	-109,540,757.62	-123,248,348.14	17.26%
物业服务	74,578,056.16	75,808,383.79	-1.65%	3,269,804.09	-9,343,651.94	17.76%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

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

适用 不适用

1. 营业收入较上年同期减少43.75%，主要是由于报告期内未能将A&K公司纳入合并所致。
2. 营业成本较上年同期减少58.72%，主要是收入减少成本相应减少所致。
3. 归属于上市公司普通股股东的净利润总额较上年同期减少95.57%，主要是由于财务费用增加及资产减值计提所致。

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(2) 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。

(3) 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

适用 不适用

本公司本年度合并范围比上年度减少81户

1.非同一控制下企业合并

1. 处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
西双版纳路南山雨林度假开发有限公司及其子公司(共9家)	97,460,098.74	100.00	对外处置	2018.5.18	工商营业执照变更,支付股权款、股权处置协议	7,275,509.48
西双版纳路南山旅游度假开发有限公司及其子公司(共2家)	459,890,664.99	100.00	对外处置	2018.5.18	工商营业执照变更,支付股权款、股权处置协议	114,341,238.38
中玺国际控股有限公司及其子公司(共9家)	278,665,161.43	100.00	对外处置	2018.1.1	对子公司无法实施有效控制	-91,643,796.09

注:

①2018年5月18日北京中弘弘毅投资有限公司与西双版纳云航润景房地产开发有限公司签订《西双版纳路南山旅游度假开发项目之合作协议》，转让西双版纳路南山旅游度假开发有限公司100%的股权以及基于该股权而产生的全部权益。2018年5月18日北京中弘地产有限公司与西双版纳云航润景房地产开发有限公司签订《西双版纳路南山旅游度假开发项目之合作协议》，转让西双版纳路南山雨林度假开发有限公司100%的股权以及基于该股权而产生的全部权益。

②公司间接持有的境外全资子公司 ZHURONG GLOBAL LIMITED (中文名称“著融环球有限公司”，以下简称“著融环球”)因日常运营需要，于2016年10月向 MASON RESOURCES FINANCE LIMITED (中文名称“民信资源财务有限公司”，后更名为“茂宸资源财务有限公司”)借款35,000万港元，借款期限为12个月。上述借款民信财务实际放款金额为港币320,000,000

元。因著融环球未能按照借款合同的约定偿还借款，按照香港相关法律法规的规定，茂宸资源财务有限公司直接行使抵押权人的权利，自 2018 年 1 月 1 日著融环球丧失对中玺国际的控制权。著融环球将持有中玺国际全部股份 229,948,000 转到茂宸资源财务有限公司名下，股权出售价格为港币 340,874,915 元，并已办理完成股权过户手续。

2、其他原因的合并范围变动

因丧失控制权自 2018 年 1 月 1 日起不再将 A&K 公司（61 家）纳入合并报表范围。2017 年公司收购境外 A&K 公司 90.5% 股权，同时公司将持有 A&K 公司 90.5% 股权质押给借款人 FOREST ASSET、MASSIVE REWARD LIMITED。因公司未能按约定及时偿还借款，A&K 公司被债权人进行托管。公司对 A&K 公司经营管理、财务无法实施管理与控制，公司丧失控制权。自 2018 年 1 月 1 日起，公司不再将 A&K 公司纳入合并报表范围。因股权抵债具体事项双方尚未达成一致意见，公司暂将持有 A&K 公司股权投资成本列示在“其他非流动资产”中，与股权对应债务在负债（短期借款 FOREST ASSET、MASSIVE REWARD LIMITED）中列示。

中弘控股股份有限公司

董事长：王继红

2020年4月29日