

中弘控股股份有限公司 2020 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

北京国富会计师事务所（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 3	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，公司现有在建地产项目基本上都处于停工状态。

详细情况请参阅2020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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	113,663,697.98	239,674,442.24	-52.58%	571,515,972.38
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,026,732,419.89	-2,794,115,383.26	63.25%	-4,911,249,715.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-2,047,061,312.72	-2,844,410,503.20	28.03%	-4,885,070,603.51
经营活动产生的现金流量净额（元）	-13,836,028.54	-88,903,582.98	84.44%	177,135,186.81
基本每股收益（元/股）	-0.12	-0.33	63.64%	-0.60
稀释每股收益（元/股）	-0.12	-0.33	63.64%	-0.60
加权平均净资产收益率	-155.71%	-203.96%	48.25%	-85.20%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产（元）	30,475,967,424.44	37,982,082,422.52	-19.76%	41,553,166,411.03
归属于上市公司股东的净资产（元）	-1,178,613,452.23	-146,225,218.25	-706.03%	2,767,007,185.83

(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	8,564,006.72	9,175,519.46	12,034,715.48	83,889,456.32
归属于上市公司股东的净利润	-454,034,765.10	-435,253,414.66	-530,440,097.07	392,995,856.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-454,037,099.13	-435,285,107.90	-530,198,961.65	-627,540,144.04
经营活动产生的现金流量净额	-4,541,844.44	-3,831,141.95	41,385,960.60	-46,849,002.75

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	185,087	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0			
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
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

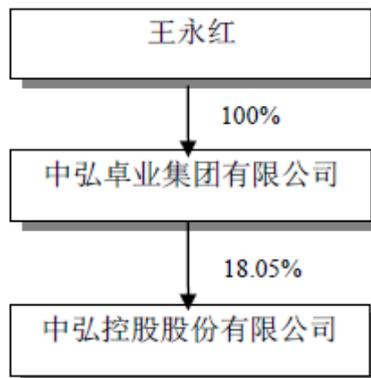
中弘卓业集团有限公司	境内非国有法人	20.25%	1,699,478,516	-528,178,894	1,699,478,516	质押	1,699,478,516
						冻结	1,699,478,516
招商财富—招商银行—增富 1 号专项资产管理计划	其他	9.54%	800,273,083		800,273,083		
国都证券—浙商银行—国都景顺 1 号集合资产管理计划	其他	6.89%	578,480,888		578,480,888		
齐鲁证券资管—交通银行—齐鲁碧辰 1 号定增集合资产管理计划	其他	6.14%	515,271,564		515,271,564		
东吴证券股份有限公司	国有法人	3.15%	264,233,200	+264,233,200	264,233,200		
兴业证券股份有限公司	国有法人	3.15%	263,945,694	+263,945,694	263,945,694		
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			163,472,661	
张小军	境内自然人	0.68%	57,033,529			57,033,529	
毛函越	境内自然人	0.64%	53,551,356			53,551,356	
张瑞恋	境内自然人	0.50%	41,859,900			41,859,900	
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（截至本报告日）



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 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	H6 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）	H6 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）	H6 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）	H6 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				不适用			
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C。大公国际分别于2018年10月22日、2018年11月30日、2018年12月27日出具了新的评级报告，对公司及上述债券的信用状况进行跟踪评级，将公司主体信用等级调整为C，“H6中弘01”、“H6弘债01”、“H6弘债02”、“H6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	2020 年	2019 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	72,790.56	-20,420.83	456.45%
流动比率	74.29%	83.76%	-9.47%
资产负债率	103.59%	100.12%	3.47%
速动比率	27.14%	21.81%	5.33%
EBITDA 全部债务比	3.92%	-0.84%	4.76%
利息保障倍数	0.41	-0.08	612.50%
现金利息保障倍数		-8.84	100.00%
EBITDA 利息保障倍数	0.42	-22.6	101.86%
贷款偿还率	10.25%	2.97%	7.28%
利息偿付率	5.88%	16.73%	-10.85%

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

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，公司现有在建地产项目基本上都处于停工状态。

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
房地产	55,700,998.33	51,900,236.60	6.82%	-114,200,656.92	-81,881,323.89	-14.44%
物业服务	57,962,699.65	60,331,481.92	-4.09%	-10,202,416.06	-16,320,880.86	8.36%

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52.58%，主要是由于报告期内房地产销售收入减少所致。
2. 营业成本较上年同期减少46.80%，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增加63.25%，主要是由于本期亏损金额较上年度减少所致。

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

(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 4 户

因被法院指定破产重整而发生的合并范围变更

1、本公司的全资子公司山东中弘置业有限公司（以下简称“山东中弘置业”）2019 年 9 月 19 日收到山东省济南市中级人民法院《民事裁定书》（2019）鲁 01 破申 6 号，同意深圳市方大建科集团有限公司对山东中弘置业破产清算，因双方磋商及交接工作，最终本公司于 2020 年初丧失对山东中弘置业的控制权，自 2020 年 1 月 1 日起不再纳入合并范围。但因破产清算过程及结果尚不确定，本公司将按 2019 年末计算的山东中弘置业净资产份额 7,480.35 万元以及合并层面对其的债权 134,752.05 万元，作为其他非流动资产列示，详细情况参见 2020 年年度报告中“财务报表附注”之“六、14、其他非流动资产”。

2、本公司的全资子公司长白山保护开发区新奇世界房地产开发有限公司（以下简称“长白山新奇世界”）2019 年 9 月 10 日取得吉林省高级人民法院《民事裁定书》（2019）吉民终 363 号，同意长春市骏隆建筑装饰有限公司对长白山新奇世界破产清算，因多方磋商及交接工作，最终本公司于 2020 年初丧失对长白山新奇世界的控制权。但因破产清算过程及结果尚不确定，本公司将按 2019 年末计算的长白山新奇世界净资产份额-1,577.83 万元以及合并层面对其的债权 7,902.03 万元，作为其他非流动资产列示，详细情况参见 2020 年年度报告中“财务报表附注”之“六、14、其他非流动资产”。

3、本公司的全资子公司三亚中弘弘熹房地产开发有限公司（以下简称“三亚弘熹”）以及三亚弘熹的非全资子公司三亚小洲岛酒店投资管理有限公司（以下简称“三亚小洲岛”），2019 年 12 月 1 日取得海南省三亚市中级人民法院《民事裁定书》（2018）琼 02 破 2 号之二，因三亚鹿回头旅游区开发有限公司、三亚东海旭日酒店有限公司、三亚东海旭日酒店有限公司管理、三亚东海旭日酒店有限公司等公司已进入破产重整程序。而三亚弘熹及三亚小洲岛与上述公司存在法人人格高度混同，各企业已经严重丧失法人意志独立性和法人财产独立性，分别重整存在资产负债区分成本过高的困难，且将严重损害债权人公平清偿利益，最终同意破产管理人将三亚弘熹及三亚小洲岛纳入合并破产重整范围，本公司于 2020 年初丧失对三亚弘熹及三亚小洲岛的控制权，本公司将按 2019 年末计算的三亚弘熹及三亚小洲岛合并净资产份额-34,730.23 万元以及合并层面对其的债务 15,938.62 万元，作为其他非流动负债列示，详细情况参见 2020 年年度报告中“财务报表附注”之“六、26、其他非流动负债”。

中弘控股股份有限公司

董事长：王继红

2021年4月27日