

中弘控股股份有限公司

2014 年度审计报告

一、审计报告	2
二、财务报表	3
1、合并资产负债表	3
2、母公司资产负债表	5
3、合并利润表	8
4、母公司利润表	9
5、合并现金流量表	11
6、母公司现金流量表	12
7、合并所有者权益变动表	14
8、母公司所有者权益变动表	16
三、财务报表附注	18

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2015 年 04 月 28 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2015）5-31 号
注册会计师姓名	马章松、杨文志

审计报告正文

中弘控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中弘控股股份有限公司（以下简称中弘股份公司）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2014 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，中弘股份公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中弘股份公司 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2014 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,989,747,397.44	1,379,266,181.03
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	1,931,832,617.40	17,358,500.01
预付款项	1,037,392,831.06	1,362,681,277.34
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	275,492,203.98	114,410,712.97
买入返售金融资产		
存货	10,385,164,739.66	6,580,095,034.58
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	8,461,948.04	24,296,842.42
流动资产合计	15,628,091,737.58	9,478,108,548.35
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款	0.00	0.00
可供出售金融资产	150,000,000.00	150,000,000.00
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	1,108,153,851.52	1,182,003,625.24
投资性房地产		105,072,479.64
固定资产	430,130,001.17	502,536,107.70

在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	5,557,699.69	5,824,013.54
开发支出		
商誉	8,105,885.58	8,105,885.58
长期待摊费用	7,716.67	35,196.67
递延所得税资产	33,148,502.42	3,018,571.45
其他非流动资产	456,700,000.00	174,700,000.00
非流动资产合计	2,191,803,657.05	2,131,295,879.82
资产总计	17,819,895,394.63	11,609,404,428.17
流动负债：		
短期借款	499,000,000.00	1,336,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	426,744,424.62	658,780,224.27
预收款项	17,698,773.26	38,564,592.51
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	27,629,709.10	10,522,616.03
应交税费	200,264,525.58	147,819,942.13
应付利息	90,843,631.48	80,182,337.30
应付股利		
其他应付款	90,317,390.49	130,129,442.69
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	4,478,290,428.32	550,000,000.00

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

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：刘祖明

会计机构负责人：刘祖明

2、母公司资产负债表

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,396,793,567.43	689,249.29

交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	45,449,800.00	19,520,000.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,687,848,859.94	4,186,096,838.49
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,784,751.44	6,448,912.92
流动资产合计	6,136,876,978.81	4,212,755,000.70
非流动资产：		
可供出售金融资产	100,000,000.00	100,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,806,033,091.98	2,237,766,788.38
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	2,127,310.37	2,177,960.57
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,908,160,402.35	2,339,944,748.95
资产总计	9,045,037,381.16	6,552,699,749.65
流动负债：		
短期借款		475,000,000.00
交易性金融负债		

应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	2,386,231.59	4,259,949.62
应交税费	8,514,651.81	53,536,572.59
应付利息	978,333.42	3,769,583.34
应付股利		
其他应付款	3,737,602,836.30	3,747,251,299.63
一年内到期的非流动负债	55,290,428.32	
其他流动负债		
流动负债合计	3,804,772,481.44	4,283,817,405.18
非流动负债：		
长期借款	70,000,000.00	
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	70,000,000.00	
负债合计	3,874,772,481.44	4,283,817,405.18
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,881,442,406.00	1,922,975,953.00
资本公积	2,321,170,590.15	321,362,891.91
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	168,045,822.68	168,045,822.68
一般风险准备		
未分配利润	-200,393,919.11	-143,502,323.12
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	5,170,264,899.72	2,268,882,344.47
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,045,037,381.16	6,552,699,749.65

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：刘祖明

会计机构负责人：刘祖明

3、合并利润表

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：元

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

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

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：刘祖明

会计机构负责人：刘祖明

4、母公司利润表

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：元

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

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

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：刘祖明

会计机构负责人：刘祖明

5、合并现金流量表

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	453,617,823.43	1,381,373,488.27
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	62,950,383.85	204,222,499.15
经营活动现金流入小计	516,568,207.28	1,585,595,987.42
购买商品、接受劳务支付的现金	3,364,293,311.92	2,372,691,481.56
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	268,497,457.02	143,478,363.28
支付的各项税费	333,310,568.66	358,348,684.88
支付其他与经营活动有关的现金	378,268,572.90	144,696,012.61
经营活动现金流出小计	4,344,369,910.50	3,019,214,542.33
经营活动产生的现金流量净额	-3,827,801,703.22	-1,433,618,554.91
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	303,000,000.00	580,857,159.00
取得投资收益收到的现金	127,883,965.42	6,474,796.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	190,870.65	3,638.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流入小计	431,074,836.07	587,335,593.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	167,733,239.72	183,545,948.53
投资支付的现金	785,000,000.00	64,834,285.75
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	952,733,239.72	248,380,234.28
投资活动产生的现金流量净额	-521,658,403.65	338,955,359.50
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,963,399,997.89	200,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		200,000,000.00
取得借款收到的现金	8,145,300,000.00	6,340,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	7,233,671.42	163,673,595.94
筹资活动现金流入小计	11,115,933,669.31	6,703,673,595.94
偿还债务支付的现金	4,739,379,993.63	3,211,327,138.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,367,652,834.33	1,183,099,106.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	41,725,846.65	165,691,370.94
筹资活动现金流出小计	6,148,758,674.61	4,560,117,615.33
筹资活动产生的现金流量净额	4,967,174,994.70	2,143,555,980.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	617,714,887.83	1,048,892,785.20
加：期初现金及现金等价物余额	1,367,110,404.46	318,217,619.26
六、期末现金及现金等价物余额	1,984,825,292.29	1,367,110,404.46

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：刘祖明

会计机构负责人：刘祖明

6、母公司现金流量表

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		70,089,756.24
经营活动现金流入小计		70,089,756.24
购买商品、接受劳务支付的现金		

支付给职工以及为职工支付的现金	37,566,279.99	63,392,407.41
支付的各项税费	49,000,000.00	92,104,973.45
支付其他与经营活动有关的现金	390,411,921.02	163,060,293.24
经营活动现金流出小计	476,978,201.01	318,557,674.10
经营活动产生的现金流量净额	-476,978,201.01	-248,467,917.86
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	300,000,000.00	80,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	28,484,411.80	1,120,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		5,374,200,000.00
投资活动现金流入小计	328,484,411.80	6,574,200,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	300,000,000.00	553,621,573.75
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	589,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		5,458,600,000.00
投资活动现金流出小计	889,000,000.00	6,012,221,573.75
投资活动产生的现金流量净额	-560,515,588.20	561,978,426.25
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,963,399,997.89	
取得借款收到的现金	600,000,000.00	475,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,563,399,997.89	475,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,019,709,571.68	250,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	68,366,472.21	546,360,413.04
支付其他与筹资活动有关的现金	41,725,846.65	
筹资活动现金流出小计	1,129,801,890.54	796,360,413.04
筹资活动产生的现金流量净额	2,433,598,107.35	-321,360,413.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,396,104,318.14	-7,849,904.65
加：期初现金及现金等价物余额	689,249.29	8,539,153.94
六、期末现金及现金等价物余额	1,396,793,567.43	689,249.29

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：刘祖明

会计机构负责人：刘祖明

7、合并所有者权益变动表

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	1,922,975,953.00				90,664,295.12		360,173,133.24		240,077,647.52
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年初余额	1,922,975,953.00				90,664,295.12		360,173,133.24		240,077,647.52
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	958,466,453.00	2,000,894,474.65					281,539,548.14		-187,166,399.28
（一）综合收益总额							291,384,949.71		2,988,199.18
（二）所有者投入和减少资本	958,466,453.00	1,999,807,698.24							-190,154,598.46
1. 所有者投入资本	958,466,453.00	1,999,807,698.24							
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
（三）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（四）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他		1,086,776.41					-9,845,401.57		
四、本期期末余额	2,881,442,406.00	2,000,894,474.65			90,664,295.12		641,712,681.38		52,911,248.24

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	1,012,092,607.00				49,097,995.45		1,747,424,159.97		55,969,835.56	2,864,584,597.98
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他		30,000,000.00					-28,875,838.13			1,124,161.87
二、本年初余额	1,012,092,607.00	30,000,000.00			49,097,995.45		1,718,548,321.84		55,969,835.56	2,865,708,759.85
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	910,883,346.00	-30,000,000.00			41,566,299.67		-1,358,375,188.60		184,107,811.96	-251,817,730.97
（一）综合收益总额							218,657,888.91		-7,938,264.83	210,719,624.08
（二）所有者投入和减少资本									200,000,000.00	200,000,000.00
1．所有者投入资本									200,000,000.00	200,000,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本										
3．股份支付计入所有者权益的金额										
4．其他										
（三）利润分配	910,883,346.00				90,664,295.12		-1,532,896,259.77			-531,348,618.65
1．提取盈余公积					90,664,295.12		-90,664,295.12			
2．提取一般风险准备										
3．对所有者（或股东）的分配							-531,348,618.65			-531,348,618.65
4．其他	910,883,346.00						-910,883,346.00			
（四）所有者权益内部结转										
1．资本公积转增资本（或股本）										
2．盈余公积转增资本（或股本）										
3．盈余公积弥补亏损										
4．其他										
（五）专项储备										
1．本期提取										
2．本期使用										
（六）其他		-30,000,000.00			-49,097,995.45		-44,136,817.74		-7,953,923.21	-131,188,736.40
四、本期期末余额	1,922,975,953.00				90,664,295.12		360,173,133.24		240,077,647.52	2,613,891,028.88

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：刘祖明

会计机构负责人：刘祖明

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：中弘控股股份有限公司

单位：元

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

项目	上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,012,092,607.00	331,528,606.16			77,381,527.56		482,750,985.47	1,903,753,726.19
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,012,092,607.00	331,528,606.16			77,381,527.56		482,750,985.47	1,903,753,726.19
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	910,883,346.00	-10,165,714.25			90,664,295.12		-626,253,308.59	365,128,618.28
（一）综合收益总额							906,642,951.18	906,642,951.18
（二）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（三）利润分配	910,883,346.00				90,664,295.12		-1,532,896,259.77	-531,348,618.65
1. 提取盈余公积					90,664,295.12		-90,664,295.12	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-531,348,618.65	-531,348,618.65
4. 其他	910,883,346.00						-910,883,346.00	
（四）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他		-10,165,714.25						-10,165,714.25
四、本期期末余额	1,922,975,953.00	321,362,891.91			168,045,822.68		-143,502,323.12	2,268,882,344.47

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：刘祖明

会计机构负责人：刘祖明

三、财务报表附注

中弘控股股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

中弘控股股份有限公司（以下简称公司或本公司）原名安徽省科苑（集团）股份有限公司，系经安徽省人民政府皖府股字（1997）50 号文批准，由安徽宿州科苑集团有限责任公司整体变更设立的股份有限公司，于 1997 年 8 月 18 日在安徽省工商行政管理局登记注册。经中国证监会证监发行字（2000）第 53 号文批准，本公司发行的人民币普通股股票（A 股）于 2000 年 6 月在深圳证券交易所挂牌交易。2010 年 1 月，经中国证监会证监许可（2009）1449 号文核准，本公司实施了重大资产出售及发行股份购买资产的重大资产重组方案，并更名为中弘地产股份有限公司。2011 年 9 月，公司更名为中弘控股股份有限公司。公司现在持有注册号为 340000000018072 的营业执照，公司总部位于北京市。公司现有注册资本 2,881,442,406.00 元，股份总数 2,881,442,406 股（每股面值 1 元），其中有限售条件的流通股 A 股 960,709,381 股，无限售条件的流通股 A 股 1,920,733,025 股。

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

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

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

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

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

三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、维修基金、质

量保证金、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

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

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

(六) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

(1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；

(2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；

(3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

(4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 外币业务

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

(十) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费

用；(2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生

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

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

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

(十一) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征

按组合计提坏账准备的计提方法

账龄分析法组合	账龄分析法
---------	-------

(2) 账龄分析法

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

3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

（十二）存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

（1）发出材料、设备采用个别计价法。

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

（3）发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为实地盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照使用一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十三) 划分为持有待售的资产

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

(十四) 长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

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

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

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

(3) 除企业合并形成以外的: 以支付现金取得的, 按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本; 以发行权益性证券取得的, 按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本; 以债务重组方式取得的, 按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本; 以非货币性资产交换取得的, 按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的的处理方法

(1) 个别财务报表

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

(2) 合并财务报表

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

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

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

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

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

（十五）投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。
2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

（十六）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

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

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

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

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

（十七）在建工程

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

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(十八) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十九) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、应用软件及著作权等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	50

应用软件	5
著作权	5

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

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

（二十）部分长期资产减值

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

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

（二十一）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十二）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

4. 辞退福利的会计处理方法

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

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

(二十三) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(二十四) 维修基金核算方法

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

（二十五）质量保证金核算方法

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

（二十六）收入

1. 收入确认原则

（1）销售商品

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

（2）提供劳务

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

（3）让渡资产使用权

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

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

（4）建造合同

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实

际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

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

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

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

2. 收入确认的具体方法

(1) 房地产销售收入

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

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

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

(二十七) 政府补助

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(二十八) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(二十九) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

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

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

2. 融资租赁的会计处理方法

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

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

(三十) 重要会计政策变更

1. 会计政策变更的内容和原因

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

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

本次会计政策变更业经公司第六届董事会第二次临时会议审议通过。

2. 受重要影响的报表项目和金额

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

四、税项

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

五、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

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

(2) 其他说明

其他货币资金期末余额 4,922,105.15 元均为客户按揭贷款的保证金存款。

2. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

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

(续上表)

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

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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

(3) 应收账款金额前 5 名情况

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

3. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	873,235,421.56	84.17		873,235,421.56	224,715,082.64	16.49		224,715,082.64

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

2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

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

(2) 预付款项金额前 5 名情况

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

4. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

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

(续上表)

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

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

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

(2) 本期计提坏账准备金额 8,506,420.71 元。

(3) 其他应收款款项性质分类情况

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

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

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

[注]：山东省塑料工业有限公司应收款项详见十二、其他重要事项（二）之说明。

5. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值

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

(2) 其他说明

1) 存货——开发成本

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

2) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
中国经济特色之窗一期	2006、2008 年	159,598,260.79	147,421,269.74	307,019,530.53	

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

3) 借款费用资本化情况

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

6. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
预缴企业所得税	6,448,912.92	6,448,912.92
预缴增值税	228,710.05	991,088.94
预缴营业税	1,011,291.20	15,153,285.77
预缴城市维护建设税	406,898.44	1,113,998.19
预缴教育费附加	30,296.91	454,556.60
待摊装修费等	335,838.52	135,000.00
合 计	8,461,948.04	24,296,842.42

7. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	150,000,000.00		150,000,000.00	150,000,000.00		150,000,000.00
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	150,000,000.00		150,000,000.00	150,000,000.00		150,000,000.00

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

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

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

(续上表)

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

8. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	1,108,153,851.52		1,108,153,851.52	1,182,003,625.24		1,182,003,625.24
合 计	1,108,153,851.52		1,108,153,851.52	1,182,003,625.24		1,182,003,625.24

(2) 明细情况

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

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

(续上表)

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

9. 投资性房地产

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

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

10. 固定资产

项 目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合 计
账面原值						
期初数	479,355,684.80	14,903,391.62	1,506,320.50	46,495,868.54	2,125,328.22	544,386,593.68
本期增加金额	6,655,173.75	7,275,490.01	62,000.00	2,745,244.61	107,052.00	16,844,960.37
1) 购置	6,655,173.75	7,275,490.01	62,000.00	2,745,244.61	107,052.00	16,844,960.37
本期减少金额	74,009,758.55	743,332.20		879,188.42	629,082.00	76,261,361.17
1) 处置或报废	74,009,758.55	743,332.20		879,188.42	629,082.00	76,261,361.17
期末数	412,001,100.00	21,435,549.43	1,568,320.50	48,361,924.73	1,603,298.22	484,970,192.88
累计折旧						
期初数	10,362,922.68	8,754,173.78	401,505.52	20,681,030.91	1,650,853.09	41,850,485.98
本期增加金额	14,875,197.60	3,718,505.32	289,208.07	6,663,176.61	27,916.19	25,574,003.79
1) 计提	14,875,197.60	3,718,505.32	289,208.07	6,663,176.61	27,916.19	25,574,003.79
本期减少金额	11,916,751.32	67,245.85		332,025.46	268,275.43	12,584,298.06
1) 处置或报废	11,916,751.32	67,245.85		332,025.46	268,275.43	12,584,298.06
期末数	13,321,368.96	12,405,433.25	690,713.59	27,012,182.06	1,410,493.85	54,840,191.71

减值准备						
期初数						
本期增加金额						
1) 计提						
本期减少金额						
1) 处置或报废						
期末数						
账面价值						
期末账面价值	398,679,731.04	9,030,116.18	877,606.91	21,349,742.67	192,804.37	430,130,001.07
期初账面价值	468,992,762.12	6,149,217.84	1,104,814.98	25,814,837.63	474,475.13	502,536,107.54

11. 无形资产

(1) 明细情况

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

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

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

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

12. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少	期末数
收购北京永恒嘉业投资有限公司合并成本大于所享有该公司净资产的差额	8,105,885.58			8,105,885.58
合 计	8,105,885.58			8,105,885.58

(2) 商誉的减值测试过程、参数及商誉减值损失确认方法

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

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

13. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	35,196.67		27,480.00		7,716.67
合 计	35,196.67		27,480.00		7,716.67

14. 递延所得税资产

(1) 确认的递延所得税资产

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

(2) 未确认递延所得税资产明细

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

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数
2014 年		30,168,828.60
2015 年	37,711,035.75	37,711,035.75
2016 年	35,196,966.70	35,196,966.70
2017 年	62,851,726.25	62,851,726.25

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

15. 其他非流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
信托收益权	7,000,000.00	
中弘 3 号-北京夏各庄新城项目 B 类专项资产管理计划	275,000,000.00	
中弘 1 号-北京夏各庄新城项目 B 类专项资产管理计划	138,000,000.00	138,000,000.00
中弘 2 号-北京夏各庄新城项目 B 类专项资产管理计划	36,700,000.00	36,700,000.00
合 计	456,700,000.00	174,700,000.00

(2) 其他说明

子公司北京弘轩鼎成房地产开发有限公司和资产管理人汇添富资本管理有限公司等各方签订了《汇添富资本-中弘 3 号北京夏各庄新城项目 B 类专项资产管理计划资产管理合同》。根据合同约定，资产管理计划份额分为两个级别，即 A 类资产管理计划份额和 B 类资产管理计划份额，其中 A 类资产管理计划份额由投资者认购，认购后的委托财产通过上海银行向项目公司北京弘轩鼎成房地产开发有限公司发放委托贷款；B 类资产管理计划份额向北京中弘投资有限公司发行，期限为 18 个月，收益核算项目为投资终止日及本资产管理计划终止日。本期期末金额即为北京中弘投资有限公司根据上述合同购买的 B 类资产管理计划份额。

16. 短期借款

项 目	期末数	期初数
委托借款		400,000,000.00
抵押借款		361,000,000.00
质押借款	499,000,000.00	575,000,000.00
合 计	499,000,000.00	1,336,000,000.00

17. 应付账款

(1) 明细情况

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

(2) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

账龄超过 1 年的应付账款为 210,959,315.97 元，主要系应付建筑承包商的工程款。

18. 预收款项

(1) 明细情况

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

(2) 预收售房款情况说明

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

19. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	10,254,190.56	282,676,180.91	265,370,770.05	27,559,601.42
离职后福利—设定提存计划	268,425.47	1,927,117.37	2,125,435.16	70,107.68
辞退福利		1,001,251.81	1,001,251.81	
合 计	10,522,616.03	285,604,550.09	268,497,457.02	27,629,709.10

(2) 短期薪酬明细情况

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

(3) 设定提存计划明细情况

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

20. 应交税费

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

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

21. 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	87,410,450.85	60,544,656.74
短期借款应付利息	3,433,180.63	19,637,680.56
合 计	90,843,631.48	80,182,337.30

22. 其他应付款

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

23. 一年内到期的非流动负债

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

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

24. 其他流动负债

(1) 明细情况

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

(2) 其他说明

期末余额系已完工项目预提但尚未清算的土地增值税。

25. 长期借款

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

26. 股本

(1) 明细情况

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

(2) 其他说明

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

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

27. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）		2,000,894,474.65		2,000,894,474.65
合 计		2,000,894,474.65		2,000,894,474.65

(2) 其他说明

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

28. 盈余公积

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

29. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	360,173,133.24	1,747,424,159.97
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-28,875,838.13
调整后期初未分配利润	360,173,133.24	1,718,548,321.84
加：本期归属于母公司所有者的净利润	291,384,949.71	218,657,888.91
减：提取法定盈余公积		90,664,295.12
应付普通股股利		531,348,618.65

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

(2) 未分配利润其他减少的说明

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

2) 全资子公司北京中弘投资有限公司对海南海南金昌投资有限公司单方增资，共计出资 1.6 亿元，增资后计入长期股权投资金额与按照新增持股比例计算应享有子公司自合并日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，冲减未分配利润 6,232,445.46 元。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

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

2. 营业税金及附加

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

3. 销售费用

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

4. 管理费用

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

5. 财务费用

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

6. 资产减值损失

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

7. 投资收益

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

8. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性 损益的金额
-----	-----	-------	-------------------

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

(2) 政府补助明细

补助项目	本期数	上年同期数	与资产相关/ 与收益相关	说明
农村劳动力转移就业奖励	325,986.00	262,340.00	与收益相关	文昌物业公司收到农村劳动力转移就业奖励
企业扶持资金	46,000,000.00	127,741,957.10	与收益相关	北京市平谷马坊物流基地管理委员会《关于支付北京中弘投资有限公司财政奖励的函》
小 计	46,325,986.00	128,004,297.10		

9. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性 损益的金额
非流动资产处置损失合计	394,782.66	105,337.66	394,782.66
其中：固定资产处置损失	394,782.66	105,337.66	
对外捐赠	10,080,000.00	6,422,000.00	10,080,000.00
滞纳金	6,165,674.58	2,029,896.00	6,165,674.58
罚款支出		30,000.00	
其他	204,197.40		204,197.40
合 计	16,844,654.64	8,587,233.66	16,844,654.64

10. 所得税费用

(1) 明细情况

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

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

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

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

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

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

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

3. 收到其他与筹资活动有关的现金

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

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
按揭保证金		2,017,775.00
融资保证金		163,673,595.94
股份发行费用	41,725,846.65	
合 计	41,725,846.65	165,691,370.94

5. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	294,373,148.89	210,719,624.08
加: 资产减值准备	132,041,595.41	-25,477,530.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	26,914,065.57	16,002,800.50
无形资产摊销	1,173,664.21	870,040.48
长期待摊费用摊销	27,480.00	207,480.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	288,328.37	105,337.66
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	66,317,501.44	189,858,739.47
投资损失(收益以“-”号填列)	-52,947,415.29	-21,224,107.90
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-30,129,930.97	1,895,082.94
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-2,602,583,119.92	-2,429,346,358.92
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,750,267,162.12	491,268,860.48
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	86,990,141.19	131,501,476.86
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,827,801,703.22	-1,433,618,554.91
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		

现金的期末余额	1,984,825,292.29	1,367,110,404.46
减：现金的期初余额	1,367,110,404.46	318,217,619.26
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	617,714,887.83	1,048,892,785.20

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

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

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	1,984,825,292.29	1,367,110,404.46
其中：库存现金	251,037.46	259,974.22
可随时用于支付的银行存款	1,984,574,254.83	1,366,850,430.24
可随时用于支付的其他货币资金		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	1,984,825,292.29	1,367,110,404.46

(4) 现金流量表补充资料的说明

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

(四) 其他

所有权或使用权受到限制的资产

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

[注] 以母公司的长期股权投资金额计算。

六、合并范围的变更

(一) 合并范围减少

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

(二) 合并范围增加

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

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

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

[注]：截至 2014 年 12 月 31 日，公司尚未实际出资。

七、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

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

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

(二) 在联营企业中的权益

1. 重要的联营企业

(1) 基本情况

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

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

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

2. 重要联营企业的主要财务信息

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

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

4. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

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

八、与金融工具相关的风险

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

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

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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

1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

2. 应收款项

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

(二) 流动风险

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

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

金融负债按剩余到期日分类

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

(续上表)

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

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

(三) 市场风险

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

1. 利率风险

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

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

2. 外汇风险

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

九、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
中弘卓业集团有限公司	新疆乌鲁木齐	实业投资	60,000 万	34.51	34.51

(2) 本公司最终控制方是自然人王永红。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司联营企业情况

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

联营企业名称	与本公司关系
汪清鑫兴矿业有限公司	联营企业

（二）关联交易情况

1. 关联租赁情况

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

2. 关联担保情况

王永红为本公司及子公司提供的担保

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

3. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				

汪清鑫兴矿业有限公司	10,000,000.00	2011/10/8	2014/6/8	按照 8%计息
拆入				
中弘卓业集团有限公司	90,000,000.00	2014/1/26	2014/1/27	未计息
中弘卓业集团有限公司	160,000,000.00	2014/2/19	2014/2/28 2014/3/3 2014/3/5	未计息
中弘卓业集团有限公司	10,000,000.00	2014/2/26	2014/2/28 2014/3/3 2014/3/5	未计息
中弘卓业集团有限公司	150,000,000.00	2014/6/19 2014/6/25 2014/6/30	2014/6/12	未计息
中弘卓业集团有限公司	35,000,000.00	2014/6/19 2014/6/25 2014/6/30	2014/6/18	未计息

4. 关键管理人员报酬

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

(三) 关联方应收应付款项

应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	汪清鑫兴矿业有限公司	12,302,222.22		11,491,111.11	
小 计		12,302,222.22		11,491,111.11	

十、承诺及或有事项

(一) 截至资产负债表日，本公司不存在需要说明的重大承诺事项。

(二) 或有事项

按照房地产企业经营惯例，公司及部分控股子公司为相关业主按揭贷款提供保证。截至2014年12月31日，上述保证贷款

金额为864,263,000.00元。

十一、资产负债表日后事项

（一）非公开发行股票预案

根据 2015 年公司第六届董事会第二次临时会议决议，公司拟向特定对象非公开发行人民币普通股（A 股），每股面值 1 元，非公开发行数量不超过 864,745,011 股，募集金额不超过 39 亿元。定价基准日为 2015 年 3 月 18 日，本次非公开发行股票发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之九十。上述事项待股东大会审议批准并获得中国证券监督管理委员会核准后执行。

（二）发行债券

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

（三）对外投资

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

（四）资产负债表日后利润分配情况

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

十二、其他重要事项

（一）截至 2014 年 12 月 31 日，本公司控股股东中弘卓业集团有限公司持有本公司股票 994,489,916 股，其中 989,034,701 股已用于质押，占本公司总股本的 34.32%。

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

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

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

（四）分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策

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

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

2. 报告分部的财务信息

行业分部

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

地区分部

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

十三、母公司财务报表主要项目注释

（一）母公司资产负债表项目注释

1. 其他应收款

（1）明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	4, 999, 161, 603. 97	100	311, 312, 744. 03	6. 23	4, 687, 848, 859. 94
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	4, 999, 161, 603. 97	100	311, 312, 744. 03	6. 23	4, 687, 848, 859. 94

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	4, 464, 024, 296. 27	100. 00	277, 927, 457. 78	6. 23	4, 186, 096, 838. 49
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	4, 464, 024, 296. 27	100. 00	277, 927, 457. 78	6. 23	4, 186, 096, 838. 49

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

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

(2) 本期计提坏账准备金额 33,385,286.25 元。

(3) 其他应收款金额前 5 名情况

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

2. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,749,833,657.93		2,749,833,657.93	2,180,833,657.93		2,180,833,657.93
对联营、合营企业投资	56,199,434.05		56,199,434.05	56,933,130.45		56,933,130.45
合 计	2,806,033,091.98		2,806,033,091.98	2,237,766,788.38		2,237,766,788.38

(2) 对子公司投资

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

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

(3) 对联营企业投资

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

(续上表)

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

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

(二) 母公司利润表项目注释

1. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益		1,120,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-733,696.40	-1,868,029.90
处置长期股权投资产生的投资收益	-7,305,549.29	
处置公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的投资收益	410,256.79	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	28,074,155.01	
合 计	20,445,166.11	1,118,131,970.10

十四、其他补充资料

(一) 非经常性损益

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-288,328.37	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	46,325,986.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		

因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	770,256.79	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-16,254,728.59	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	30,553,185.83	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“—”表示）	7,553,910.54	
少数股东权益影响额(税后)		
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	22,999,275.29	

(二) 净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	11.54	0.15	0.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.63	0.14	0.14

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目		序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润		A	291,384,949.70
非经常性损益		B	22,999,275.29
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润		C=A-B	268,385,674.41
归属于公司普通股股东的期初净资产		D	2,373,813,381.36
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产		E	2,958,274,151.54
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数		F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产		G	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数		H	
其他	西双版纳路南山旅游度假开发有限公司收购少数股权，冲减未分配利润	I1	3,612,956.11
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	4
	公司北京中弘投资有限公司对海南金昌公司单方增资，共计出资 1.6 亿元，增资后计入长期股权投资的金额与按照新增持股比例计算应享有子公司自合并日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，冲减未分配利润	I2	6,232,445.46
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	7
报告期月份数		K	12
加权平均净资产		$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	2,524,345,768.09
加权平均净资产收益率		M=A/L	11.54%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		N=C/L	10.63%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

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

发行新股或债转股等增加股份数	F	958,466,453
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	0
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	1,922,975,953
基本每股收益	$M=A/L$	0.15
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.14

(2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

(三) 会计政策变更相关补充资料

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

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

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

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

中弘控股股份有限公司
二〇一五年四月二十八日