

# 中弘控股股份有限公司

## 2016 年年度报告

2017 年 04 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人王继红、主管会计工作负责人刘祖明及会计机构负责人(会计主管人员)刘祖明声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本年度报告涉及的未来计划、发展战略、工作思路等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

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。

公司已在本报告中详细描述未来将面临的主要风险和应对措施，详情请查阅本报告“第四节 经营情况讨论与分析”之“九、公司未来发展的展望”部分，请投资者注意投资风险。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 599,328,6571 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.10 元（含税），送红股 0 股（含税），以公积金向全体股东每 10 股转增 4 股。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要 .....	10
第四节 经营情况讨论与分析.....	13
第五节 重要事项 .....	30
第六节 股份变动及股东情况.....	40
第七节 优先股相关情况 .....	45
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	46
第九节 公司治理 .....	51
第十节 公司债券相关情况 .....	56
第十一节 财务报告 .....	60
第十二节 备查文件目录 .....	160

## 释义

释义项	指	释义内容
公司/本公司/中弘股份	指	中弘控股股份有限公司
中弘卓业	指	中弘卓业集团有限公司
亚洲旅游	指	Asiatravel.com Holdings Ltd
中玺国际（原名称“卓高国际”）	指	Ascent International Holdings Limited（原名称“Chanco International Group Limited”）
KEE 公司	指	KEE HOLDINGS COMPANY LIMITED
三亚小洲岛公司	指	三亚小洲岛酒店投资管理有限公司
弘轩鼎成	指	北京弘轩鼎成房地产开发有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
安徽证监局	指	中国证券监督管理委员会安徽监管局
深交所	指	深圳证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《中弘控股股份有限公司章程》
元	指	人民币元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	中弘股份	股票代码	000979
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中弘控股股份有限公司		
公司的中文简称	中弘股份		
公司的外文名称（如有）	ZHONGHONG HOLDING CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	ZHONGHONG STOCKS		
公司的法定代表人	王继红		
注册地址	安徽省宿州市浍水路 271 号		
注册地址的邮政编码	234023		
办公地址	北京市朝阳区北路五里桥一街非中心 1 号院 32 号楼		
办公地址的邮政编码	100024		
公司网址	www.zhonghongholdings.com		
电子信箱	zhonghong000979@163.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	吴学军	马刚
联系地址	北京市朝阳区北路五里桥一街非中心 1 号院 32 号楼	北京市朝阳区北路五里桥一街非中心 1 号院 32 号楼
电话	010-59279999 转 9979	010-59279999 转 9979
传真	010-59279979	010-59279979
电子信箱	wuxuejun@zhonghongholdings.com	magang@vip.163.com

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

## 四、注册变更情况

组织机构代码	91341300711774766H
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	<p>本公司前身为安徽宿州科苑集团有限责任公司，安徽宿州科苑集团有限责任公司于 1997 年 8 月 18 日整体变更设立为股份有限公司，公司名称为安徽省科苑应用技术开发（集团）股份有限公司。经中国证监会发行字[2000]第 53 号文批准，公司于 2000 年 5 月向社会公众发行 A 股股票 4000 万股，公司股票于 2000 年 6 月 16 日在深圳证券交易所挂牌交易。公司经营范围为：生物工程、精细化工、新型建筑材料、机械电子领域高新技术和产品研究开发、生产经营、技术服务、技术咨询、技术转让；本集团及其直属企业研制、开发的技术和生产的科技产品出口及科技、生产所需技术、原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件进口。</p> <p>经中国证监会证监许可（2009）1449 号文核准，2010 年 1 月本公司实施了重大资产出售及发行股份购买资产的重大资产重组方案。重组完成后，公司经营范围变更为：房地产开发，实业投资、管理、经营及咨询，基础建设投资，商品房销售，物业管理及房屋出租，公寓酒店管理，装饰装潢，金属材料、建筑材料、机械电器设备销售，项目投资。</p>
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>一、上市初控股股东持股情况</p> <p>经中国证监会发行字[2000]第 53 号文批准，公司于 2000 年 5 月向社会公众发行 A 股股票 4000 万股，公司总股本变更为 9400 万股，安徽省应用技术研究所持有公司股份 4914 万股，占当时本公司总股本的 52.28%，为本公司的控股股东。</p> <p>二、控股股东第一次变更情况</p> <p>2006 年 12 月 29 日，公司接到安徽省宿州市中级人民法院的民事裁定书，根据（2007）宿中法执字第 06 号民事裁定书的裁定，安徽省应用技术研究所将其持有的质押给华夏银行股份有限公司上海分行的安徽省科苑（集团）股份有限公司法人股 1500 万股变卖给宿州市新区建设投资有限公司，股份过户手续完成后，宿州市新区建设投资有限公司成为本公司第二大股东。</p> <p>2007 年 9 月初，经司法裁定到交通银行上海浦东分行的 1096 万股本公司限售流通股的过户手续已完成（详见 2007 年 6 月 7 日《中国证券报》和《证券时报》上刊登的《公司简式权益变动报告书》），交通银行上海浦东分行持有本公司限售流通股 1096 万股，占本公司当时总股本的 8.84%，为本公司第二大股东。由于上述股权过户完成，公司原第二大股东宿州市新区建设投资有限责任公司持有本公司限售流通股 1500 万股，占当时本公司总股本的 12.10%，被动成为本公司第一大股东。</p> <p>三、控股股东第二次变更情况</p> <p>2008 年 1 月 15 日，宿州市新区建设投资有限责任公司与中弘卓业集团有限公司（以下简称“中弘卓业”）签署了《股权转让协议书》，拟将其持有的本公司 1100 万股限售流通股份（当时占本公司股份总额的 8.87%）转让给中弘卓业。</p> <p>2008 年 4 月 21 日上述股权过户手续办理完毕，中弘卓业集团有限公司持有本公司 1100 万股限售流通股，占当时本公司总股本的 8.87%，成为本公司第一大股东。</p> <p>2010 年 1 月公司实施了重大资产出售及发行股份购买资产的重大资产重组方案，本公司本次重大资产重组向中弘卓业集团有限公司发行 378,326,988 股股</p>

	<p>份、向建银国际投资咨询有限公司发行 59,946,683 股股份。中弘卓业集团有限公司持有的公司股份总数变更为 397,826,988 股，占当时本公司总股本的 70.75%，仍为本公司第一大股东即控股股东。</p> <p>2011 年 2 月 24 日，公司实施了 2010 年度权益分派方案，以公司现有总股本 562,273,671 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 8 股。中弘卓业集团有限公司持有公司股份总数变更为 716,088,579 股，占当时本公司总股本的 70.75%，仍为本公司控股股东。</p> <p>2013 年 8 月 28 日，公司实施了 2013 年半年度权益分派方案，向全体股东每 10 股送红股 9 股，公司总股本由 1,012,092,607 股增加到 1,922,975,953 股。目前，中弘卓业集团有限公司持有公司股份总数为 768,309,300 股，占当时本公司总股本的 39.95%，仍为本公司控股股东。</p> <p>2014 年 12 月 8 日，公司非公开发行股票完成，新增股份 958,466,453 股，公司的总股本由 1,012,092,607 股增加到 2,881,442,406 股。中弘卓业集团持有公司股份总数为 994,489,916 股，占当时本公司总股本的 34.51%，仍为公司控股股东。</p> <p>2015 年 5 月 29 日，公司实施了 2014 年度权益分派方案，以公司现有总股本 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。中弘卓业集团有限公司持有公司股份总数变更为 1,591,183,865 股，占当时本公司总股本的 34.51%，仍为本公司控股股东。</p> <p>2016 年 4 月 20 日，公司非公开发行股票完成，新增股份 1,382,978,722 股，公司的总股本由 4,610,307,849 股增加到 5,993,286,571 股。中弘卓业集团持有公司股份总数为 1,591,183,865 股，占本公司现有总股本的 26.55%，仍为本公司控股股东。</p>
--	--

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼（B2）301 室
签字会计师姓名	邹泉水 陈浩

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
东兴证券股份有限公司	北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 12-15 层	马乐、王义	2015 年 1 月 1 日-2017 年 12 月 31 日

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

## 六、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入（元）	4,452,108,161.72	1,290,121,821.26	245.09%	2,484,976,917.28
归属于上市公司股东的净利润（元）	157,048,489.68	286,986,303.83	-45.28%	291,384,949.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	166,424,753.64	-344,844,054.90	148.26%	268,385,674.42
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,911,490,102.33	-431,249,219.57	-575.13%	-3,827,801,703.22
基本每股收益（元/股）	0.03	0.06	-50.00%	0.09
稀释每股收益（元/股）	0.03	0.06	-50.00%	0.09
加权平均净资产收益率	1.78%	5.01%	-3.23%	11.54%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产（元）	33,258,881,756.23	20,054,588,053.98	65.84%	17,819,895,394.63
归属于上市公司股东的净资产（元）	9,815,620,498.46	5,849,373,379.98	67.81%	5,614,713,857.15

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	291,992,298.30	604,594,008.95	1,268,917,581.55	2,286,604,272.92
归属于上市公司股东的净利润	7,700,635.01	13,281,061.86	140,358,793.84	-4,292,001.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	8,434,080.89	13,969,050.40	144,971,529.57	-949,907.22
经营活动产生的现金流量净额	-1,710,949,326.76	133,300,167.83	86,658,522.55	-1,420,499,465.95

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

## 九、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2016 年金额	2015 年金额	2014 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-5,272,031.18	454,940,463.22	-288,328.37	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	314,298.46	225,000,000.00	46,325,986.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,044,075.02	13,492,649.07	770,256.79	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,152,233.98	-5,319,678.56	-16,254,728.59	
减：所得税影响额	-3,055,659.26	56,283,075.00	7,553,910.54	
少数股东权益影响额（税后）	-633,968.46			
合计	-9,376,263.96	631,830,358.73	22,999,275.29	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

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

当前公司的主营业务是房地产开发与销售。房产销售是收入和利润的主要来源，目前公司的房地产业务主要位于北京、济南、海口、安吉、长白山等城市，其中北京所占比重较大。其他收入包括控股的两家香港上市公司KEE和中玺国际所带来的收入、房产租赁收入、物业管理收入、餐饮收入等。

目前，公司跟行业内规模较大企业相比，公司规模偏小，主营收入较低，综合实力与行业内先进水平仍有一定差距。但公司已取得丰富的土地储备，截至报告期末有土地储备700多万平方米，将支撑起未来稳定发展。另外，公司将一直着力于土地资源的获取，以保证公司可持续性发展。

详细情况请参阅本报告“第四节 经营情况讨论与分析”具体内容

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
固定资产	主要系本期新增公司 KEE Holdings Company 的 机械设备所致
无形资产	主要系本期新增应用软件所致
在建工程	主要系本期新增公司 KEE Holdings Company 的待安装机器设备所致
应收账款	主要系本期销售售房增加
存货	主要系公司新取得土地及建安支出增加
其他应收款	主要系公司新项目的押金保证金增加
其他流动资产	主要系公司预缴税金增加
可供出售金融资产	主要系公司全资子公司铭盛环球有限公司新增对 DWA NOVA LLC 的投资，持股比例为 20%，但对被投资单位不具有控制、共同控制、重大影响，故在可供出售金融资产核算。
长期股权投资	主要系公司对 Asiatravel.com Holdings Ltd 的投资所致
商誉	主要系本期收购 KEE Holdings Company 投资成本大于购买日净资产公允价值所享有份额
长期待摊费用	主要系本期增加装修款
递延所得税资产	主要系本期可抵扣亏损的暂时性差异增加
其他非流动资产	主要系本期新增西藏信托有限公司信托收益、安信信托股份有限公司信托收益、北京世欣融泰投资管理有限公司信托收益权、北京中弘弘毅投资有限公司与中国船东互保协会签订的信托受益权转让

#### 2、主要境外资产情况

√ 适用 □ 不适用

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险

KEE 公司 75%股权	收购	报告期末净资产折合人民币为 26,214 万元	香港	贸易	董事会表决控制权和财务控制权	报告期归属于母公司所有者净利润折合人民币为 -604 万元	2.66%	否
中玺国际 66.10%股权	收购	报告期末净资产折合人民币为 4,499 万元	香港	贸易	董事会表决控制权和财务控制权	报告期归属于母公司所有者净利润折合人民币为 -1428 万元	0.46%	否

### 三、核心竞争力分析

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

自公司成立并从事房地产开发业务以来，公司以企业文化为基础，以市场化运作为依托，结合公司特点及城市布局不断形成并完善自身的经营优势，经过多年的用心打造，逐步确立了具有中弘特色的竞争优势。

#### （一）独特的市场定位优势

公司定位于休闲度假物业的开发与经营，侧重开发休闲度假地产、主题商业地产。相比定位于住宅地产市场和传统商业地产市场，这一市场定位战略具有以下明显优势：

##### 1、为公司提供了新的利润增长点，并能有效规避行业风险

我国城镇居民人均可支配收入近三年来以 8% 的年均增速增长，2015 年达到人均约 3.12 万元，2016 年为人均 3.36 万元，同比增长 7.8%。随着居民收入水平的提高，旅游、休闲、体验等开销也稳步增长。公司将未来发展战略定位于以旅游地产为龙头，是在充分研究和分析宏观经济形势以及社会文化因素的基础上提出的，具有鲜明的特色。与住宅房地产市场相比，旅游地产销售型物业和经营型物业并重，能为公司提供稳定的现金流。

此外，房地产行业受宏观调控政策影响显著，住宅地产更甚。而旅游地产开发有效避开了推高住宅房价的政策漩涡，为公司有效规避行业的政策风险提供保障。

##### 2、受地方政府的大力支持

开发旅游地产不仅能促进当地就业，而且可以带动周边地区相关产业的快速发展，如酒店、餐饮、交通运输等，最终促进当地经济发展。公司现有的旅游地产开发项目均受到地方政府以税收优惠或政府补助等形式的鼓励和扶持。

#### （二）有效的城市开发策略优势

公司在区域布局上坚持“区域战略、聚焦发展”，即立足于北京等特大型核心城市，深入开发海南、浙江、云南等旅游资源丰富区域，以获得长远竞争的先机。目前公司资源已初步形成“地缘幅度纵贯南北、涵盖山湖岛海多种类型”的 6 大区域协同布局。从中等城市和旅游资源发达的地区开始布局，具有以下优势：

##### 1、丰富的旅游资源和良好的知名度节省了公司的开发和营销成本

北京市、海南省、浙江省、云南省等地均是全国有名的旅游胜地，公司在旅游地产开发定位方面，首先选取这些省市作为目标区域，能有效利用当地已搭建好的旅游产业链和基础设施。此外，旅游资源丰富的城市和地区能为公司开发的度假项目节省营销和宣传成本，也更易得到当地政府的扶持。

##### 2、市场潜力巨大

中等城市和旅游资源丰富区域的房地产市场和城市建设相对大城市起步较晚，商品住宅整体开发水平较低，随着大城市土地资源的稀缺和竞争的加剧，中等城市和区域将成为城市化的主体。同时，中等城市

居民改善住房条件的需求强烈且不断增加，发展潜力较大。

在具体城市选择上，公司注重选取房地产市场已经启动、正处于上升期并具有产业聚集能力和人口吸附能力的城市，一方面节省前期市场培育成本，另一方面可以及时分享市场增长带来的益处。公司在城市选择定位方面具有独到的优势。

### （三）准确的客户定位优势

公司通过对中等收入水平的城市居民消费需求的分析，结合公司长期发展战略，将目标客户定位为中等及中等偏上收入阶层：一方面中等收入阶层数量较多，有一定购买能力，可以实现公司快速周转的目标；另一方面中等收入阶层较容易接受先进的居住理念和生活方式，有利于建立良好的公司品牌。通过近十年的开发经营，公司对中等收入阶层消费者的消费需求有比较准确的把握，能开发出适销对路的住宅和休闲度假产品，并与国家“调整住房供应结构”的政策是一致的，符合国家宏观调控政策方向。

### （四）全程整合的营销优势

公司产品实行自销方式，建立定位、设计、推广、物业服务四位一体的全程营销体系。在购地前进行详细市场调研，确定产品目标客户；在设计环节充分了解目标客户需求，以设计优质适销产品；在产品销售环节，公司一方面通过建设高品质、富有冲击力的售楼处和样板间实现“体验式营销”；另一方面加强对销售代表培训，通过销售代表将产品设计理念传达给目标客户，同时将客户需求不断反馈给产品设计和产品定位部门；在物业服务环节，通过物业服务人员与业主沟通交流，不断优化产品设计。公司全程营销体系，在降低销售费用同时，实现定位、设计、推广、物业服务四位一体的立体营销模式，在一线城市的郊区和二三线城市具有较大的竞争优势。

### （五）较强的成本费用控制优势

为实现集权与分权的辩证统一，公司建立弹性预算管理制度，对项目开发成本和相关费用进行预算管理，在费用预算计提方面既体现各区域公司劳动价值，又保证公司整体规模效益，同时对宏观经济环境予以关注，并将预算执行结果与各区域公司薪酬挂钩。通过弹性预算管理制度既充分调动了各区域公司积极性，又保证了公司总额管理的管理目标，使公司的项目开发成本在同行业上市公司中处于较低水平。

### （六）具备较为成熟的休闲度假物业开发能力

公司坚持休闲旅游地产、主题商业地产的业务发展方向和定位，是公司经过深思熟虑的发展战略。公司为了实现战略发展目标，经过较长时间的深入研究及实践探索，已经形成较为成熟及完善的休闲度假物业的投资、设计及运营方面的商业模式，也从组织层面建立相应的职能部门和业务制度，专门成立了旅游规划研究院、投资发展中心等专业组织部门，在商业模式、产品定位、项目规划、设计、项目运营方面都进行了深入的研究和实践，取得了卓越有效的成绩，为全面开展休闲旅游度假物业开发和经营积攒了较为丰富的经验；

为应对公司在休闲旅游度假物业开发的业务发展，公司也建立起来强有力的人才队伍，引进了具有多年丰富旅游休闲度假物业项目操作经验的高管团队，以及专业性强、技术水平高、执行力充分的中层管理团队及基层管理人员，为公司旅游项目战略的落实给予了充分的人才保障。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### （一）报告期内宏观形势分析

##### 1、住宅市场环境分析

2016年房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程：两会提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

2016年全年商品房销售面积157,349万平方米，比上年增长22.5%，商品房销售额117,627亿元，同比增长34.8%。商品住宅销售面积同比增长22.4%，其中一线城市成交规模与2015年基本相当，二线城市成交量增长较为明显；商品住宅销售额同比增长36.1%，价格呈上涨态势，与2015年全年相比，一线城市涨幅扩大，热点二线城市涨幅显著。

2016年末商品房待售面积6.95亿平方米，较2015年末减少2314万平方米，同比下降3.2%，库存结构进一步优化。另一方面，在去库存政策的推动下，2016年去库存成效明显，12月全国商品房待售面积同比增速转正为负，为2011年以来的新低。

2016年，全国商品房新开工面积16.69亿平方米，同比增加8.08%，新开工增速转负为正；全年房地产开发企业土地购置面积22025万平方米，比上年下降3.44%；土地成交价款9129.31亿元，同比增长19.78%。全年房地产开发投资10.3万亿元，同比增长6.9%，投资增速持续回转，达到2015年年初水平。

2016年热点城市房价上涨过快一方面推高了市场运行风险，特别是资产价格的波动对金融体系的稳健运行带来了较大隐忧，另一方面房价上涨进一步催升了房屋产品的金融属性，对实体经济发展、居民生活成本都带来压力。十一前后，各主要一线城市、部分房价涨幅较快的二线城市密集出台新一轮调控政策，调控收紧力度不断升级，在支持居民自住购房的同时更加注重抑制投资投机性需求，有效影响了市场预期。

2017年可以预期的是，在房地产市场分化的大格局下，地方调控也将延续分城施策的特点，在支持居民自住购房的同时更加注重抑制投资投机性需求，以防止热点城市的泡沫风险及市场出现大起大落，短期政策的发力点将侧重于通过各类措施“稳定”市场环境，中长期则将通过鼓励发展租赁市场以及各类金融财税的改革，为房地产长效机制的建立奠定更稳固的基础。

##### 2、商业地产形势分析

进入2016年，中国城市化进程加快、中产阶层群体的壮大以及各种政策因素的影响，都推进商业地产市场的整体发展。但商业地产去化压力大、商办物业同质化严重，加之互联网时代电商的冲击，使得市场对商业地产的投资变得谨慎，市场竞争愈发激烈。唯有告别过往传统单一且固化的商业地产模式，抓住时代变化的脉搏，把握消费者为王的市場之道，掌握模式转变、跨界合作、多元化布局等商业地产精髓，才能迎来发展新机遇。

纵观2016年数据，房地产商业营业用房和办公楼投资额增速波动，但从8、9月份开始迎来拐点并有所

回升，其中9月份住宅投资额增速为5.1%、办公楼投资额增速为6%，商业营业用房投资额为房地产各业态中增速最快为7.3%，商业地产在改革与创新中引领行业发展。

### 3、文旅地产形势分析

2016年，旅游市场继续延续高景气度。其中，入境旅游方面，外国人入境游情况持续改善，旅游人次同比增长10.9%；国内旅游市场发展稳健，各主要旅游省市累计接待游客同比均有10%以上增速，个别旅游城市表现突出；出境旅游市场尤其出国旅游市场持续火爆。目前全国已开发的旅游地产项目，主题涵盖高尔夫、海景房、山地、湖景、温泉、湿地等，根据地理地貌及自然资源来差异化打造。产品表现形式比较多，主要涵盖产权式酒店、别墅、高尚复合型社区、时权酒店、养老公寓、独立产权客栈、升级版农家乐、滑雪、温泉、漂流等运动型度假村，主题式小镇、体验式住宿设施、旅游新区、主题式商业中心、旅游商业中心等。

近年来，随着人们生活水平的提高和生活方式及消费观念的转变，旅游业已成为国民经济发展的重要产业。据联合国世界旅游组织测算，2016年中国旅游业对国民经济综合贡献达11%，与世界平均水平持平。2016年旅游总收入预计达4.69万亿元，同比增长13.6%。国内旅游人数继2015年首次突破40亿人次后，2016年继续两位数增长，全年有望超过44.4亿人次。国内旅游收入同样保持两位数增长，2016年预计达到3.9万亿元。

2016年全国旅游直接投资达12997亿元，同比增长29.05%，预计高出全国固定资产投资增速20个百分点。其中，民营旅游投资积极性高涨，占旅游投资总额的59%。

注：本部分内容所涉及数据来自国家统计局、中国指数研究院及Wind资讯）。

#### （二）公司报告期经营回顾

报告期内，公司实现营业收入4,452,108,161.72元，较上年上升245.09%，主要原因是公司本期销售房产销售收入增长所致；营业利润207,030,752.67元，较上年下降21.16%；归属于上市公司股东的净利润157,048,489.68元，较上年下降45.28%；基本每股收益0.03元；每股净资产1.64元，加权平均净资产收益率1.78%。

#### 1、报告期内项目开发和销售情况

截至2016年12月31日，公司主要项目开发情况：

区域	项目	业态	权益比例	占地面积 (万平方米)	计容建筑面积 (万平方米)	项目进度	预计总投资 金额(亿元)	已完成投资 金额(万元)
北京	中弘大厦	写字楼、商业、地下车库	100%	1.34	8.11	在建	36	241,169.35
	御马坊度假城	公寓、酒店式公寓	100%	37.37	76.65	在建	26	306,804.48
	夏各庄二期 (1+5B地块)	LOFT、花园洋房、叠拼、跃层	100%	14.12	27	在建	24.68	204,149.19
	夏各庄三期 (2号地块)	花园洋房、养老公寓	100%	8.98	17.15	在建	10.55	46,737.24
山东	济南中弘广场	公寓、写字楼、商业	100%	6.28	54	在建	34.91	292,618.39
	济南鹊山龙湖	洋房、小高层、商业、停车楼	100%	90.88	91.98	在建	34.09	132,033.4
海南	西岸首府35号地	高端公寓、商业、车库	100%	3.1	15.26	未开工	21.46	22,628.49

	如意岛	度假公寓、综合办公酒店、度假村、商业、养老社区	100%	386.14	320.59	填岛	129	427,377.41
吉林	长白山东参项目	住宅	100%	14.35	8.17	在建	6.5	31,428.65
	长白山漫江项目	住宅	100%	18.56	7.24	在建	5	41,418.12
	池北祚荣府项目	商业、客栈、公寓、电影院、酒店	60%	21.8	18.31	在建	13	47,502.29
浙江	上影安吉新奇世界	宅、商业、影视基地	100%	23.72	19.70	在建	18.31	24,794.53
合计				626.64	664.16		348.50	1,818,662

## 2016年度房产销售情况：

区域	在售项目	业态	权益比例	可供出售面积 (万平方米)	签约面积 (万平方米)	签约金额 (万元)	回款金额 (万元)	结算面积 (万平方米)	累计结算面积 (万平方米)
北京	中弘大厦	办公、商业	100%	6.56	0.79	63,723.21	29,742.40	0	0
	平谷御马坊度假城	公寓	100%	25.39	12.25	201,220.44	107,701.02	11.79	11.79
	平谷夏各庄 5A 地块	自住型商品房、商业	100%	2.36	2.20	22,776.76	36,709.52	2.20	8.72
	平谷夏各庄 5B 地块	住宅、别墅、公寓、地下车位	100%	10.77	8.86	132,284.91	110,015.47	8.76	8.76
	平谷夏各庄 1#地	公寓、商业	100%	2.03	0.91	13,755.95	7,758.94	0	0
	平谷夏各庄 2-06#	住宅	100%	2.77	0	0	0	0	0
山东	济南鹊山 2#地	住宅、储藏室、地下车位	100%	7.96	5.24	29,869.09	27,056.86	5.70	5.70
	济南鹊山 5#地	住宅、商业、储藏室、地下车位	100%	12.58	6.10	29,125.42	27,855.27	7.68	7.68
	济南中弘广场 16#	办公、商业	100%	2.65	1.49	18,950.56	18,299.42	0	0
	济南中弘广场 17#	公寓、车位	100%	11.50	0.13	1,914.37	1,758.37	0	0
海南	海口西岸首府 36#	住宅、商业、车库	100%	14.17	1.43	13,184.00	8,398.16	1.29	8.31
浙江	安吉 A11 地块	住宅、别墅	100%	3.58	1.19	10,650.00	5,613.97	1.19	1.19
	安吉 A12 地块	住宅、别墅	100%	3.32	0	0	0	0	0
	安吉 A13 地块	住宅、别墅	100%	4.40	0	0	0	0	0
	安吉 A09 地块	别墅	100%	1.31	0	0	0	0	0
吉林	鹿岗小镇 1#地西	住宅、商业	100%	2.0	0.16	943.58	914.58	0	0
	长白小镇 4#	公寓、商业	60%	2.09	0.05	606.39	319.29	0	0
	长白小镇 5#	公寓、商业	60%	2.74	0.09	802.01	687.26	0	0
	红柳漫江	别墅、商业	100%	5.18	0.01	118	0	0	0
合计				123.36	40.9	539,924.69	382,830.53	38.61	52.15

## 2、报告期内土地储备取得情况

报告期内，公司还通过竞拍及收购的方式合计取得土地储备1757亩（折合117万平方米），其中在吉林长白山取得土地储备278亩、在山东济南获得土地储备1007亩，在云南西双版纳取得土地储备217亩，在浙江安吉取得土地储备255亩。另，公司在海南海口取得海域使用权330亩（折合21.98万平方米）。

## 3、加强直接融资，有效降低公司融资成本。

报告期内，公司完成非公开发行股票事项，实际募集资金净额38.78亿元，大大降低了公司资产负债

率，对公司的行业地位、净资产规模、股份的流动性和公司声誉都有显著提升。

报告期内，公司完成公开发行公司债2.5亿元和非公开发行公司债26.2亿元。用于偿还借款和补充流动资金，公司债务结构持续优化，资金成本持续降低。

4、轻资产转型战略持续推进中，完成对KEE的收购，并成为亚洲旅游第一大股东。

报告期内，公司境外子公司GLORY EMPEROR TRADING LIMITED对KEE公司股权收购完成，GLORY EMPEROR TRADING LIMITED持有KEE公司股份326,089,600股，占KEE公司已发行总股份的75%。

报告期内，公司间接持有的境外子公司Zhong Hong New World International Limited已完成认购亚洲旅游新增股份8,850万股。截止报告期末，公司直接和间接合计持有亚洲旅游股份12,850万股，占亚洲旅游已发行总股份432,765,286股的29.69%，成为亚洲旅游第一大股东。

5、加强内部制度建设，综合管理水平进一步提升。

报告期内，完善信息化系统，进行流程化管理；依据目标考核责任，全面推行计划管理，做到目标清晰、量化、奖罚条件明确、考核节点具体；加强绩效管理考核，优化激励机制，充分发挥员工主观能动性；加强团队建设，加强全员培训，提升人力资源；完善内部决策程序，完善产品控制体系，加大成本管控力度，防范运营风险；加强资金管理，防范财务风险。公司在制度建设、组织机构、内部控制等方面不断完善，公司综合管理水平得到进一步提升。

6、截至报告期末，公司各类融资情况如下：

融资途径	期末余额(万元)	年利率区间	期限结构
银行贷款	915,030.77	4.75%-13.00%	1-6年期
信托融资	211,892.00	7.50%-10.80%	1-2年期
基金及其他方式融资	291,066.94	4.75%-13.00%	1-3年期
公司债	119,349.22	6.89%-9.90%	3年期、5年期
私募债	262,000.00	8.00%-8.00%	3年期
合计	1,799,338.93		

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2016年		2015年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	4,452,108,161.72	100%	1,290,121,821.26	100%	245.09%
分行业					
房地产	4,134,992,223.74	92.88%	1,211,022,890.00	93.87%	241.45%

物业服务	78,098,239.62	1.75%	76,741,318.64	5.95%	1.77%
餐饮服务	2,998,557.54	0.07%	2,089,672.62	0.16%	43.49%
滑雪场	4,123,856.38	0.09%	267,940.00	0.02%	1,439.10%
贸易	231,895,284.44	5.21%			100.00%
分产品					
房地产	4,134,992,223.74	92.88%	1,211,022,890.00	93.87%	241.45%
物业服务	78,098,239.62	1.75%	76,741,318.64	5.95%	1.77%
餐饮服务	2,998,557.54	0.07%	2,089,672.62	0.16%	43.49%
滑雪场	4,123,856.38	0.09%	267,940.00	0.02%	1,439.10%
贸易	231,895,284.44	5.21%			100.00%
分地区					
北京区域	3,037,730,443.81	68.23%	1,213,973,784.24	94.10%	150.23%
海南区域	117,423,334.86	2.64%	74,333,698.07	5.76%	57.97%
吉林区域	5,183,684.37	0.12%	697,318.50	0.05%	643.37%
浙江区域	103,237,268.98	2.32%	469,098.27	0.04%	21,907.60%
山东区域	956,638,145.26	21.49%	647,922.18	0.05%	147,547.07%
香港区域	231,895,284.44	5.21%			100.00%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
分行业						
房地产业	4,134,992,223.74	2,998,664,239.68	27.48%	241.94%	316.38%	-12.96%
分产品						
房地产业	4,134,992,223.74	2,998,664,239.68	27.48%	241.94%	316.38%	-12.96%
分地区						
北京区域	3,037,730,443.81	2,249,808,520.22	25.94%	150.23%	205.14%	-13.33%
山东区域	956,638,145.26	672,454,086.04	29.71%	147,547.07%	110,568.56%	23.49%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

**(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入**

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2016 年	2015 年	同比增减
房地产业	销售收入	亿元	41.35	12.09	241.94%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本期销售收入较上一年度增加 241.94%，主要系本期销售房屋数量增加所致。

**(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况**

□ 适用 √ 不适用

**(5) 营业成本构成**

行业分类

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2016 年		2015 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产	房地产	2,998,664,239.68	91.93%	721,844,013.69	90.51%	315.42%
物业服务	物业服务	102,737,208.02	3.15%	71,661,139.19	8.99%	43.37%
餐饮服务	餐饮服务	2,455,574.31	0.08%	1,898,090.39	0.24%	29.37%
滑雪场	滑雪场	2,319,726.25	0.07%	2,089,061.36	0.26%	11.04%
贸易	贸易	155,699,021.35	4.77%			100.00%

说明

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

√ 是 □ 否

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 46 户，减少 10 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	西双版纳路南山宜居度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	注 1	100.00%
2	西双版纳路南山居泰度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	注 1	100.00%
3	西双版纳路南山盛世度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	注 1	100.00%
4	西双版纳路南山乐居度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	注 1	100.00%
5	西双版纳路南山中天度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	注 1	100.00%
6	西双版纳路南山悦城度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	注 1	100.00%
7	西双版纳路南山久腾度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 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
8	西双版纳路南山坤泰度假开发有限公司	新设	2016年1月5日	注1	100.00%
9	济南弘业房地产开发有限公司	新设	2016年7月7日	378,260,000.00	100.00%
10	济南中弘弘丰房地产开发有限公司	新设	2016年11月16日	注1	100.00%
11	三亚中弘弘熹房地产开发有限公司	新设	2016年4月14日	100,000,000.00	100.00%
12	三亚小洲岛酒店投资管理有限公司	并购	2016年9月8日	59,000,000.00	59.00%
13	广沛贸易有限公司 (GUANG PEI TRADING LIMITED)	新设	2016年2月17日	USD1.00	100.00%
14	GREAT SAIL CONSUL TANCY LIMITED	新设	2016年7月7日	USD1.00	100.00%
15	中弘國際控股有限公司	新设	2016年6月10日	注1	100.00%
16	KEE Holdings Company Limited 开易控股股份有限公司	并购	2016年2月17日	3,655,335.41	75.00%
17	Baiyu Ventures Limited 百誉创投有限公司	新设	2016年1月5日	USD1.00	100.00%
18	恒彩(中国)有限公司 EVER GRACE (CHINA) LTD.	新设	2016年1月5日	HKD1.00	100.00%
19	天津玖尊融资租赁有限公司	新设	2016年5月6日	注1	100.00%
20	Neo Ocean Ventures Limited 新海创投有限公司	并购	2016年2月17日	USD1.00	100.00%
21	Fortress Gain (HK) Limited 永盈(香港)有限公司	并购	2016年2月17日	HKD1.00 注2	100.00%
22	天津金惠天金有限公司	新设	2016年2月4日	100,000,000.00	100.00%
23	北京栩金易信息咨询服务有限公司	新设	2016年7月13日	注1	100.00%
24	天津活力营销顾问有限公司	新设	2016年4月26日	10,000,000.00	100.00%
25	ORIENTAL CHOICE HOLDINGS LIMITED 东择控股有限公司	新设	2016年1月20日	USD1.00	100.00%
26	Wide Bright Investment Limited 博輝投资有限公司	并购	2016年2月17日	注2	100.00%
27	KEE International (BVI) Limited 开易国际 (BVI) 有限公司	并购	2016年2月17日	USD85.00 注2	85.00%
28	KEE zippers Corporation Limited 开易拉链有限公司	并购	2016年2月17日	HKD1,000,000 注2	100.00%
29	KEE (Guangdong) Garment Accessories Limited 开易(广东)服装配件有限公司	并购	2016年2月17日	CNY118,724,754.43 注2	100.00%
30	KEE Foshan Una Cultural gife limited 佛山市优纳文化礼品有限公司	并购	2016年2月17日	3,000,000.00 注2	100.00%
31	KEE (zhejiang) Garment Accessories Limited 开易(浙江)服装配件有限公司	并购	2016年2月17日	8760000 (美元) 注2	100.00%
32	FLAMBOYANT INTERNATIONAL LIMITED	新设	2016年11月5日	注1	100.00%
33	SINO WARRIOR GROUP LIMITED	新设	2016年8月18日	USD1.00	100.00%
34	LEISURE STATE Ltd.	新设	2016年1月1日	USD5	100.00%
35	中弘文商旅控股有限公司	新设	2016年1月21日	HKD1	100.00%
36	中玺文商旅集团有限公司	新设	2016年4月26日	注1	100.00%
37	中玺文商旅商业运营管理有限公司	新设	2016年6月30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
38	中玺酒店管理有限公司	新设	2016年7月1日	注1	100.00%
39	中玺养老服务管理有限公司	新设	2016年6月30日	注1	100.00%
40	中玺主题公园管理有限公司	新设	2016年7月1日	注1	100.00%
41	中玺物业管理有限公司	新设	2016年6月30日	注1	100.00%
42	北京博远物业管理有限公司	新设	2016年4月20日	注1	100.00%
43	安吉弘越建设发展有限公司	新设	2016年8月9日	100,000,000.00	100.00%
44	凌谷香港贸易有限公司	新设	2016年6月17日	注1	100.00%
45	北京明锐装饰工程有限公司	新设	2016年4月15日	注1	100.00%
46	天津凌谷商贸有限公司	新设	2016年5月16日	500,000,000.00	100.00%

注1：截至2016年12月31日，公司尚未实际出资。

注2：KEE Holdings Company Limited是在香港联交所上市公司，2016年2月17日中弘控股股份有限公司通过全资子公司耀帝贸易有限公司收购KEE Holdings Company Limited及其子公司，注2为KEE Holdings Company Limited收购时的子公司。

注3：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：2016年本公司将北京永恒嘉业投资有限公司、北京中弘投资有限公司、海南弘昇投资有限公司、北京中弘庆祥投资有限公司、北京弘元鼎成房地产开发有限公司、北京中弘弘璟房地产开发有限公司、北京中弘商业运营管理有限公司、北京易融华盛资产管理有限公司、北京中弘网络营销顾问有限公司、北京博远物业管理有限公司，共计10家子公司进行转让，丧失控制权。

#### (7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

#### (8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	25,379,733.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	0.57%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前5大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	李乐毅	5,129,382.00	0.12%
2	夏桐	5,122,329.00	0.12%
3	彭小平	5,090,851.00	0.11%
4	张晶	5,028,753.00	0.11%
5	王雪	5,008,418.00	0.11%
合计	--	25,379,733.00	0.57%

主要客户其他情况说明

适用  不适用

## 公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,531,873,213.26
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	31.14%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

## 公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中国建筑一局（集团）有限公司	749,725,147.16	15.24%
2	中天建设集团有限公司	326,599,665.30	6.64%
3	中兴建设有限公司	283,058,678.57	5.75%
4	中建三局集团有限公司	172,489,722.23	3.51%
5	山东港湾建设集团有限公司	124,938,070.00	2.54%
合计	--	1,531,873,213.26	31.14%

## 主要供应商其他情况说明

适用  不适用

## 3、费用

单位：元

	2016 年	2015 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	150,575,349.85	246,518,505.87	-38.92%	职工薪酬和广告费大幅减少所致
管理费用	428,645,814.80	423,051,829.09	1.32%	
财务费用	130,502,244.15	64,797,042.48	101.40%	由于利真香港公司贷款利息增加所致

## 4、研发投入

适用  不适用

## 5、现金流

单位：元

项目	2016 年	2015 年	同比增减
经营活动现金流入小计	5,670,242,775.17	5,405,478,047.75	4.90%
经营活动现金流出小计	8,581,732,877.50	5,836,727,267.32	47.03%
经营活动产生的现金流量净额	-2,911,490,102.33	-431,249,219.57	-575.13%
投资活动现金流入小计	88,930,368.73	2,148,050,118.82	-95.86%
投资活动现金流出小计	2,479,538,972.76	1,462,563,803.80	69.53%
投资活动产生的现金流量净额	-2,390,608,604.03	685,486,315.02	-448.75%
筹资活动现金流入小计	19,117,644,998.17	10,562,391,899.76	81.00%
筹资活动现金流出小计	10,208,326,974.40	11,217,503,626.18	-9.00%

筹资活动产生的现金流量净额	8,909,318,023.77	-655,111,726.42	1,459.97%
现金及现金等价物净增加额	3,611,160,265.69	-390,584,858.41	1,024.55%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

(1) 经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少575.13%，主要原因是工程款支出较多所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额较去年同期减少448.75%，主要原因是收回投资收到的现金减少、并购支付的现金增加所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额较去年同期增加1459.97%，主要原因是非公开发行募集资金、借款及发行债券所致。

(4) 现金及现金等价物净增加额较去年同期增加1024.55%，主要原因是筹资活动产生的现金流量净额较去年同期增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

主要原因是本期支付的工程款支出等相关款项较多所致。

### 三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-2,768,201.98	-1.41%	处置子公司所致	否
资产减值	105,499,361.86	53.86%	主要系应收账款坏账准备增加所致	否
营业外收入	2,201,890.59	1.12%	处置固定资产利得	否
营业外支出	13,339,693.89	6.81%	处置固定资产损失，违约金、滞纳金	否

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2016 年末		2015 年末		比重 增减	重大变动说明
	金额	占总资产 比例	金额	占总资产 比例		
货币资金	5,243,994,364.82	15.77%	2,442,823,246.13	12.18%	3.59%	主要系销售回款所致
应收账款	1,243,506,786.25	3.74%	173,901,856.63	0.87%	2.87%	主要系本期销售售房增加
存货	20,039,733,562.58	60.25%	13,799,573,403.56	68.81%	-8.56%	主要系公司新取得土地及建安支出增加
投资性房地产	46,504,748.32	0.14%	48,169,923.88	0.24%	-0.10%	
长期股权投资	185,538,653.97	0.56%	55,327,728.17	0.28%	0.28%	对亚洲旅游的投资所致
固定资产	515,705,487.10	1.55%	386,996,154.98	1.93%	-0.38%	由于海南如意岛公司购置 2 艘船舶所致

在建工程	31,593,214.07	0.09%	24,936,530.94	0.12%	-0.03%	主要系本期新增公司 KEE Holdings Company 的待安装机器设备所致
短期借款	1,998,995,000.00	6.01%	1,701,006,000.00	8.48%	-2.47%	主要系本期融资增加
长期借款	8,688,268,300.00	26.12%	7,904,203,399.76	39.41%	-13.29%	主要系本期融资增加

## 2、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	38,593,665.25	按揭及人防保证金
存货	15,010,324,151.70	借款抵押, 尚未解除
固定资产	449,120,936.99	借款抵押, 尚未解除
投资性房地产	51,500,275.00	借款抵押, 尚未解除
子公司股权	4,232,393,096.00	借款抵押, 尚未解除
合 计	19,781,932,124.94	

## 五、投资状况

### 1、总体情况

适用  不适用

报告期投资额 (元)	上年同期投资额 (元)	变动幅度
1,189,820,082.16	373,644,942.65	218.4%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期 (如有)	披露索引 (如有)
KEE 公司	贸易	收购	755,175,130.83	75%	自有资金	-	-	-	已完成	0.00	0.00	否	2016 年 4 月 20 日	公告编号: 2016-029
三亚小洲岛公司	房地产开发, 项目投资, 公寓酒店管理等	收购	434,644,951.33	59%	自有资金	-	-	-	已完成	0.00	0.00	否	2016 年 6 月 8 日	公告编号: 2016-054
合计	--	--	1,189,820,082.16	--	--	--	--	--	--	0.00	0.00	--	--	--

**3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况**

□ 适用 √ 不适用

**4、金融资产投资****(1) 证券投资情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

**(2) 衍生品投资情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

**5、募集资金使用情况**

√ 适用 □ 不适用

**(1) 募集资金总体使用情况**

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2014	非公开发行股票	295,827.42	30,910.63	180,299.99	0	0	0.00%	116,300.85	116,300.00 万元用于暂时补充流动资金，其它存放于募集资金专户。	0
2015	非公开发行股票	387,786.17	160,980.75	160,980.75	0	0	0.00%	227,056.19	183,640.00 万元用于暂时补充流动资金，其它存放于募集资金专户	0
合计	--	683,613.59	191,891.38	341,280.74	0	0	0.00%	343,357.04	--	0

**募集资金总体使用情况说明****1、2014 年非公开发行股票募集资金总体使用情况**

本报告期内使用募集资金 30,910.63 万元，截止 2016 年 12 月 31 日，已累计使用募集资金 180,299.99 万元。截止 2016 年 12 月 31 日，公司使用 116,300.00 万元闲置募集资金补充流动资金，本次募集资金专户余额为人民币 0.85 元(包括利息净收入 773.43 万元)。

**2、2015 年非公开发行股票募集资金总体使用情况**

本报告期内使用募集资金 160,980.75 万元，截止 2016 年 12 月 31 日，已累计使用募集资金 160,980.75 万元。截止 2016 年 12 月 31 日，公司使用 183,640.00 万元闲置募集资金补充流动资金，本次募集资金专户余额为人民币 43,416.19 元(包括利息净收入 250.77 万元)。

## (2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
海南如意岛旅游度假开发项目(一期)	否	300,000	295,827.42	30,910.63	180,299.99	60.95%	2017年12月31日	0	是	否
北京平谷·中弘由山由谷二期项目	否	51,000	51,000	32,365.32	32,365.32	63.46%	2016年09月30日	已实现销售收入125,536.91万元	是	否
山东济南·中弘广场一期、二期项目	否	170,000	170,000	60,404.43	60,404.43	35.53%	2016年12月31日	不适用	是	否
北京平谷·新奇世界国际度假区御马坊项目(御马坊 WL-14 地块)	否	169,000	166,786.17	68,211	68,211	40.90%	2017年12月31日	已实现销售收入172,475.50万元	是	否
承诺投资项目小计	--	690,000	683,613.59	191,891.38	341,280.74	--	--		--	--
超募资金投向										
无										
补充流动资金(如有)	--	0					--	--	--	--
超募资金投向小计	--	0				--	--		--	--
合计	--	690,000	683,613.59	191,891.38	341,280.74	--	--	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	1、北京平谷·中弘由山由谷二期项目 5B2016 年已办理竣工备案手续，实现销售收入 125,536.91 万元。1 号地预计 2017 年办理竣工备案手续。 2、山东济南·中弘广场一期、二期项目，因工程进度未能在 2016 年 12 月完工销售，预计 2017 年 12 月办理竣工备案手续。 3、北京平谷·新奇世界国际度假区御马坊项目(御马坊 WL-14 地块) 2016 年 2#楼已办理竣工备案手续，实现销售收入 172,475.50 万元。1#预计 2017 年办理竣工备案手续。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用									
	1、2014 年非公开发行股票募集资金投资项目先期投入及置换情况									

	<p>公司 2014 年 12 月 10 日召开第六届董事会 2014 年第八次临时会议和第六届监事会 2014 年第二次临时会议分别审议通过了《关于以募集资金置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》，置换资金总额为 532,137,421.45 元。天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司截至 2014 年 11 月 30 日以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况执行了鉴证工作，并出具《以自筹资金预先投入募投项目的鉴证报告》（天健审（2014）5-63 号）。公司独立董事、监事会、保荐机构华泰联合证券有限责任公司分别发表了意见。</p> <p>2、2015 年非公开发行股票募集资金投资项目先期投入及置换情况</p> <p>公司 2016 年 5 月 6 日召开第六届董事会 2016 年第三次临时会议和第六届监事会 2016 年第二次临时会议，分别审议通过了《关于以募集资金置换预先投入的自筹资金的议案》，置换资金总额为 67,620.761 万元。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对公司截至 2016 年 3 月 31 日以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况执行了鉴证工作，并出具了《关于中弘控股股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况鉴证报告》（亚会 A 专审字（2016）0066 号）。公司独立董事、监事会、保荐机构东兴证券股份有限公司分别发表了意见。</p>
	适用
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	<p>1、2014 年度非公开发行股票使用闲置募集资金暂时补充流动资金情况</p> <p>2016 年 4 月 28 日经本公司第六届董事会 2016 年第二次临时会议审议通过，使用 140,000 万元闲置募集资金补充流动资金。</p> <p>截止 2016 年 12 月 31 日归还 23,700.00 万元，补充流动资金余额 116,300.00 万元</p> <p>2、2015 年度非公开发行股票使用闲置募集资金暂时补充流动资金情况</p> <p>2016 年 4 月 28 日经本公司第六届董事会 2016 年第二次临时会议审议通过，使用 190,000 万元闲置募集资金补充流动资金。</p> <p>截止 2016 年 12 月 31 日，北京平谷·中弘由山由谷二期项目归还流动资金 6360.00 万元，补充流动资金余额 183,640.00 万元。</p>
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金均存放于募集资金专用账户，公司将继续用于实施募集资金投资项目建设。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

### （3）募集资金变更项目情况

适用  不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
御马坊置业有限公司	子公司	房产销售	10000 万	6,423,800,584.29	410,629,699.62	1,724,755,033.33	459,240,161.37	352,891,531.07
弘轩鼎成	子公司	房产销售	19600 万	3,506,698,194.63	284,846,891.84	1,482,755,066.90	169,165,061.95	136,264,788.96

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
北京永恒嘉业投资有限公司	出售	产生投资收益-5,230,250.06 元
北京中弘庆祥投资有限公司	出售	产生投资收益 2,258,086.66 元
KEE 公司	收购	期末归属于母公司所有者的净利润-6,044,066.63 元
三亚小洲岛公司	收购	期末归属于母公司所有者的净利润-1,980,571.07 元

主要控股参股公司情况说明

## 八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

## 九、公司未来发展的展望

### 一、行业格局和发展趋势

2016年，房地产市场迎来本轮周期的高点，全年成交规模创历史新高，城市分化态势延续。国庆节前后，各地政府密集出台调控政策，四季度市场走势渐趋平稳。因城施策将在控风险与去库存基调下不断深化，热点城市面临量价回调，而三四线城市有望延续平稳走势。展望2017年，国内经济预期将继续“稳”字当头。2016年12月中旬召开的中央经济工作会议确定2017年经济稳中求进的主基调，财政政策更加积极有效，深化供给侧改革，着力振兴实体经济，这都有利于为房地产市场平稳发展营造良好环境。

2017年供给侧改革将初见成效，工业利润增长加速，企业亏损面持续收窄，在消费升级和补库存的带动下，预期2017年工业增长动能依然乐观。中央经济工作会议也明确提出2017年经济增长“稳”为主基调，货币政策“稳健中性”，这对我国房地产市场的发展预期具有重要的影响。另外，2016年信贷结构的投向异常（对实体经济支持尚需加强）和流向异常（纷纷涌向一二线热点城市），也有望促使2017年信贷政策实现更均衡分配，即加大对实体经济的信贷支持力度，适度加大三四线城市房地产信贷资源的倾斜，以降低一二线热点城市的居民杠杆比例。房地产政策方面，在强化房屋回归居住属性的同时，通过因城施策、精准调控和中长期的长效机制来推进住房体制建设。

预计2017年房地产市场表现仍将持续分化。整体来看，一二线城市销售情况可能出现回落，三四线城市有望继续实现平稳销售，预计全国总体销售面积将回落。于此同时，开发商对于市场的反应更为敏感，新开工与销售变化逐步趋同。2017年如果市场销售下降，将导致企业预期有所改变，全年新开工存调整压力。一二线城市在严格的调控下，销售量将出现回调，企业对于新开工的态度也愈加谨慎，同时过去三年一二线城市土地成交处于低位，也会导致新开工增长的基础不稳固。三四线城市来看，2017年新开工面积将保持平稳。

政策收紧、需求下降，价格面临回调。预计2017年一二线热点城市将继续受到政策影响，各类需求受到抑制，价格面临调整，同时供应结构也将转向自住型供应为主，价格也存在结构性调整的可能性，而三四线城市库存压力仍存，价格上涨动力不足。

综上所述，房地产新常态的挑战与机遇并存，公司不仅要提高管理能力和专业水平，进行产品创新、

技术创新、组织创新，更关键的是找准定位，科学配置资源，扬长避短实现转型升级，形成能充分施展自身潜能和优势的差异化发展模式，才能在激烈的竞争中谋求长期可持续发展。

## 二、公司发展战略

公司“A+3”战略初步形成，有待不断充实和完善。“A”就是在A股已经上市的中弘股份公司，未来将以旅游地产为主；“3”是指公司收购的三家境外上市公司（KEE公司、中玺国际、亚洲旅游），一是将KEE公司采取收购或合作的方式打造成互联网金融平台和营销平台；二是以亚洲旅游为主体，打造成互联网旅游平台，进行在线旅游营销；三是以中玺国际为主体，在管理运营“新奇世界”品牌的基础上，打造一个全开放的品牌管理及运营平台。

公司坚持以房地产开发为主业，在加快销售型物业开发的同时，一定规模开发休闲旅游地产、主题商业地产，积极探索创新型地产产品的开发，在战略布局上坚持的原则是“区域战略、聚焦发展”，区域布局上坚持“1+X”战略，即立足于北京这一特大型城市，深入开发海南、吉林长白山、山东济南、浙江安吉、云南西双版纳等旅游资源丰富的区域。未来城市的选择将着眼于一线城市，中心城市、区域中心城市，包括休闲养老的特色资源城市、资源导入的新兴城市。未来计划在全国范围内建立五个平台：以北京为中心建立环渤海发展平台，以海口为中心建立海南文旅地产发展平台，以深圳为中心建立珠三角发展平台，以浙江安吉为中心建立长三角发展平台，以济南为中心建立山东半岛发展平台。

在文化旅游地产领域，公司将倾力打造“新奇世界”的全新品牌，“新奇世界”国际度假区以旅游度假地产、康体养生地产、文化创意地产为主导，致力于开发复合型旅游休闲地产产品，为中国家庭打造“全家新趣处”。

此外，公司将以发展文化旅游产业为战略重心，积极探索创新，在自主开发的同时，通过资产并购等方式购入优秀的文旅企业及优质的文旅项目，丰富公司业务领域，抓住未来宏观经济、产业发展及大众消费趋势，围绕文化旅游打造分时度假、在线旅游、旅游产品众筹平台等创新型产品，逐步形成公司新的利润增长点和完整文化旅游产业链。

## 三、公司2017年度经营计划

### 1、项目开发计划

海口西岸首府二期（36号地）、北京夏各庄一期（5A地块）、二期（5B地块）、北京御马坊度假城（公寓部分）、济南鹊山龙湖（二、五地块）、上影安吉新奇世界（A11地块）已完工正在销售中，销售即可结转收入；北京中弘大厦项目、北京夏各庄二期（1#地）、济南中弘广场项目（16#地、17#地）、浙江安吉项目（A09）、吉林长白山池北、东参项目和漫江项目正在建设中，已进行预售；北京夏各庄（2-06地块）、夏各庄三期（2号地块）、济南鹊山龙湖（3#地一期）、济南中弘广场（18#地）、浙江安吉项目（A12/14地块）、吉林长白山项目（二期）正在建设中，将于2017年度内实现预售。

### 2、土地储备计划

2017年度，公司计划取得土地储备3236余亩，其中北京夏各庄和御马坊343.8亩，山东济南762.1亩、吉林长白山176亩、浙江安吉459.5亩、云南西双版纳844.5亩、海口土地使用权651亩；如意岛海域使用权换土地使用权1522亩；另外，公司计划在环渤海、珠三角等区域拓展优质文旅地产项目。同时，待条件成熟且严格履行相关审批程序及信息披露义务后，公司将择机重新启动三亚半山半岛项目收购。

### 3、加强监管，推进募集资金投资项目进程

海南如意岛项目（一期）是公司2014年度非公开发行股票募集资金投入项目，募集资金约30亿元；北京平谷·中弘由山由谷二期项目（夏各庄二期）、山东济南·中弘广场一期、二期项目、北京平谷·新奇世界国际度假区御马坊项目（御马坊WL-14地块）为公司2015年度非公开发行股票募集资金投入项目，募集资金约39亿元，2017年度公司将加强监管，确保项目进度和工程质量，争取项目按计划完工后给公司和投资者带来丰厚的利润回报。

### 4、继续推进目标责任书考核，切实落实绩效激励机制

加强目标责任书考核，做到目标清晰、量化、奖罚条件明确、考核节点具体。依据目标考核责任书，将年度工作目标层层分解，实行月、季度、半年度、年度计划考核。

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

#### 5、不断提升企业管控水平，提高运营效率

不断完善公司各种制度，通过信息化系统，进行流程化管理，进一步提高管理水平，适应公司发展的新要求，逐步打造总部业务平台。强化总部管控能力，加强总部与各子公司的联动，总部在控制风险的基础上，进一步权利下沉，简化程序，通过建立业绩导向机制，形成合力，提高项目运作效率。

#### 四、可能面对的风险

1、地产政策风险。2016年年底召开的中央经济工作会议明确了2017年中国楼市发展方向，强调要促进房地产市场平稳健康发展，明确强化房屋居住属性，2017年调控继续加强。

2、宏观经济环境风险。中央经济工作会议明确提出2017年经济增长以“稳”为主基调，经济环境的稳定有利于房地产市场的稳定发展，经济增长通过增加企业利润，扩大就业，提升居民收入等方面不断强化对房地产的影响作用。房地产业仍将是经济增长的重要支撑力量，但支撑其高速增长的因素正在减少。

3、市场风险。2017年货币政策保持“稳健中性”，决定了货币环境全面宽松不再，住宅的居住属性被进一步强调，在支持居民自住购房的同时更加注重抑制投资投机性需求，有效影响了市场预期。公司将结合外部环境分析和公司自身特点，随时关注市场和政策变化，精细化管理、稳健经营，不断提升业务能力水平，积极应对新局面、新问题。

4、经营风险。文旅地产项目开发具有开发过程复杂、周期长、投入资金量大、涉及部门和协作单位多等特点，并具有较强的地域特征。公司将采取切实有力措施，落实公司的发展战略规划及财务预算，加强对公司资金的管理与监控，使公司的开发经营计划和公司的现金流量计划更加协调一致，确保开发经营计划实施到位，在提高资金使用效率的同时保证经营活动资金的需求。同时，公司将进一步完善内部决策程序，增强开发的计划性，完善产品控制体系，加大成本管控力度，缩短开发周期，提高周转效率，切实提高运营能力，防范运营风险。

### 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

#### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

报告期内，公司接待普通投资者电话咨询，在不违反中国证监会、深圳交易所和公司信息披露制度等规定的前提下，客观、真实地介绍公司经营情况。无接待调研、书面问询、采访等情况。

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

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

公司2015年度利润分配预案为：以2016年4月24日总股本5,993,286,571股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.10元（含税）；本年度不进行资本公积金转增股本。

公司2016年度利润分配预案为：以2016年12月31日总股本5,993,286,571股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.10元（含税），以资本公积金向全体股东每10股转增4股。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报表中 归属于上市公司普通 股股东的净利润	占合并报表中归属于 上市公司普通股股东 的净利润的比率	以其他方式现金 分红的金额	以其他方式现金 分红的比例
2016年	59,932,865.71	157,048,489.68	38.16%	0.00	0.00%
2015年	59,932,865.71	286,986,303.83	20.88%	0.00	0.00%
2014年	31,695,866.47	291,384,949.71	10.88%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用  不适用

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.10
每 10 股转增数（股）	4
分配预案的股本基数（股）	5,993,286,571
现金分红总额（元）（含税）	59,932,865.71
可分配利润（元）	157,048,489.68
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
其他	

## 利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明

根据公司 2016 年度的实际经营情况，综合考虑公司盈利水平、财务状况和未来发展前景，为积极回报股东，与所有股东分享公司发展的经营成果，在符合《公司章程》和《中弘股份未来三年（2016-2018 年）股东回报规划》规定的利润分配原则、保证公司正常经营和长期发展的前提下，公司拟定的 2016 年度利润分配和资本公积金转增股本预案为：以 2016 年 12 月 31 日总股本 5,993,286,571 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.10 元（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股。

### 三、承诺事项履行情况

#### 1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商财富-招商银行-招商财富-增富 1 号专项资产管理计划； 国都证券-浙商银行-国都景顺 1 号集合资产管理计划； 齐鲁证券资管-兴业银行-齐鲁碧晨 8 号定增集合资产管理计划	股份锁定期承诺	认购的中弘控股股份有限公司本次非公开发行的股份自上市之日起十二个月内不得转让。	2016 年 04 月 20 日	十二个月	正常履行中
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

#### 2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用  不适用

### 四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 六、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。

## 七、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。

## 八、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

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 46 户，减少 10 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	西双版纳路南山宜居度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	注 1	100.00%
2	西双版纳路南山居泰度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	注 1	100.00%
3	西双版纳路南山盛世度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	注 1	100.00%
4	西双版纳路南山乐居度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	注 1	100.00%
5	西双版纳路南山中天度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	注 1	100.00%
6	西双版纳路南山悦城度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	注 1	100.00%
7	西双版纳路南山久腾度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	注 1	100.00%
8	西双版纳路南山坤泰度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	注 1	100.00%
9	济南弘业房地产开发有限公司	新设	2016 年 7 月 7 日	378,260,000.00	100.00%
10	济南中弘弘丰房地产开发有限公司	新设	2016 年 11 月 16 日	注 1	100.00%
11	三亚中弘弘熹房地产开发有限公司	新设	2016 年 4 月 14 日	100,000,000.00	100.00%
12	三亚小洲岛酒店投资管理有限公司	并购	2016 年 9 月 8 日	59,000,000.00	59.00%
13	广沛贸易有限公司 (GUANG PEI TRADING LIMITED)	新设	2016 年 2 月 17 日	USD1.00	100.00%
14	GREAT SAIL CONSUL TANCY LIMITED	新设	2016 年 7 月 7 日	USD1.00	100.00%
15	中弘國際控股有限公司	新设	2016 年 6 月 10 日	注 1	100.00%
16	KEE Holdings Company Limited 开易控股股份有限公司	并购	2016 年 2 月 17 日	3,655,335.41	75.00%
17	Baiyu Ventures Limited 百誉创投有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	USD1.00	100.00%
18	恒彩（中国）有限公司 EVER GRACE (CHINA) LTD.	新设	2016 年 1 月 5 日	HKD1.00	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
19	天津玖尊融资租赁有限公司	新设	2016年5月6日	注1	100.00%
20	Neo Ocean Ventures Limited 新海创投有限公司	并购	2016年2月17日	USD1.00	100.00%
21	Fortress Gain (HK) Limited 永盈(香港)有限公司	并购	2016年2月17日	HKD1.00 注2	100.00%
22	天津金惠天金有限公司	新设	2016年2月4日	100,000,000.00	100.00%
23	北京栩金易信息咨询服务有限公司	新设	2016年7月13日	注1	100.00%
24	天津活力营销顾问有限公司	新设	2016年4月26日	10,000,000.00	100.00%
25	ORIENTAL CHOICE HOLDINGS LIMITED 东择控股有限公司	新设	2016年1月20日	USD1.00	100.00%
26	Wide Bright Investment Limited 博輝投资有限公司	并购	2016年2月17日	注2	100.00%
27	KEE International (BVI) Limited 开易国际(BVI)有限公司	并购	2016年2月17日	USD85.00 注2	85.00%
28	KEE zippers Corporation Limited 开易拉链有限公司	并购	2016年2月17日	HKD1,000,000 注2	100.00%
29	KEE (Guangdong) Garment Accessories Limited 开易(广东)服装配件有限公司	并购	2016年2月17日	CNY118,724,754.43 注2	100.00%
30	KEE Foshan Una Cultural gife limited 佛山市优纳文化礼品有限公司	并购	2016年2月17日	3,000,000.00 注2	100.00%
31	KEE (zhejiang) Garment Accessories Limited 开易(浙江)服装配件有限公司	并购	2016年2月17日	8760000(美元) 注2	100.00%
32	FLAMBOYANT INTERNATIONAL LIMITED	新设	2016年11月5日	注1	100.00%
33	SINO WARRIOR GROUP LIMITED	新设	2016年8月18日	USD1.00	100.00%
34	LEISURE STATE Ltd.	新设	2016年1月1日	USD5	100.00%
35	中弘文商旅控股有限公司	新设	2016年1月21日	HKD1	100.00%
36	中玺文商旅集团有限公司	新设	2016年4月26日	注1	100.00%
37	中玺文商旅商业运营管理有限公司	新设	2016年6月30日	注1	100.00%
38	中玺酒店管理有限公司	新设	2016年7月1日	注1	100.00%
39	中玺养老服务管理有限公司	新设	2016年6月30日	注1	100.00%
40	中玺主题公园管理有限公司	新设	2016年7月1日	注1	100.00%
41	中玺物业管理有限公司	新设	2016年6月30日	注1	100.00%
42	北京博远物业管理有限公司	新设	2016年4月20日	注1	100.00%
43	安吉弘越建设发展有限公司	新设	2016年8月9日	100,000,000.00	100.00%
44	凌谷香港貿易有限公司	新设	2016年6月17日	注1	100.00%
45	北京明锐装饰工程有限公司	新设	2016年4月15日	注1	100.00%
46	天津凌谷商贸有限公司	新设	2016年5月16日	500,000,000.00	100.00%

注1：截至2016年12月31日，公司尚未实际出资。

注2：KEE Holdings Company Limited是在香港联交所上市公司，2016年2月17日中弘控股股份有限公司通过全资子公司耀帝贸易有限公司收购KEE Holdings Company Limited及其子公司，注2为KEE Holdings Company Limited收购时的子公司。

注3：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：2016年本公司将北京永恒嘉业投资有限公司、北京中弘投资有限公司、海南弘昇投资有限公司、北京中弘庆祥投资有限公司、北京弘元鼎成房地产开发有限公司、北京中弘弘璟房地产开发有限公司、北京中弘商业运营管理有限公司、北京易融华盛资产管理有限公司、北京中弘网络营销顾问有限公司、北京博远物业管理有限公司，共计10家子公司进行转让，丧失控制权。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	120
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	陈浩 邹泉水

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

本年度，公司聘请亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计会计师事务所，支付内部控制审计费46万元；

本年度，公司因非公开发行股票事项，聘请东兴证券股份有限公司为公司保荐人和承销机构，支付相关费用2,000万元；

本年度，公司因发行公司债券事项，聘请东兴证券股份有限公司为公司保荐人和承销机构，发行公司债（一期）2.5亿元，支付相关费用250万元；

本年度，公司因发行公司债券事项，聘请新时代证券股份有限公司为公司保荐人和承销机构，非公开发行公司债三期合计26.20亿元，支付相关费用300万元。

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十三、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

### 5、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十七、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

**(2) 承包情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

**(3) 租赁情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

**2、重大担保**

√ 适用 □ 不适用

**(1) 担保情况**

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司与子公司之间担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
海南日升投资有限公司	2016年01月14日	30,800	2016年01月12日	30,800	连带责任保证	债务履行期届满之日起两年	否	否
安吉弘骊房地产开发有限公司	2016年02月24日	10,000	2016年02月23日	10,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
北京弘轩鼎成房地产开发有限公司	2016年05月27日	140,000	2016年05月26日	140,000	连带责任保证	借款期限届满之次日起两年	否	否
长白山保护开发区新奇世界房地产开发有限公司	2016年06月08日	24,000	2016年06月07日	24,000	连带责任保证	债务履行期届满之日起两年	否	否
浙江新奇世界影视文化投资有限公司	2016年06月15日	50,000	2016年06月30日	50,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
御马坊置业有限公司	2016年07月15日	120,000	2016年07月14日	120,000	连带责任保证	主债权履行期限届满后二年	否	否
济南中弘旅游开发有限公司	2016年08月04日	33,000	2016年08月03日	33,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日后两年	否	否
安吉弘骊房地产开发有限公司	2016年09月19日	2,400	2016年09月18日	2,400	连带责任保证	债务履行期限届满后两年	否	否
海南日升投资有限公司	2016年09月28日	16,177	2016年09月27日	16,177	连带责任保证	债务重组宽限期终止日后两年	否	否
济南中弘弘庆房地产开发有限公司	2016年09月28日	60,000	2016年09月27日	60,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日后两年	否	否

北京中弘弘毅投资有限公司	2016年10月13日	50,000	2016年11月15日	50,000	连带责任保证	回购义务履行期届满后两年之日	否	否
海南如意岛旅游度假投资有限公司	2016年10月15日	40,000	2016年10月14日	40,000	连带责任保证	债务履行期到期之日的次日起两年	否	否
著融环球有限公司	2016年10月29日	30,597	2016年10月28日	30,597	连带责任保证	至担保债务完全清偿为止	否	否
济南中弘旅游开发有限公司	2016年12月02日	60,000	2016年12月01日	60,000	连带责任保证	还款期限届满之日起两年	否	否
北京中弘地产有限公司	2016年12月03日	250,000	2016年12月20日	250,000	连带责任保证	借款期限届满之次日起两年	否	否
安吉弘骊房地产开发有限公司	2016年12月17日	15,000	2016年12月15日	15,000	连带责任保证	债务履行期届满之日起两年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			956,974	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				956,974
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			956,974	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				1,227,674
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			956,974	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				956,974
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			956,974	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				1,227,674
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				125.07%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				0				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保余额 (E)				0				
担保总额超过净资产50%部分的金额 (F)				736,892.98				
对未到期担保,报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				不适用				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				不适用				

采用复合方式担保的具体情况说明

适用  不适用

## (2) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

#### (2) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

### 4、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十八、社会责任情况

### 1、履行精准扶贫社会责任情况

#### (1) 年度精准扶贫概要

#### (2) 上市公司年度精准扶贫工作情况

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	---	---
二、分项投入	---	---
1. 产业发展脱贫	---	---
2. 转移就业脱贫	---	---
3. 易地搬迁脱贫	---	---
4. 教育脱贫	---	---
5. 健康扶贫	---	---
6. 生态保护扶贫	---	---
7. 兜底保障	---	---
8. 社会扶贫	---	---
9. 其他项目	---	---
三、所获奖项（内容、级别）	---	---

#### (3) 后续精准扶贫计划

无

### 2、履行其他社会责任的情况

无

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

是否发布社会责任报告

是  否

## 十九、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

重大事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引	进展情况
2015年3月16日公司第六届董事会2015年第二次临时会议审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司2015年度非公开发行股票方案的议案》等议案	2015年03月18日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2015-03-18/1200710483.PDF">http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2015-03-18/1200710483.PDF</a>	2015年12月22日，公司收到中国证监会《关于核准中弘控股股份有限公司非公开发行股票的批复》。 2016年4月20日，公司本次非公开发行新增股份1,382,978,723股在深圳证券交易所上市。
2015年5月25日公司第六届董事会2015年第三次临时会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司2015年度发行公司债券方案的议案》等议案	2015年05月26日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1201061773?announceTime=2015-05-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1201061773?announceTime=2015-05-26</a>	2016年1月8日，公司收到中国证监会《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》。 2016年1月26日，2.5亿元公司债券（第一期）发行完毕。 2016年3月7日，2.5亿元公司债券在深圳证券交易所上市。
2015年10月10日公司第六届董事会2015年第七次临时会议审议通过了《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》等议案	2015年10月12日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1201680932?announceTime=2015-10-12">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1201680932?announceTime=2015-10-12</a>	2015年11月30日，公司收到深圳证券交易所《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》。 2016年1月28日，5亿元公司2016年非公开发行公司债券（第一期）发行完毕。
2016年6月21日公司第六届董事会2016年第六次临时会议审议通过了《关于公司非公开发行公司债券第二期发行方案的议案》	2016年6月22日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/szse/bulletin_detail/true/1202380383?announceTime=2016-06-22">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/szse/bulletin_detail/true/1202380383?announceTime=2016-06-22</a>	2016年7月4日，8亿元公司2016年非公开发行公司债券（第二期）发行完毕。
2016年4月24日公司第六届董事会第十二次会议审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司非公开发行A股股票方案的议案》等议案	2016年4月26日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/szse/bulletin_detail/true/1202241032?announceTime=2016-04-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/szse/bulletin_detail/true/1202241032?announceTime=2016-04-26</a>	2016年6月2日公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》。 2016年7月11日公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》。 2016年8月16日，公司对上述反馈意见答复进行公告，并按要求将反馈意见回复及时报送中国证监会。
2016年9月12日公司第七届董事会2017年第一次临时会议审议通过了《关于公司非公开发行公司债券第三期发行方案的议案》	2016年9月13日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/szse/bulletin_detail/true/1202695110?announceTime=2016-09-13">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/szse/bulletin_detail/true/1202695110?announceTime=2016-09-13</a>	2016年10月21日，13.20亿元公司2016年非公开发行公司债券（第三期）发行完毕。

## 二十、公司子公司重大事项

□ 适用 √ 不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	2,365,200	0.05%	1,382,978,722			388,400	1,383,367,122	1,385,732,322	23.12%
3、其他内资持股	2,365,200	0.05%	1,382,978,722			388,400	1,383,367,122	1,385,732,322	23.08%
其中：境内法人持股			1,382,978,722				1,382,978,722	1,382,978,722	23.08%
境内自然人持股	2,365,200	0.05%				388,400	388,400	2,753,600	0.05%
二、无限售条件股份	4,607,942,649	99.95%				-388,400	-388,400	4,607,554,249	76.88%
1、人民币普通股	4,607,942,649	99.95%				-388,400	-388,400	4,607,554,249	76.88%
三、股份总数	4,610,307,849	100.00%	1,382,978,722			0	1,382,978,722	5,993,286,571	100.00%

股份变动的原因

适用  不适用

1、2016年4月20日，公司非公开发行股票完成，新增股份1,382,978,722股，公司的总股本由4,610,307,849股增加到5,993,286,571股。

2、报告期初，董事金洁先生持有本公司股票1,553,600股，锁定持股数的75%，锁定股数为1,165,200股，金洁先生于2016年8月12日任期届满离任，按照规定其持有的全部股份被锁定半年，因此其持有的剩余25%的股份388,400股也被锁定。

股份变动的批准情况

适用  不适用

2015年3月16日公司第六届董事会2015年第二次临时会议审议通过了《关于公司符合发行公司股票条件的议案》、《关于公司2015年度非公开发行股票方案的议案》等议案，本次非公开发行股票的发行价格下限为4.51元/股，发行数量为不超过864,745,011股。2015年4月2日，公司2015年第一次临时股东大会审议批准了上述议案。

2015年5月29日，公司实施了2014年度权益分派实施方案：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。在实施上述权益分派方案后，本次非公开发行股票发行底价由4.51元/股调整为2.82元/股，发行数量由不超过864,745,011股调整为不超过1,382,978,723股。

2015年11月26日，中国证监会发行审核委员会召开工作会议审核了公司上述非公开发行A股股票事宜。

2015年12月22日，公司收到中国证监会《关于核准中弘控股股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2015]2976号），核准公司非公开发行不超过1,382,978,723股新股。

2016年4月20日，经深圳证券交易所批准，公司本次非公开发行新增股份1,382,978,722股在深圳证券交易所上市。

股份变动的过户情况

适用  不适用

公司非公开发行股票新增股份1,382,978,722股的工商变更登记手续公司已于2016年5月16日办理完毕。

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用  不适用

	2015 年度		2016 年 1—9 月	
	调整前	调整后	调整前	调整后
基本每股收益（元）	0.06	0.05	0.03	0.03
稀释每股收益（元）	0.06	0.05	0.03	0.03
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.27	0.98	1.64	1.64

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
招商财富—招商银行—增富 1 号专项资产管理计划	0	0	691,489,361	691,489,361	认购公司非公开发行股份	2017 年 4 月 20 日，全部解除限售
国都证券—浙商银行—国都景顺 1 号集合资产管理计划	0	0	531,914,893	531,914,893	认购公司非公开发行股份	2017 年 4 月 20 日，全部解除限售
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	0	0	159,574,468	159,574,468	认购公司非公开发行股份	2017 年 4 月 20 日，全部解除限售
合计	0	0	1,382,978,722	1,382,978,722	—	—

备注：2017 年 4 月 20 日，上述股东持有的限售股合计 1,382,978,722 股已全部解除限售，上市流通。

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
A 股	2016 年 03 月 25 日	2.82	1,382,978,722	2016 年 04 月 20 日	1,382,978,722	

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

经中国证监会“证监许可[2015]2976号”文核准，公司于2016年3月25日非公开发行人民币普通1,382,978,722股，每股发行价格为人民币2.82元。本次增发股份已于2016年4月20日上市。

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

公司非公开发行股票完成后，公司股份总数增加1,382,978,722股，均为有限售条件股份，公司有限售条件股份相应增

加。

本次非公开发行股票募集资金净额3,877,861,698.17元，发行完成后，公司的资产总额与净资产规模将得到相应增加，资产负债率降低。

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	173,405	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	173,243	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	26.55%	1,591,183,865			1,591,183,865	质押	1,586,575,340
招商财富—招商银行—增富1号专项资产管理计划	其他	11.54%	691,489,361	+691,489,361	691,489,361			
国都证券—浙商银行—国都景顺1号集合资产管理计划	其他	8.88%	531,914,893	+531,914,893	531,914,893			
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%	368,051,117			368,051,117		
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	2.66%	159,574,468	+159,574,468	159,574,468			
招商财富—招商银行—硅谷天堂2号专项资产管理计划	其他	2.56%	153,354,632			153,354,632		
张小军	境内自然人	0.68%	40,738,235	+36,038,235		40,738,235		
周明吾	境内自然人	0.25%	15,245,300	+15,245,300		15,245,300		
中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.24%	14,491,604	+5,844,600		14,491,604		
石庭波	境内自然人	0.24%	14,400,000	+14,400,000		14,400,000		

战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(参见注 3)	招商财富—招商银行—增富 1 号专项资产管理计划、国都证券—浙商银行—国都景顺 1 号集合资产管理计划、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三名股东是因为 2016 年 4 月参与公司非公开发行成为前 10 名股东；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、招商财富—招商银行—硅谷天堂 2 号专项资产管理计划两名股东是因为 2014 年 12 月参与公司非公开发行成为前 10 名股东。		
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中公司第一大股东和其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。未知其他股东之间是否存在关联关系和是否属于规定的一致行动人。		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
中弘卓业集团有限公司	1,591,183,865	人民币普通股	1,591,183,865
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	368,051,117	人民币普通股	368,051,117
招商财富—招商银行—硅谷天堂 2 号专项资产管理计划	153,354,632	人民币普通股	153,354,632
张小军	40,738,235	人民币普通股	40,738,235
周明吾	15,245,300	人民币普通股	15,245,300
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	14,491,604	人民币普通股	14,491,604
石庭波	14,400,000	人民币普通股	14,400,000
刘泽禄	13,624,400	人民币普通股	13,624,400
陆珏	12,959,428	人民币普通股	12,959,428
余后荣	12,682,900	人民币普通股	12,682,900
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	上述股东中公司第一大股东和其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。未知其他股东之间是否存在关联关系和是否属于规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明(如有)(参见注 4)	前 10 名普通股股东中，周明吾、石庭波持有的全部股份为进行融资融券业务通过信用证券账户持有。		

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

是  否

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：社团集体控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中弘卓业集团有限公司	王永红	2004 年 11 月 04 日	91650100767500449G	从事对非上市企业的股权投资，通过认购非公开发行股票或受让股权等方式持有上市公司股份。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

### 3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王永红	中国大陆	否
主要职业及职务	中弘卓业集团有限公司董事长	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
招商财富—招商银行—增富 1 号 专项资产管理计划（招商财富资 产管理有限公司代管）	赵生章	2013 年 02 月 21 日	10000 万元	特定客户资产管理业务以 及中国证监会许可的其他 业务

### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
王永红	董事长	离任	男	45	2013年3月28日	2016年8月12日					
金洁	董事、 副总经理、 董事会秘书	离任	男	46	2013年3月28日	2016年8月12日	1,553,600				1,553,600
李亚平	独立董事	离任	女	58	2013年3月28日	2016年8月12日					
林英士	独立董事	离任	男	48	2014年7月07日	2016年8月12日					
吴学军	监事会主席	离任	男	54	2013年3月28日	2016年8月12日					
王绍合	副总经理	离任	男	47	2013年3月28日	2016年8月12日					
王继红	董事长	现任	男	50	2016年08月12日						
崔威	董事、 总经理	现任	男	45	2016年08月12日						
刘祖明	董事、财务 总监	现任	男	45	2016年08月12日		1,600,000				1,600,000
吴学军	董事、 董事会秘书	现任	男	54	2016年08月12日						
蓝庆新	独立董事	现任	男	41	2016年08月12日						
周春生	独立董事	现任	男	51	2016年08月12日						
吕晓金	独立董事	现任	女	66	2016年08月12日						
梁琪	监事会主席	现任	女	41	2016年08月12日						
符婧	职工监事	现任	女	38	2016年08月12日						
龙丽飞	监事	现任	女	43	2016年08月12日						
张继伟	副总经理	现任	男	48	2016年08月12日						
合计	--	--	--	--	--	--	3,153,600	0	0	0	3,153,600

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
王永红	董事长	任期满离任	2016年08月12日	任期满离任
金洁	董事、副总经理、 董事会秘书	任期满离任	2016年08月12日	任期满离任
李亚平	独立董事	任期满离任	2016年08月12日	任期满离任
林英士	独立董事	任期满离任	2016年08月12日	任期满离任
吴学军	监事会主席	离任	2016年08月12日	因岗位调整原因离任
王绍合	副总经理	任期满离任	2016年08月12日	任期满离任

王继红	董事长		2016年08月12日	董事会换届新聘
崔 崑	董事、总经理		2016年08月12日	董事为任期满连任、总经理为任期满董事会续聘
刘祖明	董事、财务总监		2016年08月12日	董事为任期满连任、财务总监为任期满董事会续聘
吴学军	董事、董事会秘书		2016年08月12日	董事为换届新聘、董事会秘书为董事会新聘
蓝庆新	独立董事		2016年08月12日	任期满连任
周春生	独立董事		2016年08月12日	董事会换届新聘
吕晓金	独立董事		2016年08月12日	董事会换届新聘
梁 琪	监事会主席		2016年08月12日	监事会换届新聘
符 婧	职工监事		2016年08月12日	任期满连任
龙丽飞	监事		2016年08月12日	任期满连任
张继伟	副总经理		2016年08月12日	任期满董事会续聘

### 三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

#### 一、董事

1、王继红先生：毕业于江西广播电视大学。1997年至2000年任江西省宜丰县化工有限责任公司董事长、总经理；2000年至2002年就职于江西省宜丰县招商领导小组；2002年至2007年任江西中成有限责任公司董事长、总经理；2007年起任安徽科苑实业有限责任公司董事长、总经理。2016年8月12日起任中弘控股股份有限公司董事长。

2、崔崑先生：毕业于哈尔滨理工大学热能工程专业，2003年取得清华大学房地产经营管理专业硕士学位，2009年取得中国人民大学房地产经营管理专业博士学位，国家注册房地产估价师，高级房地产经济师，中国房地产学会副会长，北京市政府房地产领域评标专家。2006年至2007年入选北京市政府“优秀人才培养计划”，同时考取教育部“联合培养博士”奖学金，作为访问学者赴美国丹佛大学进行房地产经济相关研究。2009年前曾在北京巴威公司基建部、北京市开发办任职，先后主持或主要参与过北京南池子保护改造，西红门、回龙观、望京、马坊新城等十余个项目的开发建设。2009年9月起任中国中化集团方兴地产(中国)有限公司(HK00817)总裁助理；2011年11月起任方兴地产(中国)有限公司副总裁及投资委员会主任，先后兼任北京赢辉总经理、重庆兴拓董事长、丽江公司董事长、青岛公司总经理，期间在北京、重庆、广州、三亚、长沙等城市取得多块地块，为方兴地产连续几年业绩大幅增长提供了坚实的土地储备基础。在方兴地产期间先后主持开发北京金茂府、重庆金茂珑悦、丽江金茂雪山语、青岛高新区等项目建设，在房地产开发、项目运营、政策分析及投资决策方面积累了先进的实践经验。2015年3月16日至今任中弘控股股份有限公司总经理，2015年4月2日至今任中弘控股股份有限公司董事。

3、刘祖明先生：高级会计师、注册会计师，毕业于青岛海洋大学会计学专业、获硕士学位。曾任职于铁道部青岛四方机车车辆厂、联想(北京)有限公司；2004年6月至2010年2月任职于北京联东投资(集团)有限公司历任财务副总监、财务总监；2010年3月至2012年9月任中弘控股股份有限公司财务部经理；2012年9月至2013年3月任中弘控股股份有限公司财务总监。2013年3月28日至今任中弘控股股份有限公司董事、财务总监。

4、吴学军先生：本科毕业于江西财经大学。历任国家物资部市场司副科长，中物三峡物资有限公司上海公司、苏州公司总经理；苏州天平水泥有限公司董事、财务总监；上海元鼎汽车销售服务有限公司总经理；2008年5月至2010年2月任北京中弘投资有限公司投资发展中心副总监；2010年3月起任中弘控股股份有限公司证券部总经理；2013年3月28日起任中弘控股股份有限公司监事会主席。2016年8月12日起任中弘控股股份有限公司董事、董事会秘书兼工会主席。

5、周春生先生：毕业于中国人民银行研究生部金融学博士，普林斯顿大学经济金融学博士，教授。曾任中国人民银行南京分行行长秘书；加州大学Riverside分校安德森管理学院金融系助理教授；香港大

学副教授；北京大学光华管理学院教授；中国证监会规划发展委员会委员（副局级）；北京大学光华管理学院金融系主任；北京大学光华管理学院高层管理者培训与发展中心（EDP）主任；香港大学荣誉教授；深圳证券交易所上市委员会委员；2008年5月至2014年7月曾任中弘控股股份有限公司独立董事。现任长江商学院教授，兼任广东国盛金控集团股份有限公司独立董事、传化智联股份有限公司独立董事、北亚资源控股有限公司（香港上市公司）独立非执行董事。2016年8月12日至今任中弘控股股份有限公司独立董事。

6、吕晓金女士：大学学历，注册会计师，2008年5月至2014年7月曾任中弘控股股份有限公司独立董事，2009年4月至2016年1月曾任北京康得新复合材料股份有限公司独立董事。1998年至今在内蒙古三一信会计师事务所有限责任公司担任主任会计师。2016年8月12日起任中弘控股股份有限公司董事

7、蓝庆新先生：南开大学博士，对外经济贸易大学教授、博士生导师，主要负责产业经济和世界经济的教学与研究。曾任天津市政工程局职员，2005年8月至今任职于对外经济贸易大学。2014年7月至今任中弘控股股份有限公司独立董事，兼任北京师范大学人本中心研究员、北京大学光华天成博士后流动站博士后导师。

## 二、监事

1、龙丽飞女士：北京师范大学经济学硕士。2001年8月至2008年4月任中成进出口股份有限公司资产管理部业务主管；2008年4月至8月任中信出版集团股份有限公司投资部投资经理；2008年11月至2011年5月任中弘卓业集团有限公司投资管理中心副总经理。2011年6月至今任中弘卓业集团有限公司企管内控中心总经理。2011年8月5日至今任中弘控股股份有限公司监事。

2、梁琪女士：注册会计师、房地产经济师、证券二级从业资格、CCSA、CIA，毕业于内蒙古农业大学经济管理学院，管理学硕士学位。2003年8月至2007年3月公务员；2007年4月至2010年4月任中通会计师事务所主审、项目经理；2010年5月至2012年12月任中弘控股股份有限公司审计部副总经理；2013年1月至今任中弘控股股份有限公司审计部总经理。2016年8月12日至今任中弘控股股份有限公司监事会主席。

3、符婧女士：毕业于海南大学，本科学历。2005年1月至2007年12月任北京中弘投资有限公司总裁秘书；2008年1月至2009年11月任中弘卓业集团有限公司董事长秘书；2009年12月起任中弘控股股份有限公司行政管理部副总经理。2010年2月5日至今任中弘控股股份有限公司职工监事。

## 三、非董事高管人员

张继伟先生：经济学硕士，注册会计师。1995年7月至2000年3月先后任新疆华通会计师事务所审计项目经理、部门经理、副主任会计师、出资人；2000年3月至2002年8月任新疆乌苏啤酒集团财务总监；2002年8月至2005年6月任新疆乌苏啤酒集团境外投资企业吉尔吉斯斯坦“乌苏萨肯啤酒上市股份公司”董事、执行总经理；2005年8月至2008年12月任美国独资艾瑞泰克肥料有限公司副总裁；2008年12月至2011年6月任中弘卓业集团有限公司计审部经理；2010年2月至2011年8月任中弘控股股份有限公司监事；2011年9月起任中弘控股股份有限公司人力行政中心负责人。2012年2月18日至今任中弘控股股份有限公司副总经理。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
龙丽飞	中弘卓业集团有限公司	企管内控中心总经理	2011年06月01日		是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
蓝庆新	对外经济贸易大学	教授	2005年08月01日		是
蓝庆新	中国长城计算机深圳股份有限公司	独立董事	2014年12月23日		是

周春生	广东国盛金控集团股份有限公司	独立董事	2015年07月02日		是
周春生	传化智联股份有限公司	独立董事	2015年06月30日		是
周春生	北亚资源控股有限公司（香港上市公司）	独立非执行董事	2013年06月14日		是
周春生	长江商学院	教授	2007年01月02日		是
吕晓金	内蒙古三一信会计师事务所有限责任公司	主任会计师	1998年12月01日		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事、高级管理人员薪酬经董事会薪酬与考核委员会审核批准，独立董事津贴标准经董事会审议通过，报公司股东大会批准。公司根据当年经营业绩、整体管理指标达成状况以及考核评估情况，并考虑同行业收入水平后确定公司董事、监事、高级管理人员薪酬。报告期内，公司按相关规定向董事、监事及高管人员支付报酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王永红	董事长	男	45	离任		是
金洁	董事、副总经理、董事会秘书	男	46	离任	161.35	否
李亚平	独立董事	女	58	离任	7.29	否
林英士	独立董事	男	48	离任	7.29	否
王绍合	副总经理	男	47	离任	51.69	否
王继红	董事长	男	50	现任	336.06	否
崔巍	董事、总经理	男	45	现任	266.89	否
刘祖明	董事、财务总监	男	45	现任	239.03	否
吴学军	董事、董事会秘书	男	54	现任	140.48	否
蓝庆新	独立董事	男	41	现任	12.51	否
周春生	独立董事	男	51	现任	5.22	否
吕晓金	独立董事	女	66	现任	5.22	否
梁琪	监事会主席	女	41	现任	102.08	否
符婧	职工监事	女	38	现任	50.7	否
龙丽飞	监事	女	43	现任		是
张继伟	副总经理	男	48	现任	239.03	否
合计	--	--	--	--	1624.84	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	261
主要子公司在职员工的数量（人）	2,282
在职员工的数量合计（人）	2,543
当期领取薪酬员工总人数（人）	2,543
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	1,155
销售人员	91
技术人员	758
财务人员	176
行政人员	363
合计	2,543
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	117
大学	768
专科	524
中专及以下	1,134
合计	2,543

### 2、薪酬政策

公司为员工提供在行业和地区内具有一定竞争力的薪酬福利待遇，同时在公司内部实施具有公平性、激励性、竞争性、规范化的薪酬管理制度，以实现公司与员工的共赢。

### 3、培训计划

公司逐步建立和实施基于人力效能提升为核心的人才培养与发展体系。2016年公司以行政人力中心为主导，共设计实施7490人天培训，新员工融入方面：实施新员工导师制，建立了105位新员工导师队伍；职业成长方面：搭建包含188门课程的晋级发展课程体系，为52位晋升员工提供岗位晋升特训；制度宣贯方面：组织公司各部门开发完成12门核心制度课程，并成功举办制度挑战赛；后备骨干人才培养方面，组织实施腾龙训练营，二期86名骨干员工开展为期一年的领导力及专业力训练。

### 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市规则》、《主板上市公司规范运作指引》等法律法规、规范性文件要求，结合证监会、深交所等监管部门对上市公司内部控制的相关要求，不断完善法人治理结构，建立健全内部控制制度，完善上市公司治理规范性文件，进一步提高公司治理水平。

报告期内，公司本着对股东负责的态度，及时审议决定公司资产收购、再融资计划、重大投资和重大管理等问题，有效执行股东会的决议，认真履行各项职责，扎实工作。全年共筹备召开了公司18次董事会会议、7次监事会会议、9次股东大会。公司各位董事、监事均能按时出席会议，认真履行法律法规和公司章程赋予的职责和义务，分别就公司的定期报告、财务决算、利润分配、内控自评报告、人事任免、资产收购、再融资、对外投资等一系列重大事项进行了认真审议，并做出了审慎决策。

截至报告期末，公司治理的实际运作情况与证监会、深圳证券交易所上市公司治理规范性文件基本相符，不存在尚未解决的治理问题。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

### 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。公司控股股东依法通过股东大会行使股东权力，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。

1、业务独立：公司主营业务为房地产的开发和经营，与控股股东主营业务范围不同，不存在实际和潜在的同业竞争。

2、人员分开：公司人员独立于控股股东，具有独立的劳动人事管理部门，制定独立的劳动、人事及薪酬管理制度。公司高管人员均在公司专职工作，未在控股股东担任职务。

3、资产完整：公司拥有独立、完整的法人财产权，与控股股东之间产权关系清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，不存在控股股东占用公司资金、资产等情形。

4、机构独立：公司建立了健全的完全独立于控股股东的组织架构体系，公司董事会、监事会、高管层和内部机构保持独立运作；控股股东及其职能部门与公司及其职能部门之间不存在从属关系。

5、财务独立：公司财务完整、明晰、独立，财务机构和财务人员与控股股东分设；拥有独立的银行账户，建立了独立的会计核算体系、财务管理制度以及完善的内部控制制度。公司能够独立作出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

### 三、同业竞争情况

适用  不适用

## 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2015 年度股东大会	年度股东大会	0.02%	2016 年 05 月 17 日	2016 年 05 月 18 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2016-050
2016 年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.10%	2016 年 01 月 14 日	2016 年 01 月 15 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2016-007
2016 年二次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2016 年 03 月 16 日	2016 年 03 月 17 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2016-024
2016 年第三次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2016 年 06 月 30 日	2016 年 07 月 01 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2016-062
2016 年第四次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2016 年 08 月 12 日	2016 年 08 月 13 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2016-080
2016 年第五次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2016 年 09 月 28 日	2016 年 09 月 29 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2016-098
2016 年第六次临时股东大会	临时股东大会	0.03%	2016 年 10 月 31 日	2016 年 11 月 01 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2016-110
2016 年第七次临时股东大会	临时股东大会	0.02%	2016 年 11 月 14 日	2016 年 11 月 15 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2016-114
2016 年第八次临时股东大会	临时股东大会	0.02%	2016 年 12 月 19 日	2016 年 12 月 20 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 公告编号: 2016-128

## 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 五、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
蓝庆新	18	3	15	0	0	否
周春生	9	0	8	1	0	否
吕晓金	9	1	8	0	0	否
李亚平	9	1	7	1	0	否
林英士	9	2	7	0	0	否
独立董事列席股东大会次数	9					

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### 1、董事会审计委员会履职情况

公司董事会审计委员会由3名独立董事和2名董事组成，其中主任委员由专业会计人士担任。

根据中国证监会、深交所有关规定及公司董事会审计委员会工作细则，公司董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，履行了以下工作职责：

(1) 鉴于天健会计师事务所(特殊普通合伙)已连续5年为公司提供审计服务,服务期限较长,同意公司不再与该所续聘。提议改聘亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)公司 2015年度审计机构,进行公司2015年度财务报告审计及内控审计相关业务。

(2) 认真审阅了公司2015年度审计报告,同意向董事会提交财务报告,并就公司年度财务会计报表其他相关议案进行表决并形成相关决议;

(2) 认真审阅关于聘请2016年度审计机构的议案,并了解会计师事务所的情况,同意向董事会提交该议案,并就相关议案进行表决并形成相关决议;

(4) 认真听取了公司2016年度审计工作计划及相关资料,与负责公司年度审计工作的会计师事务所协商确定公司2016年度财务报告审计工作的时间安排;在会计师事务所审计结束后,董事会审计委员会与会计师事务所就审计过程中发现的问题以及相关重大事项进行了沟通和交流,在会计师事务所出具初步审计意见后再一次审阅公司财务会计报表。

## 2、董事会战略委员会履职情况

董事会战略委员会由4名董事和1名独立董事组成,其中主任委员由董事长担任。

报告期内,关于公司收购收购三亚小洲岛酒店投资管理有限公司59%股权及受让天津世隆资产管理合伙企业(有限合伙)10亿元份额,战略委员会经过认真审议会议材料,组织与公司管理人员、财务人员会谈了解受让资产事项的重要性和意义,并对以上事项提出了意见和建议。

## 3、董事会薪酬与考核委员会履职情况

董事会薪酬与考核委员会由3名独立董事和2名董事组成,其中主任委员由独立董事担任。

根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》、《公司董事会薪酬与考核委员工作细则》,薪酬与考核委员会本着勤勉尽责的原则积极开展工作,报告期内,薪酬与考核委员会根据公司内部薪酬管理制度的相关规定,对公司高级管理人员的薪酬情况进行审核。

## 4、董事会提名委员会的履职情况

董事会薪酬与考核委员会由3名独立董事和2名董事组成,其中主任委员由独立董事担任。

董事会提名委员负责对公司董事换届和经营层人员的人选、选择标准和程序进行选择并提出建议。报告期内,公司董事会下设的提名委员会勤勉尽责,认真履行职权,对选举董事及聘任高管等事项履行了职责。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

公司建立了高级管理人员的薪酬与公司业绩挂钩的绩效考核与激励约束机制,公司董事会根据年度经营业绩确定高级管理人员的薪酬政策与方案,公司根据当年经营业绩、整体管理指标达成状况以及考核评估情况,并考虑同行业收入水平后确定公司高级管理人员薪酬。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

## 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2017 年 04 月 26 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上《中弘股份 2016 年度内部控制自我评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	86.28%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	97.04%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷:控制环境无效;公司董事、监事和高级管理人员舞弊并给企业造成重要损失和不利影响;董事会或其授权机构及内审部门对公司的内部控制监督无效。重要缺陷:未依照公认会计准则选择和应用会计政策;未建立反舞弊程序和控制措施;对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制;对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。一般缺陷:未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。	重大缺陷:决策程序导致重大失误;重要业务缺乏制度控制或系统性失效,且缺乏有效的补偿性控制;中高级管理人员流失严重;内控评价的结果特别是重大缺陷未得到整改;其他对公司产生重大负面影响的情形。重要缺陷:决策程序导致出现一般性失误;重要业务制度或系统存在缺陷;关键岗位业务人员流失严重;其他对公司产生较大负面影响的情形。一般缺陷:决策程序效率不高;一般业务制度或系统存在缺陷;一般岗位业务人员流失严重;一般缺陷未得到整改。
定量标准	重大缺陷标准:错报 $\geq$ 总资产的 3%,错报 $\geq$ 营业收入总额的 5%;重要缺陷标准:总资产的 1.5% $\leq$ 错报 $<$ 总资产的 3%,营业收入总额的 3% $\leq$ 错报 $<$ 营业收入总额的 5%;一般缺陷标准:错报 $<$ 总资产的 1.5%,错报 $<$ 营业收入总额的 3%	重大缺陷标准:损失金额 $\geq$ 6000 万元;重要缺陷标准:3000 万元 $\leq$ 损失金额 $<$ 6000 万元;一般缺陷标准:损失金额 $<$ 3000 万元
财务报告重大缺陷数量(个)	0	
非财务报告重大缺陷数量(个)	0	
财务报告重要缺陷数量(个)	0	
非财务报告重要缺陷数量(个)	0	

## 十、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
中弘股份公司于 2016 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2017 年 04 月 26 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上《中弘股份 2016 年度内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十节 公司债券相关情况

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

### 一、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	95,000	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	50,000	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	80,000	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	公司已于 2016 年 12 月 29 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”2017 年付息公告》，并于 2017 年 1 月 6 日支付了“14 中弘债”2016 年 1 月 6 日-2017 年 1 月 5 日期间的利息。						
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						

### 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

#### 1、中弘控股股份有限公司 2014 年公司债券

债券受托管理人：							
名称	广州证券股份 有限公司	办公地址	北京市西城区 武定侯街 2 号 泰康国际大厦 15 楼	联系人	刘蔚	联系人电话	020-88836639 -19692
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	大公国际资信评估有限公司			办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层		

报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	不适用
--	-----

## 2、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）

债券受托管理人：							
名称	东兴证券股份 有限公司	办公地址	北京市西城区金融大 街 5 号（新盛大厦）12、 15 层	联系人	王义	联系人电话	010-66555745
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	大公国际资信评估有限公司		办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	不适用						

## 3、中弘控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）

债券受托管理人：							
名称	新时代证券股 份有限公司	办公地址	北京市海淀区北三环 西路 99 号西海国际 1 号楼 15 层 1501	联系人	过震	联系人电话	010-33938540
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	大公国际资信评估有限公司		办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	不适用						

## 4、中弘控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）

债券受托管理人：							
名称	新时代证券股 份有限公司	办公地址	北京市海淀区北三环 西路 99 号西海国际 1 号楼 15 层 1501	联系人	过震	联系人电话	010-33938540
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	大公国际资信评估有限公司		办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	不适用						

## 5、中弘控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）

债券受托管理人：							
名称	新时代证券股 份有限公司	办公地址	北京市海淀区北三环 西路 99 号西海国际 1 号楼 15 层 1501	联系人	过震	联系人电话	010-33938540
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	大公国际资信评估有限公司		办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	不适用						

适用)	
-----	--

### 三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	公司债券募集资金的使用严格按照《募集资金使用管理制度》及《募集说明书》约定的用途使用资金，并履行相应的审批程序。
年末余额（万元）	5.61
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户均严格按照募集说明书相关约定执行
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

### 四、公司债券信息评级情况

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AA。

大公国际于2016年6月20日出具了《中弘控股股份有限公司主体与相关债项2016年度跟踪评级报告》（大公报SD【2016】294号），对公司及“14中弘债”、“16中弘01”、“16弘债01”的信用状况进行跟踪评级，确定公司的主体长期信用等级维持AA，评级展望维持稳定，“14中弘债”、“16中弘01”、“16弘债01”的信用等级维持AA。具体情况详见2016年6月21日公司在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的上述跟踪评级报告。

### 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

公司上述债券均未安排增信机制。上述债券发行完成后，每只债券的偿债计划及其他保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。

### 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内上述债券公司都未召开过债券持有人会议。

### 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内上述债券受托管理人均按约定履行职责。

### 八、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	2016 年	2015 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	36,810.42	58,298.68	-36.86%
流动比率	281.05%	356.31%	-75.26%
资产负债率	69.30%	70.66%	-1.36%
速动比率	67.71%	54.28%	13.43%
EBITDA 全部债务比	1.60%	4.11%	-2.51%
利息保障倍数	0.2	0.35	-42.86%
现金利息保障倍数	-1.19	0.83	-243.37%
EBITDA 利息保障倍数	0.3	0.37	-18.92%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

适用  不适用

息税折旧摊销前利润较去年同期减少36.86%，主要原因是净利润和所得税费用均降低所致。

流动比率较去年同期减少75.26%，主要原因是流动负债中应付账款和预收账款比去年同期增加较多所致。

利息保障倍数较去年同期减少43.9%，主要原因是本期的资本化利息增加所致。

现金利息保障倍数较去年同期减少243.74%，主要原因是经营活动产生的现金流量金额减少所致。

## 九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

不适用

## 十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内无新增银行授信。

报告期内偿还各类贷款合计889,852.60万元。

## 十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

### 1、债券回购情况

根据公司披露的《中弘控股股份有限公司公开发行2014年公司债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）中所设定的公司债券回售条款，债券持有人有权在债券存续期内第 2个计息年度付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给公司。

公司分别于2016年12月8日、9日、12日发布了《中弘控股股份有限公司关于“14中弘债”票面利率不调整 and 投资者回售实施办法的第一次提示性公告》（公告编号2016-120）、《中弘控股股份有限公司关于“14中弘债”票面利率不调整 and 投资者回售实施办法的第二次提示性公告》（公告编号2016-121）、《中弘控股股份有限公司关于“14中弘债”票面利率不调整 and 投资者回售实施办法的第三次提示性公告》（公告编号2016-122）。投资者可在回售登记期内选择将持有的“14中弘债”全部或部分回售给公司，回售价格为人民币100元/张（不含利息），“14中弘债”回售登记期为2016年12月8日、2016年12月9日、2016年12月12日。

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的债券回售申报数据，“14中弘债”的回售数量为0张，回售金额为人民币0元（包含利息），剩余托管量保持不变，仍为950万张。

### 2、债券付息情况

公司于2017年1月6日支付了“14中弘债”2016年1月6日-2017年1月5日期间的利息。

## 十二、报告期内发生的重大事项

报告期内，公司新增为下属全资子公司提供担保合计956,974万元，全部为直接或间接控制的全资子公司担保，经营风险可控。除此之外，公司未发生《公司债券发行与管理办法》第四十五条列示的重大事项。

## 十三、公司债券是否存在保证人

是  否

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2017年04月24日
审计机构名称	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	亚会A审字（2017）0030号
注册会计师姓名	陈浩、邹泉水

#### 审计报告正文

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”）的财务报表，包括2016年12月31日合并及公司的资产负债表，2016年度的合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东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。

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，上述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有限公司2016年12月31日合并及公司的财务状况以及2016年度合并及公司的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

2016年12月31日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	5,243,994,364.82	2,442,823,246.13
结算备付金		
拆出资金		
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	4,764,755.34	
应收账款	1,243,506,786.25	173,901,856.63
预付款项	2,453,269,775.61	2,243,800,723.73
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	515,521,709.77	272,221,754.66
买入返售金融资产		
存货	20,039,733,562.58	13,799,573,403.56
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	131,073,091.78	32,174,721.31
流动资产合计	29,631,864,046.15	18,964,495,706.02
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	285,028,574.95	162,212,698.34
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	185,538,653.97	55,327,728.17
投资性房地产	46,504,748.32	48,169,923.88
固定资产	515,705,487.10	386,996,154.98
在建工程	31,593,214.07	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	18,559,364.61	12,155,775.98
开发支出		
商誉	843,562,667.39	369,585,225.72
长期待摊费用	10,948,173.69	6,228,113.75
递延所得税资产	137,196,593.96	7,480,196.20
其他非流动资产	1,552,380,232.02	17,000,000.00
非流动资产合计	3,627,017,710.08	1,090,092,347.96
资产总计	33,258,881,756.23	20,054,588,053.98

流动负债：		
短期借款	1,998,995,000.00	1,701,006,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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		9,399,039.18
应付账款	1,412,822,857.72	432,233,307.39
预收款项	867,065,555.41	204,007,731.73
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	42,522,288.44	43,710,669.33
应交税费	327,446,953.99	192,884,449.94
应付利息	460,240,088.70	190,751,914.57
应付股利		
其他应付款	1,946,536,689.53	608,143,078.58
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	3,463,759,399.76	1,163,550,723.58
其他流动负债	23,958,452.85	776,808,767.69
流动负债合计	10,543,347,286.40	5,322,495,681.99
非流动负债：		
长期借款	8,688,268,300.00	7,904,203,399.76
应付债券	3,816,716,262.85	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	1,000,000.00	
非流动负债合计	12,505,984,562.85	8,847,695,615.21
负债合计	23,049,331,849.25	14,170,191,297.20
所有者权益：		
股本	5,993,286,571.00	4,610,307,849.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	2,782,475,496.83	258,022,903.76
减：库存股		
其他综合收益	-44,924,607.20	-6,624,786.64
专项储备		
盈余公积	153,701,638.18	90,664,295.12
一般风险准备		
未分配利润	931,081,399.65	897,003,118.74
归属于母公司所有者权益合计	9,815,620,498.46	5,849,373,379.98
少数股东权益	393,929,408.52	35,023,376.80
所有者权益合计	10,209,549,906.98	5,884,396,756.78
负债和所有者权益总计	33,258,881,756.23	20,054,588,053.98

法定代表人：王继红

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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	4,042,136.46	205,354,917.77
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	414,005,500.00	216,501,800.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	13,816,278,432.47	10,807,236,340.02
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	6,448,912.92
流动资产合计	14,240,774,981.85	11,235,541,970.71
非流动资产：		
可供出售金融资产	109,000,000.00	100,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,366,792,127.94	2,857,161,386.10
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	2,026,009.97	2,076,660.17
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	2,477,818,137.91	2,959,238,046.27
资产总计	16,718,593,119.76	14,194,780,016.98
流动负债：		
短期借款	345,000,000.00	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	2,756,279.73	1,877,535.96
应交税费	6,373,872.52	6,191,637.43
应付利息	382,822,592.12	98,158,343.76
应付股利		
其他应付款	445,963,630.91	4,560,555,821.07
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,899,999,399.76	52,550,723.58
其他流动负债		
流动负债合计	3,082,915,775.04	5,119,334,061.80
非流动负债：		
长期借款		2,999,999,399.76
应付债券	3,816,716,262.85	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		
非流动负债合计	3,816,716,262.85	3,943,491,615.21
负债合计	6,899,632,037.89	9,062,825,677.01
所有者权益：		
股本	5,993,286,571.00	4,610,307,849.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	3,087,188,123.32	592,305,147.15
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	231,083,165.74	168,045,822.68
未分配利润	507,403,221.81	-238,704,478.86
所有者权益合计	9,818,961,081.87	5,131,954,339.97
负债和所有者权益总计	16,718,593,119.76	14,194,780,016.98

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	4,452,108,161.72	1,290,121,821.26
其中：营业收入	4,452,108,161.72	1,290,121,821.26
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,242,309,207.07	1,494,913,904.77
其中：营业成本	3,261,875,769.61	797,492,304.63
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		
税金及附加	165,210,666.80	71,345,537.80
销售费用	150,575,349.85	246,518,505.87
管理费用	428,645,814.80	423,051,829.09
财务费用	130,502,244.15	64,797,042.48
资产减值损失	105,499,361.86	-108,291,315.10
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）	-2,768,201.98	467,403,195.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-840,113.60	-871,705.88
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	207,030,752.67	262,611,112.13
加：营业外收入	2,201,890.59	225,464,024.33
其中：非流动资产处置利得	1,612,978.22	238,844.73

减：营业外支出	13,339,693.89	5,625,492.12
其中：非流动资产处置损失	3,912,846.00	80,633.96
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	195,892,949.37	482,449,644.34
减：所得税费用	49,612,075.46	189,949,644.79
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	146,280,873.91	292,499,999.55
归属于母公司所有者的净利润	157,048,489.68	286,986,303.83
少数股东损益	-10,767,615.77	5,513,695.72
六、其他综合收益的税后净额	-39,200,271.02	-6,624,786.64
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-38,299,820.56	-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）以后将重分类进损益的其他综合收益	-38,299,820.56	-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	-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	-45,030,282.61	105,675.41
6. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-900,450.46	
七、综合收益总额	107,080,602.89	285,875,212.91
归属于母公司所有者的综合收益总额	118,748,669.12	280,361,517.19
归属于少数股东的综合收益总额	-11,668,066.23	5,513,695.72
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.03	0.06
（二）稀释每股收益	0.03	0.06

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：王继红

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

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
税金及附加	275,200.00	
销售费用		
管理费用	62,773,863.81	89,469,493.07
财务费用	4,389,523.59	-10,312,903.60
资产减值损失	-717,355,054.24	406,613,688.29
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）	219,159,886.40	479,155,584.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-840,113.60	-871,705.88
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	869,076,353.24	-6,614,693.28
加：营业外收入	1,556.20	
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		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	869,077,909.44	-6,614,693.28
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	869,077,909.44	-6,614,693.28
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	869,077,909.44	-6,614,693.28
七、每股收益：		

(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	4,432,667,319.64	3,363,446,101.87
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	105,579.64	
收到其他与经营活动有关的现金	1,237,469,875.89	2,042,031,945.88
经营活动现金流入小计	5,670,242,775.17	5,405,478,047.75
购买商品、接受劳务支付的现金	4,918,630,510.73	3,345,448,518.99
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	533,059,657.11	469,343,719.56
支付的各项税费	326,275,788.51	458,781,621.05
支付其他与经营活动有关的现金	2,803,766,921.15	1,563,153,407.72
经营活动现金流出小计	8,581,732,877.50	5,836,727,267.32
经营活动产生的现金流量净额	-2,911,490,102.33	-431,249,219.57
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	84,268,925.39	1,704,299,507.32
取得投资收益收到的现金	797,569.95	443,442,885.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	18,878.99	307,726.00
处置子公司及其他营业单位收到	3,844,994.40	

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	88,930,368.73	2,148,050,118.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	129,967,037.98	61,966,244.42
投资支付的现金	1,292,376,888.90	1,041,525,517.86
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	995,762,796.16	359,072,041.52
支付其他与投资活动有关的现金	61,432,249.72	
投资活动现金流出小计	2,479,538,972.76	1,462,563,803.80
投资活动产生的现金流量净额	-2,390,608,604.03	685,486,315.02
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,877,861,698.17	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	12,369,783,300.00	9,621,822,399.76
发行债券收到的现金	2,870,000,000.00	940,569,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	19,117,644,998.17	10,562,391,899.76
偿还债务支付的现金	8,898,526,000.00	9,766,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,304,212,676.53	1,448,893,026.18
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	5,588,297.87	2,110,600.00
筹资活动现金流出小计	10,208,326,974.40	11,217,503,626.18
筹资活动产生的现金流量净额	8,909,318,023.77	-655,111,726.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,940,948.28	10,289,772.56
五、现金及现金等价物净增加额	3,611,160,265.69	-390,584,858.41
加：期初现金及现金等价物余额	1,594,240,433.88	1,984,825,292.29
六、期末现金及现金等价物余额	5,205,400,699.57	1,594,240,433.88

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	21,931,193,963.58	1,094,539,370.17
经营活动现金流入小计	21,931,193,963.58	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	30,361,204.03	30,391,713.19
支付的各项税费	275,200.00	
支付其他与经营活动有关的现金	27,494,224,972.39	6,670,094,753.02
经营活动现金流出小计	27,524,861,376.42	6,700,486,466.21
经营活动产生的现金流量净额	-5,593,667,412.84	-5,605,947,096.04
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	100,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	220,000,000.00	470,000,000.00
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		
投资活动现金流入小计	320,000,000.00	470,000,000.00
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	89,000,000.00	182,000,000.00
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	89,000,000.00	182,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	231,000,000.00	288,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,877,861,698.17	
取得借款收到的现金	1,495,000,000.00	5,019,999,399.76
发行债券收到的现金	2,870,000,000.00	940,569,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	8,242,861,698.17	5,960,568,899.76
偿还债务支付的现金	2,650,000,000.00	1,690,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	425,918,768.77	144,060,453.38
支付其他与筹资活动有关的现金	5,588,297.87	
筹资活动现金流出小计	3,081,507,066.64	1,834,060,453.38
筹资活动产生的现金流量净额	5,161,354,631.53	4,126,508,446.38
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	-201,312,781.31	-1,191,438,649.66
加：期初现金及现金等价物余额	205,354,917.77	1,396,793,567.43
六、期末现金及现金等价物余额	4,042,136.46	205,354,917.77

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	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			一般风险准备	未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	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
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、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,382,978,722.00				2,524,452,593.07		-38,299,820.56		63,037,343.06		34,078,280.91	358,906,031.72	4,325,153,150.20
（一）综合收益总额							-38,299,820.56				157,048,489.68	-11,668,066.23	107,080,602.89
（二）所有者投入和减少资本	1,382,978,722.00				2,494,882,976.17								3,877,861,698.17
1. 股东投入的普通股	1,382,978,722.00				2,494,882,976.17								3,877,861,698.17
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									63,037,343.06		-122,970,208.77		-59,932,865.71
1. 提取盈余公积									63,037,343.06		-63,037,343.06		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-59,932,865.71		-59,932,865.71
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					29,569,616.90							370,574,097.95	400,143,714.85
四、本期期末余额	5,993,286,571.00				2,782,475,496.83		-44,924,607.20		153,701,638.18		931,081,399.65	393,929,408.52	10,209,549,906.98

上期金额

单位：元

项目	上期											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	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	一般风险准备		
优先股		永续债	其他									
一、上年期末余额	2,881,442,406.00				2,000,894,474.65			90,664,295.12		641,712,681.38	52,911,248.24	5,667,625,105.39
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、本年期初余额	2,881,442,406.00				2,000,894,474.65			90,664,295.12		641,712,681.38	52,911,248.24	5,667,625,105.39
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	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												
1. 股东投入的普通股												
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	-23,401,567.16	-55,097,433.63
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										-31,695,866.47		-31,695,866.47
4. 其他											-23,401,567.16	-23,401,567.16
（四）所有者权益内部结转	1,728,865,443.00				-1,728,865,443.00							
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,728,865,443.00				-1,728,865,443.00							
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					-14,006,127.89							-14,006,127.89
四、本期末余额	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

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	4,610,307,849.00				592,305,147.15				168,045,822.68	-238,704,478.86	5,131,954,339.97
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	4,610,307,849.00				592,305,147.15				168,045,822.68	-238,704,478.86	5,131,954,339.97
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,382,978,722.00				2,494,882,976.17				63,037,343.06	746,107,700.67	4,687,006,741.90
（一）综合收益总额										869,077,909.44	869,077,909.44
（二）所有者投入和减少资本	1,382,978,722.00				2,494,882,976.17						3,877,861,698.17
1. 股东投入的普通股	1,382,978,722.00				2,494,882,976.17						3,877,861,698.17
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									63,037,343.06	-122,970,208.77	-59,932,865.71
1. 提取盈余公积									63,037,343.06	63,037,343.06	
2. 对所有者（或股东）的分配										-59,932,865.71	-59,932,865.71
3. 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	5,993,286,571.00				3,087,188,123.32				231,083,165.74	507,403,221.81	9,818,961,081.87

上期金额

单位：元

项目	上期										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,881,442,406.00				2,321,170,590.15				168,045,822.68	-200,393,919.11	5,170,264,899.72
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,881,442,406.00				2,321,170,590.15				168,045,822.68	-200,393,919.11	5,170,264,899.72
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	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. 股东投入的普通股											
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. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他										-31,695,866.47	-31,695,866.47
（四）所有者权益内部结转	1,728,865,443.00				-1,728,865,443.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,728,865,443.00				-1,728,865,443.00						
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	4,610,307,849.00				592,305,147.15				168,045,822.68	-238,704,478.86	5,131,954,339.97

# 中弘控股股份有限公司

## 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。公司现在统一社会信用代码为91341300711774766H，公司总部位于北京市。公司现有注册资本5,993,286,571.00元，股份总数5,993,286,571股（每股面值1元），其中有限售条件的流通股A股1,385,732,322股，无限售条件的流通股A股4,607,554,249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七届董事会第四次会议于2017年4月24日批准对外报出。

#### 4、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156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
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
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46户，减少10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	西双版纳路南山宜居度假开发有限公司	新设	2016年1月5日	注1	100.00%
2	西双版纳路南山居泰度假开发有限公司	新设	2016年1月5日	注1	100.00%
3	西双版纳路南山盛世度假开发有限公司	新设	2016年1月5日	注1	100.00%
4	西双版纳路南山乐居度假开发有限公司	新设	2016年1月5日	注1	100.00%
5	西双版纳路南山中天度假开发有限公司	新设	2016年1月5日	注1	100.00%
6	西双版纳路南山悦城度假开发有限公司	新设	2016年1月5日	注1	100.00%
7	西双版纳路南山久腾度假开发有限公司	新设	2016年1月5日	注1	100.00%
8	西双版纳路南山坤泰度假开发有限公司	新设	2016年1月5日	注1	100.00%
9	济南弘业房地产开发有限公司	新设	2016年7月7日	378,260,000.00	100.00%
10	济南中弘弘丰房地产开发有限公司	新设	2016年11月16日	注1	100.00%
11	三亚中弘弘熹房地产开发有限公司	新设	2016年4月14日	100,000,000.00	100.00%
12	三亚小洲岛酒店投资管理有限公司	并购	2016年9月8日	59,000,000.00	59.00%
13	广沛贸易有限公司 (GUANG PEI TRADING LIMITED)	新设	2016年2月17日	USD1.00	100.00%
14	GREAT SAIL CONSUL TANCY LIMITED	新设	2016年7月7日	USD1.00	100.00%
15	中弘國際控股有限公司	新设	2016年6月10日	注1	100.00%
16	KEE Holdings Company Limited 开易控股股份有限公司*	并购	2016年2月17日	3,655,335.41	75.00%
17	Baiyu Ventures Limited 百誉创投有限公司*	新设	2016年1月5日	USD1.00	100.00%
18	恒彩(中国)有限公司*EVER GRACE (CHINA) LTD.	新设	2016年1月5日	HKD1.00	100.00%
19	天津玖尊融资租赁有限公司*	新设	2016年5月6日	注1	100.00%
20	Neo Ocean Ventures Limited 新海创投有限公司*	并购	2016年2月17日	USD1.00	100.00%
21	Fortress Gain (HK) Limited 永盈(香港)有限公司*	并购	2016年2月17日	HKD1.00 注2	100.00%
22	天津金惠天金有限公司	新设	2016年2月4日	100,000,000.00	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
23	北京栩金易信息咨询服务有限公	新设	2016年7月13日	注1	100.00%
24	天津活力营销顾问有限公司	新设	2016年4月26日	10,000,000.00	100.00%
25	ORIENTAL CHOICE HOLDINGS LIMITED 东择控股有限公司	新设	2016年1月20日	USD1.00	100.00%
26	Wide Bright Investment Limited 博辉投资 有限公司	并购	2016年2月17日	注2	100.00%
27	KEE International(BVI) Limited 开易国际 (BVI) 有限公司*	并购	2016年2月17日	USD85.00 注2	85.00%
28	KEE zippers Corporation Limited 开易拉链 有限公司*	并购	2016年2月17日	HKD1,000,000 注2	100.00%
29	KEE (Guangdong)Garment Accessories Limited 开易(广东)服装配件有限公 司*	并购	2016年2月17日	CNY118,724,754.43 注2	100.00%
30	KEE Foshan Una Cultural gife limited 佛山 市优纳文化礼品有限公司*	并购	2016年2月17日	3,000,000.00 注2	100.00%
31	KEE (zhejiang)Garment Accessories Limited 开易(浙江)服装配件有限公司*	并购	2016年2月17日	8760000(美元) 注2	100.00%
32	FLAMBOYANT INTERNATIONAL LIMITED	新设	2016年11月5日	注1	100.00%
33	SINO WARRIOR GROUP LIMITED	新设	2016年8月18日	USD1.00	100.00%
34	LEISURE STATE Ltd.	新设	2016年1月1日	USD5	100.00%
35	中弘文商旅控股有限公司	新设	2016年1月21日	HKD1	100.00%
36	中玺文商旅集团有限公司	新设	2016年4月26日	注1	100.00%
37	中玺文商旅商业运营管理有限公司	新设	2016年6月30日	注1	100.00%
38	中玺酒店管理有限公司	新设	2016年7月1日	注1	100.00%
39	中玺养老服务管理有限公司	新设	2016年6月30日	注1	100.00%
40	中玺主题公园管理有限公司	新设	2016年7月1日	注1	100.00%
41	中玺物业管理有限公司	新设	2016年6月30日	注1	100.00%
42	北京博远物业管理有限公司	新设	2016年4月20日	注1	100.00%
43	安吉弘越建设发展有限公司	新设	2016年8月9日	100,000,000.00	100.00%
44	凌谷香港贸易有限公司	新设	2016年6月17日	注1	100.00%
45	北京明锐装饰工程有限公司	新设	2016年4月15日	注1	100.00%
46	天津凌谷商贸有限公司	新设	2016年5月16日	500,000,000.00	100.00%

注1: 截至2016年12月31日, 公司尚未实际出资。

注2: KEE Holdings Company Limited 是在香港联交所上市公司, 2016年2月17日中弘控股股份有限公司通过合  
子公司耀帝贸易有限公司收购 KEE Holdings Company Limited 及其子公司, 注2为 KEE Holdings Company Limited 收购时的

子公司。

注 3：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：2016 年本公司将北京永恒嘉业投资有限公司、北京中弘投资有限公司、海南弘昇投资有限公司、北京中弘庆祥投资有限公司、北京弘元鼎成房地产开发有限公司、北京中弘弘璟房地产开发有限公司、北京中弘商业运营管理有限公司、北京易融华盛资产管理有限公司、北京中弘网络营销顾问有限公司、北京博远物业管理有限公司，共计 10 家子公司进行转让，丧失控制权。

本公司及各子公司主要从事房地产开发及商品房销售。

## 二、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。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。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2016 年 12 月 31 日的财务状况及 2016 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

## 四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司主要从事房地产经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，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、收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、27“收入”、各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、32 重大会计判断和估计”。

### 1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 2、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。

### 3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### (1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

#### (2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资

产公允价值份额的差额，确认为商誉。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，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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## 5、合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，

其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，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。

#### 6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债

的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

#### 7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、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。

#### 8、外币业务和外币报表折算

##### （1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

##### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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的记账本位币金额计量。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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

##### （3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当

期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率/当期平均汇率/当期加权平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益/所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 9、金融工具

在本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。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。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，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### (1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### (2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量

且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金

融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

### (3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，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。已单项确认减值损失的金融资产，不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。

#### ①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### ②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。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。

可供出售金融资产发生减值时，将原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当期

损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，或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的减值损失，不予转回。

#### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，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，不终止确认该金融资产；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### (5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为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的条件与分类

为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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### ②其他金融负债

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，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### ③财务担保合同及贷款承诺

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损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

#### (6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### (7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

#### (8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。

除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### (9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

#### 10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

##### (1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

##### (2) 坏账准备的计提方法

###### ①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

###### ②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

###### A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征

###### B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	账龄分析法

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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）	6.00	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

③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) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

11、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

(2) 存货取得和发出的计价方法

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。土地成本：是指因开发房地产而征用土地所发生的各项费用，包括征地费、安置费，以及原有建筑物的拆迁补偿费。前期工程费：是指房地产在开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘察、测绘、土地平整等费用。基础设施费：是指房地产在开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施，以及

道路等基础设施费用；建筑安装工程费：是指房地产开发项目在开发过程中施工所发生的各项建筑安装工程和设备费；配套设施费：是指在开发小区内发生，可记入土地、房屋开发成本的不能有偿转让的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔、居委会等设施的支出。开发间接费：是指房地产开发企业内部独立核算单位及开发现场为开发地产而发生的各项间接费用，包括现场管理机构人员工资、福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等。

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认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

### （4）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

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。

## 12、划分为持有待售资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，本公司已就处置该项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，自划分为持有待售之日起不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后

的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一个《企业会计准则第 8 号——资产减值》所定义的资产组，并且按照该准则的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中所形成的商誉。

被划分为持有待售的单项非流动资产和处置组中的资产，在资产负债表的流动资产部分单独列报；被划分为持有待售的处置组中的与转让资产相关的负债，在资产负债表的流动负债部分单独列报。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

### 13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司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。

#### （1）投资成本的确定

①对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日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的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日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的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份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。

通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将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，在合并日按照应享有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长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资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。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

②对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将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，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

③除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## (2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资

时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### ③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算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，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对

被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

#### 14、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地

产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

## 15、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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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	2.38-3.23
机器设备	3—5	3.00-5.00	19.00-32.33
办公设备	3—5	3.00-5.00	19.00-32.33
办公家具	3—5	3.00-5.00	19.00-32.33
运输工具	5—10	3.00-5.00	9.50-19.40
专用设备	3—5	3.00-5.00	19.00-32.33
其他设备	3—5	3.00-5.00	19.00-32.33

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。

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

### (4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### (5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

#### 16、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

#### 17、借款费用

(1) 借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

(2) 专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

(3) 资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

①符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

②如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

#### 18、无形资产

##### (1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

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地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

①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

②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。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

## (2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

## 19、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。

## 20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、

联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。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，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 21、职工薪酬

(1) 本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。

(2) 离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。

①采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或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。

(3) 辞退福利的会计处理办法：

①在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

②职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## 22、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，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计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(1) 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

(2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

## 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、股份支付

##### （1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

##### ①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

当授予权益工具的公允价值无法可靠计量时，在服务取得日、后续每个资产负债表日以及结算日，按权益工具的内在价值计量，内在价值变动计入当期损益。

##### ②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

##### （2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若

修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

### (3) 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中之一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

① 结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

② 接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

## 26、优先股、永续债等其他金融工具

### (1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

① 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

② 如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

### (2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、17“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

## 27、收入

### （1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

①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。

②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。

### （2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

### （3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但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；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。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

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。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

#### (4) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

#### (5) 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

#### (6) 其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

### 28、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(1) 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，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，减记的金额予以转回。

### (3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入

当期损益。

#### (4) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

### 30、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

#### (1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### (2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### (3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中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，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### (4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将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。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 31、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、12“划分为持有待售资产”相关描述。

### 32、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

#### (1) 租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

#### (2) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

#### (3) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

#### (4) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

#### (5) 持有至到期投资

本公司将符合条件的有固定或可确定还款金额和固定到期日且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产归类为持有至到期投资。进行此项归类工作需涉及大量的判断。在进行判断的过程中，本公司会对其持有该类投资至到期日的意愿和能力进行评估。除特定情况外（例如在接近到期日时出售金额不重大的投资），如果本公司未能将这些投资持有至到期日，则须将全部该类投资重分类至可供出售金融资产，且在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不得再将该金融资产划分为持有至到期投资。如出现此类情况，可能对财务报表上所列报的相关金融资产价值产生重大的影响，并且可能影响本公司的金融工具风险管理策略。

#### (6) 持有至到期投资减值

本公司确定持有至到期投资是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断。发生减值的客观证据包括发行方发生严重财务困难使该金融资产无法在活跃市场继续交易、无法履行合同条款（例如，偿付利息或本金发生违约）等。在进行判断的过程中，本公司需评估发生减值的客观证据对该项投资预计未来现金流的影响。

#### (7) 可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

#### (8) 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### (9) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### (10) 开发支出

确定资本化的金额时，本公司管理层需要作出有关资产的预计未来现金流量、适用的折现率以及预计受益期间的假设。

#### (11) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### (12) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

#### (13) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

#### (14) 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本公司的董事会已成立估价委员会（该估价委员会由本公司的首席财务官领导），以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本公司董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。

## 五、税项

## 1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%、17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税，对房地产旧项目营改增后按5%征收率缴纳。
营业税	按应纳税营业额 5%缴纳营业税
土地增值税	根据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
城市维护建设税	按应缴流转税税额的7%、5%缴纳
教育费附加	按应缴流转税税额的3%缴纳
地方教育附加	按应缴流转税税额的2%缴纳
企业所得税	按企业应纳税所得额的25%、16.5%缴纳，详见注1

注1：中玺国际控股有限公司、KEE Holdings Company Limited 两家公司在香港上市，执行企业所得税税率为 16.5%

## 六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2016 年 1 月 1 日，年末指 2016 年 12 月 31 日。

## 1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	894,118.61	864,220.38
银行存款	5,221,170,532.43	2,419,211,277.48
其他货币资金	21,929,713.78	22,747,748.27
合计	5,243,994,364.82	2,442,823,246.13

注：2016 年 12 月 31 日受限货币资金期末账面价值为 38,593,665.25 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 16,663,951.47 元，原币金额为 18,515,501.63 港币；其他货币资金-客户按揭贷款的保证金存款 6,423,053.78 元，其他货币资金人防保证金为 15,506,660.00 元。

## 2、应收票据

## (1) 应收票据分类

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	4,764,755.34	
商业承兑汇票		
合计	4,764,755.34	

## 3、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	1,292,438,862.54	97.77	77,546,283.51	6.00	1,214,892,579.03
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	29,541,839.39	2.23	927,632.17	3.14	28,614,207.22
合计	1,321,980,701.93	100.00	78,473,915.68	5.94	1,243,506,786.25

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	188,843,692.07	99.95	14,941,835.44	7.91	173,901,856.63
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	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

## ①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,292,438,862.54	77,546,283.51	6.00
1至2年			
2至3年			
3至4年			
4至5年			
5年以上			
合计	1,292,438,862.54	77,546,283.51	6.00

## (2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	金额	已计提坏账准备	占应收账款总额
李乐毅	3,594,609.00	215,676.54	0.27
夏桐	3,584,589.00	215,075.34	0.27
张晶	3,524,322.00	211,459.32	0.27
李丽	2,360,357.00	141,621.42	0.18
董安华	2,299,889.00	137,993.34	0.17
合计	15,363,766.00	921,825.96	1.16

## 4、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,134,902,411.47	46.26	1,685,935,913.11	75.14
1 至 2 年	1,124,672,367.14	45.85	444,168,275.31	19.8
2 至 3 年	112,163,892.00	4.57	50,995,640.62	2.27
3 年以上	81,531,105.00	3.32	62,700,894.69	2.79
合计	2,453,269,775.61	100.00	2,243,800,723.73	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%	预付款时间	未结算原因
济南市天桥区北展区管委会	460,000,000.00	18.75	2015-10-13	预付土地竞买保证金，土地尚未取得
济南市国土资源局	378,260,000.00	15.42	2016-12-27	预付土地竞买保证金，土地尚未取得
西双版纳旅游区管委会	265,000,000.00	10.80	2015-4-02	预付土地款，土地尚未取得
吉林森工松江河林业(集团)有限公司	205,356,340.00	8.37	2015-2-13	预付林地拆迁补偿款，土地尚未取得
安吉县人民政府孝源街道办事处	120,000,000.00	4.89	2016-8-29	预付土地竞买保证金，土地尚未取得
合计	1,428,616,340.00	58.23		

## 5、其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额
----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	563,190,746.81	100.00	47,669,037.04	8.46	515,521,709.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	563,190,746.81	100.00	47,669,037.04	8.46	515,521,709.77

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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
单项金额不重大但单独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

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	281,137,171.29	16,868,227.29	6.00
1 至 2 年	44,192,543.21	3,535,403.46	8.00
2 至 3 年	192,499,971.29	19,249,997.13	10.00
3 至 4 年	1,223,682.47	183,552.38	15.00
4 至 5 年	42,712,378.55	6,406,856.78	15.00
5 年以上	1,425,000.00	1,425,000.00	100.00
合计	563,190,746.81	47,669,037.04	

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	273,269,449.91	100,223,437.04
重组债权	175,137,777.78	176,053,498.78

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	91,583,884.27	4,191,866.57
备用金	824,262.64	4,162,928.67
代收代付款项	444,857.94	1,760,637.72
代垫款项	21,034,780.00	3,763,897.83
其他	895,734.27	13,897,372.70
合计	563,190,746.81	304,053,639.31

## (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 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
山东省塑料工业有限公司	重组债权	175,137,777.78	2-3 年	31.1	17,513,777.78
交银国际信托有限公司	押金及保证金	93,760,000.00	1 年以内	16.65	5,625,600.00
三亚海岸投资有限公司	押金及保证金	23,494,617.44	4-5 年	4.17	3,524,192.62
CCM NOMINEES LIMITED	押金及保证金	22,362,500.00	1-2 年	3.97	1,789,000.00
西双版纳中恒泰投资有限公司	往来款	21,000,000.00	1 年以内	3.73	1,260,000.00
合计		335,754,895.22		59.62	29,712,570.40

## 6、存货

## (1) 存货明细情况

存货种类	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	44,869,423.10	16,471,750.36	28,397,672.74
库存商品	13,240,985.10	2,829,076.86	10,411,908.24
周转材料	7,504.00		7,504.00
自制半成品	11,402,071.94	1,004,818.24	10,397,253.70
开发成本	16,823,032,324.21		16,823,032,324.21
开发产品	3,167,486,899.69		3,167,486,899.69
合计	20,060,039,208.04	20,305,645.46	20,039,733,562.58

(续)

存货种类	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	8,245,183.49	8,117,609.06	127,574.43
库存商品	2,543,885.36	2,543,885.36	
周转材料			
自制半成品			
开发成本	12,607,362,803.28		12,607,362,803.28
开发产品	1,192,083,025.85		1,192,083,025.85

存货种类	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合计	13,810,234,897.98	10,661,494.42	13,799,573,403.56

## (2) 存货跌价准备

项目	期初余额	本年增加金额		本年减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	8,117,609.06	7,141,281.70	1,212,859.60			16,471,750.36
库存商品	2,543,885.36		285,191.50			2,829,076.86
自制半成品			1,004,818.24			1,004,818.24
合计	10,661,494.42	7,141,281.70	2,502,869.34			20,305,645.46

注：本年其他增加是 2016 年 2 月 17 日非同一控制下收购 KEE Holdings Company Limited 形成。

## (3) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资
中国之窗项目	规划设计阶段		36 亿元
东区国际项目（中弘大厦）	2016 年 1 月	2017 年 12 月	25 亿元
山东省微山岛旅游度假区项目	规划设计阶段		
西双版纳路南山项目	规划设计阶段		10 亿元
西双版纳路南山雨林养生度假项目	规划设计阶段		15 亿元
北京平谷夏各庄新城 3 期-2 号地	2016 年 8 月	2017 年 12 月	10.54 亿元
北京平谷夏各庄新城 2 期-5B+1(由山由谷二期)	2015 年 6 月	2017 年 10 月	24.68 亿元
中弘西岸首府项目 35 号地	规划设计阶段		21.46 亿元
海口市东海岸如意岛项目	2014 年 4 月	2017 年 12 月	129 亿元
御马坊度假村项目	2010 年 11 月	2018 年 12 月	26 亿元
西游记文化创意产业园	规划设计阶段		
宿州项目	规划设计阶段		
三间房项目	规划设计阶段		
海南荔枝园项目	规划设计阶段		
东参休闲生活区项目	2014 年 10 月	2018 年 9 月	6.5 亿元
漫江项目	2014 年 1 月	2017 年 10 月	5 亿元
天目山项目	规划设计阶段		
上影安吉新奇世界	2015 年 2 月	2018 年 7 月	18.31 亿元
法门寺项目	2017 年 1 月	2019 年 5 月	12.05 亿元
影视学院项目	规划设计阶段		18.29 亿元
济南鹊山项目	2015 年 7 月	2018 年 12 月	8.06 亿元
济南中弘广场项目	2014 年 7 月	2020 年 12 月	34.91 亿元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资
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 亿元
小洲岛酒店	2012 年 6 月	2018 年 12 月	30 亿元
拓展项目	规划设计阶段		
合计			

(续)

项目名称	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额
中国之窗项目	279,080,180.78			4,999,995.92	284,080,176.70
东区国际项目（中弘大厦）	1,644,766,635.49			766,926,856.34	2,411,693,491.83
山东省微山岛旅游度假区项目	5,051,071.28			300,000.00	5,351,071.28
西双版纳路南山项目	39,331,963.58			4,347,108.13	43,679,071.71
西双版纳路南山雨林养生度假项目	7,112,225.25			17,690,262.08	24,802,487.33
北京平谷夏各庄新城 3 期-2 号地	350,913,066.50			116,459,325.86	467,372,392.36
北京平谷夏各庄新城 2 期-5B+1	1,415,372,494.53	1,295,826,074.95		626,119,396.91	745,665,816.49
中弘西岸首府项目 35 号地	220,983,296.01			5,301,640.71	226,284,936.72
海口市东海岸如意岛项目	3,001,068,394.63			1,272,705,715.84	4,273,774,110.47
御马坊度假村项目	1,708,213,736.14	2,414,699,294.97		1,359,831,078.14	653,345,519.31
西游记文化创意产业园	115,610,461.11				115,610,461.11
宿州项目	142,706,253.93			135,956.00	142,842,209.93
三间房项目	24,934,380.72		24,934,380.72		
海南荔科技园项目	178,061,645.18		45,000,000.00	4,643,305.46	137,704,950.64
东参休闲生活区项目	205,000,178.76			109,286,337.17	314,286,515.93
漫江项目	306,219,775.74			107,961,453.20	414,181,228.94
天目山项目	32,132,561.95			299,882.00	32,432,443.95
上影安吉新奇世界	218,506,714.47	223,846,673.57		253,285,292.45	247,945,333.35
法门寺项目				95,331,852.46	95,331,852.46
影视学院项目				86,425,380.00	86,425,380.00
济南鹊山项目	527,315,953.37	1,102,184,571.28		793,018,046.29	218,149,428.38

项目名称	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额
济南中弘广场项目	2,094,293,118.58			831,890,802.00	2,926,183,920.58
长白山池北祚荣府旅游商业综合体项目	72,970,771.83			402,052,084.16	475,022,855.99
小洲岛酒店				2,453,564,648.76	2,453,564,648.76
拓展项目	17,717,923.45			9,584,096.54	27,302,019.99
合计	12,607,362,803.28	5,036,556,614.77	69,934,380.72	9,322,160,516.42	16,823,032,324.21

## (4) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
海南中弘西岸首府项目（36号地）	2015年8月	465,631,451.44	-6,000,527.20	95,687,158.75	363,943,765.49
北京平谷夏各庄新城1期-5A	2015年12月	510,281,582.41	-58,153,149.61	177,872,665.94	274,255,766.86
北京平谷夏各庄新城2期-5B	2016年12月		1,295,826,074.95	974,046,685.42	321,779,389.53
北京平谷御马坊度假城项目	2016年12月		2,414,699,294.97	1,007,973,884.90	1,406,725,410.07
北京市朝阳区慈云寺1号院	外购	216,169,992.00			216,169,992.00
济南鹊山项目	2016年8月		1,102,184,571.28	667,315,473.42	434,869,097.86
浙江安吉唐韵	2016年7月		223,846,673.57	74,103,195.69	149,743,477.88
合计		1,192,083,025.85	4,972,402,937.96	2,996,999,064.12	3,167,486,899.69

注：海南中弘西岸首府项目（36号地）因竣工结算调减预计总成本6,000,527.20元。

北京平谷夏各庄新城1期-5A因竣工结算调减预计总成本58,153,149.61元。

存货年末余额中含有借款费用资本化的金额为4,200,039,396.08元，其中：开发产品资本化金额为775,643,488.18元，开发成本资本化金额为3,424,395,907.90元；2016年度资本化利息金额为1,704,218,225.88元，本年度用于确定借款利息费用的资本化率为4.75%-13.00%。

## 7、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	46,061,434.78	2,779,527.47
预缴城市维护建设税	7,455,148.03	981,296.41
预缴教育费附加	10,174,358.01	287,092.23
预缴地方教育费附加	331,979.31	159,488.65
土地增值税	59,044,662.47	11,875,302.96
应交营业税	1,353,410.99	9,571,135.93
企业所得税	6,556,842.46	6,448,912.92

项目	期末余额	期初余额
预缴水利基金	95,255.73	71,964.74
合计	131,073,091.78	32,174,721.31

## 8、可供出售金融资产

## (1) 可供出售金融资产情况

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
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	285,028,574.95		285,028,574.95	162,212,698.34		162,212,698.34
其中：按公允价值计量的				36,700,000.00		36,700,000.00
按成本计量的	285,028,574.95		285,028,574.95	125,512,698.34		125,512,698.34
其他						
合计	285,028,574.95		285,028,574.95	162,212,698.34		162,212,698.34

## (2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本年现金红利
	期初	本年增加	本年减少	期末	期初	本年增加	本年减少	期末		
中信夹层(上海)投资有限公司(有限合伙)	100,000,000.00			100,000,000.00					2.00	
京西燕园(北京)大健康产业投资管理有限公司		9,000,000.00		9,000,000.00					10.00	
天津弘东科技合伙企业(有限合伙)	1,000,000.00			1,000,000.00					0.10	
天津弘巍仓储合伙企业(有限合伙)	1,000,000.00			1,000,000.00					0.10	
天津弘净国际贸易合伙企业(有限合伙)	1,000,000.00			1,000,000.00					0.10	
DWA NOVA LLC		162,650,492.00		162,650,492.00					20.00	
昆山歌斐鸿乾股权投资中心(有限合伙)	22,512,698.34		12,134,615.39	10,378,082.95					4.80	
合计	125,512,698.34	171,650,492.00	12,134,615.39	285,028,574.95					—	

注：(1) 我司全资子公司铭盛环球有限公司对 DWA NOVA LLC 的持股比例为 20%，但对被投资单位不具有控制、共同控制、重大影响，故在可供出售金融资产核算。

## 9、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

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	131,051,039.40		131,051,039.40			
对联营、合营企业投资	54,487,614.57		54,487,614.57	55,327,728.17		55,327,728.17
合计	185,538,653.97		185,538,653.97	55,327,728.17		55,327,728.17

## (2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本年增减变动				
		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	其他权益变动
联营企业						
汪清鑫兴矿业有限公司	55,327,728.17			-840,113.60		
合计	55,327,728.17			-840,113.60		

(续)

被投资单位	本年增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	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				54,487,614.57	
合计				54,487,614.57	

注：截止2016年12月31日，中弘控股股份有限公司旗下全资子公司中弘新奇世界投资有限公司及 Zhong Hong New World International Limited 持有 Asiatravel.com Holdings Ltd 29.69% 的股权，中弘控股股份有限公司成为该公司第一大股东，但未重组董事会，未达到实质控制条件，截止 2017 年 3 月 13 日，股权比例为 29.69%，重组董事会，将该公司纳入合并报表，详见资产负债表日后事项十三、2-（3）。

## 10、投资性房地产

## (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1、期初余额	51,500,275.00			51,500,275.00
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、期末余额	51,500,275.00			51,500,275.00

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
二、累计折旧和累计摊销				
1、期初余额	3,330,351.12			3,330,351.12
2、本年增加金额	1,665,175.56			1,665,175.56
(1) 计提或摊销	1,665,175.56			1,665,175.56
3、本年减少金额				
4、期末余额	4,995,526.68			4,995,526.68
三、减值准备				
1、期初余额				
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、期末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	46,504,748.32			46,504,748.32
2、年初账面价值	48,169,923.88			48,169,923.88

## 11、固定资产

## (1) 固定资产情况

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								
1、期初余额	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
2、本年增加金额		114,576,055.85	10,892,699.07	1,851,503.48	127,013,755.64	4,492,054.92	3,973,503.16	262,799,572.12
(1) 购置		11,922,161.15	5,874,503.92	1,851,503.48	122,984,821.65	4,492,054.92	2,165,570.00	149,290,615.12
(2) 在建工程转入								
(3) 企业合并增加		102,653,894.70	5,018,195.15		4,028,933.99		1,807,933.16	113,508,957.00
3、本年减少金额		9,514,541.85	8,721,619.69	1,289,574.30	20,367,619.34		11,900,438.88	51,793,794.06
(1) 处置或报废		9,514,541.85	8,721,619.69	1,289,574.30	20,367,619.34		11,900,438.88	51,793,794.06
(2) 其他转出								
4、期末余额	360,500,825.00	113,249,102.93	33,116,852.41	8,567,507.83	159,258,788.79	10,304,120.50	8,140,316.36	693,137,513.82
二、累计折旧								
1、期初余额	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
2、本年增加金额	11,656,193.28	63,313,687.63	7,432,182.05	1,089,665.97	12,743,050.94	1,132,181.62	2,220,462.31	99,587,423.80
(1) 计提	11,656,193.28	14,885,611.42	3,382,679.93	1,089,665.97	9,552,098.81	1,132,181.62	936,606.00	42,635,037.03
(2) 企业合并增加		48,428,076.21	4,049,502.12	-	3,190,952.13		1,283,856.31	56,952,386.77
(3) 其他转入								
3、本年减少金额		2,399,524.94	663,408.85	779,454.59	16,291,036.99		6,685,529.07	26,818,954.44
(1) 处置或报废		2,399,524.94	663,408.85	779,454.59	16,291,036.99		6,685,529.07	26,818,954.44
(2) 其他转出								
4、期末余额	34,968,579.98	67,289,177.12	21,848,131.10	5,789,859.41	28,985,494.18	2,124,613.13	3,600,369.86	164,606,224.78
三、减值准备								
1、期初余额		169,231.56	605,253.68				2,523,340.12	3,297,825.36

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
2、本年增加金额		11,453,396.46	594,839.52		3,238.28			12,051,474.26
(1) 计提		3,527,245.00	465,826.79					3,993,071.79
(2) 企业合并增加		7,926,151.46	129,012.73		3,238.28			8,058,402.47
(3) 其他转入								
3、本年减少金额		157.56					2,523,340.12	2,523,497.68
(1) 处置或报废		157.56					2,523,340.12	2,523,497.68
4、期末余额		11,622,470.46	1,200,093.20		3,238.28			12,825,801.94
四、账面价值								
1、年末账面价值	325,532,245.02	34,337,455.35	10,068,628.11	2,777,648.42	130,270,056.33	8,179,507.37	4,539,946.50	515,705,487.10
2、年初账面价值	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

## 12、在建工程

## (1) 在建工程情况

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
济南中弘广场项目	1,592,000.00		1,592,000.00	1,592,000.00		1,592,000.00
长白山保护区新奇世界滑雪场项目	24,690,071.37		24,690,071.37	23,344,530.94		23,344,530.94
待安装机器设备	5,311,142.70		5,311,142.70			
合计	31,593,214.07		31,593,214.07	24,936,530.94		24,936,530.94

## (2) 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	期末余额
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	1,345,540.43			24,690,071.37
待安装机器设备			5,311,142.70			5,311,142.70
合计		24,936,530.94	6,656,683.13			31,593,214.07

## 13、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	15,241,067.00	60,331.00	17,681,959.39
2、本年增加金额		16,982,370.13		16,982,370.13
(1) 购置		8,933,993.51		8,933,993.51
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加		8,048,376.62		8,048,376.62
3、本年减少金额		6,389,048.31	60,331.00	6,449,379.31
(1) 处置		6,389,048.31	60,331.00	6,449,379.31
4、期末余额	2,380,561.39	25,834,388.82		28,214,950.21
二、累计摊销				
1、期初余额	303,901.22	5,166,978.59	55,303.60	5,526,183.41
2、本年增加金额	50,650.20	7,369,936.18		7,420,586.38
(1) 计提	50,650.20	3,491,414.15		3,542,064.35
(2) 企业合并增加		3,878,522.03		3,878,522.03

项目	土地使用权	应用软件	著作权	合计
3、本年减少金额		3,235,880.59	55,303.60	3,291,184.19
(1) 处置		3,235,880.59	55,303.60	3,291,184.19
4、期末余额	354,551.42	9,301,034.18		9,655,585.60
三、减值准备				
1、期初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
4、期末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	2,026,009.97	16,533,354.64		18,559,364.61
2、年初账面价值	2,076,660.17	10,074,088.41	5,027.40	12,155,775.98

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况:

项目	账面价值	原因
土地使用权	2,051,335.07	未办妥产权证更名手续

#### 14、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	本年增加		本年减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
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				26,174,867.52	335,304,472.62
收购开易控股股份有限公司合并成本大于所享有该公司净资产的差额		508,258,194.77				508,258,194.77
合计	369,585,225.72	508,258,194.77		8,105,885.58	26,174,867.52	843,562,667.39

(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。

#### 15、长期待摊费用

项目	期初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	6,228,113.75	9,919,146.46	3,831,978.39	1,367,108.13	10,948,173.69
合计	6,228,113.75	9,919,146.46	3,831,978.39	1,367,108.13	10,948,173.69

#### 16、递延所得税资产/递延所得税负债

##### (1) 未经抵销的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	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	124,419,194.53	30,460,336.07	13,593,010.72	3,398,252.68
广告费超支	4,400,000.00	1,100,000.00	7,353,824.68	1,838,456.17
可供出售金融资产公允价值变动损益			8,973,949.40	2,243,487.35
可抵扣亏损	419,948,322.16	104,987,080.54		
内部交易未实现利润	1,658,353.56	414,588.39		
应付职工薪酬	4,977,795.04	900,544.25		
租赁物改良的累计折旧	2,363,098.06	339,550.62		
合计	557,766,763.35	138,202,099.87	29,920,784.80	7,480,196.20

##### (2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值				
预计分配利润	20,110,118.20	1,005,505.91		
合计	20,110,118.20	1,005,505.91		

注：中弘控股股份有限公司旗下全资子公司 KEE Holdings Company Limited 系香港联交所上市公司，KEE Holdings Company Limited 旗下中国大陆境内子公司实现利润的 35%，拟分配给 KEE Holdings Company Limited。依据《内地和香港特别行政区关于对所得避免双重征税和防止偷漏税的安排》第十条“如果受益所有人是直接拥有支付股息公司至少 25% 股份的，为股息总额的 5%”适用税率征收企业所得税，故按拟分配利润预提企业所得税费用。

##### (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额

递延所得税资产	1,005,505.91	137,196,593.96		
递延所得税负债	1,005,505.91			

## (4) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	40,342,047.19	33,273,034.37
可抵扣亏损	679,942,407.84	872,723,766.99
合计	720,284,455.03	905,996,801.36

## (5) 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	期末余额	期初余额	备注
2017 年度	62,851,726.25	62,851,726.25	
2018 年度	85,478,347.70	85,478,347.70	
2019 年度	35,332,233.00	35,332,233.00	
2020 年度	163,581,459.26	653,864,493.34	
2021 年度	332,698,641.63		
合计	679,942,407.84	837,526,800.29	

## 17、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
信托收益权		7,000,000.00
重庆国际信托有限公司资金信托	10,000,000.00	10,000,000.00
西藏信托有限公司信托收益	7,000,000.00	
安信信托股份有限公司信托收益	217,000,000.00	
北京世欣融泰投资管理有限公司信托收益权	1,000,000,000.00	
中国船东互保协会	315,463,888.90	
店铺押金	2,916,343.12	
合计	1,552,380,232.02	17,000,000.00

注：1. 重庆国际信托有限公司资金信托

长白山望天鹅旅游开发有限公司与重庆国际信托有限公司签订重庆信托《重庆信托·望天鹅 2 号单-资金信托合同》，将其有支配权的资金委托给受托人，其中 1% 的信托资金用于缴纳信托业保障基金，剩余信托资金用于信托受益权和信托贷款各种受益权等投资项目。

## 2. 西藏信托有限公司信托收益

微山岛旅游开发有限公司与西藏信托有限公司签订《信托受益权转让协议》。受托方支付信托受益权转让价款中标的信托项下本金及利息，自交割日起，标的信托受益权与其相关的任何权利和权益都由子公司享有，并成为该标的信托受益权的唯一合法所有人。

## 3. 安信信托股份有限公司信托收益

微山岛旅游开发有限公司与北京弘元鼎成房地产开发有限公司签订《信托受益权转让协议》。受让方微山岛旅游

开发有限公司支付转让方北京弘元鼎成房地产开发有限公司的信托受益权价款共计人民币 217,000,000.00 元享有其信托资金，并享有对应之信托受益权及相关一切衍生权利。

#### 4. 北京世欣融泰投资管理有限公司信托收益权

新疆中弘永昌股权投资管理有限公司与北京世欣荣泰投资管有限公司签订《世隆资产份额转让协议》。受让方新疆中弘永昌股权投资管理有限公司同意按转让价款受让财产份额。受让方新疆中弘永昌股权投资管理有限公司应在本协议生效之日起 5 日内将转让价款 10 亿元人民币支付至转让方指定账户。

#### 5. 中国船东互保协会

北京中弘弘毅投资有限公司与中国船东互保协会签订《信托受益权转让合同》。子公司支付中国船东互保协会信托收一切转让款 257,444,444.44 元并支付信托利息 58,019,444.46 元，自交割日起，标的信托受益权与其相关的任何权利和权益都由子公司享有，并成为该标的信托受益权的唯一合法所有人。

### 18、短期借款

#### (1) 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款		926,206,000.00
抵押借款	45,000,000.00	374,800,000.00
信用借款	200,000,000.00	400,000,000.00
保证借款	913,075,000.00	
抵押+保证	440,920,000.00	
质押+保证	400,000,000.00	
合计	1,998,995,000.00	1,701,006,000.00

### 19、应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票		9,399,039.18
合计		9,399,039.18

### 20、应付账款

#### (1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,396,265,633.28	431,652,111.06
材料款	16,557,224.44	581,196.33
合计	1,412,822,857.72	432,233,307.39

(2) 账龄超过 1 年的应付账款为 251,138,212.93 元，主要系应付建筑承包商的工程款。

### 21、预收款项

#### (1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
售房款	840,030,240.89	192,410,607.90
物业费	23,180,097.45	7,709,523.68
餐费		931,475.50
货款	3,855,217.07	2,956,124.65
合计	867,065,555.41	204,007,731.73

## (2) 预收售房款情况说明

项目名称	期末余额	期初余额	竣工/预计竣工时间
中弘大厦	297,424,044.00		2017 年 12 月
御马坊度假城	109,423,836.00		2016 年 12 月
夏各庄 1 号地	77,589,403.00		2017 年 10 月
夏各庄 5A	650,000.00	7,535,112.00	2015 年 12 月
夏各庄 5B	18,065,960.00		2016 年 12 月
西岸首府 36#	23,899,178.00	11,148,138.00	2015 年 8 月
济南中弘广场项目	256,907,076.00	56,174,235.00	2017 年 12 月
济南鹊山新奇世界国际度假区地块二	16,174,200.00	107,586,470.90	2016 年 8 月
济南鹊山新奇世界国际度假区地块五	11,638,629.00		2016 年 8 月
东参（一期）	15,197,854.00	6,052,024.00	2018 年 9 月
漫江项目	483,320.00	483,320.00	2017 年 10 月
池北祚荣府	10,065,533.54		2017 年 12 月
上影新奇世界 11 地块	2,511,207.35	3,431,308.00	2018 年 7 月
合计	840,030,240.89	192,410,607.90	

## 22、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、短期薪酬	43,409,423.04	498,975,476.99	503,836,380.80	38,548,519.23
二、离职后福利-设定提存计划	301,246.29	32,895,799.24	29,223,276.32	3,973,769.21
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	43,710,669.33	531,871,276.23	533,059,657.12	42,522,288.44

## (2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	41,443,468.58	446,810,366.65	454,362,609.09	33,891,226.14
2、职工福利费	326,149.79	9,390,407.91	9,550,031.00	166,526.70
3、社会保险费	995,475.52	20,870,384.81	20,049,388.27	1,816,472.06
其中：医疗保险费	929,379.54	16,394,967.47	15,819,245.07	1,505,101.94
工伤保险费	33,235.78	3,088,644.67	2,948,186.31	173,694.14
生育保险费	32,860.20	1,386,772.67	1,281,956.89	137,675.98
4、住房公积金	118,889.00	18,787,055.20	16,447,062.72	2,458,881.48

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
5、工会经费和职工教育经费	525,440.15	3,117,262.42	3,427,289.72	215,412.85
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	43,409,423.04	498,975,476.99	503,836,380.80	38,548,519.23

## (3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
1、基本养老保险	284,435.86	31,272,036.55	27,904,180.05	3,652,292.36
2、失业保险费	16,810.43	1,591,657.04	1,319,096.27	289,371.20
3、企业年金缴费		32,105.65		32,105.65
合计	301,246.29	32,895,799.24	29,223,276.32	3,973,769.21

## 23、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	103,822,549.60	172,688.09
营业税		27,539,219.86
企业所得税	142,448,397.50	153,617,487.72
个人所得税	1,368,107.99	1,044,864.42
城市维护建设税	5,221,144.00	1,387,169.90
房产税	599,444.77	903,723.86
土地使用税	6,316,146.58	6,115,041.86
土地增值税	62,428,050.61	
教育费附加	3,035,113.98	831,357.24
地方教育附加	2,019,573.58	1,197,281.56
水利建设基金		67,652.76
印花税		2,976.38
其他	188,425.38	4,986.29
合计	327,446,953.99	192,884,449.94

## 24、应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	229,815,281.98	65,531,638.23
短期借款应付利息	29,046,612.27	31,170,276.34
公司债券利息	201,378,194.45	94,050,000.00
合计	460,240,088.70	190,751,914.57

## 25、其他应付款

## (1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	1,837,261,591.69	400,348,937.35
押金及保证金	59,687,447.57	170,193,035.11

项目	期末余额	期初余额
代收款	26,623,338.17	25,844,053.56
认筹意向金	7,667,776.00	
其他	15,296,536.10	11,757,052.56
合计	1,946,536,689.53	608,143,078.58

## 26、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款（附注六、28）	3,463,759,399.76	1,163,550,723.58
合计	3,463,759,399.76	1,163,550,723.58

## 27、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税	23,958,452.85	776,808,767.69
合计	23,958,452.85	776,808,767.69

## 28、长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,000,000.00	5,703,550,123.34
抵押借款	116,000,000.00	3,364,204,000.00
保证借款	700,000,000.00	
抵押+保证	3,060,968,300.00	
质押+保证	1,107,060,000.00	
抵押+质押	7,166,999,399.76	
减：一年内到期的长期借款	3,463,759,399.76	1,163,550,723.58
合计	8,688,268,300.00	7,904,203,399.76

## 其中：一年内到期的长期借款明细

借款单位	借款条件	期末余额
北京银行营业部	抵押+质押	1,819,124,399.76
北京银行营业部	抵押+质押	80,875,000.00
西部信托有限公司	抵押+质押	48,000,000.00
中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司	抵押+质押	540,000,000.00
北京银行总行营业部	抵押借款	8,000,000.00
北京银行总行营业部	抵押借款	24,000,000.00
中国进出口银行	抵押+保证	60,000,000.00
农银广德投资管理有限公司	抵押+保证	200,000,000.00
北京银行平谷支行	抵押+保证	47,187,500.00
北京银行济南分行营业部	抵押+保证	28,312,500.00
KEEN CONCEPT ENTERPRISE CORP	质押借款	608,260,000.00
合计		3,463,759,399.76

## 29、应付债券

## (1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
14 中弘债	946,716,262.85	943,492,215.45
16 中弘 01	250,000,000.00	
16 弘债 01	500,000,000.00	
16 弘债 02	800,000,000.00	
16 弘债 03	1,320,000,000.00	
合计	3,816,716,262.85	943,492,215.45

## (2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

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	943,492,215.45
16 中弘 01	250,000,000.00	2016 年 1 月 25 日	5 年	250,000,000.00	
16 弘债 01	500,000,000.00	2016 年 1 月 28 日	3 年	500,000,000.00	
16 弘债 02	800,000,000.00	2016 年 7 月 4 日	3 年	800,000,000.00	
16 弘债 03	1,320,000,000.00	2016 年 10 月 21 日	3 年	1,320,000,000.00	
小计	3,820,000,000.00			3,820,000,000.00	943,492,215.45
减：一年内到期部分期末余额					
合计	3,820,000,000.00			3,820,000,000.00	943,492,215.45

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	期末余额
14 中弘债		3,855,047.40	631,000.00		946,716,262.85
16 中弘 01	250,000,000.00				250,000,000.00
16 弘债 01	500,000,000.00				500,000,000.00
16 弘债 02	800,000,000.00				800,000,000.00
16 弘债 03	1,320,000,000.00				1,320,000,000.00
小计	2,870,000,000.00	3,855,047.40	631,000.00		3,816,716,262.85
减：一年内到期部分期末余额					
合计	2,870,000,000.00	3,855,047.40	631,000.00		3,816,716,262.85

a. 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，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%。14 中弘债，债券代码：112234。

b. 本公司于 2016 年 1 月 8 日收到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)，2016 年 1 月 8 日发行了第一期 250 万张 5 年期公司债券，附第 3 年末

发行人上调票面利率选择权和投资回售选择权，每张面值 100 元，发行总额 25,000 万元，扣除承销费用 200 万元后，截止 2016 年 1 月 28 日止收到募集资金净额 23000 万元。16 中弘 01，债券代码：112326。

c.经深圳证券交易所 2015 年 11 月 12 日，出具的深证函【2015】549 号无异议函批准，本公司非公开发行不超过 30 亿元（含 30 亿）公司债券，期限不超过 3 年（含 3 年）。本公司于 2016 年 1 月 28 日发行了第一期 500 万张 3 年期公司债券，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资回售选择权，每张面值 100 元，发行总额 50,000 万元，扣除承销费用 300 万元后，截止 2016 年 1 月 28 日止收到募集资金净额 49,700 万元。债券简称：16 弘债 01；债券代码：118523。

d.本公司于 2016 年 6 月 30 日发行了第二期 800 万张 3 年期公司债券，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资回售选择权，每张面值 100 元，发行总额 80,000 万元，截止 2016 年 7 月 4 日止收到募集资金净额 80,000 万元。债券简称：16 弘债 02；债券代码：118731。

e.本公司于 2016 年 10 月 21 日发行了第三期 1320 万张 3 年期公司债券，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资回售选择权，每张面值 100 元，发行总额 132,000 万元，截止 2016 年 10 月 21 日止收到募集资金净额 80,000 万元。债券简称：16 弘债 03；债券代码：114012。

f.2016 年度非公开发行公司债券，与实际存放及使用情况相符，详见：关于中弘控股股份有限公司募集资金（非公开发行公司债券）年度存放与实际使用情况的鉴证报告【亚会 A 专审字（2017）0042 号】。

### 30、其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
中山证券汇银 5 号定向资产管理计划	1,000,000.00	
合计	1,000,000.00	

### 31、股本

项目	期初余额	本年增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	4,610,307,849.00	1,382,978,722.00				1,382,978,722.00	5,993,286,571.00

说明：根据公司 2015 年第一次临时股东大会决议，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 号文）核准，同意公司非公开发行不超过人民币普通股（A 股）1,382,978,723 股新股，每股面值 1 元，每股发行价格 2.82 元。截至 2016 年 3 月 29 日止，公司股东实际认购股份 1,382,978,722 股，募集资金净额为 3,877,861,698.17 元，其中转入股本 1,382,978,722.00 元。

### 32、资本公积

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
股本溢价	258,022,903.76	2,494,882,976.17		2,752,905,879.93
其他		29,569,616.90		29,569,616.90
合计	258,022,903.76	2,524,452,593.07		2,782,475,496.83

说明：根据公司 2015 年第一次临时股东大会决议，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 号文）核准，同意公司非公开发行不超过人民币普通股（A 股）1,382,978,723 股新股，每股面值 1 元，每股发行价格 2.82 元。截至 2016 年 3 月 29 日止，公司股东实际认购股份 1,382,978,722 股，募集资金净额为 3,877,861,698.17 元，其中转入资本公积 2,494,882,976.17 元；

本公司全资子公司耀帝贸易有限公司报告期内出售其持有的开易控股有限公司少数股东股权增加资本公积 29,569,616.90 元。

## 33、其他综合收益

项目	年初 余额	本年发生金额				年末 余额	
		本年 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							
其中：重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动							
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	-6,624,786.64	-36,956,783.67		2,243,487.35	-38,299,820.56	-900,450.46	-44,924,607.20
其中：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							
可供出售金融资产公允价值变动损益	-6,730,462.05	8,973,949.40		2,243,487.35	6,730,462.05		
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额	105,675.41	-45,930,733.07			-45,030,282.61	-900,450.46	-44,924,607.20
其他综合收益合计	-6,624,786.64	-36,956,783.67		2,243,487.35	-38,299,820.56	-900,450.46	-44,924,607.20

## 34、盈余公积

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
法定盈余公积	90,664,295.12	63,037,343.06		153,701,638.18
合计	90,664,295.12	63,037,343.06		153,701,638.18

## 35、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	897,003,118.74	641,712,681.38
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	897,003,118.74	641,712,681.38
加：本年归属于母公司股东的净利润	157,048,489.68	286,986,303.83
减：提取法定盈余公积	63,037,343.06	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	59,932,865.71	31,695,866.47
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	931,081,399.65	897,003,118.74

## 36、营业收入和营业成本

项目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,133,320,871.32	2,996,999,064.12	1,209,267,970.00	720,178,838.13
其他业务	318,787,290.40	264,876,705.49	80,853,851.26	77,313,466.50
合计	4,452,108,161.72	3,261,875,769.61	1,290,121,821.26	797,492,304.63

## 37、税金及附加

项目	本年金额	上年金额
消费税		
营业税	45,358,872.32	62,909,818.14
城市维护建设税	14,202,195.04	3,145,584.85
教育费附加	8,393,649.22	1,887,294.59
地方教育费附加	3,730,832.60	1,258,196.35
土地增值税	80,557,098.43	2,144,643.87
房产税	2,829,744.92	
土地使用税	4,187,758.70	
车船使用税	70,992.00	
印花税	5,649,674.41	
其他	229,849.16	
合计	165,210,666.80	71,345,537.80

注：根据财政部于 2016 年 12 月 3 日发布的《增值税会计处理规定》的通知（财会[2016]22 号），本公司将经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税和印花税等从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，比较数据不予调整。

## 38、销售费用

项目	本年金额	上年金额
广告费	9,139,018.83	65,440,332.46
职工薪酬	61,905,442.16	121,743,581.80
中介费	20,366,452.59	11,414,051.38
宣传策划费	25,843,464.73	29,040,110.07
办公费用	17,595,303.71	9,945,403.05
水电费	5,649,244.70	2,650,731.26
折旧摊销费	2,623,458.70	503,619.29
业务招待费	639,951.65	137,680.50
运输费	3,668,769.40	276,482.85
其他	3,144,243.38	5,366,513.21
合计	150,575,349.85	246,518,505.87

## 39、管理费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	191,257,522.72	219,994,149.45
中介费用	115,989,014.57	75,862,064.65
折旧摊销费	35,919,842.51	22,925,141.53
办公费	33,996,490.54	57,098,498.02
税金	8,898,274.80	15,126,511.90
差旅费	14,449,472.05	17,544,322.20
业务招待费	11,908,356.38	5,786,542.87
车辆费用	2,750,483.14	4,881,813.82
会议费	1,059,336.00	446,868.63
研发费用	4,525,337.33	
其他	7,891,684.76	3,385,916.02
合计	428,645,814.80	423,051,829.09

## 40、财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息支出	121,484,902.13	75,443,172.64
减：利息收入	11,300,292.18	13,232,724.57
汇兑损益	-10,226,771.51	1,027,161.34
手续费及其他	30,544,405.71	1,559,433.07
合计	130,502,244.15	64,797,042.48

## 41、资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	95,612,552.26	-108,291,315.10
存货跌价损失	7,141,281.70	
固定资产减值损失	2,745,527.90	
合计	105,499,361.86	-108,291,315.10

## 42、投资收益

项目	本年金额	上年金额
权益法核算的长期股权投资收益	-840,113.60	-871,705.88
成本法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,972,163.40	454,782,252.45
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
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		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,044,075.02	10,027,290.36
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
处置其他金融资产的投资收益		3,465,358.71
其他		
合计	-2,768,201.98	467,403,195.64

## 43、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,612,978.22	238,844.73	1,612,978.22
其中：固定资产处置利得	1,612,978.22	238,844.73	1,612,978.22
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠		162,955.19	
政府补助（详见下表：政府补助明细表）	314,298.46	225,000,000.00	314,298.46
罚款收入		34,500.00	
违约赔偿收入	183,374.24		183,374.24
其他	91,239.67	27,724.41	91,239.67
合计	2,201,890.59	225,464,024.33	2,201,890.59

其中，计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年金额	上年金额	与资产相关/与收益相关
------	------	------	-------------

补助项目	本年金额	上年金额	与资产相关/与收益相关
吉县公共就业和人才服务局失业保险 2015 稳岗补贴	55,899.94		与收益相关
收到 2015 年申报 2014 年度佛山市专利资助款	43,186.40		与收益相关
收到人社局招用就业困难人员社会保险补贴	6,867.40		与收益相关
收到人社局招用就业困难人员社会岗位补贴	8,403.84		与收益相关
收到发明专利扶持经费	11,672.00		与收益相关
收到南海区发明专利实审费补助	4,026.84		与收益相关
收到南海区发明专利实审费补助	4,026.84		与收益相关
收专利授权扶持经费	2,334.40		与收益相关
收到经促局 2016 年节能降耗专项资金	58,360.00		与收益相关
收到南海区专利补助	4,026.84		与收益相关
收到南海区专利补助	12,839.20		与收益相关
安置残疾人单位补贴	19,580.42		与收益相关
收到里水党员活动经费与组织书记工作津贴补贴	7,353.36		与收益相关
收到 2015 年经济贡献奖-里水镇	23,344.00		与收益相关
收到 2015 年发明专利补助-里水镇	5,836.00		与收益相关
收到 16 年稳岗补贴	46,540.98		与收益相关
合计	314,298.46		

## 44、营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	3,912,846.00	80,633.96	3,912,846.00
其中：固定资产处置损失	3,912,846.00	80,633.96	3,912,846.00
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠支出	310,000.00	168,000.00	310,000.00
滞纳金	5,006,137.50	1,303,178.14	5,006,137.50
赔偿金		1,288,400.00	
违约金	3,603,986.11	2,736,728.71	3,603,986.11
罚款	300,088.79		300,088.79
其他	206,635.49	48,551.31	206,635.49
合计	13,339,693.89	5,625,492.12	13,339,693.89

## 45、所得税费用

## (1) 所得税费用表

项目	本年金额	上年金额
当期所得税费用	182,741,045.73	162,037,851.22
递延所得税费用	-133,128,970.27	27,911,793.57
合计	49,612,075.46	189,949,644.79

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年金额
利润总额	195,892,949.37
按法定/适用税率计算的所得税费用	48,973,237.34
子公司适用不同税率的影响	-250,934.52
调整以前期间所得税的影响	502,370.04
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,202,351.49
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-85,989,609.30
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	83,174,660.41
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	49,612,075.46

## 46、现金流量表项目

## (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
政府补助	314,298.46	225,000,000.00
为业主代办费	18,622,166.19	27,643,714.85
往来款项	1,155,616,367.22	1,731,058,423.12
保证金	38,615,113.41	29,279,718.32
利息收入	11,300,292.18	13,232,724.57
其他	13,001,638.43	15,817,365.02
合计	1,237,469,875.89	2,042,031,945.88

## (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
往来款	2,341,238,683.59	1,101,898,079.45
付现费用	268,184,664.22	301,299,729.14
押金保证金	160,695,507.48	112,142,454.32
银行手续费	3,851,905.71	1,559,433.07
为业主代办费	8,475,780.00	28,573,808.13
其他	21,320,380.15	17,679,903.61
合计	2,803,766,921.15	1,563,153,407.72

## (3) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	61,432,249.72	
合计	61,432,249.72	

## (4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
按揭保证金		2,110,600.00
债券发行费用	5,588,297.87	
合计	5,588,297.87	2,110,600.00

## 47、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	146,280,873.91	292,499,999.55
加：资产减值准备	105,499,361.86	-108,291,315.10
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	43,782,148.64	25,430,586.97
无形资产摊销	3,542,064.35	2,280,263.71
长期待摊费用摊销	3,402,148.02	203,017.84
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）	2,299,867.78	-158,210.77
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）	125,425,850.41	76,470,333.98
投资损失（收益以“-”号填列）	2,768,201.98	-467,403,195.64
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-133,128,970.27	27,911,793.57
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）	-4,255,823,681.27	-2,092,805,435.59
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,601,650,844.24	1,190,366,617.69
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,646,112,876.50	622,246,324.22
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,911,490,102.33	-431,249,219.57
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		

补充资料	本年金额	上年金额
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	5,205,400,699.57	1,594,240,433.88
减：现金的期初余额	1,594,240,433.88	1,984,825,292.29
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	3,611,160,265.69	-390,584,858.41

## (2) 本年支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本年发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,189,820,082.16
其中：收购 KEE Holdings Company Limited	755,175,130.83
三亚小洲岛酒店投资管理有限公司	434,644,951.33
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	194,057,285.99
其中：收购 KEE Holdings Company Limited	183,751,582.28
三亚小洲岛酒店投资管理有限公司	10,305,703.71
取得子公司支付的现金净额	995,762,796.17

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	20,000,000.00
其中：处置北京中弘庆祥投资有限公司	10,000,000.00
处置北京永恒嘉业投资有限公司	10,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	77,587,255.32
其中：处置北京中弘庆祥投资有限公司	71,432,249.72
处置北京永恒嘉业投资有限公司	6,155,005.60
处置子公司收到的现金净额	-57,587,255.32

## (4) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,205,400,699.57	1,594,240,433.88
其中：库存现金	894,118.61	864,220.38
可随时用于支付的银行存款	5,204,506,580.96	1,593,376,213.50
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	5,205,400,699.57	1,594,240,433.88
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	38,593,665.25	848,582,812.25

## 48、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	38,593,665.25	按揭及人防保证金
存货	15,010,324,151.70	借款抵押，尚未解除
固定资产	449,120,936.99	借款抵押，尚未解除
投资性房地产	51,500,275.00	借款抵押，尚未解除
子公司股权	4,232,393,096.00	借款抵押，尚未解除
合计	19,781,932,124.94	

## 49、外币货币性项目

## (1) 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	1,490,213.44	6.94	10,342,228.05
欧元	771.22	7.30	5,627.47
港元	142,651,315.98	0.90	127,591,766.84
瑞士法郎	2,206.93	6.89	15,215.00
新加坡元	55,005.36	4.80	263,998.23
应收账款			
其中：港元	49,575,000.00	0.90	44,369,625.00
其他应收款			
其中：港元	131,069,200.00	0.90	117,293,618.90
短期借款			
其中：港元	350,000,000.00	0.90	313,075,000.00
应付账款			
其中：港元	18,509,000.00	0.90	16,565,555.00
应付利息			
其中：港元	36,064,279.46	0.90	32,457,851.51
其他应付款			
其中：新加坡元	5,000.00	4.80	23,997.50
港元	82,132,936.75	0.90	73,503,764.42
长期借款			
其中：港元	680,000,000.00	0.90	608,260,000.00

## 七、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

## (1) 本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润

			(%)					
KEE Holdings Company Limited	2016-2-17	755,175,130.83	75.00	现金收购	2016-2-17	控制权转移	123,530,214.09	-6,044,066.63
三亚小洲岛酒店投资管理有限公司	2016-9-8	434,644,951.33	59.00	现金收购	2016-9-8	控制权转移		-1,958,321.07

## (2) 合并成本及商誉

项 目	KEE Holdings Company Limited	三亚小洲岛酒店投资管理有限公司
合并成本		
— 现金	755,175,130.83	434,644,951.33
— 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	755,175,130.83	434,644,951.33
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	246,916,936.06	434,644,951.33
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	508,258,194.77	

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	KEE Holdings Company Limited		三亚小洲岛酒店投资管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：				
货币资金	183,751,582.28	183,751,582.28	10,305,703.71	10,305,703.71
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	30,000,000.00	30,000,000.00		
应收款项	17,446,379.20	17,446,379.20	39,255,894.84	39,255,894.84
存货	16,867,691.47	16,711,946.19	2,366,687,527.85	1,279,399,182.29
预付账款	1,008,356.55	1,008,356.55		
其他流动资产	410,812.57	410,812.57		

项 目	KEE Holdings Company Limited		三亚小洲岛酒店投资管理有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：				
固定资产	48,433,898.92	52,892,914.45	64,268.84	64,268.84
无形资产	4,334,735.18	3,295,993.77		
在建工程	7,432,866.29	7,432,866.29		
其他长期资产	4,939,631.76	3,231,603.90		
负债：				
借款				
应付款项	3,896,307.57	3,896,307.57	121,363,538.21	121,363,538.21
应付职工薪酬	7,064,979.90	7,064,979.90	297,293.97	297,293.97
应交税费	3,580,879.05	3,580,879.05	358,024.32	358,024.32
其他应付款	6,245,678.72	6,245,678.72	1,557,608,180.55	1,557,608,180.55
其他流动负债	2,670,309.41	2,670,309.41		
递延所得税负债	775,379.79	775,379.79		
净资产	290,392,419.78	291,948,920.76	736,686,358.19	-350,601,987.37
减：少数股东权益	43,475,483.72	43,633,653.97	302,041,406.86	-171,794,973.81
取得的净资产	246,916,936.06	248,315,266.79	434,644,951.33	-178,807,013.56

## 2、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
北京永恒嘉业投资 有限公司	10,000,000.00	100.00	对外处置	2016-9-30	工商营业执照变更， 支付股权款、股权处 置协议	-5,230,250.06
北京中弘庆祥投资 有限公司	10,000,000.00	100.00	对外处置	2016-11-30	工商营业执照变更， 支付股权款、股权处 置协议	2,258,086.66

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
北京永恒嘉业投资有限公司						
北京中弘庆祥投资有限公司						

a.北京中弘投资有限公司、海南弘昇投资有限公司是北京永恒嘉业投资有限公司的子公司，本公司将北京永恒嘉业投资有限公司处置时，一并转让。

b.北京弘元鼎成房地产开发有限公司、北京中弘弘璟房地产开发有限公司、北京中弘商业运营管理有限公司、北京易融华盛资产管理有限公司、北京中弘网络营销顾问有限公司、北京博远物业管理有限公司是北京中弘庆祥投资有限公司的子公司，本公司将北京中弘庆祥投资有限公司处置时，一并转让。

## 八、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 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
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

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	
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
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

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
中玺国际控股有限公司	33.90	-4,841,225.62		15,806,105.02
KEE Holdings Company Limited	25.00	-1,782,925.94		65,534,978.34
三亚小洲岛酒店投资管理有限公司	41.00	-812,034.14		301,229,372.72

## (3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中玺国际控股有限公司	67,225,853.27	3,778,191.97	71,004,045.24	26,009,274.81		26,009,274.81
KEE Holdings Company Limited	300,967,172.80	56,756,282.24	357,723,455.04	77,240,327.12	1,005,505.91	78,245,833.03
三亚小洲岛酒店投资管理有限公司	1,403,578,313.62	1,633,633.07	1,405,211,946.69	1,757,794,505.13		1,757,794,505.13

(续)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中玺国际控股有限公司	38,199,782.16	6,100,973.82	44,300,755.98	25,790,235.63		25,790,235.63
KEE Holdings Company Limited						
三亚小洲岛酒店投资管理有限公司						

(续)

子公司名称	本年金额				上年金额			
	营业收入	净利润	综合收益总	经营活动现	营业收	净利	综合收	经营活

子公司名称	本年金额				上年金额			
			额	金流量	入	润	益总额	动现金流 流量
中玺国际控股有限公司	108,365,070.35	-14,280,901.53	-11,483,733.66	3,917,114.76				
KEE Holdings Company Limited	123,530,214.09	-6,044,066.63	-13,582,123.93	-4,806,611.82				
三亚小洲岛酒店投资管理有限公司		-1,980,571.07	-1,980,571.07	-8,583,060.04				

## 2、在合营企业或联营企业中的权益

### (1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本年金额	期初余额/上年金额
联营企业：		
投资账面价值合计	54,487,614.57	55,327,728.17
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-840,113.60	-871,705.88
—其他综合收益		
—综合收益总额	-840,113.60	-871,705.88

## 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。

#### 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

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 2016 年 12 月 31 日，本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额				
	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	14,151,022,699.76	17,067,938,656.92	5,586,371,072.20	8,897,031,612.49	2,584,535,972.23
应付债券	3,816,716,262.85	4,529,847,569.45	320,875,000.00	3,940,168,611.12	268,803,958.33
应付账款	1,412,822,857.72	1,412,822,857.72	1,412,822,857.72		
应付利息	460,240,088.70	460,240,088.70	460,240,088.70		
其他应付款	1,946,536,689.53	1,946,536,689.53	1,946,536,689.53		
金融负债小计	21,787,338,598.56	25,417,385,862.32	9,726,845,708.15	12,837,200,223.61	2,853,339,930.56

续：

项目	期初余额				
	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		
金融负债小计	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

## (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。

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2016年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币235,308,300.00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 2016 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					合计
	美元项目	欧元项目	港元项目	瑞士法郎项目	新加坡元项目	
外币金融资产：						
货币资金	10,342,228.05	5,627.47	127,591,766.84	15,215.00	263,998.23	138,218,835.59
应收账款			44,369,625.00			44,369,625.00
预付款项						
其他应收款			117,293,618.90			117,293,618.90
小计	10,342,228.05	5,627.47	289,255,010.74	15,215.00	263,998.23	299,882,079.49
外币金融负债：						
短期借款			313,075,000.00			313,075,000.00
应付账款			16,565,555.00			16,565,555.00
应付利息			32,457,851.51			32,457,851.51
其他应付款			73,503,764.42		23,997.50	73,527,761.92
长期借款			608,260,000.00			608,260,000.00
小计			1,043,862,170.93		23,997.50	1,043,886,168.43

续：

项目	期初余额					合计
	美元项目	欧元项目	港元项目	瑞士法郎项目	新加坡元项目	
外币金融资产：						
货币资金	45,971.24		828,101,756.33		22,936.00	828,170,663.57
应收账款						
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		1,080,737,329.73		22,936.00	1,080,806,236.97
外币金融负债：						
短期借款			226,206,000.00			226,206,000.00
应付账款						
应付利息			30,155,587.02			30,155,587.02
其他应付款			386,612.08		22,936.00	409,548.08
长期借款			569,704,000.00			569,704,000.00
小计			826,452,199.10		22,936.00	826,475,135.10

## 十、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

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	26.55	26.55

注：本公司的最终控制方是自然人王永红。

### 2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

### 3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、2、在合营安排或联营企业中的权益。本年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：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
汪清鑫兴矿业有限公司	联营企业

### 4、关联方交易情况

#### (1) 关联租赁情况

##### ①本公司作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
中弘卓业集团有限公司	办公用房 1202 m <sup>2</sup>	1,671,352.42	1,754,920.00

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 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日，年租金 1,671,352.42 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 1202 m<sup>2</sup>，租赁收入 1,754,920.00 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	山东中弘置业有限公司	1,500,000,000.00	2015/12/23	2021/12/22	否
王永红	海南日升投资有限公司	308,000,000.00	2016/1/28	2018/1/27	否
王永红	长白山保护开发区新奇世界房地产开发有限公司	240,000,000.00	2016/6/30	2019/11/30	否

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
中弘卓业集团有限公司、王永红	浙江新奇世界影视文化投资有限公司	500,000,000.00	2016/7/19	2018/7/18	否
王永红	御马坊置业有限公司	120,000,000.00	2016/7/15	2021/7/14	否

## (3) 关键管理人员报酬

项目	本年金额	上年金额
关键管理人员报酬	1,624.84 万元	1,566.85 万元

**十一、股份支付**

截至资产负债表日，本公司不存在股份支付。

**十二、承诺及或有事项**

1、2016 年 11 月 15 日，北京中弘弘毅投资有限公司取得国开金诚（北京）投资基金管理有限公司通过国诚资产坤石 6 号私募投资基金发放的借款 500,000,000.00 元。北京中弘弘毅投资有限公司系中弘控股股份有限公司的全资子公司，北京中弘弘庆房地产开发有限公司系北京中弘弘毅投资有限公司全资子公司，北京中弘弘庆房地产开发有限公司已取得了北京市平谷区夏各庄新城三期一组团（2-02、2-06、2-08、2-15 地块）土地。为加快本项目建设，中弘弘毅拟与国开金诚（北京）投资基金管理有限公司签署《股权收益权转让及回购合同》，国开金诚通过设立“国诚资产坤石 6 号私募投资基金”，以不高于 50,000 万元的价格受让中弘弘毅持有的中弘弘庆 100% 股权（以下简称“标的股权”）的股权收益权，中弘弘毅拟于国开金诚支付标的股权收益权转让价款之日起满 2 年一次性回购上述标的股权收益权，溢价回购率为 10.3%/年。在中弘弘毅支付完毕回购价款后，即完成对标的股权收益权的回购，该股权收益权归还中弘弘毅所有。

## 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2016年12月31日，上述保证贷款金额为236,158,190.00元。

**十三、资产负债表日后事项**

## 1、利润分配情况

于 2017 年 4 月 24 日，本公司召开第七届董事会第四次会议，批准 2016 年度利润分配预案，每 10 股派发现金红利 0.10 元（含税），同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股。

## 2、其他重要的资产负债表日后非调整事项

## (1) 重大关联方协议

2017 年 3 月 24 日，中弘控股股份有限公司与 SEA HOLDINGS I, LLC 签署了《中心概念和初步设计支持协议》及《公园

独家权利及概念设计协议》。中弘卓业集团有限公司（本公司控股股东）下属境外全资子公司近期拟收购海洋世界娱乐公司约 21%的股权，收购完成后中弘卓业将间接成为海洋世界娱乐公司第一大股东。SEA HOLDINGS I, LLC 系海洋世界娱乐公司（SeaWorld Entertainment, Inc.）全资子公司。

#### （2）重大资产重组

中弘控股股份有限公司于 2017 年 2 月 10 日发布了《关于重大资产重组停牌公告》。本次重大资产重组初步确定为公司拟通过间接控制的境外子公司以支付现金的方式收购 ABERCROMBIE & KENT GROUP OF COMPANIES S.A. 90.5%的相关权益份额。

#### （3）股权并购

中弘控股股份有限公司收购的 Asiatravel.com Holdings Ltd, 该公司系新加坡上市公司, 股票代码: 5AM; Asiatravel.com Holdings Ltd 于 2017 年 3 月 13 日开股东大会: 刘祖明和王永利自 2017 年 3 月 15 日起被任命为非执行董事。Mr. Guok 自 2017 年 3 月 15 日起被任命为独立董事。被任命之时起, 刘祖明成为审计委员会和提名委员会成员; 王永利成为提名委员会和薪酬委员会成员; Mr. Guok 成为审计委员会、提名委员会和薪酬委员会成员。董事会成员变更为: Boh Tuang Poh (执行董事, 首席执行官)、Liu Zuming (非执行董事)、Wang Yongli (非执行董事)、Heng Su-Ling Mae (首席独立董事)、Tan Kheng Lee Arnold (独立董事)、Mr. Guok Chin Huat Samuel (独立董事)。重组董事会后, 中弘控股股份有限公司将 Asiatravel.com Holdings Ltd 纳入合并报表。具体的声明详见 SGX-ST 的第 704(6) 条决定。其中包括通过 SGX 网站分别发表的特定条款。

#### （4）重大融资

中弘控股股份有限公司于 2017 年 3 月 13 日, 第七届董事会 2017 年第四次临时会议审议通过了《关于向钜亿(上海)股权投资基金管理有限公司申请融资的议案》, 因补充流动资金需要, 公司拟向钜亿(上海)股权投资基金管理有限公司(以下简称“钜亿基金”)申请人民币 5 亿元融资, 用于补充流动资金。

#### （5）债券回购

根据中弘控股股份有限公司披露的《中弘控股股份有限公司公开发行 2014 年公司债券募集说明书》的规定, 公司分别于 2016 年 12 月 8 日、9 日、12 日发布了《中弘控股股份有限公司关于“14 中弘债”票面利率不调整 and 投资者回售实施办法的第一次提示性公告》(公告编号 2016-120)、《中弘控股股份有限公司关于“14 中弘债”票面利率不调整 and 投资者回售实施办法的第二次提示性公告》(公告编号 2016-121)、《中弘控股股份有限公司关于“14 中弘债”票面利率不调整 and 投资者回售实施办法的第三次提示性公告》(公告编号 2016-122)。投资者可在回售登记期内选择将持有的“14 中弘债”全部或部分回售给公司, 回售价格为人民币 100 元/张(不含利息), “14 中弘债”回售登记期为 2016 年 12 月 8 日、2016 年 12 月 9 日、2016 年 12 月 12 日。

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的债券回售申报数据, “14 中弘债”的回售申报数量为 0 张, 回售金额为人民币 0 元(包含利息), 剩余托管量保持不变, 仍为 950 万张。

#### （6）土地储备

北京中弘弘毅投资有限公司系中弘控股股份有限公司的全资子公司，北京中弘弘庆房地产开发有限公司系北京中弘弘毅投资有限公司的全资子公司。2017年4月1日，中弘弘庆以总价115,600万元成功竞得位于北京市平谷区夏各庄镇的合计面积为85,425.555平方米的两宗地块，其中：2-11-2地块土地面积36,764.941 m<sup>2</sup>，建筑面积44,117.929 m<sup>2</sup>，支付价款49,600万元；2-11-3地块土地面积48,660.614 m<sup>2</sup>，建筑面积58,392.737 m<sup>2</sup>，支付价款66,000万元。

#### 十四、其他重要事项

1、公司现有注册资本人民币5,993,286,571.00元

2、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	主营业务收入	主营业务成本	其他业务收入	其他业务成本
房地产	4,133,320,871.32	2,996,999,064.12	1,671,352.42	1,665,175.56
物业服务			78,098,239.62	102,737,208.02
餐饮服务			2,998,557.54	2,455,574.31
滑雪场			4,123,856.38	2,319,726.25
贸易			231,895,284.44	155,699,021.35
合计	4,133,320,871.32	2,996,999,064.12	318,787,290.40	264,876,705.49

地区分部

项目	主营业务收入	主营业务成本	其他业务收入	其他业务成本
北京区域	2,966,898,058.06	2,159,893,236.26	70,832,385.75	89,915,283.96
海南区域	112,774,725.06	95,687,158.75	4,648,609.80	5,578,410.45
山东区域	952,053,805.35	667,315,473.42	4,584,339.91	5,138,612.62
香港区域			231,895,284.44	155,699,021.35
吉林区域			5,183,684.37	6,932,361.62
浙江区域	101,594,282.85	74,103,195.69	1,642,986.13	1,613,015.49
合计	4,133,320,871.32	2,996,999,064.12	318,787,290.40	264,876,705.49

#### 十五、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独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	13,816,849,810.55	100.00	571,378.08	0	13,816,278,432.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	13,816,849,810.55	100.00	571,378.08	0	13,816,278,432.47

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独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
单项金额不重大但单独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

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	9,522,968.00	571,378.08	6.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	9,522,968.00	571,378.08	6.00

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
关联方组合	13,807,326,842.55		

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
合计	13,807,326,842.55		

## (4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	9,522,968.00	5,552,475.34
往来款	13,807,326,842.55	11,519,610,297.00
合计	13,816,849,810.55	11,525,162,772.34

## (5) 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 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
北京中弘弘毅投资有限公司	往来款	4,894,258,733.22	1 年以内	35.42	
海南如意岛旅游度假投资有限公司	往来款	2,673,302,039.34	3 年以内 (956,715,447.09 为 1 年以内, 1,399,703,051.78 为 1-2 年, 316,883,540.47 为 2-3 年)	19.35	
御马坊置业有限公司	往来款	2,037,290,756.15	1 年以内	14.74	
北京弘轩鼎成房地产开发有限公司	往来款	1,210,488,738.48	2 年以内 (970,308,436.37 为 1 年以内, 240,180,302.11 为 1-2 年)	8.76	
新疆中弘永昌股权投资管理有限公司	往来款	1,000,000,000.00	1 年以内	7.24	
合计		11,815,340,267.19		85.51	

## 2、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

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	2,312,304,513.37		2,312,304,513.37	2,801,833,657.93		2,801,833,657.93

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
对联营、合营企业投资	54,487,614.57		54,487,614.57	55,327,728.17		55,327,728.17
合计	2,366,792,127.94		2,366,792,127.94	2,857,161,386.10		2,857,161,386.10

## (2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额	本年计提减值准备	减值准备期末余额
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		
中弘矿业投资有限公司	836,470,227.62			836,470,227.62		
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		
杭州弘葵网络有限公司	20,000,000.00	31,000,000.00		51,000,000.00		
北京中弘弘毅投资有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		

被投资单位	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额	本年计提减值准备	减值准备期末余额
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		98,000,000.00		
中弘新奇世界投资有限公司	50,000,000.00			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	2,801,833,657.93	80,000,000.00	569,529,144.56	2,312,304,513.37		

## (3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本年增减变动				
		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	其他权益变动
联营企业						
汪清鑫兴矿业有限公司	55,327,728.17			-840,113.60		
合计	55,327,728.17			-840,113.60		

(续)

被投资单位	本年增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	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				54,487,614.57	
合计				54,487,614.57	

## 3、投资收益

项目	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益	220,000,000.00	470,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-840,113.60	-871,705.88
处置长期股权投资产生的投资收益		

项目	本年金额	上年金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
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		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		10,027,290.36
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	219,159,886.40	479,155,584.48

## 十六、补充资料

### 1、本年非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-5,272,031.18	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业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	314,298.46	
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年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，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,044,075.02	
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	-9,152,233.98	

项目	金额	说明
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-13,065,891.68	
减：少数股东权益影响额	-633,968.46	
所得税影响额	-3,055,659.26	
合计	-9,376,263.96	

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		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	1.78	0.03	0.03
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	1.89	0.03	0.03

## 第十二节 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

中弘控股股份有限公司董事会

董事长：王继红

二〇一七年四月二十四日