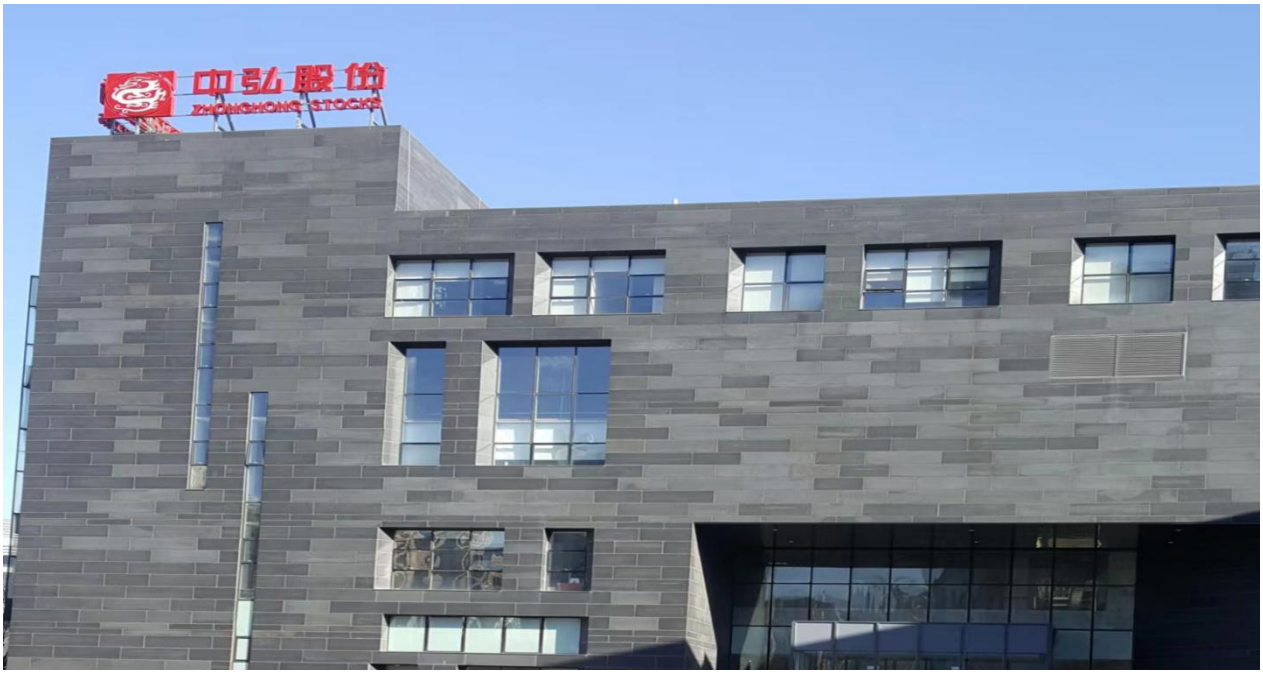
R 中弘 1

NEEQ : 400071

中弘控股股份有限公司

（ZHONGHONG HOLDING CO.,LTD ）



半年度报告

2024

重要提示

一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

二、公司负责人王继红、主管会计工作负责人康喜及会计机构负责人侯健保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

三、本半年度报告已经公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。

四、本半年度报告未经会计师事务所审计。

五、本半年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

六、本半年度报告已在“第二节 会计数据和经营情况”之“六、 公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。

七、未按要求披露的事项及原因

无

目录

第一节 公司概况 5

第二节 会计数据、经营情况 6

第三节 重大事件 10

第四节 股份变动和融资 13

第五节 董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况 15

第六节 财务会计报告 17

附件Ⅰ 会计信息调整及差异情况 94

附件Ⅱ 融资情况 95

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
	报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
文件备置地址	北京市朝阳北路五里桥一街非中心 1 号院 32 号楼

释义

释义项目		释义
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
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
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
退市板块	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司依托原证券公司代办转让系统设立并代为管理的两网公司及退市公司板块
海通证券	指	海通证券股份有限公司
《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

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	中弘控股股份有限公司		
英文名称及缩写	ZHONGHONG HOLDING CO.,LTD		
	ZHONGHONG STOCKS		
法定代表人	王继红	成立时间	1997 年 8 月 18 日
控股股东	中弘卓业集团有限公司	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为王永红
行业（管理型行业分类）	房地产业-房地产业		
主要产品与服务项目	房地产开发、房屋销售及物业经营管理		
联系方式			
董事会秘书姓名	马刚	联系地址	北京市朝阳北路五里桥一街非中心 1 号院 32 号楼
电话	010-59279976	电子邮箱	magang@vip.163.com
传真	010-59279976		
公司办公地址	北京市朝阳北路五里桥一街非中心 1 号院 32 号楼	邮政编码	100024
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91341300711774766H		
注册地址	安徽省宿州市浍水路 271 号		
注册资本（元）	8,390,601,199	注册情况报告期内是否变更	否

第二节 会计数据、经营情况

一、 业务概要

（一） 商业模式

目前公司的主营业务是房地产开发与销售。报告期内，公司所有房产项目已停止销售、停止建设。营业收入主要来源于物业经营管理。

二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	13,205,687.82	21,134,923.05	-37.52%
毛利率%	12.79%	5.51%	7.28%
归属于两网公司或退市公司股东的净利润	-634,425,526.56	-611,705,502.04	-3.71%
归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-634,111,378.76	-611,386,580.86	-3.72%
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的净利润计算）	-11.01%	-13.59%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-11.01%	-13.59%	-
基本每股收益	-0.08	-0.07	-14.29%
偿债能力	**本期期末**	**上年期末**	**增减比例%**
资产总计	28,257,126,973.14	28,268,809,405.44	-0.04%
负债总计	34,347,759,967.61	33,725,016,873.35	1.85%
归属于两网公司或退市公司股东的净资产	-6,077,580,944.90	-5,443,155,418.34	-11.66%
归属于两网公司或退市公司股东的每股净资产	-0.73	-0.65	-11.68%
资产负债率%（母公司）	67.47%	65.89%	-
资产负债率%（合并）	121.55%	119.30%	-
流动比率	61.20%	62.36%	-
利息保障倍数	-0.04	-0.05	-

营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	-3,129,821.39	-5,641,612.80	44.52%
应收账款周转率	6.46%	10.28%	-
存货周转率	0.12%	0.19%	-
成长情况	**本期**	**上年同期**	**增减比例%**
总资产增长率%	-1.80%	-0.05%	-
营业收入增长率%	-37.52%	56.91%	-
净利润增长率%	-3.71%	60.98%	-

三、 财务状况分析

（一） 资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	19,025,446.32	0.07%	18,813,687.71	0.07%	1.13%
应收账款	14,991,397.29	0.05%	15,900,255.29	0.06%	-5.72%
预付款项	6,868,840,835.88	24.31%	6,868,930,067.97	23.87%	0.00%
其他应收款	1,883,571,125.33	6.67%	1,954,565,599.99	6.79%	-3.63%
存货	10,961,113,190.72	38.79%	11,039,216,525.32	38.36%	-0.71%
其他流动资产	804,726,062.57	2.85%	820,223,087.43	2.85%	-1.89%
长期股权投资	1,101,367,812.25	3.90%	1,101,601,907.81	3.83%	-0.02%
固定资产	276,851,850.03	0.98%	291,293,998.12	1.01%	-4.96%
在建工程	24,931,823.70	0.09%	24,931,823.70	0.09%	0.00%
无形资产	180,619.42	0.00%	180,619.42	0.00%	0.00%
其他非流动资产	6,301,526,809.63	22.30%	6,639,716,604.43	23.07%	-5.09%
短期借款	3,434,616,272.10	10.00%	3,434,616,272.10	10.23%	0.00%
应付账款	1,376,245,236.66	4.01%	1,547,218,901.62	4.61%	-11.05%
合同负债	540,331,483.58	1.57%	567,050,044.06	1.69%	-4.71%
应付职工薪酬	139,659,111.65	0.41%	124,974,317.43	0.37%	11.75%
应交税费	76,451,589.44	0.22%	73,641,175.41	0.22%	3.82%
其他应付款	14,757,357,467.06	42.96%	13,495,402,099.26	40.19%	9.35%
一年内到期的非流动负债	13,260,171,897.03	38.61%	13,575,359,544.76	40.43%	-2.32%
长期应付款	2,500,000.00	0.01%	2,500,000.00	0.01%	0.00%
其他非流动负债	760,426,910.09	2.21%	760,426,910.09	2.26%	0.00%

项目重大变动原因：

不适用

（二） 营业情况与现金流量分析

单位：元

项目	本期		上年同期		变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	13,205,687.82	-	21,134,923.05	-	-37.52%
营业成本	11,516,772.10	87.21%	19,970,000.57	94.49%	-42.33%
毛利率	12.79%	-	5.51%	-	-
税金及附加	2,183,247.82	16.53%	3,786,652.16	17.92%	-42.34%
销售费用	0	0.00%	0	0.00%	
管理费用	24,669,869.39	186.81%	25,835,929.14	122.24%	-4.51%
财务费用	608,834,483.64	4610.40%	582,817,766.39	2757.61%	4.46%
其他收益	800.60	0.01%	0.00	0.00%	100.00%
投资收益	-113,494.23	-0.86%	-111,155.65	-0.53%	-2.10%
资产处置收益	0.00	0.00%	298,698.11	1.41%	-100.00%
营业利润	-634,111,378.76	-4801.81%	-611,087,882.75	-2891.37%	-3.77%
营业外收入	6,899.56	0.05%	6,447.96	0.03%	7.00%
营业外支出	321,047.36	2.43%	624,067.25	2.95%	-48.56%
净利润	-634,425,526.56	-4804.18%	-611,705,502.04	-2894.29%	-3.71%
经营活动产生的现金流量净额	-3,129,821.39	-23.70%	-5,641,612.80	-26.69%	44.52%
投资活动产生的现金流量净额	0	0.00%	0	0.00%	
筹资活动产生的现金流量净额	0	0.00%	0	0.00%	

项目重大变动原因：

营业收入比上年同期减少37.52%，主要原因本期无房地产收入和物业收入减少所致。
营业成本比上年同期减少42.33%，主要原因本期收入减少成本相应减少所致
营业税金及附加比上年同期减少42.34%，主要原因是本期收入减少税金相应减少所致。
其他收益比上年同期增加100%，主要原因是本期债务重组收益所致。
资产处置收益变动较大主要原因为本期无资产处置。
营业外支出比上年同期减少 48.56%，主要原因是本期固定资产报废损失减少所致。
经营活动现金流量净额比上年同期增加 44.52%，主要原因是本期经营活动现金流出减少大于流入减少所致。

四、 投资状况分析

（一） 主要控股子公司、参股公司情况

□ 适用 √ 不适用

主要参股公司业务分析

□ 适用 √ 不适用

（二） 公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

五、 企业社会责任

□ 适用 √ 不适用

六、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
持续经营能力风险	截至报告期末，本公司持续发生巨额亏损，财务状况严重恶化。本公司主业已基本处于停顿状态，公司所有资产均处于冻结查封状态，所有楼盘项目已停止销售、停止建设。本公司的持续经营能力存在重大不确定性。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

第三节 重大事件

一、重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	是	四. 二.（一）
是否存在提供担保事项	是	四. 二.（二）
是否对外提供借款	否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	是	四. 二.（三）
是否存在关联交易事项	否	
是否存在经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	否	
是否存在股份回购事项	否	
是否存在已披露的承诺事项	否	
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	是	四. 二.（四）
是否存在被调查处罚的事项	否	
是否存在失信情况	是	四. 二.（五）
是否存在破产重整事项	否	

二、重大事件详情

（一）重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项：

报告期内，公司未发生新的重大诉讼、仲裁事项，但存在以前年度发生延续到本报告期的情形。

截至 2024 年 6 月 30 日，公司及子公司作为被告人而涉及的未决诉讼仲裁形成的或有负债金额为（扣除账面已确认负债后）487,336.23 万元，其中工程类案件金额 278,039.68 万元、金融负债借款类案件金额 146,772.94 万元、因退房等销售类案件金额 62,523.61 万元。

除上述披露的诉讼事项外，公司及子公司为关联方提供担保而承担连带保证责任，涉及的未决诉讼立案金额 1,239,550.00 万元。

同时，公司为原子公司浙江新奇世界长期借款提供担保，2019 年公司处置持有的浙江新奇世界股权，但公司为其提供的借款担保尚未解除，截至 2024 年 6 月 30 日公司承担的连带担保责任金额 30,662.69 万元；为原子公司山东中弘置业有限公司长期借款提供担保，本年虽不将其纳入合并范围但借款担保尚未解除，截至 2024 年 6 月 30 日公司承担的连带担保责任金额 148,100.00 万元。为原子公司长白山保护开发区新奇世界房地产开发有限公司长期借款提供担保，本年虽不将其纳入合并范围但借款担保尚未解除，截至 2024 年 6 月 30 日公司承担的连带担保责任金额 17,485.60 万元。为原子公司海南日升投资有限公司长期借款提供担保，本年虽不将其纳入合并范围但借款担保尚未解除，截至 2024 年 6 月 30 日公司承担的连带担保责任金额 64,139.64 万元。

重大诉讼、仲裁事项对公司的影响：

由于重大诉讼和仲裁事项导致公司下属主要子公司股权和资产均已被司法查封和冻结，公司持续经营能力存在重大不确定性。

（二）公司发生的提供担保事项

报告期内，公司无新发生担保事项。以前年度发生未结的担保事项见财务报告附注十之 5（1）“关联担保情况”。

挂牌公司及合并报表范围内子公司存在违规担保事项，或者报告期内履行的及尚未履行完毕的担保累计金额超过挂牌公司本年度末合并报表经审计净资产绝对值的 10%。

√ 是 □ 否

违规对外担保情况

√ 是 □ 否

根据安徽证监局《中国证券监督管理委员会安徽监管局行政处罚决定书》（[2019]6 号）的处罚决定，截至报告期末，公司为控股股东及其关联方提供违规担保余额为 12,395,500,000.00 元。

公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内挂牌公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	21,641,133,410.60	21,641,133,410.60
公司及表内子公司为挂牌公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	12,395,500,000.00	12,395,500,000.00
公司直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保人提供担保	21,641,133,410.60	21,641,133,410.60
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	24,686,449,907.84	24,686,449,907.84
公司为报告期内出表公司提供担保	0	0

（三）股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期内，公司无新发生资金占用情况。以前年度发生资金占用情况见会计报表附注十之 6“关联方应收应付款项”。

发生原因、整改情况及对公司的影响：

本公司已于 2019 年 12 月 16 日在指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）上披露了《关于收到中国证券监督管理委员会安徽监管局行政处罚及市场禁入决定书的公告》（公告编号：2019-004），对 61.5 亿元的资金占用情况及处罚结果进行了详细披露。

目前，资金占用方没有偿还能力，资金占用问题无法解决。

（四）被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

受限资产	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
货币资金	冻结	16,330,476.21	0.06%	保证金、账户冻结等
存货	冻结	10,961,113,190.72	38.79%	借款抵押，尚未解除
固定资产-房屋建筑物	冻结	223,031,213.70	0.79%	借款抵押，尚未解除
其他非流动资产-持有 A&K 公司股权投资	冻结	2,545,785,905.45	9.01%	借款抵押，尚未解除

其他非流动资产-持有宁波梅山保税港区深华腾十五号股权投资中心（有限合伙）股权投资	冻结	2,100,000,000.00	7.43%	借款抵押，尚未解除
总计	-	15,846,260,786.08	56.08%	-

资产权利受限事项对公司的影响：

受限资产金额较大主要原因为本公司持续发生巨额亏损，财务状况严重恶化。本公司主业已处于停顿状态，全部房产项目已停止销售、停止建设，无法偿还到期债务。借款抵押和质押的资产无法解除，加上亏损累计金额较大，已经资不抵债。公司持续经营能力存在重大不确定性。

（五）失信情况

因涉及本公司债务纠纷，截至报告期末，本公司、本公司董事长王继红、本公司控股股东中弘卓业集团有限公司及本公司实际控制人王永红均为失信被执行人。

第四节 股份变动和融资

一、普通股股本情况

（一）普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	7,649,468,071	91.17%	0	7,649,468,071	91.17%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0	0	0	0
	董事、监事、高管	0	0	0	0	0
	核心员工	0	0	0	0	0
有限售条件股份	有限售股份总数	741,133,128	8.83%	0	741,133,128	8.83%
	其中：控股股东、实际控制人	741,133,128	8.83%	0	741,133,128	8.83%
	董事、监事、高管	0	0	0	0	0
	核心员工	0	0	0	0	0
总股本		8,390,601,199	-	0	8,390,601,199	-
普通股股东人数		176,346				

股本结构变动情况：

□适用 √不适用

（二）普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	中弘卓业集团有限公司	741,133,128		741,133,128	8.83%	741,133,128	0	741,133,128	741,133,128
2	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	515,271,564		515,271,564	6.14%	0	515,271,564	0	0
3	鑫沅资产－兴业银行－长春农村商业银行股份有限公司	185,025,229		185,025,229	2.21%	0	185,025,229	0	0
4	招商财富－招商银行－硅谷天堂 2 号专项资产管理计划	149,270,020	-8,000,000	141,270,020	1.68%	0	141,270,020	0	0
5	国融证券股份有限公司	122,199,999		122,199,999	1.46%	122,199,999			

6	黄俊彪	102,852,569	-22,655,741	80,196,828	0.96%	0	80,196,828	0	0
7	袁东红	70,000,000		70,000,000	0.83%	0	70,000,000	0	0
8	德邦证券股份有限公司	122,113,558	-55,446,800	66,666,758	0.79%	0	66,666,758	0	0
9	张晋菘	57,033,529		57,033,529	0.68%	0	57,033,529	0	0
10	李弘毅	51,667,929		51,667,929	0.62%	0	51,667,929	0	0
合计		**2,116,567,525**	**-86,102,541**	**2,030,464,984**	**24.20%**	**863,333,127**	**1,167,131,857**	**741,133,128**	**741,133,128**
普通股前十名股东间相互关系说明：未知上述股东是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人.									

二、控股股东、实际控制人情况

报告期内控股股东、实际控制人未发生变化

三、特别表决权安排情况

□适用　　√不适用

第五节 董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

（一）基本情况

姓名	职务	性别	是否为失信联合惩戒对象	出生年月	任职起止日期	
					起始日期	终止日期
王继红	董事长	男	是	1967 年 3 月	2023 年 4 月 11 日	2026 年 4 月 10 日
康喜	董事 总经理 财务总监	男	否	1967 年 12 月	2023 年 4 月 11 日	2026 年 4 月 10 日
马刚	董事 董事会秘书	男	否	1976 年 1 月	2023 年 4 月 11 日	2026 年 4 月 10 日
吕晓金	独立董事	女	否	1951 年 3 月	2020 年 4 月 8 日	2023 年 4 月 10 日
王宏生	独立董事	男	否	1965 年 5 月	2023 年 4 月 11 日	2026 年 4 月 10 日
袁家庆	独立董事	男	否	1969 年 8 月	2023 年 4 月 11 日	2026 年 4 月 10 日
刘奇	监事会主席	男	否	1971 年 5 月	2020 年 4 月 8 日	2023 年 4 月 10 日
侯健	职工监事	男	否	1986 年 10 月	2022 年 5 月 9 日	2023 年 4 月 10 日
	监事	男	否	1986 年 10 月	2023 年 4 月 11 日	2026 年 4 月 10 日
陈昱	监事会主席	男	否	1983 年 6 月	2023 年 4 月 11 日	2026 年 4 月 10 日

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

董事长王继红先生系公司控股股东的法定代表人。

（二）变动情况

□ 适用 √ 不适用

报告期内新任董事、监事、高级管理人员持股情况

□适用 √不适用

（三）董事、高级管理人员的股权激励情况

□适用 √不适用

二、员工情况

（一）在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
生产人员	0	0	0	0
销售人员	3	0	0	3
技术人员	15	0	0	15
财务人员	6	0	0	6

行政人员	15	0	0	15
员工总计	**39**	**0**	**0**	**39**

（二）核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

□适用 √不适用

第六节 财务会计报告

一、审计报告

是否审计	否

二、财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	六、1	19,025,446.32	22,155,267.71
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	14,991,397.29	14,864,515.99
应收款项融资			
预付款项	六、3	6,868,840,835.88	6,868,896,245.64
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、4	1,883,571,125.33	1,883,060,751.03
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	六、5	10,961,113,190.72	10,962,901,116.19
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	804,726,062.57	804,726,062.57
流动资产合计		**20,552,268,058.11**	**20,556,603,959.13**
非流动资产：			

发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、7	1,101,367,812.25	1,101,481,306.48
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六、8	276,851,850.03	284,084,887.08
在建工程	六、9	24,931,823.70	24,931,823.70
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六、10	180,619.42	180,619.42
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、11		
其他非流动资产	六、12	6,301,526,809.63	6,301,526,809.63
非流动资产合计		**7,704,858,915.03**	**7,712,205,446.31**
资产总计		**28,257,126,973.14**	**28,268,809,405.44**
流动负债：			
短期借款	六、13	3,434,616,272.10	3,434,616,272.10
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、14	1,376,245,236.66	1,376,345,490.81
预收款项			
合同负债	六、15	540,331,483.58	541,668,963.82
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	六、16	139,659,111.65	136,400,169.28
应交税费	六、17	76,451,589.44	72,996,735.32
其他应付款	六、18	14,757,357,467.06	14,139,890,434.90
其中：应付利息		9,027,907,513.17	8,419,118,699.64
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			

持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、19	13,260,171,897.03	13,260,171,897.03
其他流动负债			
流动负债合计		**33,584,833,057.52**	**32,962,089,963.26**
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	六、20		
应付债券	六、21		
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	六、22	2,500,000.00	2,500,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	六、23	760,426,910.09	760,426,910.09
非流动负债合计		**762,926,910.09**	**762,926,910.09**
负债合计		**34,347,759,967.61**	**33,725,016,873.35**
所有者权益：			
股本	六、24	8,390,601,199.00	8,390,601,199.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、25	795,416,432.42	795,416,432.42
减：库存股			
其他综合收益	六、26	-6,083,612.65	-6,083,612.65
专项储备			
盈余公积	六、27	153,701,638.18	153,701,638.18
一般风险准备			
未分配利润	六、28	-15,411,216,601.85	-14,776,791,075.29
归属于母公司所有者权益合计		-6,077,580,944.90	-5,443,155,418.34
少数股东权益		-13,052,049.57	-13,052,049.57
所有者权益合计		**-6,090,632,994.47**	**-5,456,207,467.91**
负债和所有者权益总计		**28,257,126,973.14**	**28,268,809,405.44**

法定代表人：王继红　　主管会计工作负责人：康喜　　会计机构负责人：侯健

（二）母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日

流动资产：			
货币资金		401,735.83	401,735.83
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十四、1	15,029,756,297.94	15,030,793,915.63
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		**15,030,158,033.77**	**15,031,195,651.46**
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、2	2,070,811,873.56	2,070,925,367.79
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
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		754,754,712.95	754,754,712.95
非流动资产合计		**2,825,566,586.51**	**2,825,680,080.74**
资产总计		**17,855,724,620.28**	**17,856,875,732.20**
流动负债：			
短期借款		973,408,411.22	973,408,411.22
交易性金融负债			
衍生金融负债			

应付票据			
应付账款		973,000.00	973,000.00
预收款项			
卖出回购金融资产款			
合同负债			
应付职工薪酬		18,837,523.20	18,059,620.80
应交税费		7,189,704.46	7,066,833.76
其他应付款		6,608,195,870.01	6,328,904,057.50
其中：应付利息		3,693,518,336.61	3,417,494,294.65
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,407,908,988.80	4,407,908,988.80
其他流动负债			
流动负债合计		**12,016,513,497.69**	**11,736,320,912.08**
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		30,000,000.00	30,000,000.00
非流动负债合计		**30,000,000.00**	**30,000,000.00**
负债合计		**12,046,513,497.69**	**11,766,320,912.08**
所有者权益：			
股本		8,390,601,199.00	8,390,601,199.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,075,569,771.76	1,075,569,771.76
减：库存股			
其他综合收益		-9,000,000.00	-9,000,000.00
专项储备			
盈余公积		231,083,165.74	231,083,165.74
未分配利润		-3,879,043,013.91	-3,597,699,316.38
所有者权益合计		**5,809,211,122.59**	**6,090,554,820.12**
负债和所有者权益合计		**17,855,724,620.28**	**17,856,875,732.20**

（三）合并利润表

单位：元

项目	附注	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
一、营业总收入		**13,205,687.82**	**21,134,923.05**
其中：营业收入	六、29	**13,205,687.82**	**21,134,923.05**
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		**647,204,372.95**	**632,410,348.26**
其中：营业成本	六、29	11,516,772.10	19,970,000.57
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、30	2,183,247.82	3,786,652.16
销售费用	六、31		
管理费用	六、32	24,669,869.39	25,835,929.14
研发费用			
财务费用	六、33	608,834,483.64	582,817,766.39
其中：利息费用		608,788,813.53	582,778,341.07
利息收入		-4,865.60	-9,955.19
加：其他收益		800.60	
投资收益（损失以“－”号填列）	六、34	-113,494.23	-111,155.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-113,494.23	-111,155.65
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、35		
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、36		298,698.11
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		**-634,111,378.76**	**-611,087,882.75**
加：营业外收入	六、37	6,899.56	6,447.96
减：营业外支出	六、38	321,047.36	624,067.25
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		**-634,425,526.56**	**-611,705,502.04**
减：所得税费用	六、39		-7,127.06
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		**-634,425,526.56**	**-611,705,502.04**

（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-634,425,526.56	-611,705,502.04
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-634,425,526.56	-611,705,502.04
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额	六、42		
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.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变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		**-634,425,526.56**	**-611,705,502.04**
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-634,425,526.56	-611,705,502.04
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.08	-0.07
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.08	-0.07

法定代表人：王继红　　主管会计工作负责人：康喜　　会计机构负责人：侯健

（四）母公司利润表

单位：元

项目	附注	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			

管理费用		4,897,623.43	5,554,799.64
研发费用			
财务费用		276,024,041.96	276,024,041.96
其中：利息费用		276,024,041.96	276,024,041.96
利息收入			
加：其他收益			
投资收益（损失以“－”号填列）	十四、3	-113,494.23	-111,155.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-113,494.23	-111,155.65
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		**-281,035,159.62**	**-281,689,997.25**
加：营业外收入			
减：营业外支出		308,537.91	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		**-281,343,697.53**	**-281,689,997.25**
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		**-281,343,697.53**	**-281,689,997.25**
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-281,343,697.53	-281,689,997.25
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		**-281,343,697.53**	**-281,689,997.25**
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
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		12,367,338.35	10,988,425.31
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			
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			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、46（1）	16,109,086.21	26,492,524.89
经营活动现金流入小计		**28,476,424.56**	**37,480,950.20**
购买商品、接受劳务支付的现金		8,376,786.73	12,357,459.37
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
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		15,126,103.01	15,220,756.05
支付的各项税费		162,595.27	1,221,806.35
支付其他与经营活动有关的现金	六、46（2）	7,940,760.94	14,322,541.23
经营活动现金流出小计		**31,606,245.95**	**43,122,563.00**
经营活动产生的现金流量净额		**-3,129,821.39**	**-5,641,612.80**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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			
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			
质押贷款净增加额			

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	六、46（3）		
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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			
发行债券收到的现金	六、46（4）		
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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		-3,129,821.39	-5,641,612.80
加：期初现金及现金等价物余额		5,824,791.50	8,061,383.30
六、期末现金及现金等价物余额		**2,694,970.11**	**2,419,770.50**

法定代表人：__王继红__　　主管会计工作负责人：___康喜____　　会计机构负责人：___侯健____

（六）母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
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			17,587.67
经营活动现金流入小计			**17,587.67**
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			17,587.67
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流出小计			**17,587.67**
经营活动产生的现金流量净额			
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			

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			
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			
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			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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			
加：期初现金及现金等价物余额		401735.83	401,735.83
六、期末现金及现金等价物余额		**401,735.83**	**401,735.83**

三、财务报表附注

（一）附注事项索引

事项	是或否	索引
1．半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	□是 √否	不适用
2．半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	□是 √否	不适用
3．是否存在前期差错更正	□是 √否	不适用
4．企业经营是否存在季节性或者周期性特征	□是 √否	不适用
5．存在控制关系的关联方是否发生变化	□是 √否	不适用
6．合并财务报表的合并范围是否发生变化	□是 √否	不适用
7．是否存在证券发行、回购和偿还情况	□是 √否	不适用
8．是否存在向所有者分配利润的情况	□是 √否	不适用
9.是否根据会计准则的相关规定披露分部报告	√是 □否	附注十三、1
10．是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	□是 √否	不适用
11．是否存在上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产变化情况	□是 √否	不适用
12．是否存在企业结构变化情况	□是 √否	不适用
13．重大的长期资产是否转让或者出售	□是 √否	不适用
14．重大的固定资产和无形资产是否发生变化	□是 √否	不适用
15．是否存在重大的研究和开发支出	□是 √否	不适用
16．是否存在重大的资产减值损失	□是 √否	不适用
17．是否存在预计负债	□是 √否	不适用

附注事项索引说明：

无

（二）财务报表项目附注

2024 年 1-6 月财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、 公司基本情况

中弘控股股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”或“中弘股份”）于 1997 年 08 月 18 日在安徽省工商行政管理局注册成立，现总部位于 北京市朝阳区朝阳北路五里桥一街非中心 32 号楼。

本公司及各子公司主要从事房地产（含物业服务）业务。

2018 年 12 月 28 日，本公司股票被深圳证券交易所决定终止上市，在深圳证券交易所摘牌；2019 年 12 月 9 日，公司在全国中小企业股份转让系统挂牌交易，股票代码为 400071-中弘 3。

本财务报表经本公司董事会会议于 2024 年 8 月**日决议批准报出。

截至 2024 年 6 月 30 日，本公司纳入合并范围的子公司共 110 户（含所有级次子公司），其中：二级子公司 14 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。

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 42 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”），并参照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（2023 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

本公司持续发生巨额亏损，财务状况严重恶化。本公司主业已基本处于停顿状态，大部分楼盘项目已停止销售、停止建设，员工大量离职。本公司的持续经营能力存在重大不确定性。

目前，本公司正跟多家机构积极商谈资产出售事宜，将通过出售相关资产回笼资金，争取早日偿还到期借款。同时，本公司正在与多家债权机构协商债务重组事宜，以求能获得债权人一定的让步，适当减轻公司的债务负担，争取早日回归正常的经营。

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 2024 年 6 月 30 日的财务状况及 2024 年 1-6 月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 2023 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

本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对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”等各项描述。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、33“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度，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。本公司位于新加坡的子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币以新加坡币为其记账本位币，位于香港及其他区域境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币以港币为其记账本位币。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“合并财务报表的编制方法”（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、14“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。

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。

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该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。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、14“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、14“长期股权投资”（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”（详见前段）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、14“长期股权投资”（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。

（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。

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

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，采用交易发生日的当期平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期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当期平均汇率折算。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。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其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。

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。

（1） 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2） 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类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。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的

影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，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） 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。

（4） 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5） 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，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净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。

（6） 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。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7） 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，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

10、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1） 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同

资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

（2） 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3） 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4） 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（5） 各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项　目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	以商业承兑汇票的账龄作为信用风险特征

②应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。除单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项　目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以应收账款的账龄作为信用风险特征

项　目	确定组合的依据
关联方组合	本组合为合并范围内关联方款项

③其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项　目	确定组合的依据
关联方组合	本组合为合并范围内关联方款项
账龄组合	本组合以其他应收款的账龄作为信用风险特征

11、存货

（1）　存货的分类

存货主要包括库存材料、开发产品、开发成本及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。存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

（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、合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、10、金融资产减值。

13、持有待售资产和处置组

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：（一）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（二）本公司已经就一项出售计划作出决议且已与其他方签订具有法律约束力的出售协议，并按规定对要求批准的出售获得相关权力机构或者监管部门的批准，预计出售将在一年内完成。

终止经营为满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被处置或划归为持有待售类别：（一）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（二）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（三）该组成部分是专为转售而取得的子公司

14、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，其中如果属于非交易性的，本公

司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，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

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股东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股东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股东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作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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。

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。

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、“合并财务报表编制的方法”（2）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。

15、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、22“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。

16、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	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	30－40	3.00-5.00	2.38-3.23
机器设备	年限平均法	3－5	3.00-5.00	19.00-32.33
办公设备	年限平均法	3－5	3.00-5.00	19.00-32.33
办公家具	年限平均法	3－5	3.00-5.00	19.00-32.33
运输工具	年限平均法	5－10	3.00-5.00	19.00-32.33
专用设备	年限平均法	3－5	3.00-5.00	19.00-32.33
其他设备	年限平均法	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、22“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。

17、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、22“长期资产减值”。

18、借款费用

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。

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。

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。

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。

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。

19、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合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

①使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

项　目	使用寿命（年）	摊销方法
土地使用权	50	直线法
应用软件	5	直线法

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、22“长期资产减值”。

20、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，在规定的期限内分期平均摊销。

21、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

22、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。

23、职工薪酬

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。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。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。

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。

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。

24、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。

25、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。

26、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

27、收入

收入，是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制

权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司向客户提供劳务服务，因在本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为投入法，具体根据累计已发生的成本占预计总成本的比例确定。

本公司销售房产的业务通常仅包括转让商品的履约义务，在商品已经发出并收到客户的签收单且取得购房钥匙时，商品的控制权转移，本公司在该时点确认收入实现。本公司给予客户的信用期通常为 30 天，与行业惯例一致，不存在重大融资成分。

28、 合同成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

29、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，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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。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。

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按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

30、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、清偿负债同时进行时，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。

31、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、13“持有待售资产和处置组”相关描述。

32、重要会计政策、会计估计的变更

（1） 会计政策变更

本公司 2023 年度无会计政策变更。

（2） 会计估计变更

本公司 2023 年度无会计估计变更。

33、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，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） 收入确认

如本附注四、27、“收入”所述，本公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本公司主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2） 金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（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。权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（5） 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。

（6） 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。

（7） 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。

（8） 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。

（9） 内部退养福利及补充退休福利

本公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

（10） 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。

五、 税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 6%、13%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； 涉及房地产销售老项目按 5%简易计征缴纳增值税金。
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%计算缴纳。
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计算缴纳； 从租计征的，按租金收入的 12%计算缴纳。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%、5%计算缴纳。
教育费附加	按应缴流转税税额的 3%计算缴纳。
地方教育附加	按应缴流转税税额的 2%计算缴纳。
企业所得税	境内企业按应纳税所得额的25%计缴企业所得税； 注册于中国香港子公司执行企业所得税税率为16.5%； 注册于境外新加坡子公司执行企业所得税率为 17%。

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 2024 年 1 月 1 日，“年末”指 2024 年 6 月 30 日，“上年年末”指 2023 年 12 月 31 日，“本年”指 2024 年 1-6 月，“上年”指 2023 年 1-6 月。

1、 货币资金

项 目	年末余额	年初余额

项　　目	年末余额	年初余额
库存现金	81,356.84	172,273.59
银行存款	2,613,613.27	5,652,517.91
其他货币资金	16,330,476.21	16,330,476.21
合　　计	19,025,446.32	22,155,267.71
其中：存放在境外的款项总额	1,646,063.79	1,646,063.79

注：本公司因冻结使用受到限制货币资金年末余额 16,330,476.21 元、年初余额 16,330,476.21 元，相关情况见本附注六、39、“所有权或使用权受限制的资产”。

2、 应收账款

（1） 按账龄披露

账　龄	年末余额	年初余额
1 年以内	126,881.30	
1 至 2 年	850.00	850
2 至 3 年	500.00	500
3 至 4 年	230,000.00	230,000.00
4 至 5 年	1,348,505.83	1,348,505.83
5 年以上	202,720,791.81	202,720,791.81
小　计	204,427,528.94	204,300,647.64
减：坏账准备	189,436,131.65	189,436,131.65
合　计	14,991,397.29	14,864,515.99

（2） 按坏账计提方法分类列示

类　别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	204,427,528.94	100	189,436,131.65	92.67	14,991,397.29
其中：					
账龄组合	204,427,528.94	100	189,436,131.65	92.67	14,991,397.29
其他信用风险较低的组合					
合　计	204,427,528.94	100	189,436,131.65	92.67	14,991,397.29

（续）

类　别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备					

类　别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	204,300,647.64	100.00	189,436,131.65	92.72	14,864,515.99
其中：					
账龄组合	204,300,647.64	100.00	189,436,131.65	92.72	14,864,515.99
其他信用风险较低的组合					
合　计	204,300,647.64	100.00	189,436,131.65	92.72	14,864,515.99

（3）　坏账准备的情况

类　别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	189,436,131.65					189,436,131.65
合　计	189,436,131.65					189,436,131.65

3、 预付款项

（1）　预付款项按账龄列示

账　龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内				
1 至 2 年	676,190.24	0.01	731,600.00	0.01
2 至 3 年	8,643,238.71	0.13	8,643,238.71	0.13
3 年以上	6,859,521,406.93	99.86	6,859,521,406.93	99.86
合　计	6,868,840,835.88	100.00	6,868,896,245.64	100

（2）　账龄超过 1 年且金额重要的预付款项情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	未结算原因
海南新佳旅业开发有限公司	股权收购款	6,150,000,000.00	3 年以上	见注释
济南市天桥区北展区管委会	土地竞买保证金	460,000,000.00	3 年以上	预付土地竞买保证金，土地尚未取得
海口市土地储备整理中心	土地竞买保证金	100,000,000.00	3 年以上	土地尚未取得
吉林省长白山保护开发区管理委员会池西区管委会	预付土地出让金	75,000,000.00	3 年以上	土地尚未取得
吉林森工松江河林业（集团）有限公司	林地补偿款	40,000,000.00	3 年以上	项目暂停
合计	——	6,825,000,000.00	——	

注：详见《中国证券监督管理委员会安徽监管局行政处罚决定书【2019】6 号》

（3）按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额 6,825,000,000.00 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 99.36%。

4、 其他应收款

项　　目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,883,571,125.33	1,883,060,751.03
合　　计	1,883,571,125.33	1,883,060,751.03

①按账龄披露

账　龄	年末余额	年初余额
1 年以内	2,724,198.60	2,213,824.30
1 至 2 年	167,588,315.12	167,588,315.12
2 至 3 年	1,732,281,176.56	1,732,281,176.56
3 至 4 年	10,380,748.57	10,380,748.57
4 至 5 年	16,866,505.14	16,866,505.14
5 年以上	647,929,163.93	647,929,163.93
小　　计	2,577,770,107.92	2,577,259,733.62
减：坏账准备	694,198,982.59	694,198,982.59
合　计	1,883,571,125.33	1,883,060,751.03

②按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	1,101,643,705.47	1,101,213,705.47
押金及保证金	59,973,133.84	59,973,133.84
代垫款项	14,202,171.26	14,121,796.96
代收代付款项		
备用金		
重组债权	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
股权转让款		
其他	201,951,097.35	201,951,097.35
小　　计	2,577,770,107.92	2,577,259,733.62
减：坏账准备	694,198,982.59	694,198,982.59
合　计	1,883,571,125.33	1,883,060,751.03

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024年1月1日余额		333,346,365.71	360,852,616.88	694,198,982.59
2024年1月1日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提				
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2024年6月30日余额		333,346,365.71	360,852,616.88	694,198,982.59

注：第二阶段其他变动为合并范围变化导致；第三阶段其他变动为外币折算导致。

④坏账准备的情况

类　别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按账龄段划分的具有类似信用风险特征的其他应收款组合	694,198,982.59					694,198,982.59
合　计	694,198,982.59					694,198,982.59

⑤按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
海南新佳旅业开发有限公司	重组债权	1,200,000,000.00	2-3年	46.55	120,000,000.00
北京植晟云厦物业管理有限公司	往来款	529,627,777.50	2-3年	20.55	52,962,777.75
山东省塑料工业有限公司	重组债权	112,699,590.34	5年以上	4.37	112,699,590.34
三亚鹿回头旅游区开发有限公司	股权转让款	100,000,000.00	5年以上	3.88	100,000,000.00
北京泰辉投资管理有限公司	股权转让款	80,000,000.00	5年以上	3.10	80,000,000.00
合　计	——	2,022,327,367.84	——	78.45	465,662,368.09

5、 存货

（1） 存货分类

项　　目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	46,338.18		46,338.18
库存商品	7,226.56		7,226.56
开发成本	9,442,363,928.82	62,100.00	9,442,301,828.82
开发产品	1,518,757,797.16		1,518,757,797.16
合　计	10,961,175,290.72	62,100.00	10,961,113,190.72

续

项　　目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	46,338.18		46,338.18
库存商品	7,226.56		7,226.56
开发成本	9,444,151,854.29	62,100.00	9,444,089,754.29
开发产品	1,518,757,797.16		1,518,757,797.16
合　计	10,962,963,216.19	62,100.00	10,962,901,116.19

（2） 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项　　目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	62,100.00					62,100.00
合　　计	62,100.00					62,100.00

（3）开发成本明细情况

项目名称	开工时间	年末余额	年初余额
海口市东海岸如意岛项目	2014 年 4 月	5,720,114,610.81	5,720,114,610.81
北京平谷夏各庄新城 3 期-2 号地	2016 年 8 月	1,224,902,568.18	1,224,902,568.18
北京平谷夏各庄新城 2 期-1 号地	2015 年 6 月	858,543,103.57	858,543,103.57
漫江项目	2014 年 1 月	539,563,893.72	539,563,893.72
中国之窗项目	规划设计阶段	348,458,653.20	348,458,653.20
东参休闲生活区项目	2014 年 10 月	358,521,902.05	358,501,289.61
济南鹊山项目	2015 年 7 月	105,554,687.33	105,554,687.33
海南荔枝园项目	规划设计阶段	136,138,675.88	136,138,675.88
西游记文化创业产业园	规划设计阶段	115,610,461.11	115,610,461.11
天目山项目	规划设计阶段	32,547,300.95	32,547,300.95
宿州项目	规划设计阶段	2,408,072.02	4,216,609.93
合计		9,442,363,928.82	9,444,151,854.29

（4）开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年末余额	年初余额
北京平谷御马坊度假城项目	2016 年 12 月	726,938,071.30	726,938,071.30
北京平谷夏各庄新城 1 期-5A	2015 年 12 月	261,807,940.22	261,807,940.22
北京平谷夏各庄新城 2 期-5B	2016 年 12 月	256,862,971.25	256,862,971.25
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		
东参休闲生活区项目-1 号地西	2017 年 9 月	15,066,278.90	15,066,278.90
东参休闲生活区项目-会所	2014 年 11 月	41,912,543.49	41,912,543.49
合计		1,518,757,797.16	1,518,757,797.16

6、 其他流动资产

项　　目	年末余额	年初余额
待付委托借款	602,029,500.00	602,029,500.00
预缴增值税	127,169,341.68	127,169,341.68
预缴土地增值税	72,322,776.55	72,322,776.55
预缴企业所得税		
预缴营业税	1,122,731.03	1,122,731.03
预缴城市维护建设税	1,008,120.61	1,008,120.61
预缴教育费附加	629,061.22	629,061.22
预缴地方教育费附加	420,920.01	420,920.01
预缴个人所得税	23,611.47	23,611.47
预缴印花税		
其他		
合　　计	804,726,062.57	804,726,062.57

注：待付委托借款：2015 年 7 月，本公司通过受托行北京银行股份有限公司取得长期借款，实际资金出资方为中国华融国际控股有限公司(以下简称“华融国际”）；2017 年 12 月，本公司境外子公司 Zhonghong New World Investment Pte.Ltd 向华融国际境外公司偿还上述委托贷款本息 8,500 万美元。

上述款项未通过受托行北京银行股份有限公司进行偿还，截至 2024 年 6 月 30 日，公司在北京银行股份有限公司的长期借款金额仍为 1,899,999,399.76 元，同时境外子公司 Zhonghong New World Investment Pte.Ltd 支付的 8,500 万美元款项（年末折算人民币 602,029,500.00 元）在“其他流动资产”中列示。

7、 长期股权投资

（1）长期股权投资账面原值

被投资单位	年初余额	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
江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司	48,860,452.06				

被投资单位	年初余额	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
天津世隆企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1,000,000,000.00				
汪清鑫兴矿业有限公司	52,620,854.42			-113,494.23	
亚洲旅游控股有限公司	123,969,876.17				
合计	1,225,451,182.65			-113,494.23	

（续）

被投资单位	本年增减变动			年末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他	
江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司				48,860,452.06
天津世隆资产管理合伙企业（有限合伙）				1,000,000,000.00
汪清鑫兴矿业有限公司				52,507,360.19
亚洲旅游控股有限公司				123,969,876.17
合计				1,225,337,688.42

（2）长期股权投资减值准备

被投资单位	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	处置	其他	
亚洲旅游控股有限公司	123,969,876.17					123,969,876.17
合计	123,969,876.17					123,969,876.17

注：

① 权益法下确认的投资损益

“汪清鑫兴矿业有限公司”按对方提供的 2024 年 1-6 月净利润金额进行的权益法确认。

②长期股权投资减值

亚洲旅游控股有限公司于 2018 年 6 月 29 日宣告解散，本公司对其持有的长期股权投资于 2018 年全额计提减值准备。

除已计提减值准备的长期股权投资项目外，本公司暂未取得股权投资单位相关资料，未对长期股权投资计提减值准备。

8、 固定资产

项　目	年末余额	年初余额
固定资产	276,851,850.03	284,084,887.08
固定资产清理		
合　计	276,851,850.03	284,084,887.08

（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、年初余额	412,001,100.00	47,666.00	19,851,035.71	7,290,229.36	9,938,529.59	9,779,912.75	7,507,292.62	466,415,766.03
2、本年增加金额								
（1）购置								
3、本年减少金额								
（1）处置或报废								
（2）合并范围减少								
（3）汇率变化减少								
4、年末余额	412,001,100.00	47,666.00	19,851,035.71	7,290,229.36	9,938,529.59	9,779,912.75	7,507,292.62	466,415,766.03
二、累计折旧								
1、年初余额	133,213,689.00	37,306.68	19,008,206.16	6,950,017.26	9,819,012.80	7,186,579.42	6,116,067.63	182,330,878.95
2、本年增加金额	6,660,684.46		7,591.56		66,454.95	467,154.55	31,151.53	7,233,037.05
（1）计提	6,660,684.46		7,591.56		66,454.95	467,154.55	31,151.53	7,233,037.05
3、本年减少金额								
（1）处置或报废								
（2）合并范围减少								
（3）汇率变化减少								
4、年末余额	139,874,373.46	37,306.68	19,015,797.72	6,950,017.26	9,885,467.75	7,653,733.97	6,147,219.16	189,563,916.00
三、减值准备								
1、年初余额								
2、本年增加金额								

项　　目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	办公家具	运输工具	专用设备	其他设备	合　计
3、本年减少金额								
4、年末余额								
四、账面价值								
1、年末账面价值	272,126,726.54	10,359.32	835,237.99	340,212.10	53,061.84	2,126,178.78	1,360,073.46	276,851,850.03
2、年初账面价值	278,787,411.00	10,359.32	842,829.55	340,212.10	119,516.79	2,593,333.33	1,391,224.99	284,084,887.08

9、 在建工程

项　目	年末余额	年初余额
在建工程	24,931,823.70	24,931,823.70
合　计	24,931,823.70	24,931,823.70

（1）在建工程

①在建工程情况

项　目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长白山保护区新奇世界滑雪场项目	24,931,823.70		24,931,823.70	24,931,823.70		24,931,823.70
合　计	24,931,823.70		24,931,823.70	24,931,823.70		24,931,823.70

②重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额-合并范围变化	年末余额
长白山保护区新奇世界滑雪场项目	24,931,823.70				24,931,823.70
合计	24,931,823.70				24,931,823.70

10、无形资产

无形资产情况

项　　目	应用软件	合　计
一、账面原值		
1、年初余额	22,271,338.37	22,271,338.37
2、本年增加金额		
3、本年减少金额	-	-
（1）处置		-
（2）合并范围减少		
4、年末余额	22,271,338.37	22,271,338.37
二、累计摊销		
1、年初余额	22,090,718.95	22,090,718.95
2、本年增加金额		
（1）计提		
3、本年减少金额		
（1）处置		
（2）合并范围减少		
4、年末余额	22,090,718.95	22,090,718.95
三、减值准备		
1、年初余额		

项　　目	应用软件	合　计
2、本年增加金额		
（1）计提		
3、本年减少金额		
（1）处置		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	180,619.42	180,619.42
2、年初账面价值	180,619.42	180,619.42

11、递延所得税资产

（1）　未确认递延所得税资产明细

项　目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	1,580,088,615.02	1,580,088,615.02
可抵扣亏损	7,557,582,742.01	6,923,157,215.45
合　计	9,137,671,357.03	8,503,245,830.47

（2）　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	年末余额	年初余额	备注
2024	2,152,870,932.55	2,152,870,932.55	
2025	813,478,800.41	813,478,800.41	
2026	494,235,025.63	494,235,025.63	
2027	2,258,380,704.25	2,258,380,704.25	
2028	1,204,191,752.61	1,204,191,752.61	
2029	634,425,526.56		
合　计	7,557,582,742.01	6,923,157,215.45	

注：公司暂不确定未来是否有足够的利润将上述未确认递延所得税资产的项目转回，故暂不确认递延所得税资产。

12、其他非流动资产

项　目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
重庆国际信托有限公司资金信托	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00	
西藏信托有限公司信托收益	7,000,000.00	7,000,000.00		7,000,000.00	7,000,000.00	
安信信托股份有限公司信托产品	217,000,000.00	217,000,000.00		217,000,000.00	217,000,000.00	
持有 A&K 公司股权投资	2,754,624,084.27	208,838,178.82	2,545,785,905.45	2,754,624,084.27	208,838,178.82	2,545,785,905.45
持有宁波梅山保税港区深华腾十五号	2,100,000,000.00		2,100,000,000.00	2,100,000,000.00		2,100,000,000.00

项　目	年末余额			年初余额		
股权投资中心（有限合伙）股权投资						
对山东中弘置业的待处置投资	1,422,324,014.16		1,422,324,014.16	1,422,324,014.16		1,422,324,014.16
对长白山新奇世界地产的待处置投资	63,241,993.28		63,241,993.28	63,241,993.28		63,241,993.28
对安吉唐韵的待处置投资	63,816,610.33		63,816,610.33	63,816,610.33		63,816,610.33
对海南日升投资有限公司待处置投资	444,548,081.21		444,548,081.21	444,548,081.21		444,548,081.21
对济南中弘弘庆房地产开发有限公司待处置投资	-338,189,794.80		-338,189,794.80	-338,189,794.80		-338,189,794.80
合　计	6,744,364,988.45	442,838,178.82	6,301,526,809.63	6,744,364,988.45	442,838,178.82	6,301,526,809.63

注：①安信信托股份有限公司信托产品

本公司投资安信信托产品，因发行方安信信托股份有限公司出现逾期信用风险，债务逾期严重，投资信托产品存在减值风险，收回可能性较小，本公司于 2018 年全额计提减值准备。

②持有 A&K 公司股权投资资产

2017 年本公司收购境外 Abercrombie & Kent Egypt for Tourism Company（简称 A&K 公司）90.5%股权，同时本公司将持有 A&K 公司 90.5%股权质押给借款人 Forest Asset、Massive Reward Limited。因本公司未能按约定及时偿还借款，A&K 公司被债权人进行托管。本公司对 A&K 公司经营管理、财务无法实施管理与控制，丧失控制权。自 2018 年 1 月 1 日起，本公司不再将 A&K 公司纳入合并报表范围。2018 年 12 月 31 日公司将持有 A&K 公司股权投资列示在“其他非流动资产”中，与股权对应债务在负债（短期借款 Forest Asset、Massive Reward Limited 及应付利息）中列示。

截至 2024 年 6 月 30 日，公司持有 A&K 公司股权投资余额 2,754,624,084.27 元，本公司按照该项资产预计未来可收回金额低于其账面价值的差额（资产与债务差额）计提减值准备 208,838,178.82 元。

③持有宁波梅山十五号合伙企业股权投资

宁波梅山十五号合伙企业系子公司北京中弘弘毅投资有限公司（以下简称“中弘弘毅”）与北京恒宇天泽基金销售有限公司（以下简称“恒宇天泽”）、深圳市华腾资本投资中心（有限合伙）（以下简称“华腾资本”）共同投资设立有限合伙企业。合伙协议约定，中弘弘毅认缴份额 11 亿元、恒宇天泽认缴份额 10 亿元、华腾资本认缴份额 100 万元。合伙协议约定，“恒宇天泽可优先获得收益为投资本金按年化 9%的收益率（单利计算）计算”、“各方一致同意，恒宇天泽的份额由中弘弘毅进行远期收购”。

按照合伙协议实质约定，2018 年中弘弘毅确认应付恒宇天泽已向梅山十五号合伙企业缴

纳的出资份额 8.424 亿元债务，中弘弘毅持有宁波梅山十五号合伙企业股权金额 21 亿元，持股比例 99.95%。

因中弘弘毅持有梅山十五号合伙企业股权被债权人托管，无法对其经营管理、财务实施管理与控制，丧失控制权，未能将其纳入合并财务报表，按款项性质年末将持有股权调整至“其他非流动资产”，与股权对应债务在负债中列示。同时因股权抵债事项尚未确定，无法确定股权抵债具体金额，无法确认该项股权投资资产减值准备金额。

④重庆国际信托有限公司资金信托

本公司对重庆国际信托有限公司的信托资金多次催收无果，预计收回可能性较小，按照谨慎性原则，于 2020 年全额计提减值准备。

⑤西藏信托有限公司信托收益

本公司对西藏信托有限公司信托收益多次催收无果，预计收回可能性较小，按照谨慎性原则，于 2020 年全额计提减值准备。

⑥待处置投资

山东中弘置业有限公司、长白山保护开发区新奇世界房地产开发有限公司因 2020 年不纳入合并范围而形成的其他非流动资产，安吉唐韵影视文化投资有限公司因 2021 年不纳入合并范围而形成的其他非流动资产。

海南日升投资有限公司因 2022 年不纳入合并范围而形成的其他非流动资产。

济南中弘弘庆房地产开发有限公司因 2023 年不纳入合并范围而形成的其他非流动资产。

13、短期借款

（1）短期借款分类

项　目	年末余额	年初余额
抵押借款（含抵押+保证）	144,044,595.39	144,044,595.39
质押借款（含质押+保证）	2,261,207,860.88	2,261,207,860.88
保证借款	468,000,000.00	468,000,000.00
信用借款	561,363,815.83	561,363,815.83
合　计	3,434,616,272.10	3,434,616,272.10

（2）已逾期未偿还的短期借款情况

本年末已逾期未偿还的短期借款总额为 3,434,616,272.10 元，具体情况如下：

贷款单位	借款年末金额	借款利率	逾期时间（天）
Forest Asset	1,498,954,768.08	7.00%	需提前偿还
Massive Reward Limited	637,853,092.80	12.00%	需提前偿还
上海易德臻投资管理中心（有限合伙）	244,458,411.22	10.00%	2257
上海易德臻投资管理中心（有限合伙）	220,500,000.00	10.00%	2257
富立天瑞华商玉泉山五号私募投资基金	214,000,000.00	12.00%	2410
上海贯弘投资管理有限公司	200,000,000.00	10.20%	2300
华澳国际信托有限公司	124,400,000.00	8.00%	2436

贷款单位	借款年末金额	借款利率	逾期时间（天）
富立天瑞华商玉泉山七号私募投资基金	77,000,000.00	12.00%	2410
富立天瑞华商玉泉山四号私募投资基金	55,000,000.00	12.00%	2410
富立天瑞华商玉泉山二号私募投资基金	54,000,000.00	12.00%	2410
深圳市高新投集团有限公司	50,000,000.00	8.50%	2174
定向融资工具-钜亿（上海）股权投资基金管理有限公司	44,450,000.00	13.00%	2268
迈科期货股份有限公司	14,000,000.00	11.50%	2156
合 计	3,434,616,272.10	——	

14、应付账款

（1） 应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
工程款	1,357,962,543.11	1,358,351,637.00
材料款	341,358.48	341,358.48
其他	17,941,335.07	17,652,495.33
合 计	1,376,245,236.66	1,376,345,490.81

（2） 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
中国建筑一局（集团）有限公司	151,214,155.84	资金流紧张，尚未支付
中铁港航局集团有限公司	194,170,324.41	资金流紧张，尚未支付
长江重庆航道工程局	181,375,499.14	资金流紧张，尚未支付
山东港湾建设集团有限公司	169,918,524.00	资金流紧张，尚未支付
中国建筑第六工程局有限公司	57,322,295.61	资金流紧张，尚未支付
中建三局集团有限公司	54,807,199.80	资金流紧张，尚未支付
海力控股集团有限公司	34,619,028.30	资金流紧张，尚未支付
中兴建设有限公司	29,104,472.33	资金流紧张，尚未支付
伍兹贝格建筑设计咨询（北京）有限公司	18,520,832.28	资金流紧张，尚未支付
合 计	891,052,331.71	——

15、合同负债

合同负债情况

项 目	年末余额	年初余额
售房款	509,274,500.46	509,274,500.46
物业费	29,089,424.03	30,426,904.27
货款	25,641.12	25,641.12
其他	1,941,917.97	1,941,917.97
合 计	540,331,483.58	541,668,963.82

16、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	122,604,354.90	17,170,026.29	13,848,962.28	125,925,418.91
二、离职后福利-设定提存计划	6,789,508.45	1,215,019.09	1,277,140.73	6,727,386.81
三、辞退福利	7,006,305.93			7,006,305.93
四、一年内到期的其他福利				
合　　计	136,400,169.28	18,385,045.38	15,126,103.01	139,659,111.65

（2）短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	111,379,827.76	15,693,691.16	12,739,917.66	114,333,601.26
2、职工福利费	1,539,908.86	47,056.60	47,056.60	1,539,908.86
3、社会保险费	5,551,392.09	744,421.91	785,721.19	5,510,092.81
其中：医疗保险费	4,729,942.70	671,454.10	711,755.83	4,689,640.97
工伤保险费	645,659.07	45,416.77	46,414.32	644,661.52
生育保险费	175,790.32	27,551.04	27,551.04	175,790.32
补充医疗保险				0.00
4、住房公积金	3,610,304.10	679,974.10	271,151.10	4,019,127.10
5、工会经费和职工教育经费	478,062.67	4,882.52	5,115.73	477,829.46
6、短期带薪缺勤	44,859.42			44,859.42
合　　计	122,604,354.90	17,170,026.29	13,848,962.28	125,925,418.91

（3）设定提存计划列示

项　　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	6,523,428.20	1,177,038.49	1,237,462.91	6,463,003.78
2、失业保险费	266,080.25	37,980.60	39,677.82	264,383.03
合　　计	6,789,508.45	1,215,019.09	1,277,140.73	6,727,386.81

17、应交税费

项　　目	年末余额	年初余额
增值税	856,711.96	848,387.80
企业所得税	25,583,027.54	25,583,027.54
土地使用税	9,761,068.81	9,347,744.70
房产税	24,129,141.92	22,375,231.09
个人所得税	13,106,453.85	11,827,140.99
土地增值税	2,733,813.32	2,733,813.32
城市维护建设税	189,424.27	189,442.11
教育费附加		
地方教育费费附加		
水利建设基金	83,317.22	83,317.22

项　　目	年末余额	年初余额
印花税	8,630.55	8,630.55
合　　计	76,451,589.44	72,996,735.32

18、其他应付款

项　　目	年末余额	年初余额
应付利息	9,027,907,513.17	8,419,118,699.64
应付股利		
其他应付款	5,729,449,953.9	5,720,771,735.26
合　　计	14,757,357,467.06	14,139,890,434.90

（1）　应付利息

项　　目	年末余额	年初余额
长期借款应付利息	6,572,841,724.52	6,142,506,534.36
企业债券利息	1,419,222,195.22	1,318,830,892.02
短期借款应付利息	1,035,843,593.43	957,781,273.26
合　　计	9,027,907,513.17	8,419,118,699.64

注：年末、年初应付利息余额均已逾期。

（2）　其他应付款

①按款项性质列示

项　　目	年末余额	年初余额
往来款	5,511,913,219.59	5,503,425,132.62
押金及保证金	42,739,262.29	42,856,084.52
代收款	45,919,822.45	45,612,868.55
房租物业及水电费等	58,898,175.07	58,898,175.07
其他	69,979,474.50	69,979,474.50
合　　计	5,729,449,953.90	5,720,771,735.26

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项　　目	年末余额	未偿还或结转的原因
华融华侨资产管理股份有限公司	1,000,000,000.00	资金流紧张，尚未支付
北京恒宇天泽基金销售有限公司	842,400,000.00	资金流紧张，尚未支付
至卓飞高企业管理咨询服务（韶关）有限公司	330,000,000.00	资金流紧张，尚未支付
中弘卓业集团有限公司	317,534,300.28	资金流紧张，尚未支付
崇知香港投资有限公司	210,764,453.83	资金流紧张，尚未支付
常山县汇丰商贸有限公司	200,000,000.00	资金流紧张，尚未支付
微山岛旅游开发有限公司	173,918,654.79	资金流紧张，尚未支付
海口市城建集团有限公司	134,136,700.00	资金流紧张，尚未支付
中兴建设有限公司	100,000,000.00	资金流紧张，尚未支付
韩跃鑫	100,000,000.00	资金流紧张，尚未支付

项　　目	年末余额	未偿还或结转的原因
合　　计	3,408,754,108.90	——

19、一年内到期的非流动负债

项　　目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、20）	10,168,232,807.99	10,168,232,807.99
1 年内到期的应付债券（附注六、21）	3,091,939,089.04	3,091,939,089.04
合　　计	13,260,171,897.03	13,260,171,897.03

20、长期借款

项　　目	年末余额	年初余额
抵押借款（含抵押+保证）	9,410,959,696.31	9,410,959,696.31
质押借款（含质押+保证）	257,273,111.68	257,273,111.68
保证借款	500,000,000.00	500,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、21）	10,168,232,807.99	10,168,232,807.99
合　　计		

注：一年内到期的长期借款 10,168,232,807.99 元，其中：

① 逾期未偿还的长期借款 10,168,232,807.99 元，明细如下：

贷款单位	逾期金额	借款利率	逾期时间（天）	逾期利率
北京银行股份有限公司	1,899,999,399.76	11.60%	2184	11.60%
中国工商银行股份有限公司北京平谷支行	700,000,000.00	4.75%	1849	7.13%
国诚资产坤石 6 号私募投资基金	500,000,000.00	7.80%	2053	10.30%
中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司	440,000,000.00	4.75%	2266	12.50%
西藏信托有限公司	330,000,000.00	9.30%	547	9.30%
吉林省信托有限责任公司	219,600,000.00	9.08%	2156	13.62%
北京银行股份有限公司	54,000,000.00	8.82%	1899	8.82%
安徽中安融资租赁股份有限公司	18,000,000.00	4.75%	1595	4.75%
北京银行股份有限公司	14,000,000.00	8.82%	2212	8.82%
光大银行青岛分行	11,633,408.23	8.60%	1291	8.60%
中建投信托有限责任公司	1,000,000.00	8.50%	2372	8.50%
中国工商银行股份有限公司北京平谷支行	380,000,000.00	9.34%	1475	9.34%
北京银行股份有限公司总行营业部	456,222,222.22	7.00%	963	7.00%
北京银行股份有限公司总行营业部	911,444,444.44	7.00%	1720	7.00%
北京银行股份有限公司总行营业部	1,366,666,666.67	7.00%	1354	7.00%
北京银行股份有限公司总行营业部	2,865,666,666.67	7.00%	989	7.00%
合计	10,168,232,807.99	——	——	——

21、应付债券

（1）　应付债券

项目	年末余额	年初余额
中弘控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称：H6 中弘 01）	250,000,000.00	250,000,000.00
中弘控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）（以下简称：H6 弘债 01）	200,000,000.00	200,000,000.00
中弘控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）（以下简称：H6 弘债 02）	719,909,589.04	719,909,589.04
中弘控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）（以下简称：H6 弘债 03）	1,320,000,000.00	1,320,000,000.00
可转换债券	602,029,500.00	602,029,500.00
减：1 年内到期的应付债券（附注六、21）	3,091,939,089.04	3,091,939,089.04
合计		

（2） 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
H6 中弘 01	250,000,000.00	2016 年 1 月 25 日	5 年	250,000,000.00	250,000,000.00
H6 弘债 01	500,000,000.00	2016 年 1 月 28 日	3 年	500,000,000.00	200,000,000.00
H6 弘债 02	800,000,000.00	2016 年 7 月 4 日	3 年	800,000,000.00	719,909,589.04
H6 弘债 03	1,320,000,000.00	2016 年 10 月 21 日	3 年	1,320,000,000.00	1,320,000,000.00
可转换债券	555,302,600.89	2017 年 12 月 14 日		555,302,600.89	602,029,500.00
小计	3,425,302,600.89			3,425,302,600.89	3,091,939,089.04
减：一年内到期部分年末余额（附注六、21）	3,425,302,600.89	——	——	3,425,302,600.89	3,091,939,089.04
合计		——	——		

（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	其他-汇率变化	年末余额
H6 中弘 01						250,000,000.00
H6 弘债 01						200,000,000.00
H6 弘债 02						719,909,589.04
H6 弘债 03						1,320,000,000.00
可转换债券						602,029,500.00
小计						3,091,939,089.04
减：一年内到期部分年末余额（附注六、21）	——	——	——	——		3,091,939,089.04
合计						

注：①应付债券明细说明

A. 应付债券 H6 中弘 01：（曾用简称“16 中弘 01”2019 年 8 月简称更名为“H6 中弘 01”）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，截至 2016 年 1 月 28 日止收到募集资金净额 23,000 万元。H6 中弘 01，债券代码：112326。根据债券持有人会议审议通过的议案一，2018 年 12 月 26 日为“16 中弘 01”的到期日，该笔债券已逾期。

B. 应付债券 H6 弘债 01（曾用简称“16 弘债 01”）：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，截至 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。2018 年 11 月 23 日组织召开了“16 弘债 01”2018 年第三次债券持有人会议，会议审议通过了《关于“16 弘债 01”加速清偿的议案》，经债券持有人审议同意，该笔债券加速清偿到期日为 2018 年 11 月 28 日，该笔债券已逾期。

C. 应付债券 H6 弘债 02（曾用简称“16 弘债 02”）：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，截至 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。2018 年 9 月 27 日，发行人与投资者已就债务展期达成共识，同意将“16 弘债 02”回售本息支付时间延长至发行人连续二十个交易日每日股票收盘价低于每股面值届满之日，最晚不超过 2018 年 10 月 19 日，该笔债券已逾期。

D. 应付债券 H6 弘债 03（曾用简称“16 弘债 03”）：本公司于 2016 年 10 月 21 日发行了第三期 1,320 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，截至 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。经债券持有人会议审议，“16 弘债 03”的回售款及利息的资金到账日为 2018 年 10 月 22 日，该笔债券已逾期。

E. 可转换债券：本公司持有全资子公司 Zhonghong New World Investment Pte. Ltd（简称“New World”）股权，Ocean Sound Enterprises Limited 为 New World 全资子公司，Ocean Sound 通过全资子公司 Neo dynasty Limited 持有 Abercrombie &Kent Group of Companies S.A. 90.5%的股权。因偿还借款和补充流动资金需要，New World 拟向 New World Investment Fund（简称“投资基金”）发行可交换债券（Exchangeable Bond，以下简称“EB”）进行融资，合计融资金额 10,000 万美金，资金将分两个批次到账，第一次到账 8,500 万美金，期限均为 12 个月（到期后可以延长 12 个月），年利率为 8%，每半年付息一次，到期按年利率 9%对差额部分进行补足。

②应付债券调整至流动负债：应付债券本金逾期，根据负债流动性，本公司将应付债券

调整至“一年内到期的非流动负债”进行列报。

22、长期应付款

项　目	年末余额	年初余额
长期应付款	2,500,000.00	2,500,000.00
合　计	2,500,000.00	2,500,000.00

注：依据《借款合同》（合同编号：华侨 Y20200155），华融华侨资产管理股份有限公司（非金融机构）为推动海南如意岛项目债务重组及资产评估工作，向海南如意岛旅游度假投资有限公司提供带息借款 500 万元，年利率 10%，为期三年，共收到合同借款 250 万元。

23、其他非流动负债

项　目	年末余额	年初余额
中山证券汇银 5 号定向资产管理计划	1,000,000.00	1,000,000.00
NOBLE 公司优先股抵债尚余欠款	252,738,402.50	252,738,402.50
对三亚弘熹（含小洲岛）待处置投资	506,688,507.59	506,688,507.59
合　计	760,426,910.09	760,426,910.09

24、股本

项目	年初余额	本年增减变动（+ 、-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	8,390,601,199.00						8,390,601,199.00

25、资本公积

项　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	355,591,251.93			355,591,251.93
其他资本公积	439,825,180.49			439,825,180.49
合　计	795,416,432.42			795,416,432.42

26、**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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益	-6,083,612.65							-6,083,612.65
其中：外币财务报表折算差额	-6,083,612.65							-6,083,612.65
其他债权投资公允价值变动								
其他综合收益合计	-6,083,612.65							-6,083,612.65

27、盈余公积

项　　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	153,701,638.18			153,701,638.18
合　　计	153,701,638.18			153,701,638.18

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

28、未分配利润

项目	本年数	上年数
调整前上年年末未分配利润	-14,776,791,075.29	-13,512,136,209.84
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	-14,776,791,075.29	-13,512,136,209.84
加：本年归属于母公司股东的净利润	-634,425,526.56	-611,705,502.04
减：提取法定盈余公积		
对股东的其他分配		
年末未分配利润	-15,411,216,601.85	-14,123,841,711.88

29、营业收入和营业成本

项　目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			828,622.01	2,240,175.44
其他业务	13,205,687.82	11,516,772.10	20,306,301.04	17,729,825.13
合　计	13,205,687.82	11,516,772.10	21,134,923.05	19,970,000.57

本年合同产生的收入情况

合同分类	北京区域	浙江区域	山东区域	合　计
按商品转让的时间分类				
在某一时点转让				
某一时段内转让	12,825,089.56	307,226.35	73,371.91	13,205,687.82
合　计	12,825,089.56	307,226.35	73,371.91	13,205,687.82

注：按商品类型及经营地区分类见附注十三、1 分部信息

30、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
土地使用税	413,324.11	243,711.71
房产税	1,753,910.83	3,506,108.90
城市维护建设税	1,255.71	5,939.09
印花税	1,730.85	3,409.41
教育费附加	3,420.79	6,906.36
地方教育费附加	2,280.53	4,604.25

项目	本年发生额	上年发生额
车船使用税	7,325.00	15,972.44
合计	2,183,247.82	3,786,652.16

31、管理费用

项　　目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	14,800,448.38	13,552,389.09
折旧摊销费	7,127,926.97	7,334,777.54
中介费用	1,450,000.00	2,511,897.08
办公费	320,616.91	351,457.12
业务招待费	312,323.54	820,568.87
车辆费用	218,983.63	296,966.08
差旅费	76,648.64	452,702.38
其他	362,921.32	515,170.98
合　计	24,669,869.39	25,835,929.14

32、财务费用

项　　目	本年发生额	上年发生额
利息支出	608,788,813.53	582,778,341.07
减：利息收入	4,865.60	9,955.19
汇兑损益		
银行手续费	50,535.71	29,470.13
合　计	608,834,483.64	582,817,766.39

33、其他收益

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
税费减免			
税费返还			
代扣个人所得税手续费返还			
稳岗补贴			
债务重组收益	800.6		800.6
合计	800.6		800.6

34、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-113,494.23	-111,155.65
处置股权投资产生的投资收益		
合计	-113,494.23	-111,155.65

35、营业外收入

项　　目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
政府补助	6,799.76	673.46	6,799.76
其他	99.80	5,774.50	99.80
合　　计	6,899.56	6,447.96	6,899.56

36、营业外支出

项　　目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
罚款	12,500.00	32,500.00	12,500.00
债务重组损失			
滞纳金	9.45	0.74	9.45
赔偿金	308,537.91	1,450.00	308,537.91
其他		590,116.51	
合　　计	321,047.36	624,067.25	321,047.36

37、现金流量表项目

（1）　收到其他与经营活动有关的现金

项　　目	本年发生额	上年发生额
政府补助	6,799.76	673.46
为业主代办费		1,268,344.29
往来款项	14,693,529.66	24,916,340.95
代收款项	1,330,247.19	
押金保证金	73,644.00	297,211.00
利息收入	4,865.60	9,955.19
合　　计	16,109,086.21	26,492,524.89

（2）　支付其他与经营活动有关的现金

项　　目	本年发生额	上年发生额
往来款	2,634,674.06	6,123,513.36
付现费用	2,881,934.50	5,134,077.89
押金保证金	1,500.00	272,474.64
银行手续费	50,535.71	29,470.13
为业主代办费		2,138,937.96
其他		624,067.25
赔偿金等	321,047.36	
代垫款项	2,051,069.31	
合　　计	7,940,760.94	14,322,541.23

38、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	-634,425,526.56	-611,705,502.04
加：资产减值准备		
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,233,037.05	7,334,777.54
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“一”号填列）		-298,698.11
固定资产报废损失（收益以“一”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“一”号填列）		
财务费用（收益以“一”号填列）	608,788,813.53	582,778,341.07
投资损失（收益以“一”号填列）	113,494.23	111,155.65
递延所得税资产减少（增加以“一”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“一”号填列）		
存货的减少（增加以“一”号填列）	1,787,925.47	1,338,644.89
经营性应收项目的减少（增加以“一”号填列）	-581,845.84	-242,981.22
经营性应付项目的增加（减少以“一”号填列）	13,954,280.73	15,042,649.42
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,129,821.39	-5,641,612.80
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	2,694,970.11	2,419,770.50
减：现金的年初余额	5,824,791.50	8,061,383.30
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-3,129,821.39	-5,641,612.80

（2） 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	2,694,970.11	5,824,791.50
其中：库存现金	81,356.84	172,273.59
可随时用于支付的银行存款	2,613,613.27	5,652,517.91
二、现金等价物		

项　　目	年末余额	年初余额
三、年末现金及现金等价物余额	2,694,970.11	5,824,791.50

39、所有权或使用权受限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	16,330,476.21	保证金、账户冻结等
存货	10,961,113,190.72	借款抵押，尚未解除
固定资产-房屋建筑物	223,031,213.70	借款抵押，尚未解除
其他非流动资产-持有 A&K 公司股权投资	2,545,785,905.45	借款质押，尚未解除
其他非流动资产-持有宁波梅山保税港区深华腾十五号股权投资中心（有限合伙）股权投资	2,100,000,000.00	
合计	15,846,260,786.08	

七、　合并范围的变更

无。

八、　在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

（1）　本公司二级子公司的构成

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	
二级子公司：						
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
北京中弘文昌物业管理有限公司	北京市	北京市平谷区	房地产业	100.00		设立
宿州中弘置业有限公司	安徽省宿州市	安徽省宿州市	房地产业	100.00		设立
海南中弘地产投资有限公司	海南省海口市	海南省海口市	房地产业	100.00		设立
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
中弘矿业投资有限公司	新疆乌鲁木齐	新疆乌鲁木齐	商业服务业	100.00		设立
中弘旅游投资有限公司	新疆乌鲁木齐	新疆乌鲁木齐	商业服务业	80.00	20.00	设立
中弘文化投资有限公司	新疆乌鲁木齐	新疆乌鲁木齐	商业服务业	80.00	20.00	设立
中弘新奇世界投资有限公司	上海市	上海市自由贸易试验区	商业服务业	100.00		设立
杭州弘葵网络有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	软件和信息技术服务业	51.00	49.00	设立
长白山望天鹅旅游开发有限公司	吉林省长白山保护开发	吉林省长白山保护开发	房地产业	60.00	40.00	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	
	区	区				
长白山保护开发区中弘房地产开发有限公司	吉林省长白山保护开发区	吉林省长白山保护开发区	房地产业	100.00		设立
长白山保护开发区新奇世界体育投资发展有限公司	吉林省长白山	吉林省长白山	文化艺术业	70.00		设立
天津凌谷商贸有限公司	天津市	天津市	批发和零售业	100.00		设立
重要孙公司：						
长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	吉林省长白山	吉林省长白山	房地产业		100.00	设立
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
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
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：无

2、 在合营企业或联营企业中的权益

重要的联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
天津世隆资产管理合伙企业（有限合伙）	天津市	天津市武清开发区	企业管理咨询、商务信息咨询、会议服务、展览展示服务、企业营销策划、工程监理、建筑工程管理、市场调查	17.24		权益法

注：本公司未能取得联营企业天津世隆资产管理合伙企业（有限合伙）2024 年 1-6 月财务报表及有效未来现金流量数据，未能对其进行权益法核算。

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：

1、信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。

公司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，形成主要原因：①银行审核贷款存在时间差异，银行审核通过后债权即能收回；②由于公司存在逾期债务，部分银行对公司房款贷款审核暂缓，导致债权回收时间无法确定。因上述原因影响，本公司认为相关的信用风险较高。

2、流动风险

流动风险，是指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。

截至 2024 年 6 月 30 日，本公司受到资金链断裂的影响，缺乏对流动性的控制，面临到期无法偿付全部金融负债的风险。因上述原因影响，本公司认为相关的流动风险较高。

3、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 2023 年 12 月 31 日，本公司的银行借款多以固定利率计息。

（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。

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（%）

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 万元	12.78	12.78

注：①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、 本公司的联营企业情况

联营企业名称	与本公司的关系
江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司	联营企业
天津世隆资产管理合伙企业（有限合伙）信托收益权	联营企业
汪清鑫兴矿业有限公司	联营企业

4、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京中弘时代商业运营管理有限公司	同一母公司
北京中弘基业文化传媒有限公司	同一母公司
中弘股权投资基金管理(天津)有限公司	同一母公司
中弘卓业控股有限公司	同一母公司
中弘天业股权投资有限公司	同一母公司
天津永得盛鑫有限公司	同一母公司
天津耀德钰诚有限公司	同一母公司
天津耀诚钰宝有限公司	同一母公司
天津曙知资产管理有限公司	同一母公司
上海澈旅投资有限公司	同一母公司
珠海横琴崇享商贸有限公司	同一母公司
崇知香港投资有限公司	同一母公司
天津广源宏通有限公司	同一实际控制人
海南新佳旅业开发有限公司	同一实际控制人
三亚鹿回头旅游区开发有限公司	同一实际控制人
三亚万通房地产开发有限公司	同一实际控制人
上海归桐企业发展有限公司	同一实际控制人
珠海横琴崇知投资控股有限公司	母公司控制的公司
中弘集团国际有限公司	同系附属公司

5、 关联方交易情况

（1） 关联担保情况

①本公司作为担保方（公司内部单位）

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
中弘矿业投资有限公司	124,400,000.00	2016-11-8	2017-12-31	否
中弘矿业投资有限公司	219,600,000.00	2017-3-6	2019-3-5	否
北京中弘文昌物业管理有限公司	200,000,000.00	2017-3-13	2018-3-12	否
北京中弘弘毅投资有限公司	500,000,000.00	2016-11-15	2018-11-14	否
北京弘轩鼎成房地产开发有限公司	700,000,000.00	2016-6-6	2019-6-6	否
北京中弘弘庆房地产开发有限公司	380,000,000.00	2017-5-12	2022-5-11	否
济南中弘旅游开发有限公司	330,000,000.00	2016-8-4	2018-8-3	否
济南中弘旅游开发有限公司	600,000,000.00	2016-12-12	2018-6-11	否
济南中弘弘庆房地产开发有限公司	580,000,000.00	2016-9-29	2018-9-28	否
济南弘骏房地产开发有限公司	11,633,410.60	2015-10-12	2017-12-31	否
海南如意岛旅游度假投资有限公司	5,600,000,000.00	2017-10-16	2022-10-16	否
合计	9,245,633,410.60			

除上述公司单位之间互为担保事项披露外，公司为关联方提供担保，现仅能从已涉诉案件获取信息，如附注十一、“承诺及或有事项”披露所述，“公司及子公司为关联方提供担保而承担连带保证责任，涉及的未决诉讼立案金额 1,239,550.00 万元。”

② 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	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	6,300,000,000.00	2047-11-2	否

6、 关联方应收应付款项

（1） 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项：				
海南新佳旅业开发有限公司	6,150,000,000.00		6,150,000,000.00	
其他应收款：				
三亚鹿回头旅游区开发有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
海南新佳旅业开发有限公司	1,200,000,000.00	120,000,000.00	1,200,000,000.00	120,000,000.00
合计	7,450,000,000.00	220,000,000.00	7,450,000,000.00	220,000,000.00

（2） 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
其他应付款：		
崇知香港投资有限公司	210,766,457.20	210,766,457.20
中弘卓业集团有限公司	317,534,300.28	317,534,300.28

项目名称	年末余额	年初余额
三亚万通房地产开发有限公司	35,000,000.00	35,000,000.00
合计	563,300,757.48	563,300,757.48

十一、 承诺及或有事项

或有事项

截至 2024 年 6 月 30 日，公司及子公司作为被告人而涉及的未决诉讼仲裁形成的或有负债金额为（扣除账面已确认负债后）487,336.23 万元，其中工程类案件金额 278,039.68 万元、金融负债借款类案件金额 146,772.94 万元、因退房等销售类案件金额 62,523.61 万元。

除上述披露的诉讼事项外，公司及子公司为关联方提供担保而承担连带保证责任，涉及的未决诉讼立案金额 1,239,550.00 万元。

同时，公司为原子公司浙江新奇世界长期借款提供担保，2019 年公司处置持有的浙江新奇世界股权，但公司为其提供的借款担保尚未解除，截至 2024 年 6 月 30 日公司承担的连带担保责任金额 30,662.69 万元；为原子公司山东中弘置业有限公司长期借款提供担保，本年虽不将其纳入合并范围但借款担保尚未解除，截至 2024 年 6 月 30 日公司承担的连带担保责任金额 148,100.00 万元。为原子公司长白山保护开发区新奇世界房地产开发有限公司长期借款提供担保，本年虽不将其纳入合并范围但借款担保尚未解除，截至 2024 年 6 月 30 日公司承担的连带担保责任金额 17,485.60 万元。为原子公司海南日升投资有限公司长期借款提供担保，本年虽不将其纳入合并范围但借款担保尚未解除，截至 2024 年 6 月 30 日公司承担的连带担保责任金额 64,139.64 万元。

十二、 资产负债表日后事项

1、 资产负债表日后发生的诉讼事项

截至财务报告批准报出日，本公司及子公司作为被告人新增因退房等销售类诉讼案件涉案金额 597.19 万元。

十三、 其他重要事项

1、 分部信息

（1） 报告分部的确定依据与会计政策

本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。

④ 报告分部的财务信息

行业分部

项目	房地产	物业服务	滑雪场及其他	控股本部	减：分部间抵销	合计
营业收入		13,205,687.82				13,205,687.82
营业成本		11,516,772.10				11,516,772.10
资产总额	63,363,917,037.64	588,997,995.59	9,980,374,649.30	17,855,724,620.28	63,531,887,329.67	28,257,126,973.14
负债总额	66,910,726,527.31	651,802,759.40	5,221,138,615.11	12,046,513,497.69	50,482,421,431.90	34,347,759,967.61

地区分部

项目	北京区域	吉林区域	海南区域	浙江区域	山东区域	其他区域	减：分部间抵销	合计
营业收入	12,825,089.56			307,226.35	73,371.91			13,205,687.82
营业成本	10,713,730.22			648,810.45	154,231.43			11,516,772.10
资产总额	65,739,071,951.64	1,581,052,773.52	10,724,347,181.05	80,562,788.82	3,507,353,475.50	10,156,626,132.28	63,531,887,329.67	28,257,126,973.14
负债总额	62,385,396,935.18	1,407,734,322.32	12,759,021,128.84	7,963,425.98	2,948,121,118.62	5,321,944,468.57	50,482,421,431.90	34,347,759,967.61

2、 关于公司前期募集资金使用情况说明

（1） 2014 年公司非公开募集资金情况

①募集资金取得情况

经公司董事会、股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会《关于核准中弘控股股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可〔2014〕603 号）核准，公司获准定向增发股票。2014 年 12 月 1 日，公司收到募集资金净额 2,958,274,151.24 元（即，募集资金总额 2,999,999,997.89 元，坐扣承销和保荐费用 36,600,000.00 元后的募集资金为 2,963,399,997.89 元，并扣除律师费、评估费等与发行权益性证券直接相关外部费用 5,125,846.65 元）。

募集资金承诺投资于“海南如意岛旅游度假开发项目（一期）”项目（以下简称“如意岛项目”）。

② 项目进展及募集资金使用情况

截至 2024 年 6 月 30 日，如意岛项目因与原施工方存在合同价格争议，施工合同被迫终止，工程停工。现如意岛公司股权及建设项目均处于查封冻结状态，但尚未被强制执行。基于目前情况，公司无法确定如意岛项目未来开发情况及预计未来收益。

2014 年募集资金除用于如意岛项目建设外，存在补充流动资金情况。由于公司资金流紧张，用于补充流动资金的募集资金尚未收回。

（2） 2015 年公司非公开募集资金情况

①募集资金取得情况

经公司董事会、股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会《关于核准中弘控股股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可〔2015〕2976 号）核准，公司获准定向增发股票。2016 年 3 月 29 日，公司收到募集资金净额 3,877,861,698.17 元（即，募集资金总额 3,899,999,996.04 元，坐扣承销和保荐费用 20,000,000.00 元后的募集资金为 3,879,999,996.04 元，并扣除律师费、评估费等与发行权益性证券直接相关外部费用 2,138,297.87 元）。

募集资金承诺投资于“北京平谷•中弘由山由谷二期项目”、“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）”、“山东济南•中弘广场一期、二期项目”。

③ 项目进展及募集资金使用情况

截至 2024 年 6 月 30 日，各项目建设进展情况如下：

A、北京平谷•中弘由山由谷二期项目

项目已办理竣工备案手续，受到北京房地产调控政策影响，部分商业地产销售停滞，项目未能达到预期收益。

现项目所属公司股权及该项目均处于查封冻结状态，但尚未被强制执行。同时受到宏观经济及行业政策影响，无法确定项目未来销售情况及预计未来收益。

B、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 年项目 2#楼已办理竣工备案手续，因受到北京房地产调控政策影响，项目销售停滞，

项目未能达到预期收益。

现项目所属公司股权及该项目均处于查封冻结状态，但尚未被强制执行。同时受到宏观经济及行业政策影响，无法确定项目未来销售情况及预计未来收益。

3、 其他重要事项

十四、 公司财务报表主要项目注释

1、 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	15,029,756,297.94	15,030,793,915.63
合计	15,029,756,297.94	15,030,793,915.63

（1）其他应收款

①按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内		
1 至 2 年		
2 至 3 年	7,300.01	7,300.01
3 至 4 年	1,226,756.99	2,264,374.68
4 至 5 年	686,289,930.96	686,289,930.96
5 年以上	14,538,782,794.47	14,538,782,794.47
小计	15,226,306,782.43	15,227,344,400.12
减：坏账准备	196,550,484.49	196,550,484.49
合计	15,029,756,297.94	15,030,793,915.63

②按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	15,114,327,311.41	15,115,364,929.10
押金及保证金	9,640,000.00	9,640,000.00
股权转让款	100,000,000.00	100,000,000.00
代垫款项	2,339,471.02	2,339,471.02
小计	15,226,306,782.43	15,227,344,400.12
减：坏账准备	196,550,484.49	196,550,484.49
合计	15,029,756,297.94	15,030,793,915.63

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额		14,898,484.49	181,652,000.00	196,550,484.49

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提				
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2024 年 6 月 30 日余额		14,898,484.49	181,652,000.00	196,550,484.49

④坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按账龄段划分的具有类似信用风险特征的其他应收款组合	196,550,484.49					196,550,484.49
合计	196,550,484.49					196,550,484.49

⑤按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
北京中弘弘毅投资有限公司	往来款	6,060,126,109.37	4-5 年、5 年以上	39.80	
海南如意岛旅游度假投资有限公司	往来款	2,245,598,574.20	4-5 年、5 年以上	14.75	
御马坊置业有限公司	往来款	2,159,048,068.51	4-5 年、5 年以上	14.18	
新疆中弘永昌股权投资管理有限公司	往来款	1,112,700,000.00	5 年以上	7.31	
北京弘轩鼎成房地产开发有限公司	往来款	803,944,582.83	3-4 年、4-5 年、5 年以上	5.28	
合计	——	12,381,417,334.91	——	81.32	

2、 长期股权投资

（1） 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	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	2,018,304,513.37		2,018,304,513.37	2,018,304,513.37		2,018,304,513.37
对联营企业投资	52,507,360.19		52,507,360.19	52,620,854.42		52,620,854.42
合计	2,070,811,873.56		2,070,811,873.56	2,070,925,367.79		2,070,925,367.79

（2） 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
北京弘轩鼎成房地产开发有限公司	196,000,000.00			196,000,000.00		
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		
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	51,000,000.00			51,000,000.00		
中弘新奇世界投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
合计	2,018,304,513.37			2,018,304,513.37		

（3） 对联营企业投资

被投资单位	年初余额	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
汪清鑫兴矿业有限公司	52,620,854.42			-113,494.23		
合计	52,620,854.42			-113,494.23		

（续）

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
汪清鑫兴矿业有限公司				52,507,360.19	
合计				52,507,360.19	

3、 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-113,494.23	-111,155.65
处置股权投资产生的投资收益		
合计	-113,494.23	-111,155.65

十五、 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		
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	6,799.76	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
本公司取得子公司、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		
与本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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资等取得的投资收益		

项　　目	金额	说明
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
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	-320,947.56	其他营业外支出与收入差额
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小　　计	-314,147.80	
所得税影响额		
少数股东权益影响额（税后）		
合　　计	-314,147.80	

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	-11.01%	-0.08	-0.08
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-11.01%	-0.08	-0.08

中弘控股股份有限公司

董事长：王继红

二〇二四年八月三十日

附件Ⅰ 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

（一）会计数据追溯调整或重述情况

□会计政策变更 □会计差错更正 □其他原因 √不适用

（二）会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

□适用 √不适用

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
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	6,799.76
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-320,947.56
非经常性损益合计	-314,147.80
减：所得税影响数	
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	-314,147.80

三、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

附件 II 融资情况

一、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

（一） 报告期内的股票发行情况

□适用 √不适用

（二） 存续至报告期的募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位：万元

发行次数	发行情况报告书披露时间	募集金额	报告期内使用金额	是否变更募集资金用途	变更用途情况	变更用途的募集资金金额	变更用途是否履行必要决策程序
2014 年度非公开发行股票	2014 年 12 月 5 日	295,827.42	0	否	不适用	-	不适用
2015 年度非公开发行股票	2016 年 4 月 19 日	387,786.17	0	否	不适用	-	不适用

募集资金使用详细情况：

截至2024年6月30日，本公司募集资金使用情况为：

1、2014年度非公开发行股票募集资金项目：截至2024年6月30日，本公司募集资金累计直接投入募投项目223,254.59万元，以闲置募集资金暂时补充流动资金73,334.00万元，尚未使用的金额为159.24元（2019年度被司法划扣12.94万元），其中募集资金利息净收入（扣除手续费）774.13万元。

2、2015 年度非公开发行股票募集资金项目：截至 2024 年 6 月 30 日，本公司募集资金累计直接投入募投项目 203,233.02 万元，以闲置募集资金暂时补充流动资金 184,500.00 万元，尚未使用的金额为 3.73 万元，其中募集资金利息净收入（扣除手续费）308.81 万元。

二、 存续至本期的优先股股票相关情况

□适用 √不适用

三、 存续至本期的债券融资情况

√适用 □不适用

单位：万元

代码	简称	债券类型	融资金额	票面利率%	存续期间		是否违约
					起始日期	终止日期	
112326	H6 中弘 01	公开发行	25,000	6.89%	2016 年 01 月 25 日	2021 年 01 月 25 日	是
118523	H6 弘债 01	非公开发行	20,000	8.00%	2016 年 01 月 28 日	2019 年 01 月 28 日	是
118731	H6 弘债 02	非公开发行	71,990.96	8.00%	2016 年 07 月 04 日	2019 年 07 月 04 日	是
114012	H6 弘债 03	非公开发行	132,000	8.00%	2016 年 10 月 21 日	2019 年 10 月 21 日	是
合计	-	-	248,990.96	-	-	-	-

债券违约情况：

√适用 □不适用

公司发行的所有债券均已违约，目前公司没有能力去偿付。

募集资金用途变更情况

□适用 √不适用

四、 存续至本期的可转换债券情况

□适用 √不适用