

中弘控股股份有限公司

2015 年年度报告

2016 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。

公司负责人王永红、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。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 5,993,286,571 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.1 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

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 管理层讨论与分析	14
第五节 重要事项	30
第六节 股份变动及股东情况.....	43
第七节 优先股相关情况	48
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	49
第九节 公司治理	53
第十节 财务报告	58
第十一节 备查文件目录	135

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
中弘投资	指	北京中弘投资有限公司
中弘矿业	指	中弘矿业投资有限公司
安源煤业	指	安源煤业集团股份有限公司
亚洲旅游	指	Asiatravel.com Holdings Ltd
卓高国际	指	Chanco International Group Limited
KEE 公司	指	KEE HOLDINGS COMPANY LIMITED
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	王永红		
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	金洁	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	jinjie139@126.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	71177476-6
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，占公司当时总股本的 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公司持有本公司限售流通股 1500 万股，占本公司当时总股本的 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（占本公司当时股份总额的 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，占本公司当时总股本的 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，占本公司当时总股本的 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，占本公司现有总股本的 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>
--	--

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

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入（元）	1,290,121,821.26	2,484,976,917.28	-48.08%	1,119,394,506.23

归属于上市公司股东的净利润 (元)	286,986,303.83	291,384,949.71	-1.51%	218,657,888.91
归属于上市公司股东的扣除非经常 性损益的净利润(元)	-344,844,054.90	268,385,674.42	-228.49%	106,973,069.40
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-431,249,219.57	-3,827,801,703.22	88.73%	-1,433,618,554.91
基本每股收益(元/股)	0.060	0.090	-33.33%	0.11
稀释每股收益(元/股)	0.060	0.090	-33.33%	0.11
加权平均净资产收益率	5.01%	11.54%	-6.53%	8.36%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产(元)	20,054,588,053.98	17,819,895,394.63	12.54%	11,609,404,428.17
归属于上市公司股东的净资产 (元)	5,849,373,379.98	5,614,713,857.15	4.18%	2,373,813,381.36

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	50,854,167.76	627,984,263.45	279,431,018.98	331,852,371.07
归属于上市公司股东的净利润	10,285,808.68	723,109,123.42	-112,398,225.52	-334,010,402.75
归属于上市公司股东的扣除非经常 性损益的净利润	10,566,048.68	554,362,845.04	-109,395,364.13	-800,377,584.49
经营活动产生的现金流量净额	819,907,031.28	-1,494,433,975.55	66,942,479.21	176,335,245.49

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	2015 年金额	2014 年金额	2013 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）	454,940,463.22	-288,328.37	-25,113,664.28	
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）	225,000,000.00	46,325,986.00	128,004,297.10	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			1,491,111.11	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			13,710,123.88	
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	13,492,649.07	770,256.79	1,992,104.74	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,319,678.56	-16,254,728.59	-8,352,988.50	
减：所得税影响额	56,283,075.00	7,553,910.54	59,289.54	
少数股东权益影响额（税后）			-13,125.00	
合计	631,830,358.73	22,999,275.29	111,684,819.51	--

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

1、主要业务及经营模式简述

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，房产销售收入在最近三年及一期占主营业务收入比例平均超过95%。公司其他业务包括租赁收入、物业管理收入、餐饮等，占公司营业收入和毛利润比重较小。

2、行业发展阶段、周期性特点及公司在行业中的地位简述

2015年国家宏观经济下行压力增大，经济增长速度换挡过程异常复杂，中长期底部逐渐探明，财政和货币政策仍有较大空间。房地产行业短期内全国城镇住房阶段性供给过剩，2016年房地产市场仍以去库存为主，将继续保持调整态势，地区分化将更加明显，供应量大地区的市场波动幅度较高。房地产行业投资增幅继续降低，房企市场竞争加剧、资金压力加大，行业集中度上升。从中长期看，随着城镇化推进、经济进入新常态、利率下行，以及一系列支持政策的落地，市场销售形势有望逐渐回暖，房地产供需保持基本平衡，实现房地产行业的软着陆。总体来说，我国房地产行业已告别高增长时代，呈总量放缓、结构分化的特征。房地产短周期主要受利率、抵押贷首付比、税收、土地政策等金融政策影响，长周期主要受经济增长、城市化、人口数量和结构等影响。

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约600万平方米，将支撑起未来稳定发展，另外公司一直着力于土地资源的获取，以保证公司可持续性发展。

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
股权资产	主要系公司收回对安源煤业集团股份有限公司的投资
无形资产	主要系本期购买办公软件
应收账款	主要系本期收回前期售房款
预付款项	主要系预付征地拆迁补偿款增加
存货	主要系公司新取得土地及建安支出增加
其他流动资产	主要系公司预缴营业税、土增税等税费增加
商誉	主要系本期收购卓高国际集团有限公司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	主要系本期应收账款坏账准备减少
其他非流动资产	主要系夏各庄新城项目资产管理计划减少
短期借款	主要系本期融资增加
预收款项	主要系预售房款增加
应付职工薪酬	主要系本期人员增加

应付利息	主要系预售房款增加
其他应付款	主要系收到的往来款增加
一年内到期的非流动负债	主要系偿还债务所致
长期借款	主要系本期融资增加
应付债券	主要系发行“14 中弘债”所致
股本	主要系资本公积转增股本
资本公积	主要系资本公积转增股本
未分配利润	主要系净利润增加所致
少数股东权益	主要系购买少数股东股权
营业收入	主要系销售房屋数量下降
营业成本	主要系营业收入减少
营业税金及附加	主要系营业收入减少
销售费用	主要系网络营销公司人员增加
管理费用	主要系人员增加所致
资产减值损失	主要系应收账款坏账准备减少
投资收益	主要系出售安源煤业股权产生
营业外收入	主要系政府补助增加
营业外支出	主要系本期捐赠支出减少
其他综合收益	主要系可供出售金融资产公允价值变动产生

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
卓高国际 66.10%股权	境外子公司收购	报告期末净资产折合人民币为 1,851.05 万元	香港		董事会表决控制权和财务控制权		0.32%	否

三、核心竞争力分析

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超8%的年均增速增长，2014年达到人均约2.88万元，2015年达到人均约3.12万元，同比增长8.2%。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、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、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。

3、与公司的发展现状相适应

与大城市的商品住宅开发相比，中等城市或区域的项目开发规模相对小、开发资金需求量少。这一特点与公司规模正在壮大、中等城市项目开发经验丰富及资金实力有待加强的发展阶段相适应；同时中等城市面临的竞争较小，产品销售较快，资金回流快，符合公司追求高周转下高盈利的盈利模式。

(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更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基础；

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队伍及基层管理人员，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 管理层讨论与分析

一、概述

(一) 报告期内宏观形势分析

1. 住宅市场环境分析

2015年，房地产政策坚持促消费、去库存的总基调，土地供应控规模、调结构，并加大保障性住房货币化安置，中央多轮降准降息、降首付、降低房地产交易环节的契税和营业税；地方政府采取税费减免、财政补贴、取消限购限外等多措施，供需两端宽松政策频出促进市场量价稳步回升，行业运行的政策环境显著改善。

但除部分主要城市外，全国其他地区仍然面临较大的去库存压力，房地产行业开发、投资活动依然低迷。2015年，全国住宅新开工面积仅为10.7亿平方米，继2014年萎缩14.4%后，再度下滑14.6%。这是历史上全国住宅新开工面积首次低于同期商品住宅销售面积。全国住宅开发投资完成额增速连续两年下滑，2015年仅为0.4%，同样创出历史新低。住宅新开工持续萎缩，开发投资持续放缓，反映出当前大部分地区的住房市场仍然面临较大挑战，另一方面，也有助于减少未来一至两年的新房供应，为行业库存逐步消化赢得空间。

2015年，全年商品房销售规模达12.85亿平米，同比增长6.5%；销售金额达8.7万亿，同比增长14.4%。行业集中度继续加大，市场竞争依然非常激烈，行业平均利润率继续下滑。全国住宅市场稳定回暖，但城市分化明显：一线城市成交量显著增长，月均成交同比增长42.4%，二、三线城市月均成交同比分别增长21%、30%；百城住宅价格累计上涨4.15%，一线城市上涨17.2%，二、三线城市在高库存下价格略有下跌。

2015年，公司主要项目所在的城市房地产市场情况基本向好：北京2015年全年总成交面积1136.94万平方米，同比上涨16%，成交均价25,239元/平米，同比上涨6%；海口市2015年全年总成交面积379.32万平方米，同比上涨35%，成交均价11,913元/平米，同比上涨3%；济南市2015年全年总成交面积1073.44万平方米，同比上涨42%，成交均价8,104元/平米，同比上涨4%。

2、商业地产形势分析

2015年，商业地产的黄金市场依旧是一线城市：消费能力强、市场容量大，人均商业面积相对合理；二线城市供大于求：经营面临较大困境，相比一线城市，消费能力有明显差距；三线城市会有机会：如果有切合三线城市的产品模型的出现，商业地产在三线城市仍然是大有可为。与此同时，电商对实体店的冲击依然持续，但线上线下的融合也越来越紧密，商业地产与资本开始真正结合，行业格局基本确定，创新模式将会是未来一段时间的主旋律。

3、文旅地产形势分析

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。2015年的中国旅游业在市场、资本、政策等多个方面的共同推动下，发展达到了一个前所未有的高度。仅前三季度，全国就完成旅游投资5503亿元，同比增长29%，比第三产业投资增速高17%，比全国固定资产投资速度高18%，除去有公开数据的在线旅游企业超过450亿元的投融资额，旅游实体项目投资额约为5000亿元，主题公园、度假酒店、古镇古村落、非标准住宿等在内的产品如雨后春笋般纷纷落地。政策的支持以及资本的助推，行业内人士预测，2016年国内的文旅地产项目将迎来市场爆发式的发展。

注：本部分内容所涉及数据来自国家统计局和中国指数研究院。

（二）公司报告期经营回顾

报告期内，公司实现营业收入1,290,121,821.26元，较上年下降48.08%，主要原因是公司本期销售房屋数量下降所致；营业利润262,611,112.13元，较上年下降39.27%；归属于上市公司股东的净利润286,986,303.83元，较上年下降1.51%；基本每股收益0.06元；每股净资产1.27元，加权平均净资产收益率5.01%。

1、报告期内项目开发和销售情况

截至2015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	北京中弘大厦	写字楼、商业、地下车库	100%	1.34	8.11	在建	22	164,476.66
	御马坊度假城	公寓、酒店式公寓	100%	37.37	76.65	在建	26	170,821.37
	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	141,537.25
	夏各庄三期 (2号地块)	花园洋房、养老公寓	100%	8.98	17.15	未开工	10.55	35,091.31
山东	济南中弘广场	公寓、写字楼、商业	100%	6.28	54	在建	34.91	209,429.31
	济南鹊山龙湖	洋房、小高层、商业、停车楼	100%	23.72	28.9	在建	8.06	527,731.60
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	22,098.33
	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	300,106.84
吉林	长白山东参项目	住宅	100%	14.35	8.17	在建	6.5	20,500.02
	长白山漫江项目	住宅	100%	18.56	7.24	在建	5	30,621.98
	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	7,297.08
浙江	上影安吉新奇世界	宅、商业、影视基地	100%	11.31	11.67	在建	18.31	21,850.67
合计				547.07	593.05		319.47	1,510,025.17

2015年度结转收入房产销售情况：

城市	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)	结算面积 (万平方米)	累计结算面积 (万平方米)
北京	夏各庄一期(5A地块)	自住型商品房、商业	100%	11.64	6.52	66,777.98	6.52	6.52
海口	西岸首府一期	高端公寓、商业、车库	100%	14.17	0.93	8,778.82	0.75	7.03

2、报告期内土地储备取得情况

报告期内，公司还通过竞拍的方式合计取得土地储备471亩（折合31.4万平方米），其中在北京御马坊取得土地储备282亩、在吉林长白山取得土地储备65亩，在浙江安吉取得土地储备124亩。

3、积极推进再融资工作，拓宽融资渠道，降低融资成本

报告期内，公司推出了非公开发行股票预案，拟募集资金不超过39亿元用于北京平谷·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·中弘广场一期和二期项目的建设。截至本报告披露日，本次非公开发行股票事项已完成，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，公司拟公开发行公司债不超过12亿元和非公开发行公司债不超过30亿元。截至本报告披露日，已完成公开发行公司债2.5亿元和非公开发行公司债5亿元，用于偿还借款和补充流动资金，大大降低了融资成本。

报告期内，公司拟发行短期融资券20亿元、中期票据10亿元、非公开定向债券融资工具20亿元，目前相关注册申报及发行工作正在推进中。

4、推进公司向轻资产转型战略，收购三家境外子公司

报告期内，公司境外子公司ZHURONG GLOBAL LIMITED完成对香港上市公司卓高国际控股权收购，持有卓高国际股份310,490,000股，占卓高国际已发行总股份的72.789%。

报告期内，公司境外子公司GLORY EMPEROR TRADING LIMITED拟收购KEE公司控股权。截止2016年4月18日，本次股权收购完成后，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，子公司Zhong Hong New World International Limited拟认购亚洲旅游发行的股份50,000万股，认购价格为每股0.20新元，认购完成后本公司将合计持有亚洲旅游63.49%的股权。截止本报告日，亚洲旅游本次新股发行工作正在进行中。

5、开展重大资产收购工作，因条件不成熟暂时终止

报告期内，公司拟进行重大资产收购事宜，拟收购的相关资产主要为位于海南三亚市小东海的半山半岛项目，旨在进一步完善资源配置，提升公司资产质量和持续盈利能力。2015年10月14日公司第六届董事会2015年第八次临时会议审议通过了《关于终止重大资产重组的议案》等议案，鉴于标的资产的后续整合过程涉及的环节众多、交易过程复杂、基础工作繁多，且上述标的资产的整合完成成为本次交易的前提条件，本次重大资产重组相关的后续整合工作无法在短期内完成。而且，在上述整合工作完成之前，对于本次拟收购标的资产的审计、评估也无法有效开展。公司决定暂时终止本次重大资产重组事项。

6、加强内部制度建设，不断提升管理水平

报告期内，依据目标考核责任，全面推行计划管理；完善信息化系统，进行流程化管理；加强绩效管理考核，优化激励机制；加强全员培训，提升人力资源；加强资金管理，防范财务风险。公司在制度建设、组织机构、内部控制等方面得到了进一步完善，公司管理水平得到有效提升。

7、截至报告期末，公司各类融资情况如下：

序号	公司	贷款机构	开始日期 (年/月/日)	截止日期 (年/月/日)	贷款余额 (万元)	融资成本
1	中弘控股股份有限公司	中国船东互保协会	2013/11/12	2016/11/12	5,255.07	13.00%
2	山东中弘置业有限公司	北京银行股份有限公司平谷支行	2015/5/27	2016/5/27	14,400.00	5.23%
3	北京中弘投资有限公司	中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司	2014/3/24	2016/3/24	7,500.00	12.00%
4	海南如意岛旅游度假投资有限公司	海口市农村信用合作联社	2013/12/18	2018/11/21	100,000.00	13.00%
5	北京中弘地产有限公司	北京银行股份有限公司	2014/2/18	2020/2/18	11,400.00	6.37%

6	北京中弘地产有限公司	北京银行股份有限公司	2013/12/19	2019/12/17	3,400.00	6.37%
7	海南金昌投资有限公司	西藏信托有限公司	2015/8/20	2016/8/20	50,000.00	10.00%
8	北京弘轩鼎成房地产开发有限公司	中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司	2014/10/16	2017/10/16	60,000.00	12.50%
9	御马坊置业有限公司	中信信托有限责任公司	2014/3/3	2016/3/3	73,000.00	16.00%
10	中弘控股股份有限公司	北京银行股份有限公司	2015/7/2	2017/7/2	181,912.44	11.60%
11	中弘矿业投资有限公司	华澳国际信托有限公司	2015/7/7	2016/7/7	20,000.00	13.00%
12	济南中弘弘庆房地产开发有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	2015/8/7	2017/8/7	14,950.00	12.00%
13	利真香港贸易有限公司	中国东方资产管理（国际）控股有限公司	2015/8/17	2017/8/17	56,970.40	12.00%
14	济南弘骏房地产开发有限公司	中国光大银行股份有限公司青岛分行	2015/10/12	2016/10/12	60,000.00	8.60%
15	北京弘轩鼎成房地产开发有限公司	重庆农村商业银行股份有限公司永川支行	2015/11/9	2018/11/9	100,000.00	11.86%
16	著融环球有限公司	Southwest Securities (HK) Brokerage Limited	2015/11/3	2016/11/3	22,620.60	12.00%
17	中弘控股股份有限公司	北京银行股份有限公司	2015/12/16	2017/12/16	39,155.33	11.60%
18	中弘控股股份有限公司	北京银行股份有限公司	2015/12/16	2018/12/16	39,155.33	11.60%
19	中弘控股股份有限公司	北京银行股份有限公司	2015/12/16	2019/12/16	39,776.84	11.60%
20	御马坊置业有限公司	恒丰银行股份有限公司苏州分行	2015/12/30	2016/12/30	37,480.00	12.00%
21	山东中弘置业有限公司	恒丰银行股份有限公司德州分行	2015/12/23	2021/12/23	99,900.00	12.00%
22	中弘控股股份有限公司	江苏银行股份有限公司北京分行	2015/12/31	2016/3/31	20,000.00	12.00%
23	中弘控股股份有限公司	西藏信托有限公司	2015/12/21	2016/1/21	20,000.00	14.40%
24	中弘控股股份有限公司	公司债	2015/1/6	2018/1/6	94,349.22	9.90%
合计					1,171,225.23	

二、主营业务分析

1、概述

参见“管理层讨论与分析”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

	2015 年		2014 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	1,290,121,821.26	100%	2,484,976,917.28	100%	-48.08%
分行业					
房屋销售	1,209,267,970.00	93.73%	2,381,122,847.00	95.82%	-2.09%

房屋租赁	1,754,920.00	0.14%	5,308,109.20	0.21%	-0.07%
物业服务	76,741,318.64	5.95%	95,425,380.28	3.84%	2.11%
餐饮服务	2,089,672.62	0.16%	3,120,580.80	0.13%	0.03%
运营收入	267,940.00	0.02%			100.00%
分产品					
房屋销售	1,209,267,970.00	93.73%	2,381,122,847.00	95.82%	-2.09%
房屋租赁	1,754,920.00	0.14%	5,308,109.20	0.21%	-0.07%
物业服务	76,741,318.64	5.95%	95,425,380.28	3.84%	2.11%
餐饮服务	2,089,672.62	0.16%	3,120,580.80	0.13%	0.03%
运营收入	267,940.00	0.02%			100.00%
分地区					
北京区域	1,213,973,784.24	94.10%	2,232,487,706.26	89.84%	-45.62%
海南区域	74,333,698.07	5.76%	252,489,211.02	10.16%	-70.56%
长白山区域	697,318.50	0.05%			100.00%
浙江区域	469,098.27	0.04%			100.00%
山东区域	647,922.18	0.05%			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

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	1,209,267,970.00	720,178,838.13	40.45%	-49.21%	-42.98%	-6.51%
分产品						
房产销售	1,209,267,970.00	720,178,838.13	40.45%	-49.21%	-42.98%	-6.51%
分地区						
北京	1,213,973,784.24	737,309,377.00	39.26%	-45.62%	-38.71%	-6.85%

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	2015 年	2014 年	同比增减
房地产业	销售量				
	销售收入	亿元	12.9	24.85	-49.21%

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减少 49.21%，主要系本期销售房屋数量下降所致。

(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

单位：元

行业分类	项目	2015 年		2014 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房屋销售	房屋销售	720,178,838.13	90.31%	1,262,976,909.73	93.89%	-3.58%
房屋租赁	房屋租赁	1,665,175.56	0.21%	1,340,061.78	0.10%	0.11%
物业服务	物业服务	71,661,139.19	8.99%	79,106,045.80	5.88%	3.11%
餐饮服务	餐饮服务	1,898,090.39	0.24%	1,754,789.33	0.13%	0.11%
运营收入	运营收入	2,089,061.36	0.26%			

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45户，减少0户，具体情况如下：

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	天津弘伟投资有限公司	新设	2015年3月27日	100,000,000.00	100.00%
2	天津弘明景有限公司	新设	2015年5月14日	1,000,000,000.00	100.00%
3	济南弘骏房地产开发有限公司	新设	2015年7月9日	10,000,000.00	100.00%
4	珠海横琴著融资产管理有限公司	新设	2015年6月17日	注1	100.00%
5	著融香港投资有限公司	新设	2015年7月10日	注1	100.00%
6	隆澈环球有限公司	新设	2015年9月11日	注1	100.00%
7	上海隆澈投资有限公司	新设	2015年7月7日	注1	100.00%
8	隆澈香港有限公司	新设	2015年7月30日	注1	100.00%
9	著融环球有限公司	新设	2015年9月11日	注1	100.00%
10	Classic Crescent Limited	新设	2015年2月12日	注1	100.00%
11	天津弘文投资有限公司	新设	2015年3月27日	100,000,000.00	100.00%
12	上海永文投资有限公司	新设	2015年7月8日	510,500,000.00	100.00%
13	天津弘明安有限公司	新设	2015年5月14日	1,000,000,000.00	100.00%
14	安吉中弘文昌物业管理有限公司	新设	2015年3月5日	500,000.00	100.00%
15	济南中弘荣盛物业管理有限公司	新设	2015年3月24日	500,000.00	100.00%
16	长白山保护开发区新奇世界体育投资发展有限公司	新设	2015年7月23日	注1	70.00%
17	天津弘澈商务信息咨询有限公司	新设	2015年3月27日	1,000,000.00	100.00%
18	耀帝贸易有限公司	收购	2015年7月8日	注1	100.00%
19	利真香港贸易有限公司	新设	2015年6月25日	347,105,489.00	100.00%
20	永文香港有限公司	新设	2015年7月30日	注1	100.00%
21	永文环球有限公司	新设	2015年9月11日	注1	100.00%
22	天津利发资产管理有限公司	新设	2015年6月4日	注1	100.00%
23	珠海横琴铭盛投资管理咨询有限公司	新设	2015年6月17日	注1	100.00%

24	铭盛香港有限公司	新设	2015年9月18日	注1	100.00%
25	铭盛环球有限公司	新设	2015年9月11日	注1	100.00%
26	北京易融华盛资产管理有限公司	新设	2015年6月8日	注1	100.00%
27	安吉弘桦房地产开发有限公司	新设	2014年10月9日	注1	100.00%
28	安吉弘扬房地产开发有限公司	新设	2014年10月9日	注1	100.00%
29	安吉唐韵影视文化投资有限公司	新设	2015年11月3日	注1	100.00%
30	天津弘天投资有限公司	新设	2015年3月27日	100,000,000.00	100.00%
31	天津弘明意有限公司	新设	2015年5月14日	1,000,000,000.00	100.00%
32	Zhong Hong New World Investment PTE. LTD	新设	2015年1月22日	注1	100.00%
33	OCEAN SOUND ENTERPRISES LIMITED	收购	2015年7月8日	注1	100.00%
34	Ocean Sound International Limited	新设	2015年9月29日	注1	100.00%
35	Zhong Hong New World International Limited	新设	2015年9月29日	注1	100.00%
36	长白山保护开发区新奇世界房地产开发有限公司	新设	2015年5月14日	12,000,000.00	100.00%
37	卓高国际集团有限公司	收购	2015年12月23日	373,644,942.65	66.10%
38	Chanco International Holding Limited	收购	2015年12月23日	注2	100.00%
39	金利制品厂有限公司(香港)	收购	2015年12月23日	注2	100.00%
40	宏达皮具有限公司(香港)	收购	2015年12月23日	注2	100.00%
41	Talent Union Development Limited	收购	2015年12月23日	注2	100.00%
42	Amid Success Holding Limited	收购	2015年12月23日	注2	100.00%
43	东莞思捷皮具有限公司(中国大陆)	收购	2015年12月23日	注2	100.00%
44	东莞艺联皮具有限公司(中国大陆)	收购	2015年12月23日	注2	100.00%
45	Urban Stranger Holding Limited	收购	2015年12月23日	注2	100.00%

[注]: 1) 截至2015年12月31日, 公司尚未实际出资。

2) 公司为卓高国际集团有限公司全资子公司或孙公司。

(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)	8,445,715.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	0.65%

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	王亚乐	1,781,828.00	0.14%
2	高礼明 王珊	1,770,000.00	0.14%
3	宋爽	1,692,555.00	0.13%
4	阎岩	1,624,275.00	0.13%
5	陈钟	1,577,057.00	0.12%
合计	--	8,445,715.00	0.65%

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）	635,929,408.98
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	17.22%

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	长江重庆航道工程局	149,554,947.00	4.47%
2	中国建筑一局（集团）有限公司	224,239,747.21	6.70%
3	中铁港航局集团有限公司	104,264,760.00	3.12%
4	山东港湾建设集团有限公司	97,920,735.00	2.93%
5	中天建设集团有限公司	59,949,219.77	1.79%
合计	--	635,929,408.98	19.01%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2015 年	2014 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	246,518,505.87	140,190,977.51	75.84%	主要系网络营销公司人员增加
管理费用	423,051,829.09	277,405,155.30	52.50%	主要系人员增加所致
财务费用	64,797,042.48	63,254,775.69	2.44%	

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2015 年	2014 年	同比增减
经营活动现金流入小计	5,405,478,047.75	516,568,207.28	946.42%
经营活动现金流出小计	5,836,727,267.32	4,344,369,910.50	34.35%
经营活动产生的现金流量净额	-431,249,219.57	-3,827,801,703.22	88.73%
投资活动现金流入小计	2,148,050,118.82	431,074,836.07	398.30%
投资活动现金流出小计	1,462,563,803.80	952,733,239.72	53.51%
投资活动产生的现金流量净额	685,486,315.02	-521,658,403.65	231.41%
筹资活动现金流入小计	10,562,391,899.76	11,115,933,669.31	-4.98%
筹资活动现金流出小计	11,217,503,626.18	6,148,758,674.61	82.44%
筹资活动产生的现金流量净额	-655,111,726.42	4,967,174,994.70	-113.19%

现金及现金等价物净增加额	-390,584,858.41	617,714,887.83	-163.23%
--------------	-----------------	----------------	----------

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增加88.73%，主要原因是应收账款收回所致。
- (2) 投资活动产生的现金流量净额较去年同期增加231.41%，主要原因是收回安源煤业的投资所致。
- (3) 筹资活动产生的现金流量净额较去年同期减少113.19%，主要原因是2014年度非公开发行募集资金30亿元所致。
- (4) 现金及现金等价物净增加额较去年同期减少163.23%，主要原因是筹资活动产生的现金流量净额较去年同期减少所致。

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土地购置和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	467,403,195.64	96.88%	主要系出售安源煤业股权所致	否
公允价值变动损益				
资产减值	-108,291,315.10	-22.45%	主要系应收账款坏账准备减少所致	否
营业外收入	225,464,024.33	46.73%	主要系政府补助所致	否
营业外支出				

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2015 年末		2014 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	2,442,823,246.13	12.18%	1,989,747,397.44	11.17%	1.01%	
应收账款	173,901,856.63	0.87%	1,931,832,617.40	10.84%	-9.97%	主要系本期收回前期售房款
存货	13,799,573,403.56	68.81%	10,385,164,739.66	58.28%	10.53%	主要系公司新取得土地及建安支出增加
投资性房地产	48,169,923.88	0.24%			0.24%	
长期股权投资	55,327,728.17	0.28%	1,108,153,851.52	6.22%	-5.94%	主要系公司收回对安源煤业集团股份有限公司的投资
固定资产	386,996,154.98	1.93%	430,130,001.17	2.41%	-0.48%	
在建工程	24,936,530.94	0.12%			0.12%	
短期借款	1,701,006,000.00	8.48%	499,000,000.00	2.80%	5.68%	主要系本期融资增加
长期借款	7,904,203,399.76	39.41%	5,363,000,000.00	30.10%	9.31%	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

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
3. 可供出售金融资产	0.00		-8,973,949.40		45,673,949.40		36,700,000.00
金融资产小计	0.00		-8,973,949.40		45,673,949.40		36,700,000.00
上述合计	0.00		-8,973,949.40		45,673,949.40		36,700,000.00
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

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
373,644,942.65	0.00	100.00%

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）
卓高国际集团有限公司	制造及分销皮革产品	收购	373,644,942.65	66.10%	自有资金	-	-	-	已完成	0.00	0.00	否	2015年12月24日	公告编号：2015-149
合计	--	--	373,644,942.65	--	--	--	--	--	--	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

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	600397	安源煤业	1,069,078,085.47	成本法计量	1,051,954,417.47	0.00	0.00	0.00	1,506,736,669.92	454,782,252.45	0.00	可供出售金融资产	-
合计			1,069,078,085.47	--	1,051,954,417.47	0.00	0.00	0.00	1,506,736,669.92	454,782,252.45	0.00	--	--

(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	295,827.42	88,577.73	149,389.36	0	0	0.00%	147,162.15	以闲置募集资金暂时补充流动资金147,000.00万元，募集资金专户存放金额为162.15万元	0
合计	--	295,827.42	88,577.73	149,389.36	0	0	0.00%	147,162.15	--	0

募集资金总体使用情况说明

2015 年度，公司以募集资金直接投入募投项目 88,577.73 万元。截至 2015 年 12 月 31 日，本公司募集资金累计直接投入募投项目 149,389.36 万元。

综上，截至 2015 年 12 月 31 日，募集资金累计投入 149,389.36 万元，以闲置募集资金暂时补充流动资金 147,000.00 万元，尚未使用的金额为 162.15 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	88,577.73	149,389.36	50.50%		0	是	否
承诺投资项目小计	--	300,000	295,827.42	88,577.73	149,389.36	--	--	0	--	--
超募资金投向										
-										
合计	--	300,000	295,827.42	88,577.73	149,389.36	--	--	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	无									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
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 在募集资金到位前,本公司利用部分自筹资金对募集资金投资项目进行了先行投入,以加快项目建设。截至2014年11月30日,本公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的实际投资金额为532,137,421.45元。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,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日止,以自筹资金预先投入公司非公开发行股票预案所列的募集资金用途的情况报告执行了鉴证工作,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。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 为提高募集资金使用效率,减少财务费用,降低经营成本,在确保募集资金项目建设的资金需求以及募集资金使用计划正常进行的前提下,2014年12月7日经公司第六届2014年第七次临时会议审议通过,拟使用不超过人民币147,000.00万元的闲置募集资金暂时补充流动资金(实际发生金额为147,000.00万元),期限12个月。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。 2015年12月4日,公司将上述闲置募集资金暂时补充流动资金的147,000万元一次性全部归还至募集资金专项账户。 2015年12月7日经公司第六届2015年第十三次临时会议审议通过,拟使用不超过人民币147,000.00万元的闲置募集资金暂时补充流动资金(实际发生金额为147,000.00万元),期限12个月。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。为保证募集资金项目正常推									

	进，公司将根据募集资金项目建设过程中实际需求情况及时归还募集资金。
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	无

(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

公司报告期末未出售重大资产。

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
北京弘轩鼎成房地产开发有限公司	子公司	房产销售	19600 万	6,318,275,858.85	1,601,462,992.99	1,137,779,841.00	368,234,122.84	266,447,794.64
中弘矿业投资有限公司	子公司	投资管理	65,000 万	1,282,011,847.62	1,081,355,946.24		454,668,884.80	454,668,884.80

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

主要控股参股公司情况说明

报告期内，中弘矿业投资有限公司出售了持有的安源煤业股票，带来投资收益454,782,252.45元。

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、行业格局和趋势

展望2016年，在积极的财政政策和稳健的货币政策作用下，经济结构继续优化、动力转换，房地产将在“新常态”中继续平稳发展。中央经济工作会议把“化解房地产库存”作为2016年重要经济任务之一，要求加快户籍制度和住房制度改革，以扩大有效需求消化库存，稳定房地产市场；预计2016年将保持基本稳健、适度宽松的货币政策，利率保持相对较低水平，从而为信贷、融资提供较为宽松的资金环境。

预计未来一两年，行业整体上看去库存是主旋律，结构分化加快更是大趋势。一线城市与二线重点城市由于经济活力与人口导入的原因，依然具有良好的市场机会，但土地瓶颈引发的旧城改造与城市更新等将成为新的热点。人口流出、缺乏活力的三四线城市库存压力较大，不同城市冷热不均、涨跌互现的状况将成为常态，要求房企有更高的市场敏感度和应变能力。

供需结构上分化趋势同样明显。投资型需求将持续萎缩，但二胎政策放开，家庭人口的增长，带来新的改善型住房需求；高铁、轨道交通和互联网技术正在改变人们居住、工作和消费的空间模式，文旅地产的休闲度假型物业、非住宅领域的体验性消费、养老地产等创新业态将不断涌现；新型城镇化更注重城镇化质量，户籍改革加快推动具备条件的县和特大镇有序合理设置为城市，做大城市盘子有利于带来新的房地产投资和住房需求。

综上所述，房地产新常态的挑战与机遇并存，与优秀房企相比公司还有很大的发展空间。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，努力保持较高增长速度，实现企业规模的跨越式发展。公司积极倡导“创新成就价值”的品牌理念，探索创新型地产产品。公司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。公司正逐步推进与政府已签署合作框架协议的旅游地产项目的开发建设工作，拟与当地政府相关部门合作，利用政府能够给予的优惠政策，通过资本市场再融资、发债或基金合作等方式，逐步进行旅游地产项目开发及配套建设，力争尽快给公司带来新的利润增长点，并实现公司长期可持续发展的目标。

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，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2016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）已完工正在销售中，销售即可结转收入；济南中弘广场项目、鹊山龙湖项目、浙江安吉项目、吉林长白山东参项目和漫江项目正在建设中，已进行预售；北京中弘大厦项目、夏各庄二期（1+5B地块）、夏各庄三期（2号地块）、北京御马坊国际旅游度假区、海口西岸首府二期（35号地）正在建设中，将于2016年度内实现预售。

2、土地储备计划

2016年度，公司计划在北京平谷夏各庄和御马坊、山东济南、吉林长白山、浙江安吉、云南西双版纳、海口等地继续推进土地储备；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，2016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、加快推进公司向轻资产战略转型

公司规划的轻资产战略，即“A+3”战略，“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、卓高国际、亚洲旅游），一是拟将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；二是拟以亚洲旅游为主体，准备打造成互联网旅游平台，进行在线旅游营销；三是拟以卓高国际为主体，准备在管理运营“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。

5、加强目标责任书考核，积极落实绩效激励机制

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。

6、加强团队建设，提升公司人力资源

进一步做好人力资源工作，做到优秀人才进得来，留得住；优化激励机制，使生产力得到极大释放，充分发挥主观能动性；加强全员培训，做到经常性和长期性，以培训高素质、专业职业经理队伍为目标，创新干部管理机制，优化员工成长环境，努力创造人尽其才、才

尽其能的良好人才局面，为全面推动公司持续、快速发展提供有力的组织和人才保障。

7、相关资金安排

首先，积极发挥上市公司资本市场融资、银行和非银行金融机构的融资功能，通过直接融资和间接融资进行弥补公司项目开发资金；

其次，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。不断提高公司资产的流动性，保持合理的资产负债比例，并使债务结构更加合理化。

四、可能面对的风险

1、地产政策风险。当国家和地方政府有关房地产行业的政策发生重大变化或是有重要的举措、法律出台时，很可能引起房地产市场的波动。2015年12月中央经济工作会议明确提出化解房地产库存是2016年经济社会发展结构性改革的五大任务之一，并提出扩大有效购房需求、发展住房租赁市场、鼓励降低房价、取消过时限制措施等举措。这是近年来中央经济工作会议首次将房地产问题列为单独任务重点表述，将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，对2016年乃至更长时期内房地产行业的发展意义重大。

2、宏观经济环境风险。宏观经济环境风险是全行业所有企业必须共同面对的，房地产业务整体上都受国家整体宏观经济环境的影响，居民可支配收入增长将减慢，房地产行业整体投资增速依然有持续下行的风险，这将影响房地产企业未来发展和走向，影响市场投资、置业等需求。

3、市场风险。近年来，国内增加了大量房地产开发商和房地产投资项目。在市场量价变化下，行业利润空间受挤压，行业集中度显著提升，市场份额愈加向行业领先梯队集中。公司的经营策略和财务状况都受到挑战。面对可能出现的风险，公司将大力提升快速应变能力、专业能力、创新能力，通过精细化运营、转型创新创造价值，实现经营目标。

4、经营风险。旅游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

为完善和健全公司科学、持续、稳定的分红决策机制，切实保护中小投资者的合法权益，根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告【2013】43号）等法规、规范性文件的相关规定，结合公司实际情况，经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并经2015年4月2日公司2015年第一次临时股东大会审议通过，对公司利润分配政策进行相应修订。有关本次修订的具体情况详见2015年3月18日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上公司2015-14公告。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

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2013年半年度利润分配方案为：以2013年6月30日的公司总股本1,012,092,607股为基数，向全体股东每10股送红股9股（含税），同时每10股派发现金红利2.25元（含税）；不以公积金转增股本。

公司2013年度利润分配方案为：不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

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例	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
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%
2013年	227,720,836.55	218,657,888.91	104.14%	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)	0.1
每 10 股转增数 (股)	0
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)	286,986,303.83
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	
<p>根据公司 2015 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 2013-2015 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 2015 年度利润分配和资本公积金转增股本预案为: 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。</p>	

三、承诺事项履行情况

1、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联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	齐鲁证券 (上海) 资产管理有限公司; 申万菱信基金管理有限公司; 海通证券股份有限公司; 宝盈基金管理有限公司; 财通基金管理有限公司; 招商财富资产管理有限公司; 申万菱信 (上海) 资产管理有限公司; 东海基金管理有限责任公司	股份限售承诺	认购的本公司非公开发行的股份自上市之日起十二个月内不得转让。	2014 年 12 月 08 日	12 个月	持有的本公司股份已于 2015 年 12 月 8 日上市流通
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	不适用					

原因及下一步的工作计划	
-------------	--

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

2014 年，财政部修订了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》以及新增了《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》和《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》共 7 项具体准则，并自 2014 年 7 月 1 日起施行。根据相关要求，公司需对原会计政策进行相应变更。

2015年3月16日，公司召开第六届董事会2015年第二次临时会议和第六届监事会2015年第一次临时会议，审议并通过了《关于公司会计政策变更的议案》。

本次会计政策变更对公司损益、总资产、净资产等均无影响，仅对“可供出售金融资产”和“长期股权投资”会计科目核算进行调整。

有关本次会计政策变更的具体情况详见2015年3月18日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上公司2015-16公告。

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45户，减少0户，具体情况如下：

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	天津弘伟投资有限公司	新设	2015年3月27日	100,000,000.00	100.00%
2	天津弘明景有限公司	新设	2015年5月14日	1,000,000,000.00	100.00%
3	济南弘骏房地产开发有限公司	新设	2015年7月9日	10,000,000.00	100.00%

4	珠海横琴著融资产管理有限公司	新设	2015年6月17日	注1	100.00%
5	著融香港投资有限公司	新设	2015年7月10日	注1	100.00%
6	隆澈环球有限公司	新设	2015年9月11日	注1	100.00%
7	上海隆澈投资有限公司	新设	2015年7月7日	注1	100.00%
8	隆澈香港有限公司	新设	2015年7月30日	注1	100.00%
9	著融环球有限公司	新设	2015年9月11日	注1	100.00%
10	Classic Crescent Limited	新设	2015年2月12日	注1	100.00%
11	天津弘文投资有限公司	新设	2015年3月27日	100,000,000.00	100.00%
12	上海永文投资有限公司	新设	2015年7月8日	510,500,000.00	100.00%
13	天津弘明安有限公司	新设	2015年5月14日	1,000,000,000.00	100.00%
14	安吉中弘文昌物业管理有限公司	新设	2015年3月5日	500,000.00	100.00%
15	济南中弘荣盛物业管理有限公司	新设	2015年3月24日	500,000.00	100.00%
16	长白山保护开发区新奇世界体育投资发展有限公司	新设	2015年7月23日	注1	70.00%
17	天津弘澈商务信息咨询有限公司	新设	2015年3月27日	1,000,000.00	100.00%
18	耀帝贸易有限公司	收购	2015年7月8日	注1	100.00%
19	利真香港贸易有限公司	新设	2015年6月25日	347,105,489.00	100.00%
20	永文香港有限公司	新设	2015年7月30日	注1	100.00%
21	永文环球有限公司	新设	2015年9月11日	注1	100.00%
22	天津利发资产管理有限公司	新设	2015年6月4日	注1	100.00%
23	珠海横琴铭盛投资管理咨询有限公司	新设	2015年6月17日	注1	100.00%
24	铭盛香港有限公司	新设	2015年9月18日	注1	100.00%
25	铭盛环球有限公司	新设	2015年9月11日	注1	100.00%
26	北京易融华盛资产管理有限公司	新设	2015年6月8日	注1	100.00%
27	安吉弘桦房地产开发有限公司	新设	2014年10月9日	注1	100.00%
28	安吉弘扬房地产开发有限公司	新设	2014年10月9日	注1	100.00%
29	安吉唐韵影视文化投资有限公司	新设	2015年11月3日	注1	100.00%
30	天津弘天投资有限公司	新设	2015年3月27日	100,000,000.00	100.00%
31	天津弘明意有限公司	新设	2015年5月14日	1,000,000,000.00	100.00%
32	Zhong Hong New World Investment PTE. LTD	新设	2015年1月22日	注1	100.00%
33	OCEAN SOUND ENTERPRISES LIMITED	收购	2015年7月8日	注1	100.00%
34	Ocean Sound International Limited	新设	2015年9月29日	注1	100.00%
35	Zhong Hong New World International Limited	新设	2015年9月29日	注1	100.00%
36	长白山保护开发区新奇世界房地产开发有限公司	新设	2015年5月14日	12,000,000.00	100.00%
37	卓高国际集团有限公司	收购	2015年12月23日	373,644,942.65	66.10%
38	Chanco International Holding Limited	收购	2015年12月23日	注2	100.00%
39	金利制品厂有限公司(香港)	收购	2015年12月23日	注2	100.00%
40	宏达皮具有限公司(香港)	收购	2015年12月23日	注2	100.00%
41	Talent Union Development Limited	收购	2015年12月23日	注2	100.00%
42	Amid Success Holding Limited	收购	2015年12月23日	注2	100.00%
43	东莞思捷皮具有限公司(中国大陆)	收购	2015年12月23日	注2	100.00%
44	东莞艺联皮具有限公司(中国大陆)	收购	2015年12月23日	注2	100.00%
45	Urban Stranger Holding Limited	收购	2015年12月23日	注2	100.00%

[注]: 1、截至2015年12月31日, 公司尚未实际出资。

2、公司为卓高国际集团有限公司全资子公司或孙公司。

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	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	邹泉水 陈浩

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

2016年2月29日公司第六届董事会2016年第一次临时会议审议通过了《关于变更会计师事务所的议案》，公司原财务审计机构为天健会计师事务所(特殊普通合伙)（以下简称“天健所”），其在执业过程中能够坚持独立审计原则，客观、公正、公允地反映公司财务状况，切实履行审计机构应尽的职责从专业角度维护公司及股东的合法权益。鉴于天健所已为公司提供5年的审计服务，服务期限较长，经与天健所友好协商，公司同意不再与天健所续聘。公司董事会同意聘请亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“亚太所”）为公司 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，并提请股东大会授权经营层根据审计师的具体工作量确定其报酬。2016年3月16日公司2016年第二次临时股东大会审议通过了《关于变更会计师事务所的议案》。

有关本次变更会计师事务所的具体情况详见2016年3月1日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上本公司公告编号为2016-019的《公司关于变更会计师事务所的公告》。

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，截止报告期末公司非公开发行工作尚未处理完毕；

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，截止报告期末发行公司债工作尚未处理完毕；

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，截止报告期末发行公司债工作尚未处理完毕。

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
北京中弘地产有限公司	2015年03月16日	99,800	2015年04月02日	99,800	连带责任保证	债务履行期限届满之日起二年	是	否
山东中弘置业有限公司	2015年05月22日	20,000	2015年05月22日	20,000	连带责任保证	主合同项下的债务履行期限届满之日起两年	否	否

中弘矿业投资有限公司	2015年06月12日	20,000	2015年06月29日	20,000	连带责任保证	主合同项下债务履行期限届满之次日起两年	否	否
济南中弘弘庆房地产开发有限公司	2015年07月31日	15,000	2015年07月31日	15,000	连带责任保证	主合同约定的主债务履行期限届满之日后两年	否	否
利真香港贸易有限公司	2015年10月14日	55,600	2015年11月03日	55,600	连带责任保证	全部主债务的履行期限届满后两年	否	否
济南弘骏房地产开发有限公司	2015年10月14日	60,000	2015年11月03日	60,000	连带责任保证	合同生效之日至主合同确定的每次还本日之次日起两年	否	否
著融环球有限公司	2015年10月30日	40,490	2015年11月17日	40,490	连带责任保证	被担保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	2015年11月03日	140,000	2015年11月03日	140,000	连带责任保证	合同生效之日起至主债权履行期限届满后二年	否	否
山东中弘置业有限公司	2015年12月16日	150,000	2015年12月16日	150,000	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	2015年12月28日	100,000	2015年12月28日	100,000	连带责任保证	主合同项下的债务履行期限届满之日起两年	否	否
北京中弘地产有限公司	2015年12月31日	132,000	2015年12月31日	132,000	连带责任保证	合同生效之日起至主合同项下的债务到期后满两年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			873,690	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				873,690
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			873,690	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				906,090
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)			873,690	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				873,690
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			873,690	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				906,090
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				154.90%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (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金额 (E)				0				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				613,621.33				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				613,621.33				
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				不适用				

的情况说明（如有）	
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、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	2015年03月18日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2015-03-18/1200710483.PDF	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	http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1201061773?announceTime=2015-05-26	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5月25日公司第六届董事会2015年第六次临时会议审议通过了《关于公司支付现金及发行股份购买资产并募集配套资金方案的议案》等议案	2015年09月21日	http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1201618140?announceTime=2015-09-21	2015年10月14日公司第六届董事会2015年第八次临时会议审议通过了《关于终止重大资产重组的议案》等议案，公司决定现阶段暂时终止本次重大资产重组事项。

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	http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1201680932?announceTime=2015-10-12	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。
--	-------------	---	--

十九、公司子公司重大事项

√ 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8月19日年公司第六届董事会2015年第五次临时会议审议通过了《关于境外子公司拟收购香港上市公司控股权的议案》等议案，公司间接持有的境外全资子公司GLORY EMPEROR TRADING LIMITED拟收购NICCO WORLDWIDE INC.持有的香港上市公司KEE HOLDINGS COMPANY LIMITED（股票代码02011）股份310,490,000股，占KEE公司已发行总股份的72.789%。	2015年08月20日	http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1201473694?announceTime=2015-08-22	截止2016年4月18日，本次股权收购完成后，GLORY EMPEROR TRADING LIMITED持有KEE HOLDINGS COMPANY LIMITED股份326,089,600股，占KEE公司已发行总股份的75%
2015年10月30日年公司第六届董事会2015年第九次临时会议审议通过了《关于境外子公司拟收购香港上市公司控股权的议案》等议案，公司间接持有的境外全资子公司ZHURONG GLOBAL LIMITED拟收购Green Parade Limited持有的香港上市公司Chanco International Group Limited（股票代码00264）股份229,948,000股，占卓高国际已发行总股份的66.10%。	2015年11月2日	http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1201746744?announceTime=2015-11-02	2015年12月23日，股权过户已完成，全面要约收购也已结束，ZHURONG GLOBAL LIMITED持有Chanco International Group Limited股份229,948,000股，占其已发行总股份的66.10%
2015年11月26日年公司第六届董事会2015年第十二次临时会议审议通过了《关于拟认购亚洲旅游新增股份的议案》，公司间接持有的境外全资子公司Zhong Hong New World International Limited拟认购亚洲旅游发行的股份50,000万股，认购价格为每股0.20新元，认购金额共计10,000万新元。认购完成后，本公司将合计持有亚洲旅游63.49%的股权。	2015年11月27日	http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1201790243?announceTime=2015-11-27	2016年1月29日，亚洲旅游收到新加坡SECURITIES INDUSTRY COUNCIL（以下简称“SIC”）的核准文件，SIC同意亚洲旅游本次新股发行和创设认股权证事项。目前亚洲旅游本次新股发行工作正在进行中。

二十、社会责任情况

□ 适用 √ 不适用

二十一、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

1、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
中弘控股股份有限公司 2014 年公司债券	14 中弘债	112234	2015 年 01 月 06 日	2018 年 01 月 06 日	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	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

资者公开发行公司债券（第一期）							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）	-	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。
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 2015 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”2016 年付息公告》，并于 2016 年 1 月 6 日支付了“14 中弘债”2015 年 1 月 6 日-2016 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						

2、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		

3、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）	4.51
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

4、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。

大公国际资信将在公司债券存续期内，在每年公司发布年度报告后两个月内出具一次定期跟踪评级报告。预计最新跟踪评级时间为2016年6月。跟踪评级结果将在大公国际资信网站(www.dagongcredit.com)和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)予以公布，并同时报送发行人、监管部门、交易机构等。投资者可以关注以上网址。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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	2015 年	2014 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	58,298.68	55,386.21	5.26%
投资活动产生的现金流量净额	68,548.63	-52,165.84	-231.41%
筹资活动产生的现金流量净额	-65,511.17	496,717.50	-113.19%
期末现金及现金等价物余额	159,424.04	198,482.53	-19.68%
流动比率	356.31%	230.19%	126.12%

资产负债率	70.66%	68.19%	2.47%
速动比率	54.28%	61.82%	-7.54%
EBITDA 全部债务比	0.05%	0.05%	0.00%
利息保障倍数	0.35	0.42	-16.67%
现金利息保障倍数	0.83	-1.73	148.15%
EBITDA 利息保障倍数	0.37	0.44	-15.91%
贷款偿还率	1.00%	1.00%	0.00%
利息偿付率	1.00%	1.00%	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

- (1) 投资活动产生的现金流量净额较去年同期增加231.41%，主要原因是收回安源煤业的投资所致。
- (2) 筹资活动产生的现金流量净额较去年同期减少113.19%，主要原因是本期偿还债务本金及利息增加所致。
- (3) 流动比率较去年同期增加126.12%，主要原因为流动资产增加，流动负债减少所致
- (4) 现金利息保障倍数较去年同期增加148.15%，主要原因为经营活动产生的现金流量净额增加所致。

9、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	848,582,812.25	借款质押及保证金，尚未解除
存货	11,477,783,776.00	借款抵押，尚未解除
固定资产	360,500,825.00	借款抵押，尚未解除
投资性房地产	51,500,275.00	借款质押，尚未解除
可供出售金融资产	100,000,000.00	借款质押，尚未解除
子公司股权	1,428,517,800.00	借款质押，尚未解除
合计	14,266,885,488.25	

10、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

11、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。

报告期内偿还银行贷款14.23亿元。

12、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

公司于2016年1月6日支付了“14中弘债”2015年1月6日-2016年1月5日期间的利息。

13、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873,690万元，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。

14、公司债券是否存在保证人

是 否

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	960,709,381	33.34%			576,425,628	-1,534,769,809	-958,344,181	2,365,200	0.05%
3、其他内资持股	960,709,381	33.34%			576,425,628	-1,534,769,809	-958,344,181	2,365,200	0.05%
其中：境内法人持股	958,466,453	33.26%			575,079,871	-1,533,546,324	-958,466,453		
境内自然人持股	2,242,928	0.08%			1,345,757	-1,223,485	122,272	2,365,200	0.05%
二、无限售条件股份	1,920,733,025	66.66%			1,152,439,815	1,534,769,809	2,687,209,624	4,607,942,649	99.95%
1、人民币普通股	1,920,733,025	66.66%			1,152,439,815	1,534,769,809	2,687,209,624	4,607,942,649	99.95%
三、股份总数	2,881,442,406	100.00%			1,728,865,443	0	1,728,865,443	4,610,307,849	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

1、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。

2、原独立董事周春生于2014年7月7日任期届满离职，所持本公司股票28,853股于2015年1月7日全部解除锁定；报告期内，董事金洁先生持有本公司股票971,000股，董事刘祖明先生持有本公司股票1,000,000股，在任职期间锁定持股数的75%；公司原董事赵毅先生于2015年2月6日因个人原因离职，其所持本公司股票981,100在离职六个月后全部解除锁定；报告期内公司实施资本公积金10股转增6股后，截止报告期末境内自然人持股（高管持股）合计锁定股数为2,365,200股。

3、2015年12月8日，公司2014年非公开发行的股票合计1,533,546,324股解除限售上市流通。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

2015年5月20日，公司2014年度股东大会审议通过了《公司2014年度利润分配预案》：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。

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

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

	2014 年度		2015 年 1—9 月	
	调整前	调整后	调整前	调整后
基本每股收益（元）	0.15	0.09	0.13	0.13
稀释每股收益（元）	0.15	0.09	0.13	0.13
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.95	1.22	1.34	1.34

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

单位：股

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
齐鲁证券（上海）资产管理有限公司	368,051,117	368,051,117	0	0	认购的本公司非公开发行的股份自上市之日起十二个月内不得转让。	2015年12月8日
申万菱信基金管理有限公司	230,031,949	230,031,949	0	0	认购的本公司非公开发行的股份自上市之日起十二个月内不得转让。	2015年12月8日
海通证券股份有限公司	138,019,173	138,019,173	0	0	认购的本公司非公开发行的股份自上市之日起十二个月内不得转让。	2015年12月8日
宝盈基金管理有限公司	153,354,632	153,354,632	0	0	认购的本公司非公开发行的股份自上市之日起十二个月内不得转让。	2015年12月8日
财通基金管理有限公司	184,025,558	184,025,558	0	0	认购的本公司非公开发行的股份自上市之日起十二个月内不得转让。	2015年12月8日
招商财富资产管理有限公司	153,354,632	153,354,632	0	0	认购的本公司非公开发行的股份自上市之日起十二个月内不得转让。	2015年12月8日
申万菱信（上海）资产管理有限公司	153,354,632	153,354,632	0	0	认购的本公司非公开发行的股份自上市之日起十二个月内不得转让。	2015年12月8日
东海基金管理有限责任公司	153,354,631	153,354,631	0	0	认购的本公司非公开发行的股份自上市之日起十二个月内不得转让。	2015年12月8日
合计	1,533,546,324	1,533,546,324	0	0	--	--

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

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

2015年5月29日，公司实施了2014年度权益分派实施方案，其中以2014年12月31日总股本2,881,442,406股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增6股，导致公司总股本增加到4,610,307,849股。

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	190,924	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	202,997	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	34.51%	1,591,183,865	公积金转增股份增加 596,693,949 股		1,591,183,865	质押	1,580,629,134
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	7.98%	368,051,117	公积金转增股份增加 138,019,169 股		368,051,117		
宝盈基金—招商银行—宝盈定增12号特定多客户资产管理计划	其他	3.33%	153,354,632	公积金转增股份增加 57,507,987 股		153,354,632		
招商财富—招商银行—硅谷天堂2号专项资产管理计划	其他	3.33%	153,354,632	公积金转增股份增加 57,507,987 股		153,354,632		
全国社保基金四零七组合	其他	1.23%	56,742,185	56,742,185		56,742,185		
黄穗凤	境内自然人	0.95%	43,626,545	43,626,545		43,626,545		

申万菱信（上海）资产—工商银行—中融信托—中融—瑞林集合资金信托计划	其他	0.65%	30,000,011	-1,948,871		30,000,011	
财通基金—工商银行—富春定增57号资产管理计划	其他	0.49%	22,492,013	公积金转增股份增加8,434,505股		22,492,013	
董影	境内自然人	0.45%	20,837,500	20,837,500		20,837,500	
谢映梅	境内自然人	0.30%	13,681,776	13,681,776		13,681,776	
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）	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、宝盈基金—招商银行—宝盈定增12号特定多客户资产管理计划、招商财富—招商银行—硅谷天堂2号专项资产管理计划、申万菱信（上海）资产—工商银行—中融信托—中融—瑞林集合资金信托计划、财通基金—工商银行—富春定增57号资产管理计划五名股东是因为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				
宝盈基金—招商银行—宝盈定增12号特定多客户资产管理计划	153,354,632	人民币普通股	153,354,632				
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				
全国社保基金四零七组合	56,742,185	人民币普通股	56,742,185				
黄穗凤	43,626,545	人民币普通股	43,626,545				
申万菱信（上海）资产—工商银行—中融信托—中融—瑞林集合资金信托计划	30,000,011	人民币普通股	30,000,011				
财通基金—工商银行—富春定增57号资产管理计划	22,492,013	人民币普通股	22,492,013				
董影	20,837,500	人民币普通股	20,837,500				
谢映梅	13,681,776	人民币普通股	13,681,776				
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）	上述股东中，董影、谢映梅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，黄穗凤持有的股份中43,596,545股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	中弘控股股份有限公司董事长、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

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	现任	男	44	2013年03月28日						
崔 崑	董事、总经理	现任	男	44	2015年03月16日						
赵 毅	董事、总经理	离任	男	52	2014年04月14日	2015年02月06日	981,100		981,100		0
金 洁	董事、副总经理、董秘	现任	男	45	2013年03月28日		971,000			582,600	1,553,600
刘祖明	董事、财务总监	现任	男	44	2013年03月28日		1,000,000			600,000	1,600,000
林英士	独立董事	现任	男	47	2014年07月07日						
蓝庆新	独立董事	现任	男	40	2014年07月07日						
李亚平	独立董事	现任	女	57	2013年03月28日						
吴学军	监事会主席	现任	男	53	2013年03月28日						
龙丽飞	监事	现任	女	42	2013年03月28日						
符 婧	职工监事	现任	女	37	2013年03月28日						
张继伟	副总经理	现任	男	47	2013年03月28日						
王绍合	副总经理	现任	男	46	2013年03月28日						
杨卫东	副总经理	离任	男	52	2013年03月28日	2015年09月02日					
合计	--	--	--	--	--	--	2,952,100	0	981,100	1,182,600	3,153,600

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
赵 毅	董事、总经理	离任	2015年02月06日	因个人安排原因
杨卫东	副总经理	离任	2015年09月02日	因个人安排原因

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

王永红先生：曾任北京永顺发汽车保洁有限公司董事长、总经理，北京弘实加油站有限公司董事长、总经理。现任中弘卓业集团有限公司董事长，中弘控股股份有限公司董事长。

崔崑先生：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。2015年3月16日起任中弘控股股份有限公司总经理,2015年4月2日起任中弘控股股份有限公司董事。

金洁先生:历任国家体改委干部、中正泰投资管理公司总裁助理、北京万年投资集团投资部经理、北京东泰融信资产管理公司总经理、中弘卓业集团有限公司副总裁。现任中弘控股股份有限公司董事、副总经理、董事会秘书。

刘祖明先生: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。

李亚平女士:曾任华星物产集团有限公司干部,法律顾问;中国汽车贸易总公司办公室副主任,法律顾问;中国华星汽车贸易集团有限公司党委办公室主任、综合管理部主任、党委副书记兼,法律顾问;2006年1月起任中国华星汽车贸易集团有限公司党委副书记。现任中弘控股股份有限公司独立董事。

林英士先生:曾任华普天健会计师事务所有限公司副董事长、大连长兴岛开发建设投资有限公司外派财务总监、大连高端装备制造制造业创业投资基金管理有限公司董事、总经理。现任中弘控股股份有限公司独立董事,兼任瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)大连分所副所长、东北财经大学MPAcc教育中心硕士生导师、辽宁成大股份有限公司独立董事。

蓝庆新先生: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。现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。

吴学军先生: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。现任中弘控股股份有限公司监事会主席兼工会主席。

龙丽飞女士: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。

符婧女士: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月起任北京中弘投资有限公司及北京中弘兴业房地产开发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。

张继伟先生: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“乌苏萨尔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。

王绍合先生:历任天津石化建筑设计院(甲级),天津医药建筑设计院(甲级)高级结构工程师;2004年2月—2009年3月任富力地产(北京公司)设计院院长 兼总结构工程师;2009年3月—2012年5月任大连万达集团商业规划研究院副院长兼总工程师;2012年5月至今任中弘控股股份有限公司旅游规划研究院院长。2013年3月28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
王永红	中弘卓业集团有限公司	董事长	2004年11月04日		是
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
林英士	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所	副所长	2014年06月01日		是
林英士	辽宁成大股份有限公司	独立董事	2014年05月16日		是
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

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	44	现任		是
崔 威	董事总经理	男	44	现任	266.37	否
金 洁	董事、副总经理、董秘	男	45	现任	221.49	否
刘祖明	董事、财务总监	男	44	现任	221.46	否
李亚平	独立董事	女	57	现任	12.5	否
林英士	独立董事	男	47	现任	12.5	否
蓝庆新	独立董事	男	40	现任	12.5	否
吴学军	监事会主席	男	53	现任	126.31	否
龙丽飞	监事	女	42	现任		是
符 婧	职工监事	女	37	现任	38.51	否
张继伟	副总经理	男	47	现任	221.49	否
王绍合	副总经理	男	46	现任	103.25	否
杨卫东	副总经理	男	52	离任	282.08	否
合计	--	--	--	--	1,518.46	--

公司董事、监事、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）	264
主要子公司在职员工的数量（人）	1,910
在职员工的数量合计（人）	2,174
当期领取薪酬员工总人数（人）	2,174
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	392
销售人员	283
技术人员	1,136
财务人员	129
行政人员	234
合计	2,174
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	168
大学	1,057
专科	631
中专及以下	318
合计	2,174

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梯队培养与发展体系。2015年公司以中弘学院为主导，共设计实施7281人天培训，根据岗位应知应会组织公司各部门开发完成128门课程必修课，并搭建了面向全体员工的在线学习社区平台，实现全体员工学习账户的在线学习。在后备骨干人才的培养方面，组织实施了腾龙训练营，首期180名骨干员工开展为期一年的领导力及专业力的训练。

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，及时审议决定公司重大资产收购计划、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、6次监事会会议、7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
2014 年度股东大会	年度股东大会	0.08%	2015 年 05 月 20 日	2015 年 05 月 21 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：2015-33
2015 年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.03%	2015 年 04 月 02 日	2015 年 04 月 03 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：2015-22
2015 年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.03%	2015 年 06 月 11 日	2015 年 06 月 12 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：2015-49
2015 年第三次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2015 年 06 月 29 日	2015 年 06 月 30 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：2015-57
2015 年第四次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2015 年 10 月 27 日	2015 年 10 月 28 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：2015-106
2015 年第五次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2015 年 11 月 03 日	2015 年 11 月 04 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：2015-113
2015 年第六次临时股东大会	临时股东大会	0.02%	2015 年 11 月 17 日	2015 年 11 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：2015-124

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
李亚平	18	3	15	0	0	否
林英士	18	3	15	0	0	否
蓝庆新	18	3	15	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						7

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，对公司的制度完善和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、重大资产重组、资产收购、再融资等事项需关注风险、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) 认真审阅了公司2014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2015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；

(3) 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。

(4) 认真听取了公司2015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2015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会工作细则》，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。

3、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。

董事会提名委员会负责对公司董事和经理人员的人选、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	2016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2015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	89.67%	
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	93.79%	
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	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

	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。	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 2015 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	2016 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 2015 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 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2016年04月25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（2016）0152号
注册会计师姓名	邹泉水 陈浩

审计报告正文

审计报告

亚会A审字（2016）0152号

中弘控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中弘控股股份有限公司（以下简称中弘股份公司）财务报表，包括2015年12月31日的合并及母公司资产负债表，2015年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，中弘股份公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中弘股份公司2015年12月31日的合并及母公司财务状况以及2015年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

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

2015 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	2,442,823,246.13	1,989,747,397.44
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		
应收账款	173,901,856.63	1,931,832,617.40
预付款项	2,243,800,723.73	1,037,392,831.06
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	272,221,754.66	275,492,203.98
买入返售金融资产		
存货	13,799,573,403.56	10,385,164,739.66
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	32,174,721.31	8,461,948.04
流动资产合计	18,964,495,706.02	15,628,091,737.58
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	162,212,698.34	150,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	55,327,728.17	1,108,153,851.52
投资性房地产	48,169,923.88	
固定资产	386,996,154.98	430,130,001.17
在建工程	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	12,155,775.98	5,557,699.69
开发支出		
商誉	369,585,225.72	8,105,885.58
长期待摊费用	6,228,113.75	7,716.67
递延所得税资产	7,480,196.20	33,148,502.42
其他非流动资产	17,000,000.00	456,700,000.00
非流动资产合计	1,090,092,347.96	2,191,803,657.05
资产总计	20,054,588,053.98	17,819,895,394.63
流动负债：		
短期借款	1,701,006,000.00	499,000,000.00
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	432,233,307.39	426,744,424.62
预收款项	204,007,731.73	17,698,773.26
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	43,710,669.33	27,629,709.10
应交税费	192,884,449.94	200,264,525.58
应付利息	190,751,914.57	90,843,631.48
应付股利		
其他应付款	608,143,078.58	90,317,390.49
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	1,163,550,723.58	4,478,290,428.32
其他流动负债	776,808,767.69	958,481,406.39
流动负债合计	5,322,495,681.99	6,789,270,289.24
非流动负债：		
长期借款	7,904,203,399.76	5,363,000,000.00
应付债券	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	8,847,695,615.21	5,363,000,000.00
负债合计	14,170,191,297.20	12,152,270,289.24
所有者权益：		
股本	4,610,307,849.00	2,881,442,406.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	258,022,903.76	2,000,894,474.65
减：库存股		
其他综合收益	-6,624,786.64	
专项储备		
盈余公积	90,664,295.12	90,664,295.12
一般风险准备		
未分配利润	897,003,118.74	641,712,681.38
归属于母公司所有者权益合计	5,849,373,379.98	5,614,713,857.15
少数股东权益	35,023,376.80	52,911,248.24
所有者权益合计	5,884,396,756.78	5,667,625,105.39
负债和所有者权益总计	20,054,588,053.98	17,819,895,394.63

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：刘祖明

会计机构负责人：刘祖明

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	205,354,917.77	1,396,793,567.43
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	216,501,800.00	45,449,800.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	10,807,236,340.02	4,687,848,859.94
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	6,784,751.44
流动资产合计	11,235,541,970.71	6,136,876,978.81
非流动资产：		
可供出售金融资产	100,000,000.00	100,000,000.00

持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,857,161,386.10	2,806,033,091.98
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	2,076,660.17	2,127,310.37
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	2,959,238,046.27	2,908,160,402.35
资产总计	14,194,780,016.98	9,045,037,381.16
流动负债：		
短期借款	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	1,877,535.96	2,386,231.59
应交税费	6,191,637.43	8,514,651.81
应付利息	98,158,343.76	978,333.42
应付股利		
其他应付款	4,560,555,821.07	3,737,602,836.30
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	52,550,723.58	55,290,428.32
其他流动负债		
流动负债合计	5,119,334,061.80	3,804,772,481.44
非流动负债：		
长期借款	2,999,999,399.76	70,000,000.00
应付债券	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	3,943,491,615.21	70,000,000.00
负债合计	9,062,825,677.01	3,874,772,481.44
所有者权益：		
股本	4,610,307,849.00	2,881,442,406.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	592,305,147.15	2,321,170,590.15
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	168,045,822.68	168,045,822.68
未分配利润	-238,704,478.86	-200,393,919.11
所有者权益合计	5,131,954,339.97	5,170,264,899.72
负债和所有者权益总计	14,194,780,016.98	9,045,037,381.16

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	1,290,121,821.26	2,484,976,917.28
其中：营业收入	1,290,121,821.26	2,484,976,917.28
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,494,913,904.77	2,105,520,074.20
其中：营业成本	797,492,304.63	1,345,177,806.64
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	71,345,537.80	147,449,763.65
销售费用	246,518,505.87	140,190,977.51
管理费用	423,051,829.09	277,405,155.30
财务费用	64,797,042.48	63,254,775.69
资产减值损失	-108,291,315.10	132,041,595.41
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）	467,403,195.64	52,947,415.29

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-871,705.88	16,987,618.87
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	262,611,112.13	432,404,258.37
加：营业外收入	225,464,024.33	46,627,583.68
其中：非流动资产处置利得	238,844.73	106,454.29
减：营业外支出	5,625,492.12	16,844,654.64
其中：非流动资产处置损失	80,633.96	394,782.66
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	482,449,644.34	462,187,187.41
减：所得税费用	189,949,644.79	167,814,038.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	292,499,999.55	294,373,148.89
归属于母公司所有者的净利润	286,986,303.83	291,384,949.71
少数股东损益	5,513,695.72	2,988,199.18
六、其他综合收益的税后净额	-6,624,786.64	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-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	-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	
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	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		
七、综合收益总额	285,875,212.91	294,373,148.89
归属于母公司所有者的综合收益总额	280,361,517.19	291,384,949.71
归属于少数股东的综合收益总额	5,513,695.72	2,988,199.18
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.060	0.090
（二）稀释每股收益	0.060	0.090

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：刘祖明

会计机构负责人：刘祖明

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	89,469,493.07	45,842,006.42
财务费用	-10,312,903.60	-1,890,530.57
资产减值损失	406,613,688.29	33,385,286.25
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）	479,155,584.48	20,445,166.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-871,705.88	-733,696.40
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-6,614,693.28	-56,891,595.99
加：营业外收入		
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）	-6,614,693.28	-56,891,595.99
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-6,614,693.28	-56,891,595.99
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	-6,614,693.28	-56,891,595.99

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	3,363,446,101.87	453,617,823.43
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,042,031,945.88	62,950,383.85
经营活动现金流入小计	5,405,478,047.75	516,568,207.28
购买商品、接受劳务支付的现金	3,345,448,518.99	3,364,293,311.92
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	469,343,719.56	268,497,457.02
支付的各项税费	458,781,621.05	333,310,568.66
支付其他与经营活动有关的现金	1,563,153,407.72	378,268,572.90
经营活动现金流出小计	5,836,727,267.32	4,344,369,910.50
经营活动产生的现金流量净额	-431,249,219.57	-3,827,801,703.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,704,299,507.32	303,000,000.00
取得投资收益收到的现金	443,442,885.50	127,883,965.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	307,726.00	190,870.65

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	2,148,050,118.82	431,074,836.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	61,966,244.42	167,733,239.72
投资支付的现金	1,041,525,517.86	785,000,000.00
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	359,072,041.52	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,462,563,803.80	952,733,239.72
投资活动产生的现金流量净额	685,486,315.02	-521,658,403.65
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		2,963,399,997.89
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	9,621,822,399.76	8,145,300,000.00
发行债券收到的现金	940,569,500.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		7,233,671.42
筹资活动现金流入小计	10,562,391,899.76	11,115,933,669.31
偿还债务支付的现金	9,766,500,000.00	4,739,379,993.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,448,893,026.18	1,367,652,834.33
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	2,110,600.00	41,725,846.65
筹资活动现金流出小计	11,217,503,626.18	6,148,758,674.61
筹资活动产生的现金流量净额	-655,111,726.42	4,967,174,994.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	10,289,772.56	
五、现金及现金等价物净增加额	-390,584,858.41	617,714,887.83
加：期初现金及现金等价物余额	1,984,825,292.29	1,367,110,404.46
六、期末现金及现金等价物余额	1,594,240,433.88	1,984,825,292.29

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	1,094,539,370.17	
经营活动现金流入小计	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	30,391,713.19	37,566,279.99
支付的各项税费		49,000,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	6,670,094,753.02	390,411,921.02
经营活动现金流出小计	6,700,486,466.21	476,978,201.01
经营活动产生的现金流量净额	-5,605,947,096.04	-476,978,201.01
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		300,000,000.00
取得投资收益收到的现金	470,000,000.00	28,484,411.80
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	470,000,000.00	328,484,411.80
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	182,000,000.00	300,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		589,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	182,000,000.00	889,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	288,000,000.00	-560,515,588.20
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		2,963,399,997.89
取得借款收到的现金	5,019,999,399.76	600,000,000.00
发行债券收到的现金	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	5,960,568,899.76	3,563,399,997.89
偿还债务支付的现金	1,690,000,000.00	1,019,709,571.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	144,060,453.38	68,366,472.21
支付其他与筹资活动有关的现金		41,725,846.65
筹资活动现金流出小计	1,834,060,453.38	1,129,801,890.54
筹资活动产生的现金流量净额	4,126,508,446.38	2,433,598,107.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,191,438,649.66	1,396,104,318.14
加：期初现金及现金等价物余额	1,396,793,567.43	689,249.29
六、期末现金及现金等价物余额	205,354,917.77	1,396,793,567.43

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	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												-23,401,567.16	-23,401,567.16
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												-23,401,567.16	-23,401,567.16
（三）利润分配											-31,695,866.47		-31,695,866.47
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													
（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	5,884,396,756.76

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	1,922,975,953.00							90,664,295.12		360,173,133.24	240,077,647.52	2,613,891,028.88
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	1,922,975,953.00							90,664,295.12		360,173,133.24	240,077,647.52	2,613,891,028.88
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	958,466,453.00				2,000,894,474.65					281,539,548.14	-187,166,399.28	3,053,734,076.51
（一）综合收益总额										291,384,949.71	2,988,199.18	294,373,148.89
（二）所有者投入和减少资本	958,466,453.00				1,999,807,698.24						-190,154,598.46	2,768,119,552.78
1. 股东投入的普通股	958,466,453.00				1,999,807,698.24							2,958,274,151.24
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他											-190,154,598.46	-190,154,598.46
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他					1,086,776.41					-9,845,401.57		-8,758,625.16
四、本期期末余额	2,881,442,406.00				2,000,894,474.65			90,664,295.12		641,712,681.38	52,911,248.24	5,667,625,105.39

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	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										-31,695,866.47	-31,695,866.47
3. 其他											
（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

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	1,922,975,953.00				321,362,891.91				168,045,822.68	-143,502,323.12	2,268,882,344.47
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,922,975,953.00				321,362,891.91				168,045,822.68	-143,502,323.12	2,268,882,344.47
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	958,466,453.00				1,999,807,698.24					-56,891,595.99	2,901,382,555.25
（一）综合收益总额										-56,891,595.99	-56,891,595.99
（二）所有者投入和减少资本	958,466,453.00				1,999,807,698.24						2,958,274,151.24
1. 股东投入的普通股	958,466,453.00				1,999,807,698.24						2,958,274,151.24
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
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	2,881,442,406.00				2,321,170,590.15				168,045,822.68	-200,393,919.11	5,170,264,899.72

中弘控股股份有限公司

2015 年度财务报表附注

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。公司现在持有注册号为 340000000018072 的营业执照，公司总部位于北京市。公司现有注册资本 4,610,307,849.00 元，股份总数 4,610,307,849 股(每股面值 1 元)，其中有限售条件的流通股 A 股 2,365,200 股，无限售条件的流通股 A 股 4,607,942,649 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，装饰装修，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六届董事会第十二次会议于 2016 年 4 月 24 日批准对外报出。

二、 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 119 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
北京中弘投资有限公司	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
中房环渤海房地产有限公司	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 45 户，减少 0 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	天津弘伟投资有限公司	新设	2015 年 3 月 27 日	100,000,000.00	100.00%
2	天津弘明景有限公司	新设	2015 年 5 月 14 日	1,000,000,000.00	100.00%
3	济南弘骏房地产开发有限公司	新设	2015 年 7 月 9 日	10,000,000.00	100.00%
4	珠海横琴著融资产管理有限公司	新设	2015 年 6 月 17 日	注 1	100.00%
5	著融香港投资有限公司	新设	2015 年 7 月 10 日	注 1	100.00%
6	隆澈环球有限公司	新设	2015 年 9 月 11 日	注 1	100.00%
7	上海隆澈投资有限公司	新设	2015 年 7 月 7 日	注 1	100.00%
8	隆澈香港有限公司	新设	2015 年 7 月 30 日	注 1	100.00%
9	著融环球有限公司	新设	2015 年 9 月 11 日	注 1	100.00%
10	ClassicCrescentLimited	新设	2015 年 2 月 12 日	注 1	100.00%
11	天津弘文投资有限公司	新设	2015 年 3 月 27 日	100,000,000.00	100.00%
12	上海永文投资有限公司	新设	2015 年 7 月 8 日	510,500,000.00	100.00%
13	天津弘明安有限公司	新设	2015 年 5 月 14 日	1,000,000,000.00	100.00%
14	安吉中弘文昌物业管理有限公司	新设	2015 年 3 月 5 日	500,000.00	100.00%
15	济南中弘荣盛物业管理有限公司	新设	2015 年 3 月 24 日	500,000.00	100.00%
16	长白山保护开发区新奇世界体育投资发展有限公司	新设	2015 年 7 月 23 日	注 1	70.00%
17	天津弘澈商务信息咨询有限公司	新设	2015 年 3 月 27 日	1,000,000.00	100.00%
18	耀帝贸易有限公司	收购	2015 年 7 月 8 日	注 1	100.00%
19	利真香港贸易有限公司	新设	2015 年 6 月 25 日	347,105,489.00	100.00%
20	永文香港有限公司	新设	2015 年 7 月 30 日	注 1	100.00%
21	永文环球有限公司	新设	2015 年 9 月 11 日	注 1	100.00%
22	天津利发资产管理有限公司	新设	2015 年 6 月 4 日	注 1	100.00%
23	珠海横琴铭盛投资管理咨询有限公司	新设	2015 年 6 月 17 日	注 1	100.00%
24	铭盛香港有限公司	新设	2015 年 9 月 18 日	注 1	100.00%
25	铭盛环球有限公司	新设	2015 年 9 月 11 日	注 1	100.00%
26	北京易融华盛资产管理有限公司	新设	2015 年 6 月 8 日	注 1	100.00%
27	安吉弘桦房地产开发有限公司	新设	2014 年 10 月 9 日	注 1	100.00%
28	安吉弘扬房地产开发有限公司	新设	2014 年 10 月 9 日	注 1	100.00%
29	安吉唐韵影视文化投资有限公司	新设	2015 年 11 月 3 日	注 1	100.00%
30	天津弘天投资有限公司	新设	2015 年 3 月 27 日	100,000,000.00	100.00%
31	天津弘明意有限公司	新设	2015 年 5 月 14 日	1,000,000,000.00	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
32	Zhong Hong New World Investment PTE. LTD	新设	2015 年 1 月 22 日	注 1	100.00%
33	OCEAN SOUND ENTERPRISES LIMITED	收购	2015 年 7 月 8 日	注 1	100.00%
34	Ocean Sound International Limited	新设	2015 年 9 月 29 日	注 1	100.00%
35	Zhong Hong New World International Limited	新设	2015 年 9 月 29 日	注 1	100.00%
36	长白山保护开发区新奇世界房地产开发有限公司	新设	2015 年 5 月 14 日	12,000,000.00	100.00%
37	卓高国际集团有限公司	收购	2015 年 12 月 23 日	373,644,942.65	66.10%
38	ChancoInternationalHoldingLimited	收购	2015 年 12 月 23 日	注 2	100.00%
39	金利制品厂有限公司(香港)	收购	2015 年 12 月 23 日	注 2	100.00%
40	宏达皮具有限公司（香港）	收购	2015 年 12 月 23 日	注 2	100.00%
41	Talent Union Development Limited	收购	2015 年 12 月 23 日	注 2	100.00%
42	Amid Success Holding Limited	收购	2015 年 12 月 23 日	注 2	100.00%
43	东莞思捷皮具有限公司（中国大陆）	收购	2015 年 12 月 23 日	注 2	100.00%
44	东莞艺联皮具有限公司（中国大陆）	收购	2015 年 12 月 23 日	注 2	100.00%
45	Urban Stranger Holding Limited	收购	2015 年 12 月 23 日	注 2	100.00%

[注]: 1)截至 2015 年 12 月 31 日, 公司尚未实际出资。

2)公司为卓高国际集团有限公司全资子公司或孙公司。

2、 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：无合并范围变更主体的具体信息详见“附注七、合并范围的变更”。

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、持有半数及半数以上表决权比例但未控制被投资单位的依据以及持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见“附注八、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。

三、 财务报表的编制基础

1、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。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。

四、 公司重要会计政策、会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、维修基金、质量保证金、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1、 遵循企业会计准则的声明

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

2、 会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 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。

4、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日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。在购买日，本公司发生的合并成本和取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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差额，经复核后计入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经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，其余转为购买日当期投资收益。

6、合并财务报表编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

(1) 合营安排分为共同经营和合营企业。

(2) 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- ①确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- ②确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- ③确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- ⑤确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务

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

10、金融工具

(1) 金融资产和金融负债的分类

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

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

(2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

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

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

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

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（4）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

（5）金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

③可供出售金融资产

表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

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

6)其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

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

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

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

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

11、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到 500 万元（含）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，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。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

（2）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) 按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征	账龄分析法

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

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

12、存货

(1) 存货的分类

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

(2) 发出存货的计价方法

①发出材料、设备采用个别计价法。

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

③发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

货跌价准备的计提或转回的金额。

（4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用实地盘存制。

（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。

13、划分为持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：一是该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；二是公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；三是公司已与受让方签订了不可撤消的转让协议；四是该项转让将在一年内完成。

14、长期股权投资

（1）共同控制、重要影响的判断

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

（2）投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

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

(3) 后续计量及损益确认方法

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

(4) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的的处理方法

①个别财务报表

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

②合并财务报表

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

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

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

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款

与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

15、投资性房地产

(1) 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

16、固定资产

(1) 固定资产确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

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

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。

在建工程

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

②在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决

算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额

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

18、无形资产

(1) 无形资产包括土地使用权、应用软件及著作权等，按成本进行初始计量。

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

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

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

形资产。

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

19、长期资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20、长期待摊费用

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

21、职工薪酬

(1) 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

（2）短期薪酬的会计处理方法

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

（3）离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

②对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

（4）辞退福利的会计处理方法

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

（5）其他长期职工福利的会计处理方法

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

22、 预计负债

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

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

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、 收入

(1) 收入确认原则

①销售商品

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

②提供劳务

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

③让渡资产使用权

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

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

(2) 收入确认的具体方法

①房地产销售收入

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

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

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

26、 政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

27、 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

(4) 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：①

企业合并；②直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

28、 租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

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

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

(2) 融资租赁的会计处理方法

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

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

五、 税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率
增值税	法定增值额	6%、17%
营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、 合并财务报表项目注释

1、 货币资金

项目	期末数	期初数
现金	864,220.38	251,037.46
银行存款	2,419,211,277.48	1,984,574,254.83

其他货币资金	22,747,748.27	4,922,105.15
合计	2,442,823,246.13	1,989,747,397.44

2015年12月31日受限货币资金期末账面价值为848,582,812.25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825,835,063.98元，港币（原币）金额为985,718,624.94元；其他货币资金-客户按揭贷款的保证金存款13,348,709.09元，银行承兑汇票保证金9,399,039.18元。

2、 应收账款

(1)应收账款按种类披露

种类	期末数				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	188,843,692.07	99.95	14,941,835.44	7.91	173,901,856.63
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	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

续

种类	期初数				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,058,154,302.03	100.00	126,321,684.63	6.14	1,931,832,617.40
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	92,325.00		92,325.00	100.00	
合计	2,058,246,627.03	100.00	126,414,009.63	6.14	1,931,832,617.40

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末数		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
1年以内	165,056,108.96	9,903,366.54	6.00
1至2年	19,748,068.56	1,579,845.48	8.00
2至3年	526,037.54	52,603.75	10.00
3至4年	41,121.88	6,168.28	15.00
4至5年	85,298.52	12,794.78	15.00
5年以上	3,387,056.61	3,387,056.61	100.00
合计	188,843,692.07	14,941,835.44	7.91

(2)按欠款方归集的期末余额前五名应收账款情况

单位名称	金额	占应收账款总额的比例%	已计提坏账准备
廖祥凤	1,957,499.00	1.04	156,599.92
郑晓宏	1,951,457.00	1.03	156,116.56
程小伦	1,760,043.00	0.93	264,006.45
王洋	1,686,288.00	0.89	134,903.04
COBRA GOLF INCORPORATED	1,614,431.18	0.85	96,865.87
合计	8,969,718.18	4.74	808,491.84

3、 预付款项

(1)预付款项按账龄披露

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	1,685,935,913.11	75.14	873,235,421.56	84.17
1 至 2 年	444,168,275.31	19.8	101,516,105.00	9.79
2 至 3 年	50,995,640.62	2.27	21,920,000.00	2.11
3 年以上	62,700,894.69	2.79	40,721,304.50	3.93
合计	2,243,800,723.73	100.00	1,037,392,831.06	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%
济南市天桥区北展区管委会	460,000,000.00	20.50
吉林森工松江河林业（集团）有限公司	205,356,340.00	9.15
DWANOVALLC	162,650,492.00	7.25
西双版纳旅游区管委会	130,000,000.00	5.79
安吉县人民政府孝源街道办事处	120,000,000.00	5.35
合计	1,078,006,832.00	48.04

4、 其他应收款

(1)其他应收款按种类披露

种类	期末数				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
单项金额重大并单项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
单项金额虽不重大但单项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

续

种类	期初数				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
单项金额重大并单项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	302,582,072.64	100.00	27,089,868.66	8.95	275,492,203.98
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	302,582,072.64	100.00	27,089,868.66	8.95	275,492,203.98

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	78,110,077.37	4,686,604.64	6.00
1 至 2 年	210,870,205.66	16,869,616.45	8.00
2 至 3 年	3,670,502.47	367,050.25	10.00
3 至 4 年	1,752,930.00	262,939.50	15.00
4 至 5 年	5,000.00	750.00	15.00
5 年以上	9,644,923.81	9,644,923.81	100.00
合计	304,053,639.31	31,831,884.65	10.47

(2)其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末数	期初数
押金及保证金	100,223,437.04	98,703,702.86
重组债权	176,053,498.78	176,053,498.78
往来款	4,191,866.57	2,785,823.40
备用金	4,162,928.67	386,735.90
代收代付款项	1,760,637.72	6,334,797.45
代垫款项	3,763,897.83	6,015,292.03
其他	13,897,372.70	12,302,222.22
合计	304,053,639.31	302,582,072.64

(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	占其他应收款总额的比例%	坏账准备期末余额
山东省塑料工业有限公司	重组债权	176,053,498.78	1-2 年	57.90	14,084,279.90
CCMNOMINEESLIMITED	保证金	20,945,000.00	1 年以内	6.89	1,256,700.00
安吉县公共资源交易中心	保证金	12,100,000.00	1 年以内	3.98	726,000.00

海口市人民防空办公室	押金	11,939,182.00	1-2 年 9,939,182.00 2-3 年 2,000,000.00	3.93	995,134.56
济南市房地产业协会	工资保证金	8,966,605.20	1-2 年	2.95	717,328.42
合计		230,004,285.98		75.65	17,779,442.88

5、 存货

(1)存货分类

存货种类	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	127,574.43		127,574.43	99,184.05		99,184.05
开发成本	12,607,362,803.28		12,607,362,803.28	9,657,886,189.60		9,657,886,189.60
开发产品	1,192,083,025.85		1,192,083,025.85	727,179,366.01		727,179,366.01
合计	13,799,573,403.56		13,799,573,403.56	10,385,164,739.66		10,385,164,739.66

(2)开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2014年12月31日	2015年12月31日
中国之窗项目	规划设计阶段	2017年3月	36亿元	278,214,173.86	279,080,180.78
东区国际项目	2016年1月	2017年12月	22亿元	1,183,636,956.00	1,644,766,635.49
山东省微山岛旅游度假区项目	规划设计阶段			5,051,071.28	5,051,071.28
西双版纳路南山项目	规划设计阶段		10亿元	28,727,274.88	39,331,963.58
西双版纳路南山雨林养生度假项目	规划设计阶段		15亿元		7,112,225.25
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	7,386,756.77	350,913,066.50
北京平谷夏各庄新城 2期-5B+1	2015年6月	2016年10月	24.68亿	1,173,362,675.21	1,415,372,494.53
北京平谷夏各庄新城 1期-5A				853,136,014.90	
中弘西岸首府项目 35号地	规划设计阶段		21.46亿	220,690,773.15	220,983,296.01
海口市东海岸如意岛项目	2014年4月	2017年12月	129亿元	1,990,589,844.49	3,001,068,394.63
御马坊度假村项目	2010年11月	2016年11月	26亿元	1,222,503,625.47	1,708,213,736.14
西游记文化创意产业园	规划设计阶段			115,009,161.97	115,610,461.11
宿州项目	规划设计阶段			142,469,222.17	142,706,253.93
三间房项目	规划设计阶段			24,658,291.40	24,934,380.72
海南荔枝园项目	规划设计阶段			170,492,316.99	178,061,645.18
东参休闲生活区项目	2014年10月	2016年12月	6.5亿元	111,792,335.12	205,000,178.76

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2014年12月31日	2015年12月31日
漫江项目	2014年1月	2017年1月	5亿元	184,827,910.78	306,219,775.74
天目山项目	规划设计阶段			32,132,561.95	32,132,561.95
上影安吉新奇世界	2015年2月	2018年7月	18.31亿	121,375,757.81	218,506,714.47
济南鹊山项目	2015年7月	2016年6月	8.06亿	26,518,002.83	527,315,953.37
济南中弘广场项目	2014年7月	2020年12月	34.91亿	1,755,013,689.73	2,094,293,118.58
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		72,970,771.83
拓展项目	规划设计阶段			10,297,772.84	17,717,923.45
小计				9,657,886,189.60	12,607,362,803.28

(3)开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
中国经济之窗二期1号地	2010年	1,770,105.86		1,770,105.86		
中国经济之窗二期2号地	2011年12月	3,320,615.24		3,320,615.24		
中弘西岸首府项目(36号地)	2015年8月	505,918,652.91	11,158,706.34	51,445,907.81	465,631,451.44	
北京市朝阳区慈云寺1号院	外购	216,169,992.00			216,169,992.00	
北京平谷夏各庄新城1期-5A	2015年12月		1,147,144,220.13	636,862,637.72	510,281,582.41	
合计		727,179,366.01	1,158,302,926.47	693,399,266.63	1,192,083,025.85	

6、其他流动资产

项目	期末数	期初数
预缴土地增值税	11,875,302.96	
预缴营业税	9,571,135.93	1,011,291.20
预缴企业所得税	6,448,912.92	6,448,912.92
预缴增值税	2,779,527.47	228,710.05
预缴城市维护建设税	981,296.41	406,898.44
预缴教育费附加	287,092.23	30,296.91
预缴地方教育费附加	159,488.65	
预缴水利基金	71,964.74	
待摊装修费等		335,838.52
合计	32,174,721.31	8,461,948.04

7、可供出售金融资产

(1)可供出售金融资产情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	162,212,698.34		162,212,698.34	150,000,000.00		150,000,000.00
按公允价值计量	36,700,000.00		36,700,000.00			
按成本计量	125,512,698.34		125,512,698.34	150,000,000.00		150,000,000.00
合计	162,212,698.34		162,212,698.34	150,000,000.00		150,000,000.00

(2)期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	45,673,949.40		45,673,949.40
公允价值	36,700,000.00		36,700,000.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-8,973,949.40		-8,973,949.40

(3)期末按成本计量的可供出售金融资产：

被投资单位	账面余额			
	期初	本期增加	本期减少	期末
昆山歌斐鸿乾股权投资中心（有限合伙）	50,000,000.00		27,487,301.66	22,512,698.34
中信夹层（上海）投资中心（有限合伙）	100,000,000.00			100,000,000.00
天津弘巍仓储合伙企业（有限合伙）		1,000,000.00		1,000,000.00
天津弘东科技合伙企业（有限合伙）		1,000,000.00		1,000,000.00
天津弘净国际贸易合伙企业（有限合伙）		1,000,000.00		1,000,000.00
合计	150,000,000.00	3,000,000.00	27,487,301.66	125,512,698.34

续

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例%	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末		
昆山歌斐鸿乾股权投资中心（有限合伙）					4.80	
中信夹层（上海）投资中心（有限合伙）					2.00	10,027,290.36
天津弘巍仓储合伙企业（有限合伙）					0.10	
天津弘东科技合伙企业（有限合伙）					0.10	
天津弘净国际贸易合伙企业（有限合伙）					0.10	
合计						10,027,290.36

对于上述可供出售权益工具，因其在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量且未对被投资公司产生重

大影响，本公司对其按成本计量。

8、 长期股权投资

(1)分类情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资						
对联营企业投资	55,327,728.17		55,327,728.17	1,108,153,851.52		1,108,153,851.52
合计	55,327,728.17		55,327,728.17	1,108,153,851.52		1,108,153,851.52

(2)明细情况

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
对联营企业投资					
汪清鑫兴矿业有限公司	56,199,434.05			-871,705.88	
安源煤业集团股份有限公司	1,051,954,417.47		1,051,954,417.47		
合计	1,108,153,851.52		1,051,954,417.47	-871,705.88	

续

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
对联营企业投资						
汪清鑫兴矿业有限公司					55,327,728.17	
安源煤业集团股份有限公司						
合计					55,327,728.17	

9、 投资性房地产

(1)按成本计量的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额		
2.本期增加金额	51,500,275.00	51,500,275.00
固定资产转入	51,500,275.00	51,500,275.00

3.本期减少金额		
4.期末余额	51,500,275.00	51,500,275.00
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额	3,330,351.12	3,330,351.12
计提	1,665,175.56	1,665,175.56
固定资产转入	1,665,175.56	1,665,175.56
3.本期减少金额		
4.期末余额	3,330,351.12	3,330,351.12
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	48,169,923.88	48,169,923.88
2.期初账面价值		

10、 固定资产

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、账面原值合计								
1. 期初余额	412,001,100.00		14,751,242.08	6,686,661.35	48,358,024.73	2,774,371.72	398,793.00	484,970,192.88
2. 本期增加金额		8,187,588.93	16,346,491.75	1,337,757.30	7,496,197.91	3,037,693.86	15,677,579.08	52,083,308.83
购置			11,032,672.83	1,337,757.30	4,765,350.28	3,037,693.86	3,899,287.22	24,072,761.49
非同一控制下企业合并增加		8,187,588.93	5,313,818.92		2,730,847.63		11,778,291.86	28,010,547.34
3. 本期减少金额	51,500,275.00		151,960.80	18,840.00	3,241,570.15		9,120.00	54,921,765.95
处置或报废			151,960.80	18,840.00	3,241,570.15		9,120.00	3,421,490.95
其他转出	51,500,275.00							51,500,275.00
4. 期末余额	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
二、累计折旧								0.00
1. 期初余额	13,321,368.96		7,922,091.82	4,483,816.43	27,012,182.06	1,772,972.22	327,760.22	54,840,191.71
2. 本期增加金额	11,656,193.30	6,375,014.43	7,271,471.84	1,006,289.54	8,027,310.26	302,192.92	7,738,687.28	42,377,159.57
计提	11,656,193.30		3,527,460.02	1,006,289.54	6,149,630.26	302,192.92	1,123,645.37	23,765,411.41
非同一控制下企业合并增加		6,375,014.43	3,744,011.82		1,877,680.00		6,615,041.91	18,611,748.16
3. 本期减少金额	1,665,175.56		114,205.76	10,457.94	2,506,012.09	1,082,733.63	1,010.88	5,379,595.86
处置或报废			114,205.76	10,457.94	2,506,012.09	1,082,733.63	1,010.88	3,714,420.30
其他转出	1,665,175.56							1,665,175.56
4. 期末余额	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
三、减值准备								
1. 期初余额								
2. 本期增加金额		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
非同一控制下企业合并增加		169,231.56	605,253.68				2,523,340.12	3,297,825.36
3. 本期减少金额								
4. 期末余额		169,231.56	605,253.68				2,523,340.12	3,297,825.36
四、账面价值合计								
1. 期末账面价值	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
2. 期初账面价值	398,679,731.04		6,829,150.26	2,202,844.92	21,345,842.67	1,001,399.50	71,032.78	430,130,001.17

说明：①本期由固定资产转出至投资性房地产原价为 51,500,275.00 元，转出累计折旧 1,665,175.56 元。

11、 在建工程

(1)在建工程明细

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
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		23,344,530.94			
合计	24,936,530.94		24,936,530.94			

12、 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	6,362,727.00	60,331.00	8,803,619.39
2.本期增加金额		8,878,340.00		8,878,340.00
购置		8,878,340.00		8,878,340.00
3.本期减少金额				
4.期末余额	2,380,561.39	15,241,067.00	60,331.00	17,681,959.39
二、累计摊销				
1.期初余额	253,251.02	2,949,431.32	43,237.36	3,245,919.70
2.本期增加金额	50,650.20	2,217,547.27	12,066.24	2,280,263.71
计提	50,650.20	2,217,547.27	12,066.24	2,280,263.71
3.本期减少金额				
4.期末余额	303,901.22	5,166,978.59	55,303.60	5,526,183.41
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,076,660.17	10,074,088.41	5,027.40	12,155,775.98
2.期初账面价值	2,127,310.37	3,413,295.68	17,093.64	5,557,699.69

(2)未办妥产权证书的土地使用权情况:

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
土地使用权	2,076,660.17	未办妥产权证更名手续

13、 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	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成		
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		361,479,340.14
合计	8,105,885.58	361,479,340.14		369,585,225.72

(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。

(3)商誉其他说明

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

14、 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	7,716.67	6,423,414.92	203,017.84		6,228,113.75
合计	7,716.67	6,423,414.92	203,017.84		6,228,113.75

15、 递延所得税资产与递延所得税负债

(1)未经抵销的递延所得税资产

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	13,593,010.72	3,398,252.68	126,414,009.63	31,603,502.42
广告费超支	7,353,824.68	1,838,456.17	6,180,000.00	1,545,000.00
可供出售金融资产公允价值变动损益	8,973,949.40	2,243,487.35		
合计	29,920,784.80	7,480,196.20	132,594,009.63	33,148,502.42

(2)未确认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	33,273,034.37	27,081,246.05
可抵扣亏损	872,723,766.99	256,570,309.40
合计	905,996,801.36	283,651,555.45

(3)未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期:

年份	期末金额	期初金额	备注
2015 年		37,711,035.75	
2016 年	35,196,966.70	35,196,966.70	
2017 年	62,851,726.25	62,851,726.25	
2018 年	85,478,347.70	85,478,347.70	
2019 年	35,332,233.00	35,332,233.00	
2020 年	653,864,493.34		
合计	872,723,766.99	256,570,309.40	

16、 其他非流动资产

项目	期末数	期初数
信托收益权	7,000,000.00	7,000,000.00
重庆国际信托有限公司资金信托	10,000,000.00	
中弘 3 号-北京夏各庄新城项目 B 类专项资产管理计划		275,000,000.00
中弘 1 号-北京夏各庄新城项目 B 类专项资产管理计划		138,000,000.00
中弘 2 号-北京夏各庄新城项目 B 类专项资产管理计划		36,700,000.00
合计	17,000,000.00	456,700,000.00

其他非流动资产的说明:

子公司长白山望天鹅旅游开发有限公司和重庆国际信托有限公司签订了重庆信托(XT)字第 1510080 号《重庆信托-望天鹅 2 号单-资金信托合同》。委托人将其合法所有、有支配权的资金委托给受托人设立信托,指令受托人将 1% 的信托资金用于缴纳信托业保障基金, 剩余信托资金按委托人指令用于信托受益权、信托贷款、委托贷款、信贷资产、应收账款、合伙企业份额、各种受益权等符合监管政策要求的投资项目。

17、 短期借款

项目	期末数	期初数
质押借款	926,206,000.00	499,000,000.00
抵押借款	374,800,000.00	
信用借款	400,000,000.00	
合计	1,701,006,000.00	499,000,000.00

18、 应付票据

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票		

银行承兑汇票	9,399,039.18
合计	9,399,039.18

本期末无到期未付的应付票据。

19、 应付账款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
工程款	431,652,111.06	425,221,873.72
材料款	581,196.33	1,522,550.90
合计	432,233,307.39	426,744,424.62

(2) 账龄超过 1 年的应付账款为 92,451,440.68 元，主要系应付建筑承包商的工程款。

20、 预收款项

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
售房款	192,410,607.90	16,774,904.00
物业费	7,709,523.68	61,659.59
餐费	931,475.50	862,209.67
货款	2,956,124.65	
合计	204,007,731.73	17,698,773.26

(2) 预收售房款情况说明

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间
中弘西岸首府项目（36 号地）	11,148,138.00	2,202,112.00	2015 年 8 月竣工
济南中弘广场项目	56,174,235.00	9,520,000.00	预计 2020 年 12 月
北京平谷夏各庄新城 1 期-5A	7,535,112.00	5,052,792.00	2015 年 12 月竣工
漫江项目	483,320.00		预计 2017 年 1 月
济南鹊山项目	107,586,470.90		预计 2016 年 6 月
东参休闲生活区项目	6,052,024.00		预计 2016 年 12 月
上影安吉新奇世界项目	3,431,308.00		预计 2018 年 7 月
合计	192,410,607.90	16,774,904.00	

21、 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	27,559,601.42	461,589,510.48	445,739,688.86	43,409,423.04
离职后福利-设定提存计划	70,107.68	24,364,674.39	24,133,535.78	301,246.29
辞退福利				

合计	27,629,709.10	485,954,184.87	469,873,224.64	43,710,669.33
----	---------------	----------------	----------------	---------------

(2)短期薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	25,870,069.26	403,882,405.53	388,309,006.21	41,443,468.58
(2) 职工福利费		4,740,403.09	4,414,253.30	326,149.79
(3) 社会保险费	930,147.47	32,052,854.97	31,987,526.92	995,475.52
其中：①医疗保险费	880,925.62	16,816,445.86	16,767,991.94	929,379.54
②工伤保险费	23,311.27	14,357,102.77	14,347,178.26	33,235.78
③生育保险费	25,910.58	879,306.34	872,356.72	32,860.20
(4) 住房公积金	59,630.00	17,174,845.94	17,115,586.94	118,889.00
(5) 工会经费和职工教育经费	699,754.69	3,739,000.95	3,913,315.49	525,440.15
合计	27,559,601.42	461,589,510.48	445,739,688.86	43,409,423.04

(3)设定提存计划

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险费	61,344.22	23,025,754.17	22,802,662.53	284,435.86
失业保险费	8,763.46	1,338,920.22	1,330,873.25	16,810.43
合计	70,107.68	24,364,674.39	24,133,535.78	301,246.29

22、 应交税费

税项	期末数	期初数
增值税	172,688.09	
营业税	27,539,219.86	2,788,833.56
企业所得税	153,617,487.72	186,148,396.54
个人所得税	1,044,864.42	3,302,121.67
城市维护建设税	1,387,169.90	234,937.73
房产税	903,723.86	968,376.51
土地使用税	6,115,041.86	5,892,370.16
教育费附加	831,357.24	113,570.60
地方教育附加	1,197,281.56	752,043.77
水利建设基金	67,652.76	63,875.04
印花税	2,976.38	
其他	4,986.29	
合计	192,884,449.94	200,264,525.58

23、 应付利息

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	65,531,638.23	87,410,450.85
短期借款应付利息	31,170,276.34	3,433,180.63

公司债券利息	94,050,000.00	
合计	190,751,914.57	90,843,631.48

24、其他应付款

项目	期末数	期初数
往来款	400,348,937.35	
押金及保证金	170,193,035.11	15,605,767.00
代收款	25,844,053.56	66,831,860.32
其他	11,757,052.56	7,879,763.17
合计	608,143,078.58	90,317,390.49

25、一年内到期的非流动负债

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	1,163,550,723.58	4,478,290,428.32
合计	1,163,550,723.58	4,478,290,428.32

26、其他流动负债

项目	期末数	期初数
预提土地增值税	776,808,767.69	958,481,406.39
合计	776,808,767.69	958,481,406.39

期末余额系已完工项目预提但尚未清算的土地增值税。

27、长期借款

项目	期末数	期初数
质押借款	4,539,999,399.76	4,863,000,000.00
抵押借款	3,364,204,000.00	500,000,000.00
合计	7,904,203,399.76	5,363,000,000.00

28、应付债券

(1)应付债券分类

项目	期末数	期初数
14 中弘债	943,492,215.45	
合计	943,492,215.45	

(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	期初余额
14 中弘债	950,000,000.00	2015年1月6日	3年	950,000,000.00	
合计	950,000,000.00			950,000,000.00	

续

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
------	------	---------	-------	------	------

14 中弘债	940,569,500.00	94,050,000.00	2,922,715.45		943,492,215.45
合计	940,569,500.00	94,050,000.00	2,922,715.45		943,492,215.45

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（简称“14 中弘债”），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%。

29、 股本（单位：股）

项目	期初数	本期增减					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,881,442,406.00			1,728,865,443.00		1,728,865,443.00	4,610,307,849.00

说明：根据公司 2014 年度股东大会决议，审议通过《公司 2014 年度利润分配预案》，2014 年度利润分配和资本公积金转增股本预案为：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。

30、 资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	2,000,894,474.65	640,809.58	1,743,512,380.47	258,022,903.76
合计	2,000,894,474.65	640,809.58	1,743,512,380.47	258,022,903.76

本公司全资子公司北京中弘投资有限公司收购北京弘元鼎成房地产开发有限公司少数股东权益使得资本公积增加 640,809.58 元。

本期减少 1,743,512,380.47 元，其中 1,728,865,443.00 元为根据公司 2015 年第六届董事会第九次会议决议，公司于 2015 年 5 月 29 日实施了 2014 年度权益分派方案，即本公司以原总股本 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。转增完成后，公司总股本增加至 4,610,307,849 股，资本公积减少 1,728,865,443.00 元；2015 年本公司全资子公司中弘矿业投资有限公司出售其所持有安源煤业股权，使得资本公积减少 14,646,937.47 元。

31、其他综合收益

项目	2015年1月1日	本期发生额					2015年12月31日
		本期所得税前发生额	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							
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动							
2、权益法核算的在被投资单位以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额							
.....							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益		-8,868,273.99		-2,243,487.35	-6,624,786.64		-6,624,786.64
1、权益法核算的在被投资单位以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额							
2、可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失		-8,973,949.40		-2,243,487.35	-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的利得或损失							
4、现金流量套期利得或损失的有效部分							
5、外币报表折算差额		105,675.41			105,675.41		105,675.41
6、.....							
其他综合收益合计		-8,868,273.99		-2,243,487.35	-6,624,786.64		-6,624,786.64

32、 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	90,664,295.12			90,664,295.12
合计	90,664,295.12			90,664,295.12

33、 未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	641,712,681.38	360,173,133.24	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
调整后期初未分配利润	641,712,681.38	360,173,133.24	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	286,986,303.83	291,384,949.71	
减：提取法定盈余公积			
应付普通股股利	31,695,866.47		
转作股本的普通股股利			
其他		9,845,401.57	
期末未分配利润	897,003,118.74	641,712,681.38	

2014 年度股东大会决议，审议通过《公司 2014 年度利润分配预案》，2014 年度利润分配和资本公积金转增股本预案为：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。

34、 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,209,267,970.00	720,178,838.13	2,381,122,847.00	1,262,976,909.73
其他业务	80,853,851.26	77,313,466.50	103,854,070.28	82,200,896.91
合计	1,290,121,821.26	797,492,304.63	2,484,976,917.28	1,345,177,806.64

35、 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	62,909,818.14	122,243,391.64
城市维护建设税	3,145,584.85	6,266,323.69
教育费附加	1,887,294.59	3,670,588.44
地方教育附加	1,258,196.35	2,447,059.04
土地增值税	2,144,643.87	12,822,400.84
合计	71,345,537.80	147,449,763.65

36、 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	65,440,332.46	83,954,994.35
职工薪酬	121,743,581.80	34,993,121.06
中介费	11,414,051.38	6,868,298.46
宣传策划费	29,040,110.07	6,846,107.10
办公费用	9,945,403.05	3,168,976.10
水电费	2,650,731.26	861,933.03
折旧摊销费	503,619.29	308,454.41
业务招待费	137,680.50	116,436.80
运输费	276,482.85	24,289.60
其他	5,366,513.21	3,048,366.60
合计	246,518,505.87	140,190,977.51

37、 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	219,994,149.45	132,282,454.50
中介费用	75,862,064.65	52,550,787.38
折旧摊销费	22,925,141.53	25,048,962.22
办公费	57,098,498.02	18,455,917.74
税金	15,126,511.90	16,153,287.66
差旅费	17,544,322.20	13,515,633.65
业务招待费	5,786,542.87	8,564,535.35
车辆费用	4,881,813.82	4,202,478.41
会议费	446,868.63	1,792,047.96
其他	3,385,916.02	4,839,050.43
合计	423,051,829.09	277,405,155.30

38、 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	75,443,172.64	66,317,501.44
减：利息收入	13,232,724.57	4,730,073.83
汇兑损益	1,027,161.34	
手续费及其他	1,559,433.07	1,667,348.08
合计	64,797,042.48	63,254,775.69

39、 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-108,291,315.10	132,041,595.41
合计	-108,291,315.10	132,041,595.41

40、 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-871,705.88	16,987,618.87
处置长期股权投资产生的投资收益	454,782,252.45	
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	10,027,290.36	35,189,539.63
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		410,256.79
处置其他金融资产的投资收益	3,465,358.71	360,000.00
合计	467,403,195.64	52,947,415.29

41、 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	238,844.73	106,454.29	238,844.73
其中：固定资产处置利得	238,844.73	106,454.29	238,844.73
政府补助	225,000,000.00	46,325,986.00	225,000,000.00
接受捐赠	162,955.19		162,955.19
罚款收入	34,500.00	1,692.13	34,500.00
其他	27,724.41	193,451.26	27,724.41
合计	225,464,024.33	46,627,583.68	225,464,024.33

其中，政府补助明细如下：

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关	说明
农村劳动力转移就业奖励		325,986.00	与收益相关	文昌物业公司收到农村劳动力转移就业奖励
企业扶持资金	225,000,000.00	46,000,000.00	与收益相关	北京市平谷马坊物流基地管理委员会《关于支付北京中弘投资有限公司财政奖励的函》
合计	225,000,000.00	46,325,986.00		

42、 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	80,633.96	394,782.66	80,633.96
其中：固定资产处置损失	80,633.96	394,782.66	80,633.96
对外捐赠	168,000.00	10,080,000.00	168,000.00
滞纳金	1,303,178.14	6,165,674.58	1,303,178.14
赔偿金	1,288,400.00		1,288,400.00
违约金	2,736,728.71		2,736,728.71
其他	48,551.31	204,197.40	48,551.31
合计	5,625,492.12	16,844,654.64	5,625,492.12

43、 所得税费用

(1) 明细情况

项目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	162,037,851.22	197,943,969.49
递延所得税费用	27,911,793.57	-30,129,930.97
合计	189,949,644.79	167,814,038.52

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期数
利润总额	482,449,644.34
按法定税率计算的所得税费用	120,612,411.09
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	6,010,391.89
非应税收入的影响	-113,695,563.11
不可抵扣的成本、费用和损失影响	1,150,348.20
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	12,405,933.39
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	163,466,123.34
所得税费用	189,949,644.79

44、 合并现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期数	上年同期数
政府补助	225,000,000.00	46,325,986.00
为业主代办费	27,643,714.85	11,709,561.88
往来款项	1,731,058,423.12	

保证金	29,279,718.32	
利息收入	13,232,724.57	4,730,074.00
其他	15,817,365.02	184,761.97
合计	2,042,031,945.88	62,950,383.85

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期数	上年同期数
往来款	1,101,898,079.45	176,053,498.78
付现费用	301,299,729.14	191,002,435.93
押金保证金	112,142,454.32	
银行手续费	1,559,433.07	1,667,348.08
为业主代办费	28,573,808.13	1,554,149.48
其他	17,679,903.61	7,991,140.63
合计	1,563,153,407.72	378,268,572.90

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期数	上年同期数
按揭保证金		7,233,671.42
合计		7,233,671.42

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期数	上年同期数
按揭保证金	2,110,600.00	
股份发行费用		41,725,846.65
合计	2,110,600.00	41,725,846.65

45、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	292,499,999.55	294,373,148.89
加: 资产减值准备	-108,291,315.10	132,041,595.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	25,430,586.97	26,914,065.57
无形资产摊销	2,280,263.71	1,173,664.21
长期待摊费用摊销	203,017.84	27,480.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-158,210.77	288,328.37

补充资料	本期数	上年同期数
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)	76,470,333.98	66,317,501.44
投资损失(收益以“-”号填列)	-467,403,195.64	-52,947,415.29
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	27,911,793.57	-30,129,930.97
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-2,092,805,435.59	-2,602,583,119.92
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	1,190,366,617.69	-1,750,267,162.12
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	622,246,324.22	86,990,141.19
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-431,249,219.57	-3,827,801,703.22
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,594,240,433.88	1,984,825,292.29
减: 现金的期初余额	1,984,825,292.29	1,367,110,404.46
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	-390,584,858.41	617,714,887.83

(2) 本期支付的购买子公司的现金净额

项目	本期数
本期购买子公司于本期支付的现金或现金等价物	373,644,942.65
其中: 卓高国际集团有限公司	373,644,942.65
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	14,572,901.13
其中: 卓高国际集团有限公司	14,572,901.13
收购子公司收到的现金净额	359,072,041.52

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
1) 现金	1,594,240,433.88	1,984,825,292.29
其中: 库存现金	864,220.38	251,037.46

可随时用于支付的银行存款	1,593,376,213.50	1,984,574,254.83
可随时用于支付的其他货币资金		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	1,594,240,433.88	1,984,825,292.29

(4) 现金流量表补充资料的说明

2015 年 12 月 31 日，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 825,835,063.98 元，港币（原币）金额为 985,718,624.94 元，利率为 12%；其他货币资金余额 22,747,748.27 元，其中 13,348,709.09 为客户按揭贷款的保证金存款，9,399,039.18 为银行承兑汇票保证金，不作为现金等价物。

46、 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	848,582,812.25	注 1
存货	11,477,783,776.00	借款抵押，尚未解除
固定资产	360,500,825.00	借款抵押，尚未解除
投资性房地产	51,500,275.00	借款质押，尚未解除
可供出售金融资产	100,000,000.00	借款质押，尚未解除
子公司股权	1,428,517,800.00	借款质押，尚未解除
合计	14,266,885,488.25	

注 1：2015 年 12 月 31 日受限货币资金期末账面价值为 848,582,812.25 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 825,835,063.98 元，港币（原币）金额为 985,718,624.94 元，利率为 12%；其他货币资金-客户按揭贷款的保证金存款 13,348,709.09 元，银行承兑汇票保证金 9,399,039.18 元。

47、 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	7,079.36	6.4937	45,971.24
新加坡元	5,000.00	4.5872	22,936.00
港币	988,424,154.13	0.8378	828,101,756.33
预付账款			
其中：美元			
新加坡元			
港币	270,398,752.21	0.8378	226,540,074.60

其他应收款			
其中：美元			
新加坡元			
港币	31,147,647.17	0.8378	26,095,498.80
固定资产			
其中：美元			
新加坡元			
港币	22,663.40	0.8378	18,987.40
长期股权投资			
其中：美元			
新加坡元			
港币	445,983,459.84	0.8378	373,644,942.65
短期借款			
其中：美元			
新加坡元			
港币	270,000,000.00	0.8378	226,206,000.00
应付利息			
其中：美元			
新加坡元			
港币	35,993,777.78	0.8378	30,155,587.02
其他应付款			
其中：美元			
新加坡元	5,000.00	4.5872	22,936.00
港币	461,461.06	0.8378	386,612.08
长期借款			
其中：美元			
新加坡元			
港币	680,000,000.00	0.8378	569,704,000.00

七、 合并范围的变更

非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得成本	股权取得	股权取得方式	购买日至报告期末被购	购买日至报告期末被购方的	股权取得时点
--------	--------	------	--------	------------	--------------	--------

		比例		方的收入	净利润	
卓高国际集团有限公司	373,644,942.65	66.1%	收购			2015 年 12 月 23 日
耀帝贸易有限公司		100%	收购		-305.79	2015 年 7 月 8 日
OCEANSOUND ENTERPRISES LIMITED		100%	收购		-3,875.72	2015 年 7 月 8 日

(续)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据
卓高国际集团有限公司	2015 年 12 月 23 日	股权变更日
耀帝贸易有限公司	2015 年 7 月 8 日	股权变更日
OCEANSOUND ENTERPRISES LIMITED	2015 年 7 月 8 日	股权变更日

(2) 合并成本及商誉

项目	卓高国际集团有限公司
合并成本	
现金	373,644,942.65
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	373,644,942.65
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	12,165,602.51
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	361,479,340.14

① 合并成本公允价值的确定、或有对价及其变动的说明

依据中瑞国际资产评估（北京）有限公司以 2015 年 9 月 30 日为基准日对卓高国际集团有限公司出具的评估报告，采用市场法评估价值为 40,549.96 万元。支付 458,516,312 港元（折人民币 3.8 亿），收购 229,948,000 股股份，每股收购价约 1.994 港元（折人民币 1.64 元）。

② 合并中形成的大额商誉的主要原因：卓高国际集团有限公司财务报表上出现的项目如企业的人力资本、管理效率、自创商誉、销售网络等，按市场法评估值是以评估基准日二级市场交易价格为确定合并成本，形成商誉。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	卓高国际集团有限公司购买日公允价值
货币资金	14,572,901.13
应收款项	15,054,259.07
预付账款	4,981,610.59
其他应收款	2,269,092.18
其他非流动资产	1,321,919.19
固定资产	6,100,973.82
减：	
应付账款	11,484,711.44
预收款项	2,956,124.65
应付职工薪酬	3,240,560.31
应交税费	243,552.34
其他应付款	7,814,438.66
其他流动负债	50,848.22
净资产	18,510,520.36
其中：外币报表折算差额	105,675.41

① 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

依据中瑞国际资产评估（北京）有限公司以 2015 年 9 月 30 日为基准日对卓高国际集团有限公司出具的中瑞评报字 [2016]000152 号评估报告，确定的资产账面价值 4,169.64 万元，评估值 4,332.73 万元；负债账面价值 2,170.20 万元，评估值 2,170.20 万元；净资产账面价值 1,999.44 万元，评估值为 2,162.53 万元。购买日的公允价值根据前述评估基准日的公允价值延续计算。

- 1、 同一控制下企业合并：无
- 2、 本期发生的反向购买：无
- 3、 处置子公司：无
- 4、 其他原因的合并范围变动

本年度新增公司 43 户，详见二、合并财务报表范围

八、 在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京中弘地产有限公司	北京市	北京市平谷区	房地产业	100.00		设立
北京弘轩鼎成房地产开发 有限公司	北京市	北京市平谷区	房地产业	100.00		设立
山东中弘置业有限公司	山东省济南市	山东省济宁市	房地产业	100.00		设立

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

(二) 在联营企业中的权益

1、重要的联营企业

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

2、重要联营企业的主要财务信息

项目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
	安源煤业集团股份有限公司	安源煤业集团股份有限公司
流动资产		4,064,303,638.62
非流动资产		5,157,186,738.63
资产合计		9,221,490,377.25
流动负债		5,063,454,212.65
非流动负债		637,136,051.88
负债合计		5,700,590,264.53
少数股东权益		23,468,383.68
归属于母公司所有者权益		3,497,431,729.04
按持股比例计算的净资产份额		649,518,250.53
调整事项		

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

3、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
联营企业		
投资账面价值合计	55,327,728.17	56,199,434.05
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-871,705.88	-733,696.40
其他综合收益		
综合收益总额	-871,705.88	-733,696.40

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。

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 2015 年 12 月 31 日，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

金融负债按剩余到期日分类

项目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	10,768,760,123.34	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		
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

续

项目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	10,340,290,428.32	11,889,596,718.45	5,973,322,526.26	5,861,336,280.66	54,937,911.53
应付账款	426,744,424.62	426,744,424.62	426,744,424.62		
应付利息	90,843,631.48	90,843,631.48	90,843,631.48		
其他应付款	90,317,390.49	90,317,390.49	90,317,390.49		
小计	10,948,195,874.91	12,497,502,165.04	6,581,227,972.85	5,861,336,280.66	54,937,911.53

(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2015年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币260,000,000.00元(2014年12月31日：人民币716,000,000.00元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司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 2015 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			
	美元项目	新加坡元项目	港元项目	合计
外币金融资产：				
货币资金	45,971.24	22,936.00	828,101,756.33	828,170,663.57
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	22,936.00	1,080,737,329.73	1,080,806,236.97
外币金融负债：				
短期借款			226,206,000.00	226,206,000.00
应付利息			30,155,587.02	30,155,587.02
其他应付款		22,936.00	386,612.08	409,548.08
长期借款			569,704,000.00	569,704,000.00
小计		22,936.00	826,452,199.10	826,475,135.10

十、 公允价值

1、 不以公允价值计量的金融工具

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、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。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

2、 以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2015 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第 2 层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

3、 期末公允价值计量

(1) 持续的公允价值计量

项目	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
可供出售金融资产小计	36,700,000.00			36,700,000.00
债务工具投资				
权益工具投资	36,700,000.00			36,700,000.00
其他投资				

(2) 非持续的公允价值计量

无。

4、 持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

企业在计量日能够取得该项权益工具在活跃市场上的报价。

十一、 关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

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

(2) 本公司最终控制方是自然人王永红。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司联营企业情况

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

联营企业名称	与本公司关系
汪清鑫兴矿业有限公司	联营企业

(二) 关联交易情况

1. 关联租赁情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
中弘卓业集团有限公司	办公用房 1202 m ²	1,754,920.00	651,393.60

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 m²，租期一年，起租日 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日，年租金 1,754,920.00 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 1394.25 m²，租赁收入 651,393.60 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	海南金昌投资有限公司	500,000,000.00	2015-8-17	2017-8-17	否
王永红	北京弘轩鼎成房地产开发有限公司	300,000,000.00	2014-10-16	2016-10-16	否
王永红	北京弘轩鼎成房地产开发有限公司	240,000,000.00	2014-10-16	2017-4-16	否
王永红	北京弘轩鼎成房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2015-11-6	2018-11-6	否
中弘卓业集团有限 公司、王永红	御马坊置业有限公司	730,000,000.00	2014-3-3	2016-3-3	否
中弘卓业集团有限 公司、王永红	中弘控股股份有限公司	3,000,000,000.00	2015-12-16	2017-12-16	否
王永红	山东中弘置业有限公司	999,000,000.00	2015-12-23	2019-12-23	否
中弘卓业集团有限 公司、王永红	中弘矿业投资有限公司	200,000,000.00	2015-7-31	2016-7-31	否

3. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
汪清鑫兴矿业有限公司	10,000,000.00	2011/10/8	2015/11/30	按照 8% 计息

拆入				
中弘卓业集团有限公司	35,000,000.00	2015/3/17	2015/3/18	未计息
中弘卓业集团有限公司	630,000,000.00	2015/6/15	2015/6/15	未计息
中弘卓业集团有限公司	225,900,000.00	2015/6/19	2015/6/19	未计息
中弘卓业集团有限公司	180,000,000.00	2015/6/30	2015/6/30	未计息

4.关键管理人员报酬

项目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	1,566.85 万元	702.38 万元

(三) 关联方应收应付款项

应收关联方款项

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

十二、 承诺及或有事项

1、截至资产负债表日，本公司不存在需要说明的重大承诺事项。

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2015年12月31日，上述保证贷款金额为431,850,000.00元。

十三、 资产负债表日后事项

(一) 非公开发行股票

根据本公司第六届董事会 2015 年第二次临时会议及 2015 年第一次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会《关于核准中弘控股股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可〔2015〕2976 号）核准，本公司获准定向发行人民币普通股（A 股）股票不超过 1,382,978,723 股（公司实际发行 1,382,978,722 股）每股面值 1 元，每股发行价格为人民币 2.82 元，募集资金总额 3,899,999,996.04 元，坐扣承销和保荐费用 2,000.00 万元后的募集资金为 3,879,999,996.04 元，已由主承销商东兴证券股份有限公司于 2016 年 3 月 29 日汇入本公司在北京银行营业部开立的账号为 20000013925200002081388 的人民币账户内。减除律师费、审计费、股权登记费等其他发行费用人民币 2,138,297.87 元后，募集资金净额为 3,877,861,698.17 元。上述募集资金到位情况业经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并由其出具《验资报告》（亚会 A 验字〔2016〕0191 号）。

(二) 发行债券

1、根据公司 2015 年第四次临时股东大会决议，并经深圳证券交易所《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》(深证函【2015】549 号)核准，公司于 2016 年 1 月 28 日发行 3 年期 5 亿元公司债券，每张面值 100 元，票面利率是 8.80%，发行实际募集资金人民币 5 亿元，债券期限为 2016 年 1 月 28 日至 2019 年 1 月 28 日，每年 1 月 28 日为付息日，到期一次还本。

2、根据公司 2015 年第二次临时股东大会决议，并经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)核准，公司面向合格投资者公开发行不超过人民币 12 亿元的公司债券。本次债券采取分期发行的方式，其中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“本期债券”）的基础发行规模为 2 亿元，可超额配售不超过 4 亿元（含 4 亿元）。公司最终于 2016 年 1 月 26 日发行 5 年期 2.5 亿元公司债券，每张面值 100 元，票面利率为 6.89%，发行实际募集资金人民币 2.50 亿元，债券期限为 2016 年 1 月 25 日至 2021 年 1 月 25 日，每年 1 月 25 日为付息日，到期一次还本。经深圳证券交易所“深证上【2016】98 号文”核准，本期债券将于 2016 年 3 月 7 日起在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台挂牌交易，本期债券简称“16 中弘 01”，债券代码“112326”。

(三) 对外投资

1、2016 年 1 月 6 日，本公司全资子公司北京中弘投资有限公司与金时代发展有限公司（以下简称“金时代发展”）和辉达国际投资有限公司（以下简称“辉达国际”）签署了《金时代投资顾问（深圳）有限公司 80%股权转让的框架协议》（以下简称“框架协议”），中弘投资拟收购金时代发展和辉达国际持有的金时代投资顾问（深圳）有限公司（以下简称“金时代顾问”或“标的公司”）80%股权及对应的 6 亿元股东借款。

2、2015 年 11 月 26 日，本公司的全资子公司 Zhong Hong New World International Limited（中文名称“中弘新奇世界国际有限公司”，以下简称“新奇世界公司”）与 Asiatravel.com Holdings Ltd（以下简称“亚洲旅游”）签署了《股权及认股权证配售协议》，新奇世界公司拟以现金方式认购亚洲旅游新发行的股份 50,000 万股，认购价格为每股 0.20 新加坡元（简称“新元”）；新奇世界公司在认购上述股份的同时，将有权获得亚洲旅游创设的认股权证（每份认股权证有权认购亚洲旅游 1 股），认股权证分两期，第一期认股权证为 40,000 万份，原始执行价格为每份 0.24 新元；第二期认股权证为 10,000 万份，原始执行价格为每份 0.30 新元。

2016 年 1 月 29 日，亚洲旅游收到新加坡 SECURITIES INDUSTRY COUNCIL（以下简称“SIC”）的核准文件，SIC 同意亚洲旅游上述新股发行和创设认股权证事项。亚洲旅游将依据该核准文件的要求尽快启动对新奇世界公司的新股发行及创设认股权证工作。

3、2015 年 8 月 19 日，本公司的全资子公司 GLORY EMPEROR TRADING LIMITED（以下简称“GET 公司”）与 NICCO WORLDWIDE INC.（以下简称“NICCO 公司”）签署了《关于买卖开易控股有限公司[310,490,000]股普通股股份之股权买卖协议》（以下简称“股权买卖协议”），GET 公司拟收购 NICCO 公司持有的 KEE HOLDINGS COMPANY LIMITED（中文名称“开易控股有限公司”，以下简称“KEE 公司”）股份 310,490,000 股，占 KEE 公司已发行总股份的 72.789%。

2016年2月17日，上述股权过户已完成，GET公司对KEE公司的全面要约收购也已结束，共有81,099,600股股份接受要约。本次收购完成后，GET公司共持有KEE公司391,589,600股股份，占KEE公司已发行总股份的90.06%；公众股东持有KEE公司43,214,000股股份，占KEE公司已发行总股份的9.94%，不符合香港联交所上市规则有关公众持股量不低于25%的规定。

KEE公司已向联交所申请给予3个月的豁免期，并于2016年2月18日开始停牌，GET公司承诺将尽快采取适当措施（可能包括将持有的KEE公司部分股份减持给与GET公司及其实际控制人和关联方、KEE公司及附属公司及其董监高和关联方不存在关联关系、且与上述各方不构成一致行动人的独立第三方），以确保KEE公司符合香港联交所上市规则有关公众持股量不低于25%的规定。

（四）资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	每10股派现金股利0.10元（含税）
-----------	--------------------

十四、 其他重要事项

（一）公司现有注册资本4,610,307,849.00元，股份总数4,610,307,849股(每股面值1元)，其中有限售条件的流通股A股2,365,200股，无限售条件的流通股A股4,607,942,649股。

（二）分部信息

1、报告分部的确定依据与会计政策

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

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

2、报告分部的财务信息

行业分部

项目	房屋销售	房屋租赁	物业服务	餐饮服务	运营收入	合计
主营业务收入	1,209,267,970.00					1,209,267,970.00
其他业务收入		1,754,920.00	76,741,318.64	2,089,672.62	267,940.00	80,853,851.26
主营业务成本	720,178,838.13					720,178,838.13
其他业务成本		1,665,175.56	71,661,139.19	1,898,090.39	2,089,061.36	77,313,466.50

地区分部

项目	北京区域	海南区域	长白山区域	浙江区域	山东区域	合计
主营业务收入	1,137,779,841.00	71,488,129.00				1,209,267,970.00
其他业务收入	76,193,943.24	2,845,569.07	697,318.50	469,098.27	647,922.18	80,853,851.26
主营业务成本	668,732,930.32	51,445,907.81				720,178,838.13
其他业务成本	68,576,446.68	3,857,079.99	3,333,861.65	938,449.33	607,628.85	77,313,466.50

十五、 母公司财务报表主要项目注释

1、 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
单项金额重大并单项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
单项金额虽不重大但单项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

续

种类	期初数				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
单项金额重大并单项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	4,999,161,603.97	100.00	311,312,744.03	6.23	4,687,848,859.94
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	4,999,161,603.97	100.00	311,312,744.03	6.23	4,687,848,859.94

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	10,380,986,618.45	622,859,197.11	6.00
1 至 2 年	985,019,008.72	78,801,520.70	8.00
2 至 3 年	152,157,145.17	15,215,714.51	10.00
3 至 4 年	7,000,000.00	1,050,000.00	15.00
合计	11,525,162,772.34	717,926,432.32	6.23

(2) 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 收款总额 的比例%	坏账准备期末 余额
北京中弘投资有限 公司	内部往来	3,026,555,084.53	1 年以内	26.26	181,593,305.07
海南如意岛旅游度 假投资有限公司	内部往来	2,215,670,846.95	1 年以内 1,399,703,051.78 元； 1-2 年 665,810,650 元； 2-3 年 150,157,145.17 元	19.22	61,200,000.00
北京中弘弘毅投资 有限公司	内部往来	2,041,790,160.00	1 年以内 2,036,251,160.00 元； 1-2 年 5,539,000.00 元	17.72	152,262,749.63
美猴王有限公司	内部往来	1,020,000,000.00	1 年以内	8.85	59,402,512.25
北京弘轩鼎成房地 产开发有限公司	内部往来	990,041,870.83	1 年以内	8.59	122,618,189.60
合计		9,294,057,962.31		80.64	577,076,756.55

2、 长期股权投资

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	2,801,833,657.93		2,801,833,657.93	2,749,833,657.93		2,749,833,657.93
对联营、合营企业投资	55,327,728.17		55,327,728.17	56,199,434.05		56,199,434.05
合计	2,857,161,386.10		2,857,161,386.10	2,806,033,091.98		2,806,033,091.98

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期 减少	期末余额	本期计 提减值 准备	减值准 备期末 余额
中弘矿业投资有限公司	836,470,227.62			836,470,227.62		
北京中弘投资有限公司	469,529,144.56			469,529,144.56		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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		
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			20,000,000.00		
北京中弘弘毅投资有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
北京中弘商业运营管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京中弘网络营销顾问有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
浙江新奇世界影视文化投资有限公司	49,000,000.00			49,000,000.00		
中弘新奇世界投资有限公司	10,000,000.00	40,000,000.00		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	2,749,833,657.93	52,000,000.00		2,801,833,657.93		

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					

汪清鑫兴矿业有限公司	56,199,434.05			-871,705.88	
合计	56,199,434.05			-871,705.88	

续:

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
联营企业						
汪清鑫兴矿业有限公司					55,327,728.17	
合计					55,327,728.17	

3、 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	470,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	-871,705.88	-733,696.40
处置长期股权投资产生的投资收益		-7,305,549.29
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产金融资产取得的投资收益		410,256.79
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	10,027,290.36	28,074,155.01
合计	479,155,584.48	20,445,166.11

十六、 补充资料

1、非经常性损益

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	454,940,463.22	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	225,000,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		

项目	金额	说明
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	13,492,649.07	
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	-5,319,678.56	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	688,113,433.73	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	56,283,075.00	
少数股东权益影响额(税后)		
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	631,830,358.73	

2、净资产收益率及每股收益

(1) 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.01	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-6.02	-0.07	-0.07

(2) 加权平均净资产收益率的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	286,986,303.83
非经常性损益	B	631,830,358.73

项目	序号	本期数	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	-344,844,054.90	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	5,614,713,857.15	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G1	20,756,477.39	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H1	7	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G2	10,939,389.08	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H2	6	
其他	北京中弘投资有限公司购买北京弘元鼎成房地产开发有限公司少数股权增加资本公积	I1	640,809.58
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	3
	减持安源煤业股份 15500000 股, 结转资本公积减少净资产	I2	1,143,238.49
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	9
	减持安源煤业股份 168348338 股, 结转资本公积减少净资产	I3	13,503,698.98
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	8
	中弘新奇世界投资有限公司持有的亚洲旅游权益工具公允价值变动减少其他综合收益	I4	6,730,462.05
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	0
报告期月份数	K	12	
加权平均净资产	$L = \frac{D+A/2+E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K}{K}$	5,730,929,676.92	
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	5.01%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N=C/L$	-6.02%	

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	286,986,303.83
非经常性损益	B	631,830,358.73
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	-344,844,054.90
期初股份总数	D	2,881,442,406
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	1,728,865,443

项目	序号	本期数
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	4,610,307,849
基本每股收益	$M=A/L$	0.06
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	-0.07

(2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

第十一节 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：王永红

二〇一六年四月二十四日