中弘控股股份有限公司

二〇一六年度

审阅报告

亚会A阅字（2017）0006号

委托单位：中弘控股股份有限公司

审计单位：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

联系电话：（86）010 84715612

传真号码：（86）010 64790904

目　录

一、　审阅报告

二、　已审备考合并财务报表

1、　备考合并资产负债表　1-2

2、　备考合并利润表　3

3、　备考合并财务报表附注　4-94

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京 西城区车公庄大街 9 号
五栋大楼 B2 座 301 室 邮编 100004
电话 +86 10 84715612
传真 +86 10 64790904
www.apag-cn.com

审阅报告

亚会 A 阅字（2017）0006 号

中弘控股股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的中弘控股股份有限公司（以下简称"中弘股份公司"）按照后附备考合并财务报表附注四披露的编制基础编制的备考财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2016 年度、2015 年度的备考合并利润表以及备考合并财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报备考合并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和按照后附备考合并财务报表附注三披露的编制基础编制的备考财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考合并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

我们的责任是在实施审阅工作的基础上对备考合并财务报表出具审阅报告。我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对备考合并财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和对财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

三、审阅意见

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信备考合并财务报表在所有重大方面未按照后附的备考合并财务报表附注三披露的编制基础编制，未能在所有重大方面公允反映中弘控股股份有限公司的备考财务状况和备考经营成果。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京 西城区车公庄大街 9 号
五栋大楼 B2 座 301 室 邮编 100004
电话 +86 10 84715612
传真 +86 10 64790904
www.apag-cn.com

四、审阅报告用途

我们提醒备考财务报表使用者关注备考合并财务报表附注三对编制基础与编制方法的说明。本审阅报告仅供中弘控股股份有限公司向中国证券监督管理委员会报送重大资产重组事宜使用，未经本会计师事务所同意，不得作为其他用途，本段内容不影响已发表的审阅意见。



亚太（集团）会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师 邹荣水



中国注册会计师 陈浩



二〇一七年五月五日

备考合并资产负债表

2016年12月31日

编制单位：中弘控股股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　目	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	注释1	5,684,258,006.82	2,766,905,835.13
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	注释2	428,623,356.00	378,213,238.00
衍生金融资产			
应收票据	注释3	4,764,755.34	
应收账款	注释4	1,267,134,544.25	189,772,754.63
预付款项	注释5	2,700,823,557.61	2,424,952,682.73
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	注释6	592,313,963.77	372,838,393.66
买入返售金融资产			
存货	注释7	20,053,392,515.58	13,813,839,842.56
划分为持有待售的资产	注释8	6,937,000.00	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释9	151,745,351.78	49,421,724.31
流动资产合计		30,889,993,051.15	19,995,944,471.02
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	注释10	285,028,574.95	162,212,698.34
持有至到期投资			
长期应收款	注释11	3,454,626.00	10,409,241.00
长期股权投资	注释12	222,942,957.97	94,899,726.17
投资性房地产	注释13	78,414,948.32	78,040,483.88
固定资产	注释14	664,185,035.10	524,867,879.98
在建工程	注释15	31,593,214.07	24,936,530.94
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	注释16	291,559,364.61	285,155,775.98
开发支出			
商誉	注释17	3,149,673,830.00	2,674,090,837.33
长期待摊费用	注释18	57,661,931.69	50,560,310.75
递延所得税资产	注释19	199,615,719.96	71,825,278.20
其他非流动资产	注释20	1,555,557,378.02	17,448,058.00
非流动资产合计		6,539,687,580.69	3,994,446,820.57
资产总计		37,429,680,631.84	23,990,391,291.59

（所附附注系财务报表组成部分）

法定代表人： **主管会计工作负责人：** **会计机构负责人：**

备考合并资产负债表（续）

2016年12月31日

编制单位：中弘控股股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	注释21	2,003,143,326.00	1,709,415,212.00
向中央银行借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	注释22	5,001,577.00	4,201,359.00
应付票据	注释23		9,399,039.18
应付账款	注释24	1,746,090,211.72	742,302,707.39
预收款项	注释25	1,536,049,024.41	786,555,081.73
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	注释26	101,327,237.44	74,834,494.33
应交税费	注释27	330,450,674.99	198,559,855.94
应付利息	注释28	460,240,088.70	190,751,914.57
应付股利			
其他应付款	注释29	4,827,920,919.73	3,476,929,025.78
一年内到期的非流动负债	注释30	3,470,710,273.76	1,192,986,212.58
其他流动负债	注释31	23,958,452.85	776,808,767.69
流动负债合计		14,504,891,786.60	9,162,743,670.19
非流动负债：			
长期借款	注释32	8,732,505,549.00	7,907,015,128.76
应付债券	注释33	3,816,716,262.85	943,492,215.45
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	注释34	6,527,717.00	
长期应付职工薪酬	注释35	16,295,013.00	
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	注释36	23,760,297.00	7,954,660.00
非流动负债合计		12,595,804,838.85	8,858,462,004.21
负债合计		27,100,696,625.45	18,021,205,674.40
股东权益：			
归属于母公司股东权益合计		9,865,280,428.61	5,869,646,372.76
少数股东权益		463,703,577.78	99,539,244.43
股东权益合计		10,328,984,006.39	5,969,185,617.19
负债和股东权益总计		37,429,680,631.84	23,990,391,291.59

（所附附注系财务报表组成部分）

法定代表人：　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

备考合并利润表

2016年度

编制单位：中弘控股股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	注释	本年金额	上年金额
一、营业总收入		7,582,876,558.72	4,033,588,768.26
其中：营业收入	注释37	7,582,876,558.72	4,033,588,768.26
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,356,206,163.07	4,168,467,062.77
其中：营业成本	注释37	5,581,865,102.61	2,788,742,926.63
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	注释38	165,210,666.80	71,345,537.80
销售费用	注释39	366,450,099.85	462,563,016.87
管理费用	注释40	962,321,407.80	845,038,387.09
财务费用	注释41	174,573,905.15	95,229,004.48
资产减值损失	注释42	105,784,980.86	-94,451,810.10
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	注释43	-8,010,614.00	-4,023,546.00
投资收益（损失以“－”号填列）	注释44	-1,479,595.98	461,473,758.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	注释44	-3,463,822.60	-9,074,779.00
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		217,180,185.67	322,571,918.13
加：营业外收入	注释45	2,613,713.59	226,244,398.33
其中：非流动资产处置利得	注释45	2,024,801.22	1,019,218.73
减：营业外支出	注释46	14,522,022.89	9,214,874.12
其中：非流动资产处置损失	注释46	3,912,846.00	2,935,064.96
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		205,271,876.37	539,601,442.34
减：所得税费用	注释47	81,428,692.46	221,795,453.79
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		123,843,183.91	317,805,988.55
归属于母公司股东的净利润		135,726,474.29	309,583,842.52
少数股东损益		-11,883,290.38	8,222,146.03
六、其他综合收益的税后净额		-17,983,286.02	-20,293,761.95
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-18,133,772.56	-20,371,764.95
(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		-18,133,772.56	-20,371,764.95
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		6,730,462.05	6,730,462.05
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额		-24,864,234.61	-27,102,227.00
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		150,486.54	78,003.00
七、综合收益总额		105,859,897.89	297,512,226.60
归属于母公司股东的综合收益总额		117,592,701.73	289,212,077.57
归属于少数股东的综合收益总额		-11,732,803.84	8,300,149.03
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.02	0.06
（二）稀释每股收益		0.02	0.06

（所附附注系财务报表组成部分）

法定代表人：　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

中弘控股股份有限公司
财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司注册地、组织形式和总部地址

中弘控股股份有限公司（以下简称公司或本公司）原名安徽省科苑（集团）股份有限公司，系经安徽省人民政府皖府股字〔1997〕50 号文批准，由安徽宿州科苑集团有限责任公司整体变更设立的股份有限公司，于 1997 年 8 月 18 日在安徽省工商行政管理局登记注册。经中国证监会证监发行字〔2000〕第 53 号文批准，本公司发行的人民币普通股股票（A 股）于 2000 年 6 月在深圳证券交易所挂牌交易。2010 年 1 月，经中国证监会证监许可〔2009〕1449 号文核准，本公司实施了重大资产出售及发行股份购买资产的重大资产重组方案，并更名为中弘地产股份有限公司。2011 年 9 月，公司更名为中弘控股股份有限公司。公司现在统一社会信用代码为 91341300711774766H，公司总部位于北京市。公司现有注册资本 5,993,286,571.00 元，股份总数 5,993,286,571 股(每股面值 1 元)，其中有限售条件的流通股 A 股 1,385,732,322 股，无限售条件的流通股 A 股 4,607,554,249 股。

2、公司业务性质和主要经营活动

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

3、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 214 户，本次拟收购公司 58 户，重要子公司包括：

子公司名称	子公司类型	持股比例%	表决权比例%
北京中弘地产有限公司	全资子公司	100.00	100.00
北京弘轩鼎成房地产开发有限公司	全资子公司	100.00	100.00
山东中弘置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00
长白山保护开发区中弘房地产开发有限公司	全资子公司	100.00	100.00
长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	全资子公司	100.00	100.00
海南日升投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00
海南如意岛旅游度假投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00
御马坊置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00
安吉弘骊房地产开发有限公司	全资子公司	100.00	100.00
济南中弘弘庆房地产开发有限公司	全资子公司	100.00	100.00
北京中弘弘庆房地产开发有限公司	全资子公司	100.00	100.00

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 46 户，减少 10 户,其中：

（1）本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体：

序号	公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
1	西双版纳路南山宜居度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	注 1	100.00%
2	西双版纳路南山居泰度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	注 1	100.00%
3	西双版纳路南山盛世度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	注 1	100.00%
4	西双版纳路南山乐居度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	注 1	100.00%
5	西双版纳路南山中天度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	注 1	100.00%
6	西双版纳路南山悦城度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	注 1	100.00%
7	西双版纳路南山久腾度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	注 1	100.00%
8	西双版纳路南山坤泰度假开发有限公司	新设	2016 年 1 月 5 日	注 1	100.00%
9	济南弘业房地产开发有限公司	新设	2016 年 7 月 7 日	378,260,000.00	100.00%
10	济南中弘弘丰房地产开发有限公司	新设	2016 年 11 月 16 日	注 1	100.00%
11	三亚中弘弘熹房地产开发有限公司	新设	2016 年 4 月 14 日	100,000,000.00	100.00%
12	三亚小洲岛酒店投资管理有限公司	并购	2016 年 9 月 8 日	59,000,000.00	59.00%
13	广沛贸易有限公司 (GUANG PEI TRADING LIMITED)	新设	2016 年 2 月 17 日	USD1.00	100.00%
14	GREAT SAIL CONSUL TANCY LIMITED	新设	2016 年 7 月 7 日	USD1.00	100.00%
15	中弘國際控股有限公司	新设	2016 年 6 月 10 日	注 1	100.00%
16	KEE Holdings Company Limited 开易控股股份有限公司*	并购	2016 年 2 月 17 日	3,655,335.41	75.00%
17	Baiyu Ventures Limited 百誉创投有限公司*	新设	2016 年 1 月 5 日	USD1.00	100.00%
18	恒彩（中国）有限公司*EVER GRACE (CHINA) LTD.	新设	2016 年 1 月 5 日	HKD1.00	100.00%
19	天津玖尊融资租赁有限公司*	新设	2016 年 5 月 6 日	注 1	100.00%
20	Neo Ocean Ventures Limited 新海创投有限公司*	并购	2016 年 2 月 17 日	USD1.00	100.00%
21	Fortress Gain (HK) Limited 永盈（香港）有限公司*	并购	2016 年 2 月 17 日	HKD1.00 注 2	100.00%
22	天津金惠天金有限公司	新设	2016 年 2 月 4 日	100,000,000.00	100.00%
23	北京栩金易信息咨询服务有限公司	新设	2016 年 7 月 13 日	注 1	100.00%
24	天津活力营销顾问有限公司	新设	2016 年 4 月 26 日	10,000,000.00	100.00%
25	ORIENTAL CHOICE HOLDINGS LIMITED 东择控股有限公司	新设	2016 年 1 月 20 日	USD1.00	100.00%
26	Wide Bright Investment Limited 博輝投資有限公司	并购	2016 年 2 月 17 日	注 2	100.00%
27	KEE International(BVI) Limited 开易国际	并购	2016 年 2 月 17 日	USD85.00	85.00%

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
	（BVI）有限公司*			注 2	
28	KEE zippers Corporation Limited 开易拉链有限公司*	并购	2016 年 2 月 17 日	HKD1,000,000 注 2	100.00%
29	KEE (Guangdong)Garment Accessories Limited 开易（广东）服装配件有限公司*	并购	2016 年 2 月 17 日	CNY118,724,754.43 注 2	100.00%
30	KEE Foshan Una Cultural gife limited 佛山市优纳文化礼品有限公司*	并购	2016 年 2 月 17 日	3,000,000.00 注 2	100.00%
31	KEE (zhejiang)Garment Accessories Limited 开易（浙江）服装配件有限公司*	并购	2016 年 2 月 17 日	8760000（美元） 注 2	100.00%
32	FLAMBOYANT INTERNATIONAL LIMITED	新设	2016 年 11 月 5 日	注 1	100.00%
33	SINO WARRIOR GROUP LIMITED	新设	2016 年 8 月 18 日	USD1.00	100.00%
34	LEISURE STATE Ltd.	新设	2016 年 1 月 1 日	USD5	100.00%
35	中弘文商旅控股有限公司	新设	2016 年 1 月 21 日	HKD1	100.00%
36	中玺文商旅集团有限公司	新设	2016 年 4 月 26 日	注 1	100.00%
37	中玺文商旅商业运营管理有限公司	新设	2016 年 6 月 30 日	注 1	100.00%
38	中玺酒店管理有限公司	新设	2016 年 7 月 1 日	注 1	100.00%
39	中玺养老服务管理有限公司	新设	2016 年 6 月 30 日	注 1	100.00%
40	中玺主题公园管理有限公司	新设	2016 年 7 月 1 日	注 1	100.00%
41	中玺物业管理有限公司	新设	2016 年 6 月 30 日	注 1	100.00%
42	北京博远物业管理有限公司	新设	2016 年 4 月 20 日	注 1	100.00%
43	安吉弘越建设发展有限公司	新设	2016 年 8 月 9 日	100,000,000.00	100.00%
44	凌谷香港贸易有限公司	新设	2016 年 6 月 17 日	注 1	100.00%
45	北京明锐装饰工程有限公司	新设	2016 年 4 月 15 日	注 1	100.00%
46	天津凌谷商贸有限公司	新设	2016 年 5 月 16 日	500,000,000.00	100.00%
47	ABERCROMBIE & KENT GROUP OF COMPANIES, S.A	模拟	注 3	注 3	90.50%
48	A&K Equity Holdings Ltd.	模拟	注 3	注 3	100.00%
49	A&K S.a.r.l.	模拟	注 3	注 3	100.00%
50	A&K (Australia) Pty. Ltd.	模拟	注 3	注 3	100.00%
51	Abercrombie & Kent (Australia) Pty. Ltd.	模拟	注 3	注 3	100.00%
52	Abercrombie & Kent Botswana Pty Ltd. (Botswana)	模拟	注 3	注 3	100.00%
53	Abercrombie & Kent Brazil operador de turismo LTDA	模拟	注 3	注 3	100.00%
54	Abercrombie & Kent (Cambodia) Ltd.	模拟	注 3	注 3	100.00%
55	Abercrombie & Kent (China) Travel Co., Ltd.	模拟	注 3	注 3	80.00%
56	Abercrombie & Kent Chile, S.A.	模拟	注 3	注 3	100.00%
57	Abercrombie & Kent Coast Ltd.	模拟	注 3	注 3	100.00%
58	Abercrombie & Kent Croatia DOO	模拟	注 3	注 3	100.00%
59	Abercrombie & Kent Destination Club Holdings, LLC	模拟	注 3	注 3	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
60	Abercrombie & Kent Development Co., LLC	模拟	注 3	注 3	100.00%
61	Abercrombie & Kent Ecuador S.A.	模拟	注 3	注 3	100.00%
62	Abercrombie & Kent Egypt for Tourism Company	模拟	注 3	注 3	100.00%
63	Abercrombie & Kent Equity Holder Holdings, LLC	模拟	注 3	注 3	100.00%
64	Abercrombie & Kent Equity Holder, LLC	模拟	注 3	注 3	100.00%
65	Abercrombie & Kent Europe Limited	模拟	注 3	注 3	100.00%
66	Abercrombie & Kent France	模拟	注 3	注 3	100.00%
67	Abercrombie & Kent (Hong Kong) Limited	模拟	注 3	注 3	100.00%
68	Abercrombie and Kent India Private Limited	模拟	注 3	注 3	100.00%
69	Abercrombie & Kent Italy S.R.L.	模拟	注 3	注 3	100.00%
70	Abercrombie & Kent Jordan Ltd.	模拟	注 3	注 3	70.00%
71	Abercrombie & Kent Kenya Limited	模拟	注 3	注 3	100.00%
72	Abercrombie & Kent Limited	模拟	注 3	注 3	100.00%
73	Abercrombie & Kent Management Co., LLC	模拟	注 3	注 3	100.00%
74	Abercrombie & Kent Mobile Camping Limited	模拟	注 3	注 3	100.00%
75	Abercrombie & Kent (Monaco) SARL	模拟	注 3	注 3	100.00%
76	Abercrombie & Kent Morocco S.A.	模拟	注 3	注 3	100.00%
77	Abercrombie & Kent Peru S.A.C.	模拟	注 3	注 3	100.00%
78	Abercrombie & Kent Private Travel Boutiques S.a.r.l.	模拟	注 3	注 3	100.00%
79	Abercrombie & Kent (Pvt) Limited	模拟	注 3	注 3	75.00%
80	Abercrombie & Kent Safaris Proprietary Limited	模拟	注 3	注 3	100.00%
81	Abercrombie & Kent Safaris (Zambia) Limited	模拟	注 3	注 3	100.00%
82	Abercrombie & Kent (Switzerland) GmbH	模拟	注 3	注 3	100.00%
83	Abercrombie and Kent Tanzania Limited	模拟	注 3	注 3	100.00%
84	Abercrombie & Kent (Thailand) Limited	模拟	注 3	注 3	100.00%
85	Abercrombie & Kent Tours and Travel Limited	模拟	注 3	注 3	100.00%
86	Abercrombie & Kent Travel, Inc.	模拟	注 3	注 3	100.00%
87	Abercrombie & Kent U.S. Group Holdings, Inc.	模拟	注 3	注 3	100.00%
88	Abercrombie & Kent USA, LLC	模拟	注 3	注 3	100.00%
89	A&K Vietnam Travel Company Limited	模拟	注 3	注 3	100.00%
90	Abercrombie & Kent, Inc.	模拟	注 3	注 3	100.00%
91	Ayerwaddy and Kingdoms Travels, Co., Ltd.	模拟	注 3	注 3	55.00%
92	Gorilla Forest Camp Ltd.	模拟	注 3	注 3	100.00%
93	Ocean Tours Ltd.	模拟	注 3	注 3	100.00%
94	Olonana Limited	模拟	注 3	注 3	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
95	OPQ (Pty) Ltd.	模拟	注 3	注 3	100.00%
96	Russian Way Limited	模拟	注 3	注 3	100.00%
97	Russian Way LLC	模拟	注 3	注 3	100.00%
98	Sanctuary Retreats Ltd. (UK)	模拟	注 3	注 3	100.00%
99	Floating Hotel Sun Boats (Sun Boat I-Egypt)	模拟	注 3	注 3	100.00%
100	AMO Boat for Floating Hotel (Sun Boat III-Egypt)	模拟	注 3	注 3	100.00%
101	Abercrombie & Kent Egypt for Hotels and Resorts Management	模拟	注 3	注 3	100.00%
102	Sanctuary Retreats Myanmar Limited (Myanmar)	模拟	注 3	注 3	100.00%
103	Abercrombie & Kent International Limited	模拟	注 3	注 3	100.00%
104	Abercrombie & Kent Safaris (Pty) Ltd.	模拟	注 3	注 3	100.00%

注 1：截至 2016 年 12 月 31 日，公司尚未实际出资。

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

注 3：是拟收购 ABERCROMBIE & KENT GROUP OF COMPANIES, S.A 及其子公司。

注 4：本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体：2016 年本公司将北京永恒嘉业投资有限公司、北京中弘投资有限公司、海南弘昇投资有限公司、北京中弘庆祥投资有限公司、北京弘元鼎成房地产开发有限公司、北京中弘弘璟房地产开发有限公司、北京中弘商业运营管理有限公司、北京易融华盛资产管理有限公司、北京中弘网络营销顾问有限公司、北京博远物业管理有限公司，共计 10 家子公司进行转让，丧失控制权。

本公司及各子公司主要从事房地产开发及商品房销售。

二、拟现金购买资产的相关情况

（一）拟支付现金购买资产的方案

1、本次交易方案概述

中弘控股股份有限公司拟通过间接控制的境外子公司 Neo Dynasty Limited 以支付现金的方式收购 YAN ZHAO Global Limited 所持 ABERCROMBIE & KENT GROUP OF COMPANIES, S.A.90.50%的股权。

2、交易标的评估值及交易作价

本次交易标的的最终交易价格以北京中锋资产评估有限责任公司出具中锋咨报【2017】第 047 号关于《Neo Dynasty Limited 拟收购 ABERCROMBIE & KENTGROUP OF COMPANIES, S.A.90.5%股权所涉及的 ABERCROMBIE & KENT GROUP OF COMPANIES,S.A 股东全部权益价值项目资产评估报告》中以采用

收益法对交易标的进行评估，评估价值 46,600.00 万美元，折算人民币 323,200.00 万元，收购 90.5%股权金额 292,496.00 万元为作价依据。经交易各方协商确定，本次交易价格为 41,249.26 万美元，折算人民币 2,861,461,166.20 元。

本次交易完成后，本公司通过旗下全资子公司 Neo Dynasty Limited 间接持有 ABERCROMBIE & KENT GROUP OF COMPANIES, S.A.90.50%的股权。

（二）标的公司基本情况

ABERCROMBIE & KENT GROUP OF COMPANIES, S.A.（以下简称“A&K”）是在卢森堡成立的股份有限公司，总部位于卢森堡，注册地址为 124, boulevard de la Pé trusse, L-2330 Luxembourg, Grand Duchy ofLuxembourg。A&K 的原股东为 A&KCayman LP、 Jorie Butler Kent、 Geoffery Kent 及 AK Equity Holdings Ltd(LTIP)，其中 A&KCayman LP 持股 61.07%、Jorie Butler Kent 持股 15.04%、Geoffery Kent 持股 15.04%、AK Equity Holdings Ltd(LTIP) 持股 4.25%。2016 年 9 月 23 日，Yan Zhao Global Limited（以下简称“Yan Zhao”）以美元 375,602,768 元（约合人民币 2,605,558 千元）的对价从 A&K 原股东处收购 A&K90.5%的股份（即普通股和优先股的 90.5%），A&K 的母公司由此变更为 Yan Zhao，Geoffrey Kent 持股 9.5%。A&K 共有 57 家子公司。

A&K 主要提供定制及针对高端团体的奢华旅游行程服务。主要客户来自 30 多个国家、在 52 个旅游目的地拥有服务据点、车队及船队，为客户提供垂直整合的服务。年均客户约为 3 万名，客源主要来自美国、英国及澳大利亚。美国是目标公司最大的客户来源，其次是英国及澳大利亚；非洲是最大的旅游目的地服务地区，其次为亚洲、欧洲及南美洲。

三、备考财务报表的编制基础

（一）本备考合并财务报表系假定在本备考合并财务报表附注“二”所述拟支付现金购买资产交易已在 2015 年 1 月 1 日完成，依据本次重组完成后的构架、以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照中国财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则以及之后修订及新增的会计准则（以下统称企业会计准则），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报表的一般规定》（2014 年修订）的披露规定，中国证券监督管理委员会发布的《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件（2014 年修订）》的相关规定，在此基础上编制 2016 年度、2015 年度的备考合并财务报表，仅供公司实施附注二所述重大资产重组事项使用。

（二）本备考合并财务报表系根据公司与购买资产相关的各方协议之约定，并按照以下假设基础编制：

1、假定备考财务报表附注二所述的相关议案能够获得公司股东大会的批准。

2、假定 2015 年 1 月 1 日中弘股份以现金通过其全资子公司 Neo Dynasty Limited 完成了对 A&K 及旗下 57 家子公司的收购，现金支付对价已完成，并全部完成相关手续；本次收购的现金对价在交易完成前暂作为公司一项负债记录在其他应付款中，未考虑该项负债的资金成本。

3、本备考合并财务报表以持续经营为基础，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

4、假设公司对 A&K 及旗下 57 家子公司的企业合并架构于 2015 年 1 月 1 日业已存在，自 2015 年 1 月 1 日起将 A&K 及旗下 57 家子公司纳入备考财务报表的编制范围，公司自 2015 年 1 月 1 日起以合并 A&K 及旗下 57 家子公司后的主体持续经营。

5、鉴于特殊的编制目的，本备考合并财务报表不包括：备考合并现金流量表、备考合并股东权益变动表、备考母公司财务信息及合并范围变更、在其他主体中的权益等对特殊的编制目的无实质意义的财务报表附注。另外，备考合并资产负债表的所有者权益部分中，“归属于母公司股东的所有者权益”仅列示总额，不区分各明细项目。

6、由本次重大资产重组事项产生的费用、税收等影响未在本备考合并财务报表中反映。

7、由于本次重组方案尚待公司股东大会批准，最终经批准的本次重组方案，包括交易价格等都可能与本备考合并财务报表中所采用的上述假设存在差异，则相关资产及负债，都可能在本次重组完成后实际入账时作出相应调整。

8、本备考合并财务报表以由亚太（集团）会计师事务所(特殊普通合伙)于 2017 年 4 月 24 日出具的亚会 A 审字（2017）0030 号中弘控股 2016 年财务报表审计报告、由亚太（集团）会计师事务所(特殊普通合伙)于 2016 年 4 月 24 日出具的亚会 A 审字（2016）0211 号中弘控股 2015 年财务报表审计报告和由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 5 月 5 日出具的毕马威华振审字第 1702193 号 A&K 公司 2015-2016 年度审计报告为基础，按三 3、所列方法编制的。

交易标的可辨认净资产公允价值，根据中发国际资产评估有限公司于 2017 年 5 月 5 日出具的中发咨报字[2017]第 022 号评估报告为依据进行调整。

9、商誉

备考期间 A&K 公司除净损益外的净资产增加视同期初就已经存在，并以此确定 2015 年 1 月 1 日 A&K 公司的账面净资产，除“无形资产-商标权”以中发国际资产评估公司资产基础法评估值确定 2016 年 12 月 31 日的公允价值作为备考期初公允价值外，其他资产、负债按 2015 年 1 月 1 日的账面价值作为公允价值，以此确定 A&K 公司 2015 年 1 月 1 日可辨认净资产公允价值。

鉴于此次交易尚未实施，中弘股份尚未实际控制 A&K 公司，在编制备考报表时，假设评估基准日（2016 年 12 月 31 日）的资产成本法评估增值部分直接增至合并基准日（2015 年 1 月 1 日）A&K 公司账面净资产，作为可辨认净资产的公允价值。在备考报表期间未考虑计提折旧或摊销。合并基准日（2015 年 1 月 1 日）备考合并财务报表之商誉以合并对价与合并基准日（2015 年 1 月 1 日）A&K 公司可辨认资产、负债的公允价值之间的差额确定。

由于假定购买日与实际购买日不同，被购买方资产、负债的计量基础存在差异，故本备考合并财务报表确认的商誉与实际购买日不一致，与将来收购完成后的法定合并财务报表可能不一致。

A&K 公司于 2013 年 12 月 9 日获得了一笔本金为美元 50,000,000 元（人民币 304,845,000 元）的借款，利率为伦敦同业拆借利率 Libor 的基础上上浮 4%，借款期限为 4 年。自 2014 年第一季度起至 2018 年 9 月，每季度还款美元 125,000 元（约合人民币 764,875 元），剩余本金及利息于 2018 年 12 月 9 日到期。2016 年 9 月 23 日，Yan Zhao 购买本公司 90.5%股权，根据协议由 Yan Zhao 代为偿还该笔借款剩余本金及利息合计美元 49,318,750 元（人民币 328,867,219 元），并相应扣除 Yan Zhao 应支付的收购对价，A&K 公司股东投入的代偿还借款资金 328,867,219 元假定备考报表合并日已存在，冲减长期借款 312,459,045.00 元，记入其他应收款 16,408,174.00 元。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司主要从事房地产经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、维修基金、质量保证金、收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、27“收入”、各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、32 重大会计判断和估计”。

1、会计期间

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

2、营业周期

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

3、记账本位币

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

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第

5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的

会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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

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

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

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计

量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

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

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

9、金融工具

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

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

②持有至到期投资

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

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

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊

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

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

③贷款和应收款项

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

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

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

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

（3）金融资产减值

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

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

②可供出售金融资产减值

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

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

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

（5）金融负债的分类和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

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

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

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

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

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

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

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

（8）金融资产和金融负债的抵销

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

（9）权益工具

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

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

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

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

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

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

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

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A．信用风险特征组合的确定依据

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

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征

B．根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	账龄分析法

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1 年以内（含 1 年，以下同）	6.00	6.00
1-2 年	8.00	8.00
2-3 年	10.00	10.00
3-5 年	15.00	15.00
5 年以上	100.00	100.00

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

（3）坏账准备的转回

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

11、存货

（1）存货的分类

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

（2）存货取得和发出的计价方法

①发出材料、设备采用个别计价法。

②项目开发时，开发用土地按开发产品实际占地面积占开发用土地总面积的比例分摊计入项目的开发成本。土地成本：是指因开发房地产而征用土地所发生的各项费用，包括征地费、安置费，以及原有建筑物的拆迁补偿费。前期工程费：是指房地产在开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘察、测绘、土地平整等费用。基础设施费：是指房地产在开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施，以及道路等基础设施费用；建筑安装工程费：是指房地产开发项目在开发过程中施工所发生的各项建筑安装工程和设备费；配套设施费：是指在开发小区内发生，可记入土地、房屋开发成本的不能有偿转让的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔、居委会等设施的支出。开发间接费：是指房地产开发企业内部独立核算单位及开发现场为开发地产而发生的各项间接费用，包括现场管理机构人员工资、福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等。

③发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销

售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

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

（4）存货的盘存制度为实地盘存制

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次摊销法摊销。

周转用包装物按照一次摊销法计入成本费用。

12、划分为持有待售资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，本公司已就处置该项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，自划分为持有待售之日起不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一个《企业会计准则第 8 号——资产减值》所定义的资产组，并且按照该准则的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中所形成的商誉。

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

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

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金

融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

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

通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

②对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

③除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企

业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

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

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

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

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法

核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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

14、投资性房地产

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

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

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

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

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

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

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

15、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

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

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	30－40	3.00-5.00	2.38-3.23
机器设备	3－5	3.00-5.00	19.00-32.33
办公设备	3－5	3.00-5.00	19.00-32.33
办公家具	3－5	3.00-5.00	19.00-32.33
运输工具	5－10	3.00-5.00	9.50-19.40
专用设备	3－5	3.00-5.00	19.00-32.33
其他设备	3－5	3.00-5.00	19.00-32.33

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

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

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

（5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地

计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

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

16、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

17、借款费用

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

（2）专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

18、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

①使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命
土地使用权	50
应用软件	5
著作权	5

②使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。对使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据是：没有明确的合同或法律规定的无形资产，综合各方面情况，如聘请相关专家进行论证或与同行业的情况进行比较以及企业的历史经验等，来确定无形资产为企业带来未来经济利益的期限，如果经过这些努力确实无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限，再将其作为使用寿命不确定的无形资产。

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

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

19、长期待摊费用

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

20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、职工薪酬

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

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

（2）离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。

①采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益或相关资产成本。

②对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

（3）辞退福利的会计处理办法：

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

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

入当期损益（辞退福利）。

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

22、预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

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

23、维修基金核算方法

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

24、质量保证金核算方法

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

25、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

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

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计

量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

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

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

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

②以现金结算的股份支付

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

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

（2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

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

（3）涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中其一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

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

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

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

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

26、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

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

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

利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

27、收入

（1）商品销售收入

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

①在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

②出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

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

（2）提供劳务收入

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

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

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

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

（3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和

合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

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

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

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

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

（6）其他业务收入确认方法

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

28、政府补助

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

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

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

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

29、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

30、租赁

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

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

（4）本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

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

31、其他重要的会计政策和会计估计

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

终止经营的会计处理方法参见本附注四、12"划分为持有待售资产"相关描述。

32、重要会计政策、会计估计的变更

本公司无政策变更或会计估计变更。

33、重大会计判断和估计

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

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

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

（1）租赁的归类

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

（2）坏账准备计提

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

（3）存货跌价准备

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

（4）金融工具公允价值

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

（5）持有至到期投资

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

（6）持有至到期投资减值

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

（7）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允

价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（8）长期资产减值准备

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

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

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

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

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

（9）折旧和摊销

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

（10）开发支出

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

（11）递延所得税资产

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

（12）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计

的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（13）预计负债

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

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

（14）公允价值计量

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

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%、17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税，对房地产旧项目营改增后按5%征收率缴纳。
营业税	按应纳税营业额 5%缴纳营业税
土地增值税	根据有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额，按超率累进税率30%-60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴
城市维护建设税	按应缴流转税税额的7%、5%缴纳
教育费附加	按应缴流转税税额的3%缴纳
地方教育附加	按应缴流转税税额的2%缴纳
企业所得税	按企业应纳税所得额的25%、16.5%缴纳，详见注1

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

2、A&K 及各子公司 2015 年度及 2016 年度适用的法定所得税税率

公司名称	计税依据	税率
本公司 (注 1)	按应纳税所得额计征	29.22%
A&K S.a.r.l (注 1)	按应纳税所得额计征	29.22%
Abercrombie & Kent USA, LLC (注 2)	按应纳税所得额计征	34.80%
Abercrombie & Kent Limited (UK)	按应纳税所得额计征	20.00%
A&K Australia (Pty) Ltd	按应纳税所得额计征	30.00%
Abercrombie and Kent Botswana (Proprietary) Ltd.	按应纳税所得额计征	22.00%
Abercrombie and Kent India Private Limited	按应纳税所得额计征	33.00%
Abercrombie & Kent Kenya Limited	按应纳税所得额计征	30.00%
Abercrombie & Kent Europe Limited (UK)	按应纳税所得额计征	20.00%
Sanctuary Retreats Limited	按应纳税所得额计征	20.00%
Abercrombie & Kent Safaris Proprietary Limited	按应纳税所得额计征	28.00%
Abercrombie & Kent (Tanzania) Limited	按应纳税所得额计征	30.00%
Abercrombie & Kent Safaris (Zambia) Limited	按应纳税所得额计征	30.00%
Abercrombie & Kent Peru S.A.C.	按应纳税所得额计征	32.00%

注 1：A&K 及 A&K S.a.r.l 的法定所得税税率 29.22%。

注 2：美国联邦税收系统执行累进税率制，Abercrombie & Kent USA, LLC 的适用所得税税率为 34.80%。

六、合并财务报表项目注释

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

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	5,687,585.61	5,065,579.38
银行存款	5,543,852,024.43	2,652,402,947.48
其他货币资金	134,718,396.78	109,437,308.27
合计	5,684,258,006.82	2,766,905,835.13

注：2016 年 12 月 31 日受限货币资金期末账面价值为 150,008,822.25 元，其中：银行存款-利真香港贸易有限公司将其在 Bank of China (HongKong)limited 开立的银行账户为银行借款作质押人民币 16,663,951.47 元，原币金额为 18,515,501.63 港币；其他货币资金-客户按揭贷款的保证金存款 6,423,053.78 元，其他货币资金人防保证金为 15,506,660.00 元。A&K 信用证担保受限资金 46,984,301.00 元；A&K 预缴全部旅游费用于专门托管账户受限资金为 53,449,585.00 元；A&K 用于借款担保 10,981,271.00 元。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

（1）分类

项目	年末余额	年初余额
交易性金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
衍生金融资产		
其他		
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	428,623,356.00	378,213,238.00
其中：债务工具投资	424,266,920.00	376,823,608.00
权益工具投资		
其他	4,356,436.00	1,389,630.00
合计	428,623,356.00	378,213,238.00

债务工具投资包括高评级的美国免税储蓄债券和期限在 3 个月至 6 年之间的公司债券。

3、应收票据

（1）应收票据分类

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

4、应收账款

（1）应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	1,292,438,862.54	96.05	77,546,283.51	6.00	1,214,892,579.03
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	53,169,597.39	3.95	927,632.17	1.74	52,241,965.22
合计	1,345,608,459.93	100.00	78,473,915.68		1,267,134,544.25

（续）

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏	188,843,692.07	92.21	14,941,835.44	7.91	173,901,856.63

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
账准备的应收款项					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	15,963,223.00	7.79	92,325.00	0.58	15,870,898.00
合计	204,806,915.07	100.00	15,034,160.44		189,772,754.63

①、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

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

（2）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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

5、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	1,376,305,823.47	50.96	1,859,062,740.11	76.67
1 至 2 年	1,129,071,098.14	41.80	449,663,383.31	18.54
2 至 3 年	112,255,229.00	4.16	51,190,672.62	2.11
3 年以上	83,191,407.00	3.08	65,035,886.69	2.68
合计	2,700,823,557.61	100.00	2,424,952,682.73	100.00

（2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付款项总额的比例%	预付款时间	未结算原因
济南市天桥区北展区管委会	460,000,000.00	17.03	2015-10-13	预付土地竞买保证金，土地尚未取得

单位名称	期末金额	占预付款项总额的比例%	预付款时间	未结算原因
济南市国土资源局	378,260,000.00	14.01	2016-12-27	预付土地竞买保证金，土地尚未取得
西双版纳旅游区管委会	265,000,000.00	9.81	2015-4-02	预付土地款，土地尚未取得
吉林森工松江河林业（集团）有限公司	205,356,340.00	7.60	2015-2-13	预付林地拆迁补偿款，土地尚未取得
安吉县人民政府孝源街道办事处	120,000,000.00	4.44	2016-8-29	预付土地竞买保证金，土地尚未取得
合计	1,428,616,340.00	52.89		

6、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	563,190,746.81	87.84	47,669,037.04	8.46	515,521,709.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	77,950,733.00	12.16	1,158,479.00	1.49	76,792,254.00
合计	641,141,479.81	100.00	48,827,516.04		592,313,963.77

（续）

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	304,053,639.31	74.95	31,831,884.65	10.47	272,221,754.66
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	101,629,641.00	25.05	1,013,002.00	1.00	100,616,639.00
合计	405,683,280.31	100.00	32,844,886.65		372,838,393.66

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	281,137,171.29	16,868,227.29	6.00
1 至 2 年	44,192,543.21	3,535,403.46	8.00

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

（2）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	273,269,449.91	100,223,437.04
重组债权	175,137,777.78	176,053,498.78
往来款	91,583,884.27	4,191,866.57
备用金	824,262.64	4,162,928.67
代收代付款项	444,857.94	1,760,637.72
代垫款项	21,034,780.00	3,763,897.83
旅行社*	31,799,208.00	30,266,670.00
邮轮公司*	23,155,706.00	43,948,685.00
应收房屋押金	6,610,961.00	5,753,330.00
应收旅行预支款项	2,150,470.00	1,357,162.00
股东投入的代偿还借款资金		16,408,174.00
其他	15,130,122.27	17,792,992.70
合计	641,141,479.81	405,683,280.31

注*：本集团供应商包括旅行社及邮轮公司。根据与供应商的协议约定，如因旅行社、邮轮公司的原因导致游客无法正常出行，旅行社、邮轮公司需要退回佣金和旅行费用并相应赔偿由此导致的游客损失。应收旅行社以及邮轮公司的款项为上述原因产生。

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
山东省塑料工业有限公司	重组债权	175,137,777.78	2-3 年	27.32	17,513,777.78
交银国际信托有限公司	押金及保证金	93,760,000.00	1 年以内	14.62	5,625,600.00
三亚海岸投资有限公司	押金及保证金	23,494,617.44	4-5 年	3.66	3,524,192.62
CCM NOMINEES LIMITED	押金及保证金	22,362,500.00	1-2 年	3.49	1,789,000.00
西双版纳中恒泰投资有限公司	往来款	21,000,000.00	1 年以内	3.28	1,260,000.00
合计		335,754,895.22		52.37	29,712,570.40

7、存货

（1）存货明细情况

存货种类	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	44,869,423.10	16,471,750.36	28,397,672.74
库存商品	26,899,938.10	2,829,076.86	24,070,861.24
周转材料	7,504.00		7,504.00
自制半成品	11,402,071.94	1,004,818.24	10,397,253.70
开发成本	16,823,032,324.21		16,823,032,324.21
开发产品	3,167,486,899.69		3,167,486,899.69
合计	20,073,698,161.04	20,305,645.46	20,053,392,515.58

（续）

存货种类	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	8,245,183.49	8,117,609.06	127,574.43
库存商品	16,810,324.36	2,543,885.36	14,266,439.00
周转材料			
自制半成品			
开发成本	12,607,362,803.28		12,607,362,803.28
开发产品	1,192,083,025.85		1,192,083,025.85
合计	13,824,501,336.98	10,661,494.42	13,813,839,842.56

（2）存货跌价准备

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

注：本年存货增幅较大主要是 2016 年 2 月 17 日非同一控制下收购 KEE Holdings Company Limited 形成。

（3）开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资
中国之窗项目	规划设计阶段		36 亿元
东区国际项目（中弘大厦）	2016 年 1 月	2017 年 12 月	25 亿元
山东省微山岛旅游度假区项目	规划设计阶段		
西双版纳路南山项目	规划设计阶段		10 亿元
西双版纳路南山雨林养生度假项目	规划设计阶段		15 亿元
北京平谷夏各庄新城 3 期-2 号地	2016 年 8 月	2017 年 12 月	10.54 亿元
北京平谷夏各庄新城 2 期-5B+1(由山由谷二期)	2015 年 6 月	2017 年 10 月	24.68 亿元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资
中弘西岸首府项目 35 号地	规划设计阶段		21.46 亿元
海口市东海岸如意岛项目	2014 年 4 月	2017 年 12 月	129 亿元
御马坊度假村项目	2010 年 11 月	2018 年 12 月	26 亿元
西游记文化创业产业园	规划设计阶段		
宿州项目	规划设计阶段		
三间房项目	规划设计阶段		
海南荔枝园项目	规划设计阶段		
东参休闲生活区项目	2014 年 10 月	2018 年 9 月	6.5 亿元
漫江项目	2014 年 1 月	2017 年 10 月	5 亿元
天目山项目	规划设计阶段		
上影安吉新奇世界	2015 年 2 月	2018 年 7 月	18.31 亿元
法门寺项目	2017 年 1 月	2019 年 5 月	12.05 亿元
影视学院项目	规划设计阶段		18.29 亿元
济南鹊山项目	2015 年 7 月	2018 年 12 月	8.06 亿元
济南中弘广场项目	2014 年 7 月	2020 年 12 月	34.91 亿元
长白山池北祚荣府旅游商业综合体项目	2015 年 5 月	2017 年 12 月	13 亿元
小洲岛酒店	2012 年 6 月	2018 年 12 月	30 亿元
拓展项目	规划设计阶段		
合计			

（续）

项目名称	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额
中国之窗项目	279,080,180.78			4,999,995.92	284,080,176.70
东区国际项目（中弘大厦）	1,644,766,635.49			766,926,856.34	2,411,693,491.83
山东省微山岛旅游度假区项目	5,051,071.28			300,000.00	5,351,071.28
西双版纳路南山项目	39,331,963.58			4,347,108.13	43,679,071.71
西双版纳路南山雨林养生度假项目	7,112,225.25			17,690,262.08	24,802,487.33
北京平谷夏各庄新城 3 期-2 号地	350,913,066.50			116,459,325.86	467,372,392.36
北京平谷夏各庄新城 2 期-5B+1	1,415,372,494.53	1,295,826,074.95		626,119,396.91	745,665,816.49
中弘西岸首府项目 35 号地	220,983,296.01			5,301,640.71	226,284,936.72
海口市东海岸如意岛项目	3,001,068,394.63			1,272,705,715.84	4,273,774,110.47
御马坊度假村项目	1,708,213,736.14	2,414,699,294.97		1,359,831,078.14	653,345,519.31
西游记文化创业产业园	115,610,461.11				115,610,461.11
宿州项目	142,706,253.93			135,956.00	142,842,209.93
三间房项目	24,934,380.72		24,934,380.72		
海南荔枝园项目	178,061,645.18		45,000,000.00	4,643,305.46	137,704,950.64

项目名称	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额
东参休闲生活区项目	205,000,178.76			109,286,337.17	314,286,515.93
漫江项目	306,219,775.74			107,961,453.20	414,181,228.94
天目山项目	32,132,561.95			299,882.00	32,432,443.95
上影安吉新奇世界	218,506,714.47	223,846,673.57		253,285,292.45	247,945,333.35
法门寺项目				95,331,852.46	95,331,852.46
影视学院项目				86,425,380.00	86,425,380.00
济南鹊山项目	527,315,953.37	1,102,184,571.28		793,018,046.29	218,149,428.38
济南中弘广场项目	2,094,293,118.58			831,890,802.00	2,926,183,920.58
长白山池北祚荣府旅游商业综合体项目	72,970,771.83			402,052,084.16	475,022,855.99
小洲岛酒店				2,453,564,648.76	2,453,564,648.76
拓展项目	17,717,923.45			9,584,096.54	27,302,019.99
合计	12,607,362,803.28	5,036,556,614.77	69,934,380.72	9,322,160,516.42	16,823,032,324.21

（4）开发产品明细情况

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

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

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

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

8、划分为持有待售的资产

项目	年末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
持有待售非流动资产	6,937,000.00			
其中：固定资产	6,937,000.00			
投资性房地产				

项目	年末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
合计	6,937,000.00			

于 2016 年年末，本公司决定出售位于赞比亚的两处旅游业务运营办事处，其账面价值约人民币 6,937,000 元。

9、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	50,285,627.10	7,998,364.62
预缴城市维护建设税	7,455,148.03	981,296.41
预缴教育费附加	10,174,358.01	287,092.23
预缴地方教育费附加	331,979.31	159,488.65
预缴土地增值税	59,044,662.47	11,875,302.96
预缴营业税	2,248,724.67	12,261,504.78
预缴企业所得税	11,648,600.46	6,448,912.92
预缴水利基金	95,255.73	71,964.74
预缴人寿保险	10,460,996.00	9,337,797.00
合计	151,745,351.78	49,421,724.31

10、可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	285,028,574.95		285,028,574.95	162,212,698.34		162,212,698.34
其中：按公允价值计量的				36,700,000.00		36,700,000.00
按成本计量的	285,028,574.95		285,028,574.95	125,512,698.34		125,512,698.34
其他						
合计	285,028,574.95		285,028,574.95	162,212,698.34		162,212,698.34

（2）年末按成本计量的可供出售金融资产

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

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

11、长期应收款

（1）长期应收款情况

项目	年末余额			年初余额			折现率区间
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
关联方往来	3,454,626.00		3,454,626.00	10,409,241.00		10,409,241.00	
合计	3,454,626.00		3,454,626.00	10,409,241.00		10,409,241.00	

12、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	131,051,039.40		131,051,039.40			
对联营、合营企业投资	91,891,918.57		91,891,918.57	94,899,726.17		94,899,726.17
合计	222,942,957.97		222,942,957.97	94,899,726.17		94,899,726.17

（2）对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
合营企业						
Yangzi Joint Venture	31,221,229.00			-1,521,087.00	-2,125,536.00	1,970,077
Sanctuary Ananda	8,350,769.00			312,188.00		525,124
小计	39,571,998.00			-1,208,899.00	-2,125,536.00	2,495,201.00
联营企业						
汪清鑫兴矿业有限公司	55,327,728.17			-840,113.60		
Abcrombie & Kent Global Health Ltd.*			1,414,810.00	-19,927.00		
小计	55,327,728.17		1,414,810.00	-860,040.60		
合计	94,899,726.17		1,414,810.00	-2,068,939.60	-2,125,536.00	2,495,201.00

（续）

被投资单位	本年增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业					
Yangzi Joint Venture				29,544,683.00	

被投资单位	本年增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
Sanctuary Ananda	-1,328,460.00			7,859,621.00	
小计	-1,328,460.00			37,404,304.00	
联营企业					
汪清鑫兴矿业有限公司				54,487,614.57	
Abcrombie & Kent Global Health Ltd.*			-1,394,883.00		
小计			-1,394,883.00	54,487,614.57	
合计	-1,328,460.00		-1,394,883.00	91,891,918.57	

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

注：于 2016 年，本集团处置了对联营公司 Abcrombie & Kent Global Health Ltd. 的权益，确认投资损失人民币 1,394,883 元。

13、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1、期初余额	51,500,275.00			51,500,275.00
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、期末余额	51,500,275.00			51,500,275.00
二、累计折旧和累计摊销				
1、期初余额	3,330,351.12			3,330,351.12
2、本年增加金额	1,665,175.56			1,665,175.56
（1）计提或摊销	1,665,175.56			1,665,175.56
3、本年减少金额				
4、期末余额	4,995,526.68			4,995,526.68
三、减值准备				
1、期初余额				
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、期末余额				
四、账面价值				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1、年末账面价值	46,504,748.32			46,504,748.32
2、年初账面价值	48,169,923.88			48,169,923.88

（2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、年初余额	29,870,560.00			29,870,560.00
二、本年变动	2,039,640.00			2,039,640.00
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
其他增加	2,039,640.00			2,039,640.00
减：处置				
其他转出				
公允价值变动				
三、年末余额	31,910,200.00			31,910,200.00

于 2016 年 12 月 31 日，投资性房地产为子公司 A&K Development Co, LLC 持有的位于美国南卡罗来纳州基沃岛的酒店和怀俄明州的杰克逊酒店，公允价值分别为人民币 17,071,957 元和人民币 14,838,243 元（美元 2,461,000 元和美元 2,139,000 元）。

2015 年 8 月 18 日，本集团子公司 A&K Development LLC 与 DAVID ROBERT SNELL 签署出售协议，将其拥有的账面净值为美元 1,700,000 元 (人民币 11,039,120 元) 的 CABO 资产以美元 1,365,000 元（人民币 8,863,764 元）的价格出售，扣除资产处置费用美元 104,576 元（人民币 679,074 元），A&K Development LLC 确认资产处置损失美元 439,576 元（人民币 2,854,431 元）。

14、固定资产

（1）固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	办公家具	运输工具	专用设备	其他设备	合计
一、账面原值								
1、期初余额	455,235,566.00	8,187,588.93	224,916,099.03	8,005,578.65	131,815,091.49	5,812,065.58	64,600,417.08	898,572,406.76
2、本年增加金额	3,506,501.00	114,576,055.85	51,460,363.07	1,851,503.48	137,542,711.64	4,492,054.92	4,159,487.16	317,588,677.12
（1）购置	1,932,909.00	11,922,161.15	38,508,123.92	1,851,503.48	128,956,249.65	4,492,054.92	2,351,554.00	190,014,556.12
（2）在建工程转入								
（3）企业合并增加		102,653,894.70	5,018,195.15		4,028,933.99		1,807,933.16	113,508,957.00
（4）其他转入	1,573,592.00		7,934,044.00		4,557,528.00			14,065,164.00
3、本年减少金额	10,488,192.00	9,514,541.85	21,039,751.69	1,289,574.30	26,029,511.34		34,016,192.88	102,377,764.06
（1）处置或报废	10,488,192.00	9,514,541.85	19,867,398.69	1,289,574.30	25,967,078.34		11,900,438.88	79,027,224.06
（2）其他转出			1,172,353.00		62,433.00		22,115,754.00	23,350,540.00
4、期末余额	448,253,875.00	113,249,102.93	255,336,710.41	8,567,507.83	243,328,291.79	10,304,120.50	34,743,711.36	1,113,783,319.82
二、累计折旧								
1、期初余额	88,852,291.70	6,375,014.43	128,795,280.90	5,479,648.03	90,066,776.23	992,431.51	49,845,258.62	370,406,701.42
2、本年增加金额	16,464,691.28	63,313,687.63	30,070,693.05	1,089,665.97	21,096,343.94	1,132,181.62	3,017,538.31	136,184,801.80
（1）计提	13,907,933.28	14,885,611.42	24,558,331.93	1,089,665.97	14,945,646.81	1,132,181.62	1,733,682.00	72,253,053.03
（2）企业合并增加		48,428,076.21	4,049,502.12		3,190,952.13		1,283,856.31	56,952,386.77
（3）其他转入	2,556,758.00		1,462,859.00		2,959,745.00			6,979,362.00
3、本年减少金额	9,843,889.00	2,399,524.94	10,965,615.85	779,454.59	20,223,278.99		25,607,257.07	69,819,020.44
（1）处置或报废	9,843,889.00	2,399,524.94	10,965,615.85	779,454.59	20,223,278.99		6,685,529.07	50,897,292.44
（2）其他转出							18,921,728.00	18,921,728.00
4、期末余额	95,473,093.98	67,289,177.12	147,900,358.10	5,789,859.41	90,939,841.18	2,124,613.13	27,255,539.86	436,772,482.78
三、减值准备								

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
1、期初余额		169,231.56	605,253.68				2,523,340.12	3,297,825.36
2、本年增加金额		11,453,396.46	594,839.52		3,238.28			12,051,474.26
（1）计提		3,527,245.00	465,826.79					3,993,071.79
（2）企业合并增加		7,926,151.46	129,012.73		3,238.28			8,058,402.47
（3）其他转入								
3、本年减少金额		157.56					2,523,340.12	2,523,497.68
（1）处置或报废		157.56					2,523,340.12	2,523,497.68
4、期末余额		11,622,470.46	1,200,093.20		3,238.28			12,825,801.94
四、账面价值								
1、年末账面价值	352,780,781.02	34,337,455.35	106,236,259.11	2,777,648.42	152,385,212.33	8,179,507.37	7,488,171.50	664,185,035.10
2、年初账面价值	366,383,274.30	1,643,342.94	95,515,564.45	2,525,930.62	41,748,315.26	4,819,634.07	12,231,818.34	524,867,879.98

15、在建工程

（1）在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
济南中弘广场项目	1,592,000.00		1,592,000.00	1,592,000.00		1,592,000.00
长白山保护区新奇世界滑雪场项目	24,690,071.37		24,690,071.37	23,344,530.94		23,344,530.94
待安装机器设备	5,311,142.70		5,311,142.70			
合计	31,593,214.07		31,593,214.07	24,936,530.94		24,936,530.94

（2）重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	期末余额
济南中弘广场项目		1,592,000.00				1,592,000.00
长白山保护区新奇世界滑雪场项目		23,344,530.94	1,345,540.43			24,690,071.37
待安装机器设备			5,311,142.70			5,311,142.70
合计		24,936,530.94	6,656,683.13			31,593,214.07

16、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	商标权	合计
一、账面原值					
1、期初余额	2,380,561.39	15,241,067.00	60,331.00	273,000,000.00	290,681,959.39
2、本年增加金额		16,982,370.13			16,982,370.13
（1）购置		8,933,993.51			8,933,993.51
（2）内部研发					
（3）企业合并增加		8,048,376.62			8,048,376.62
3、本年减少金额		6,389,048.31	60,331.00		6,449,379.31
（1）处置		6,389,048.31	60,331.00		6,449,379.31
4、期末余额	2,380,561.39	25,834,388.82		273,000,000.00	301,214,950.21
二、累计摊销					
1、期初余额	303,901.22	5,166,978.59	55,303.60		5,526,183.41
2、本年增加金额	50,650.20	7,369,936.18			7,420,586.38
（1）计提	50,650.20	3,491,414.15			3,542,064.35
（2）企业合并增加		3,878,522.03			3,878,522.03
3、本年减少金额		3,235,880.59	55,303.60		3,291,184.19
（1）处置		3,235,880.59	55,303.60		3,291,184.19
4、期末余额	354,551.42	9,301,034.18			9,655,585.60
三、减值准备					
1、期初余额					
2、本年增加金额					
（1）计提					
3、本年减少金额					
（1）处置					
4、期末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值	2,026,009.97	16,533,354.64		273,000,000.00	291,559,364.61
2、年初账面价值	2,076,660.17	10,074,088.41	5,027.40	273,000,000.00	285,155,775.98

（2）未办妥产权证书的土地使用权情况：

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

17、商誉

（1）商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本年增加		本年减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
收购北京永恒嘉业投资有限公司合并成本大于所享有该公司净资产的差额	8,105,885.58			8,105,885.58		
收购卓高国际集团有限公司合并成本大于所享有该公司净资产的差额	361,479,340.14				26,174,867.52	335,304,472.62
收购开易控股股份有限公司合并成本大于所享有该公司净资产的差额		508,258,194.77				508,258,194.77
Abercrombie & Kent Egypt for Tourism Company（拟并购项目	11,344,319.00		774,620.00			12,118,939.00
Abercrombie & Kent Limited（拟并购项目）	6,350,741.00		433,645.00			6,784,386.00
没有单独重大商誉的其他多个投资单位（拟并购项目）	5,818,266.00		397,286.00			6,215,552.00
A&K 公司（拟并购项目）	2,280,992,285.61					2,280,992,285.61
合计	2,674,090,837.33	508,258,194.77	1,605,551.00	8,105,885.58	26,174,867.52	3,149,673,830.00

（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。

18、长期待摊费用

项目	期初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	6,228,113.75	9,919,146.46	3,831,978.39	1,367,108.13	10,948,173.69
经营租入固定资产改良支出	44,332,197.00	15,788,548.00	7,711,710.00	5,695,277.00	46,713,758.00
合计	50,560,310.75	25,707,694.46	11,543,688.39	7,062,385.13	57,661,931.69

19、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	124,419,194.53	30,460,336.07	13,593,010.72	3,398,252.68
广告费超支	4,400,000.00	1,100,000.00	7,353,824.68	1,838,456.17
可供出售金融资产公允价值变动损益			8,973,949.40	2,243,487.35
可抵扣亏损	570,640,773.16	150,049,832.54	157,560,710.00	52,935,827.00
内部交易未实现利润	1,658,353.56	414,588.39		
应付职工薪酬	4,977,795.04	900,544.25		
租赁物改良的累计折旧	2,363,098.06	339,550.62		
固定资产折旧	8,570,352.00	2,504,257.00	16,267,335.00	4,753,315.00
其他时间性差异	97,977,409.00	28,628,999.00	61,469,191.00	17,961,298.00
合计	815,006,975.35	214,398,107.87	265,218,020.80	83,130,636.20

（2）未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值				
预计分配利润	20,110,118.20	1,005,505.91		
固定资产折旧	47,148,809.00	13,776,882.00	38,690,478.00	11,305,358.00
合计	67,258,927.20	14,782,387.91	38,690,478.00	11,305,358.00

注：本公司旗下非全资子公司 KEE Holdings Company Limited 系香港联交所上市公司，KEE Holdings

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

（3）以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项　　目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	14,782,387.91	199,615,719.96	11,305,358.00	71,825,278.20
递延所得税负债	14,782,387.91		11,305,358.00	

（4）未确认递延所得税资产明细

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

（5）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

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

20、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
信托收益权		7,000,000.00
重庆国际信托有限公司资金信托	10,000,000.00	10,000,000.00
西藏信托有限公司信托收益	7,000,000.00	
安信信托股份有限公司信托收益	217,000,000.00	
北京世欣融泰投资管理有限公司信托收益权	1,000,000,000.00	
中国船东互保协会	315,463,888.90	
店铺押金	2,916,343.12	
预付办公室长期租赁款	1,997,856.00	-
其他	1,179,290.00	448,058.00
合计	1,555,557,378.02	17,448,058.00

注：1. 重庆国际信托有限公司资金信托

长白山望天鹅旅游开发有限公司与重庆国际信托有限公司签订重庆信托《重庆信托-望天鹅 2 号单-资金信托合同》，将其有支配权的资金委托给受托人，其中 1%的信托资金用于缴纳信托业保障

基金，剩余信托资金用于信托受益权和信托贷款各种受益权等投资项目。

2. 西藏信托有限公司信托收益

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

3. 安信信托股份有限公司信托收益

微山岛旅游开发有限公司与北京弘元鼎成房地产开发有限公司签订《信托受益权转让协议》。受让方微山岛旅游开发有限公司支付转让方北京弘元鼎成房地产开发有限公司的信托受益权价款共计人民币 217,000,000.00 元享有其信托资金，并享有对应之信托受益权及相关一切衍生权利。

4. 北京世欣融泰投资管理有限公司信托收益权

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

5. 中国船东互保协会

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

21、短期借款

（1）短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款		926,206,000.00
抵押借款	49,148,326.00	383,209,212.00
信用借款	200,000,000.00	400,000,000.00
保证借款	913,075,000.00	
抵押+保证	440,920,000.00	
质押+保证	400,000,000.00	
合计	2,003,143,326.00	1,709,415,212.00

22、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

项目	年末余额	年初余额
交易性金融负债		
其中：发行的交易性债券		

项目	年末余额	年初余额
衍生金融负债		
其他		
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		
债务工具投资		
远期外汇交易合同	5,001,577.00	4,201,359.00
合计	5,001,577.00	4,201,359.00

23、应付票据

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

24、应付账款

（1）应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,396,265,633.28	431,652,111.06
材料款	16,557,224.44	581,196.33
旅行服务成本	218,969,649.00	210,193,742.00
日常支出	87,005,497.00	83,279,627.00
其他	27,292,208.00	16,596,031.00
合计	1,746,090,211.72	742,302,707.39

（2）①账龄超过 1 年的应付账款为 251,138,212.93 元，主要系应付建筑承包商的工程款。②截至 2016 年 12 月 31 日，超过一年的应付账款为人民币 23,618,069 元，主要由于结算延迟导致。

25、预收款项

（1）预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
售房款	840,030,240.89	192,410,607.90
物业费	23,180,097.45	7,709,523.68
餐费		931,475.50
货款	3,855,217.07	2,956,124.65
旅行款	652,435,323.00	561,980,616
其他	16,548,146.00	20,566,734
合计	1,536,049,024.41	786,555,081.73

（2）预收售房款情况说明

项目名称	期末余额	期初余额	竣工/预计竣工时间
中弘大厦	297,424,044.00		2017 年 12 月
御马坊度假城	109,423,836.00		2016 年 12 月

夏各庄 1 号地	77,589,403.00		2017 年 10 月
夏各庄 5A	650,000.00	7,535,112.00	2015 年 12 月
夏各庄 5B	18,065,960.00		2016 年 12 月
西岸首府 36#	23,899,178.00	11,148,138.00	2015 年 8 月
济南中弘广场项目	256,907,076.00	56,174,235.00	2017 年 12 月
济南鹊山新奇世界国际度假区地块	16,174,200.00	107,586,470.90	2016 年 8 月
济南鹊山新奇世界国际度假区地块	11,638,629.00		2016 年 8 月
东参（一期）	15,197,854.00	6,052,024.00	2018 年 9 月
漫江项目	483,320.00	483,320.00	2017 年 10 月
池北祚荣府	10,065,533.54		2017 年 12 月
上影新奇世界 11 地块	2,511,207.35	3,431,308.00	2018 年 7 月
合计	840,030,240.89	192,410,607.90	

26、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、短期薪酬	74,533,248.04	885,904,324.99	909,076,414.80	51,361,158.23
二、离职后福利-设定提存计划	301,246.29	44,738,683.24	41,066,160.32	3,973,769.21
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利		45,992,310.00		45,992,310.00
合计	74,834,494.33	976,635,318.23	950,142,575.12	101,327,237.44

（2）短期薪酬列示

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	41,443,468.58	801,276,185.65	808,828,428.09	33,891,226.14
2、职工福利费	326,149.79	16,654,863.91	16,814,487.00	166,526.70
3、社会保险费	6,255,291.52	39,049,782.81	38,341,348.27	6,963,726.06
其中：医疗保险费	6,189,195.54	34,574,365.47	34,111,205.07	6,652,355.94
工伤保险费	33,235.78	3,088,644.67	2,948,186.31	173,694.14
生育保险费	32,860.20	1,386,772.67	1,281,956.89	137,675.98
4、住房公积金	118,889.00	18,787,055.20	16,447,062.72	2,458,881.48
5、工会经费和职工教育经费	525,440.15	5,102,705.42	5,412,732.72	215,412.85
6、短期带薪缺勤	25,864,009.00	917,915.00	19,116,539.00	7,665,385.00
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬		4,115,817.00	4,115,817.00	
合计	74,533,248.04	885,904,324.99	909,076,414.80	51,361,158.23

（3）设定提存计划列示

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
1、基本养老保险	284,435.86	43,114,920.55	39,747,064.05	3,652,292.36
2、失业保险费	16,810.43	1,591,657.04	1,319,096.27	289,371.20
3、企业年金缴费		32,105.65		32,105.65

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
合计	301,246.29	44,738,683.24	41,066,160.32	3,973,769.21

27、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	103,822,549.60	172,688.09
营业税		27,539,219.86
企业所得税	142,448,397.50	157,357,801.72
个人所得税	1,381,981.99	1,044,864.42
城市维护建设税	5,221,144.00	1,387,169.90
房产税	599,444.77	903,723.86
土地使用税	6,316,146.58	6,115,041.86
土地增值税	62,428,050.61	
教育费附加	3,035,113.98	831,357.24
地方教育附加	2,019,573.58	1,197,281.56
水利建设基金		67,652.76
印花税		2,976.38
消费税	1,276,408.00	422,084.00
其他	1,901,864.38	1,517,994.29
合计	330,450,674.99	198,559,855.94

28、应付利息

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

29、其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	1,837,261,591.69	400,348,937.35
押金及保证金	59,687,447.57	170,193,035.11
代收款	26,623,338.17	25,844,053.56
认筹意向金	7,667,776.00	
应付服务费	15,865,327.00	6,043,977.00
应付代理商佣金	290,505.00	130,922.00
股权支付款	2,861,461,166.20	2,861,461,166.20
其他	19,063,768.10	12,906,934.56
合计	4,827,920,919.73	3,476,929,025.78

30、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、32）	3,470,710,273.76	1,192,986,212.58
合计	3,470,710,273.76	1,192,986,212.58

31、其他流动负债

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

32、长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,000,000.00	5,703,550,123.34
抵押借款	167,188,123.00	3,396,451,218.00
保证借款	700,000,000.00	
抵押+保证	3,060,968,300.00	
质押+保证	1,107,060,000.00	
抵押+质押	7,166,999,399.76	
减：一年内到期的长期借款	3,470,710,273.76	1,192,986,212.58
合计	8,732,505,549.00	7,907,015,128.76

其中：一年内到期的长期借款明细

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

注 1：本公司于 2013 年 12 月 9 日获得了一笔本金为美元 50,000,000 元（人民币 304,845,000 元）的借款，利率为伦敦同业拆借利率 Libor 的基础上上浮 4%，借款期限为 4 年。自 2014 年第一季度起至 2018 年 9 月，每季度还款美元 125,000 元（约合人民币 764,875 元），剩余本金及利息于 2018 年 12 月 9 日到期。2016 年 9 月 23 日，Yan Zhao 购买本公司 90.5%股权，根据协议由 Yan Zhao 代为偿还该笔借款剩余本金及利息共计美元 49,318,750 元（人民币 328,867,219 元），并相应扣除 Yan Zhao 应支付

的收购对价。

截止 2016 年 12 月 31 日，本集团美国子公司的长期借款利率为伦敦同业拆借利率 Libor 的基础上上浮 1.7%-7% (2015 年：Libor 上浮 1.7%-7%)，其他国家子公司的长期借款利率为伦敦同业拆借利率 Libor 的基础上上浮 4.0% (2015 年：Libor 上浮 4.0%)。截止 2016 年 12 月 31 日，本集团用现金及现金等价物和固定资产为上述借款提供担保，用于担保的现金及现金等价物和固定资产的净值分别为人民币 10,981,271 元和人民币 65,492,217 元（2015 年 12 月 31 日：人民币 10,441,709 元和人民币 47,448,735 元），详情请参见附注 45。

33、应付债券

（1）应付债券

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

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
14 中弘债	950,000,000.00	2015 年 1 月 6 日	3 年	950,000,000.00	943,492,215.45
16 中弘 01	250,000,000.00	2016 年 1 月 25 日	5 年	250,000,000.00	
16 弘债 01	500,000,000.00	2016 年 1 月 28 日	3 年	500,000,000.00	
16 弘债 02	800,000,000.00	2016 年 7 月 4 日	3 年	800,000,000.00	
16 弘债 03	1,320,000,000.00	2016 年 10 月 21 日	3 年	1,320,000,000.00	
小计	3,820,000,000.00			3,820,000,000.00	943,492,215.45
减：一年内到期部分期末余额					
合计	3,820,000,000.00			3,820,000,000.00	943,492,215.45

（续）

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

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	期末余额
合计	2,870,000,000.00	3,855,047.40	631,000.00		3,816,716,262.85

a.本公司于 2014 年 7 月 2 日经中国证券监督管理委员会证监许可〔2014〕649 号文核准公开发行面值不超过 95,000 万元的公司债券，所筹资金中 9 亿元用于偿还借款，调整债务结构；剩余募集资金用于补充公司的营运资金，改善公司资金状况。14 中弘债为 3 年期固定利率债券，已于 2015 年 1 月 6 日发行，发行规模为 9.50 亿元，票面年利率为 9.90%。14 中弘债，债券代码：112234。

b.本公司于 2016 年 1 月 8 日收到中国证券监督管理委员会《关于中弘控股股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》(证监许可〔2016〕2 号)，2016 年 1 月 8 日发行了第一期 250 万张 5 年期公司债券，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资回售选择权，每张面值 100 元，发行总额 25,000 万元，扣除承销费用 200 万元后，截止 2016 年 1 月 28 日止收到募集资金净额 23000 万元。16 中弘 01，债券代码：112326。

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

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

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

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

34、长期应付款

项目	年末余额	年初余额
关联方往来款	6,527,717.00	
减：一年内到期部分（附注六、30）		
合计	6,527,717.00	

35、长期应付职工薪酬

（1）长期应付职工薪酬表

项目	年末余额	年初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	62,287,323.00	
二、辞退福利		
三、其他长期福利		
减：一年以内到期的未折现长期应付职工薪酬	45,992,310.00	
合计	16,295,013.00	

（2）设定受益计划变动情况

①设定受益计划义务现值

项目	本年发生额	上年发生额
一、年初余额		
二、计入当期损益的设定受益成本	62,287,323.00	
1、当期服务成本	62,287,323.00	
2、过去服务成本		
3、结算利得（损失以“一”表示）		
4、利息净额		
三、计入其他综合收益的设定受益成本		
1、精算利得（损失以“一”表示）		
四、其他变动		
1、结算时支付的对价	62,287,323.00	
2、已支付的福利		
五、年末余额	62,287,323.00	

②设定受益计划净负债（净资产）

项目	本年发生额	上年发生额
一、年初余额		
二、计入当期损益的设定受益成本	62,287,323	
三、计入其他综合收益的设定受益成本		
四、其他变动		
五、年末余额	62,287,323	

36、其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
中山证券汇银 5 号定向资产管理计划	1,000,000.00	
应付租赁费	20,380,906.00	2,863,678.00
其他	2,379,391.00	5,090,982.00
合计	23,760,297.00	7,954,660.00

37、营业收入和营业成本

项目	本年金额	上年金额

	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,264,089,268.32	5,316,988,397.12	3,952,734,917.00	2,711,429,460.13
其他业务	318,787,290.40	264,876,705.49	80,853,851.26	77,313,466.50
合计	7,582,876,558.72	5,581,865,102.61	4,033,588,768.26	2,788,742,926.63

38、税金及附加

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

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

39、销售费用

项目	本年金额	上年金额
广告费	40,349,495.83	105,970,307.46
职工薪酬	165,538,957.16	227,222,806.80
中介费	22,996,670.59	13,676,430.38
宣传策划费	61,452,674.73	51,580,397.07
办公费用	17,595,303.71	9,945,403.05
水电费	5,649,244.70	2,650,731.26
折旧摊销费	4,606,358.70	4,276,695.29
业务招待费	13,317,147.65	12,761,738.50
运输费	3,668,769.40	276,482.85
佣金费用	6,744,852.00	7,513,098.00
差旅费	4,332,543.00	3,187,419.00
租金	4,173,465.00	4,311,205.00
计算机维护费	6,130,600.00	6,134,965.00
其他	9,894,017.38	13,055,337.21
合计	366,450,099.85	462,563,016.87

40、管理费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	485,138,709.72	494,329,220.45
中介费用	115,989,014.57	75,862,064.65
折旧摊销费	66,611,091.51	50,786,128.53
办公费	41,777,925.21	64,244,638.06
税金	8,898,274.80	15,126,511.90
差旅费	27,415,291.05	29,476,509.20
业务招待费	11,908,356.38	5,786,542.87
车辆费用	2,750,483.14	4,881,813.82
会议费	1,059,336.00	446,868.63
研发费用	4,525,337.33	
股份支付费用	98,153,267.00	24,533,668.00
佣金	18,124,546.00	16,952,139.00
计算机维护费	18,614,764.00	17,073,699.00
租金	20,391,006.00	16,898,084.00
技术服务费	21,324,810.00	14,466,167.00
保险费	9,650,101.41	8,862,244.44
其他	9,989,093.68	5,312,087.54
合计	962,321,407.80	845,038,387.09

41、财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息支出	142,208,878.13	97,043,263.64
减：利息收入	23,156,798.18	22,656,292.57
汇兑损益	16,056,809.49	14,137,943.34
手续费及其他	39,465,015.71	6,704,090.07
合计	174,573,905.15	95,229,004.48

42、资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	95,898,171.26	-108,633,877.10
存货跌价损失	7,141,281.70	
长期股权投资减值损失		14,182,067.00
固定资产减值损失	2,745,527.90	
合计	105,784,980.86	-94,451,810.10

43、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-8,010,614.00	-4,023,546.00
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	-8,010,614.00	-4,023,546.00

44、投资收益

项目	本年金额	上年金额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,068,939.60	-9,946,484.88
成本法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	-4,367,046.40	454,782,252.45
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	3,912,315.00	3,145,342.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,044,075.02	10,027,290.36
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
处置其他金融资产的投资收益		3,465,358.71
其他		
合计	-1,479,595.98	461,473,758.64

45、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	2,024,801.22	1,019,218.73	2,024,801.22
其中：固定资产处置利得	2,024,801.22	1,019,218.73	2,024,801.22
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠		162,955.19	
政府补助（详见下表：政府补助明细表）	314,298.46	225,000,000.00	314,298.46
罚款收入		34,500.00	
违约赔偿收入	183,374.24		183,374.24
其他	91,239.67	27,724.41	91,239.67
合计	2,613,713.59	226,244,398.33	2,613,713.59

其中，计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年金额	上年金额	与资产相关/与收益相关
吉县公共就业和人才服务局失业保险 2015 稳岗补贴	55,899.94		与收益相关
收到 2015 年申报 2014 年度佛山市专利资助款	43,186.40		与收益相关
收到人社局招用就业困难人员社会保险补贴	6,867.40		与收益相关
收到人社局招用就业困难人员社会岗位补贴	8,403.84		与收益相关
收到发明专利扶持经费	11,672.00		与收益相关

补助项目	本年金额	上年金额	与资产相关/与收益相关
收到南海区发明专利实审费补助	4,026.84		与收益相关
收到南海区发明专利实审费补助	4,026.84		与收益相关
收专利授权扶持经费	2,334.40		与收益相关
收到经促局 2016 年节能降耗专项资金	58,360.00		与收益相关
收到南海区专利补助	4,026.84		与收益相关
收到南海区专利补助	12,839.20		与收益相关
安置残疾人单位补贴	19,580.42		与收益相关
收到里水党员活动经费与组织书记工作津贴补贴	7,353.36		与收益相关
收到 2015 年经济贡献奖-里水镇	23,344.00		与收益相关
收到 2015 年发明专利补助-里水镇	5,836.00		与收益相关
收到 16 年稳岗补贴	46,540.98		与收益相关
企业扶持资金		225,000,000.00	与收益相关
合计	314,298.46	225,000,000.00	

46、营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	3,912,846.00	2,935,064.96	3,912,846.00
其中：固定资产处置损失	3,912,846.00	2,935,064.96	3,912,846.00
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠支出	1,492,329.00	902,951.00	1,492,329.00
滞纳金	5,006,137.50	1,303,178.14	5,006,137.50
赔偿金		1,288,400.00	
违约金	3,603,986.11	2,736,728.71	3,603,986.11
罚款	300,088.79		300,088.79
其他	206,635.49	48,551.31	206,635.49
合计	14,522,022.89	9,214,874.12	14,522,022.89

47、所得税费用

（1）所得税费用表

项目	本年金额	上年金额
当期所得税费用	208,506,527.73	179,016,469.22
递延所得税费用	-127,077,835.27	42,778,984.57
合计	81,428,692.46	221,795,453.79

（2）会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年金额
利润总额	205,271,876.37

项目	本年金额
按法定/适用税率计算的所得税费用	51,317,969.09
子公司适用不同税率的影响	34,263,441.73
调整以前期间所得税的影响	1,365,869.04
非应税收入的影响	-943,564.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	18,633,046.49
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-85,989,609.30
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	62,781,539.41
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	81,428,692.46

48、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	150,008,822.25	按揭及人防保证金
存货	15,010,324,151.70	借款抵押，尚未解除
固定资产	515,362,349.99	借款抵押，尚未解除
投资性房地产	51,500,275.00	借款抵押，尚未解除
子公司股权	4,232,393,096.00	借款抵押，尚未解除
合计	19,959,588,694.94	

49、外币货币性项目

（1）外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	1,490,213.44	6.94	10,342,228.05
欧元	771.22	7.30	5,627.47
港元	142,651,315.98	0.90	127,591,766.84
瑞士法郎	2,206.93	6.89	15,215.00
新加坡元	55,005.36	4.80	263,998.23
应收账款			
其中：港元	49,575,000.00	0.90	44,369,625.00
其他应收款			
其中：港元	131,069,200.00	0.90	117,293,618.90
短期借款			
其中：港元	350,000,000.00	0.90	313,075,000.00
应付账款			
其中：港元	18,509,000.00	0.90	16,565,555.00
应付利息			
其中：港元	36,064,279.46	0.90	32,457,851.51
其他应付款			
其中：新加坡元	5,000.00	4.80	23,997.50

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
港元	82,132,936.75	0.90	73,503,764.42
长期借款			
其中：港元	680,000,000.00	0.90	608,260,000.00

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

（1）本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
KEE Holdings Company Limited	2016-2-17	755,175,130.83	75.00	现金收购	2016-2-17	控制权转移	123,530,214.09	-6,044,066.63
三亚小洲岛酒店投资管理有限公司	2016-9-8	434,644,951.33	59.00	现金收购	2016-9-8	控制权转移		-1,958,321.07

（2）合并成本及商誉

项　目	KEE Holdings Company Limited	三亚小洲岛酒店投资管理有限公司
合并成本		
—现金	755,175,130.83	434,644,951.33
—非现金资产的公允价值		
—发行或承担的债务的公允价值		
—发行的权益性证券的公允价值		
—或有对价的公允价值		
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
—其他		
合并成本合计	755,175,130.83	434,644,951.33
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	246,916,936.06	434,644,951.33
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	508,258,194.77	

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

项　目	KEE Holdings Company Limited		三亚小洲岛酒店投资管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：				
货币资金	183,751,582.28	183,751,582.28	10,305,703.71	10,305,703.71
以公允价值计量且其变动计入当期损益的	30,000,000.00	30,000,000.00		

项　目	KEE Holdings Company Limited		三亚小洲岛酒店投资管理有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：				
金融资产				
应收款项	17,446,379.20	17,446,379.20	39,255,894.84	39,255,894.84
存货	16,867,691.47	16,711,946.19	2,366,687,527.85	1,279,399,182.29
预付账款	1,008,356.55	1,008,356.55		
其他流动资产	410,812.57	410,812.57		
固定资产	48,433,898.92	52,892,914.45	64,268.84	64,268.84
无形资产	4,334,735.18	3,295,993.77		
在建工程	7,432,866.29	7,432,866.29		
其他长期资产	4,939,631.76	3,231,603.90		
负债：				
借款				
应付款项	3,896,307.57	3,896,307.57	121,363,538.21	121,363,538.21
应付职工薪酬	7,064,979.90	7,064,979.90	297,293.97	297,293.97
应交税费	3,580,879.05	3,580,879.05	358,024.32	358,024.32
其他应付款	6,245,678.72	6,245,678.72	1,557,608,180.55	1,557,608,180.55
其他流动负债	2,670,309.41	2,670,309.41		
递延所得税负债	775,379.79	775,379.79		
净资产	290,392,419.78	291,948,920.76	736,686,358.19	-350,601,987.37
减：少数股东权益	43,475,483.72	43,633,653.97	302,041,406.86	-171,794,973.81
取得的净资产	246,916,936.06	248,315,266.79	434,644,951.33	-178,807,013.56

2、处置子公司

（1）单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
北京永恒嘉业投资有限公司	10,000,000.00	100.00	对外处置	2016-9-30	工商营业执照变更，支付股权款、股权处置协议	-5,230,250.06
北京中弘庆祥投资有限公司	10,000,000.00	100.00	对外处置	2016-11-30	工商营业执照变更，支付股权款、股权处置协议	2,258,086.66

（续）

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

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

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

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

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）在重要子公司中的权益

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

（2）重要的非全资子公司

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

（3）重要的非全资子公司的主要财务信息

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

（续）

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

（续）

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

2、在合营企业或联营企业中的权益

（1）不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本年金额	期初余额/上年金额
合营企业：		
投资账面价值合计	37,404,304	39,571,998
下列各项按持股比例计算的合计数		

项目	期末余额/本年金额	期初余额/上年金额
—净利润	-1,208,899	-180,623
—其他综合收益		
—综合收益总额	-3,334,435	-2,042,915
联营企业：		
投资账面价值合计	54,487,614.57	41,145,661.17
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-860,040.6	-9,765,861.88
—其他综合收益		
—综合收益总额	-860,040.6	-9,765,861.88

九、与金融工具相关的风险

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

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

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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

1.银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

2.应收款项

本公司应收账款风险点分布于多个客户，无重大集中信用风险。本期应收账款主要为售房款且均为公积金贷款或银行按揭贷款，形成原因系银行审核存在时间差异，银行审核通过后债权即能收回，因此，本公司认为相关的信用风险很低。

(二) 流动风险

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

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

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

项目	期末余额				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	14,151,022,699.76	17,067,938,656.92	5,586,371,072.20	8,897,031,612.49	2,584,535,972.23
应付债券	3,816,716,262.85	4,529,847,569.45	320,875,000.00	3,940,168,611.12	268,803,958.33
应付账款	1,746,090,211.72	1,746,090,211.72	1,745,186,449.72	903,762.00	
应付利息	460,240,088.70	460,240,088.70	460,240,088.70		
其他应付款	4,827,920,919.73	4,827,920,919.73	4,807,997,855.73	6,957,427.00	12,965,637.00
短期借款	4,148,326.00	4,148,326.00	4,148,326.00		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	5,001,577.00	5,001,577.00	3,116,998.00	1,884,579.00	
一年内到期的非流动负债	6,950,874.00	6,950,874.00	6,950,874.00	-	
长期借款	44,237,249.00	44,237,249.00	13,691,731.00	7,516,093.00	23,029,425.00
金融负债小计	22,200,867,042.56	28,692,375,472.52	12,948,578,395.35	12,854,462,084.61	2,889,334,992.56

续：

项目	期初余额				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	10,768,760,123.34	13,532,982,804.44	3,979,887,345.13	7,771,280,906.53	1,781,814,552.78
应付债券	943,492,215.45	1,139,667,500.00	94,050,000.00	1,045,617,500.00	
应付账款	742,302,707.39	742,302,707.39	729,492,349.39	12,810,358.00	
应付利息	190,751,914.57	190,751,914.57	190,751,914.57		
其他应付款	3,476,929,025.78	3,476,929,025.78	3,469,604,244.78	472,178.00	6,852,603.00
短期借款	8,409,212.00	8,409,212.00	8,409,212.00		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	4,201,359.00	4,201,359.00	510,116.00	1,794,392.00	1,896,851.00
一年内到期的非流动负债	29,435,489.00	29,435,489.00	29,435,489.00		
长期借款	315,270,774.00	315,270,774.00	311,059,213.00	2,038,057.00	2,173,504.00
金融负债小计	13,618,091,654.33	19,439,950,786.18	8,813,199,883.87	8,834,013,391.53	1,792,737,510.78

(三) 市场风险

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

1. 利率风险

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

本公司利率风险主要产生于长期银行借款及应付债权等长期带息负债，按市场浮动利率计息的借款使本公司面临现金流量利率风险；按固定利率计息的借款使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据市场环境决定固定利率和浮动利率的相对比例。

截至2016年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币235,308,300.00元，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

项目	利率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
货币资金	增加 1%	4,402,636.00	4,402,636.00	3,240,826.00	3,240,826.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	增加 1%	4,286,233.00	4,286,233.00	3,782,132.00	3,782,132.00
短期借款	增加 1%	-41,483.00	-41,483.00	-84,092.00	-84,092.00
长期借款	增加 1%	-511,881.00	-511,881.00	-3,447,062.00	-3,447,062.00
合计	增加 1%	8,135,505.00	8,135,505.00	3,491,804.00	3,491,804.00

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为港币）依然存在外汇风险。本公司总部财务部门负责监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	期末余额										
	美元项目	欧元项目	港元项目	瑞士法郎项目	新加坡元项目	英磅项目	南非兰特项目	澳元项目	埃及磅项目	肯尼亚先令项目	合计
外币金融资产：											
货币资金	10,342,228.05	36,510,400.47	127,591,766.84	15,215.00	263,998.23	76,703,732.00	10,681,063.00	31,052,199.00	8,525,237.00	3,002,252.00	304,688,091.59
应收账款			44,369,625.00								44,369,625.00
预付款项											-
其他应收款		1,439,440.00	117,293,618.90			20,694,861.00	3,372,298.00	6,685,928.00	8,598,415.00	2,838,040.00	160,922,600.90
小计	10,342,228.05	37,949,840.47	289,255,010.74	15,215.00	263,998.23	97,398,593.00	14,053,361.00	37,738,127.00	17,123,652.00	5,840,292.00	509,980,317.49
外币金融负债：											-
短期借款	,-		313,075,000.00								313,075,000.00
应付账款		-350,726.00	16,565,555.00			4,101,531.00	-4,889,960.00	-5,853,322.00	-8,049,580.00	-1,624,149.00	-100,651.00
应付利息			32,457,851.51								32,457,851.51
其他应付款		2,813,118.00	73,503,764.42		23,997.50	19,733,299.00	-19,256,917.00	-46,726,261.00	-56,247,747.00	-7,772,321.00	-33,929,067.08
长期借款			608,260,000.00				-503,176.00				607,756,824.00
小计		2,462,392.00	1,043,862,170.99	-	23,997.50	23,834,830.00	-24,650,053.00	-52,579,583.00	-64,297,327.00	-9,396,470.00	919,259,957.43

续：

项目	期初余额										
	美元项目	欧元项目	港元项目	瑞士法郎项目	新加坡元项目	英磅项目	南非兰特项目	澳元项目	埃及磅项目	肯尼亚先令项目	合计

项目	期初余额										
	美元项目	欧元项目	港元项目	瑞士法郎项目	新加坡元项目	英磅项目	南非兰特项目	澳元项目	埃及磅项目	肯尼亚先令项目	合计
外币金融资产：											
货币资金	45,971.24	19,781,418.00	828,101,756.33		22,936.00	67,628,625.00	6,429,067.00	13,903,872.00	2,308,792.00	978,013.00	939,200,450.57
应收账款											-
预付款项			226,540,074.60								226,540,074.60
其他应收款		10,727,942.00	26,095,498.80			13,019,929.00	21,702,413.00	5,923,683.00	1,225,900.00	825,015.00	79,520,380.80
小计	45,971.24	30,509,360.00	1,080,737,329.73		22,936.00	80,648,554.00	28,131,480.00	19,827,555.00	3,534,692.00	1,803,028.00	1,245,260,905.97
外币金融负债：											-
短期借款			226,206,000.00								226,206,000.00
应付账款		-4,065,550.00				-5,711,845.00	-7,777,131.00	-4,888,338.00	-1,249,046.00	-2,234,810.00	-25,926,720.00
应付利息			30,155,587.02								30,155,587.02
其他应付款		-8,954,142.00	386,612.08		22,936.00	-6,029,169.00	-17,986,926.00	-42,609,859.00	-10,336,248.00	-11,458,127.00	-96,964,922.92
长期借款			569,704,000.00				-78,956.00				569,625,044.00
小计		-13,019,692.00	826,452,199.10		22,936.00	-11,741,014.00	-25,843,013.00	-47,498,197.00	-11,585,294.00	-13,692,937.00	703,094,988.10

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
1、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	424,266,920.00	4,356,436.00		428,623,356.00
（1）债务工具投资	424,266,920.00	4,356,436.00		428,623,356.00
（2）权益工具投资				
（二）投资性房地产		31,910,200.00		31,910,200.00
1、出租的土地使用权				
2、出租的建筑物		31,910,200.00		31,910,200.00
3、持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额	424,266,920.00	36,266,636.00	-	460,533,556.00
（三）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-5,001,577.00		-5,001,577.00
持续以公允价值计量的负债总额		-5,001,577.00		-5,001,577.00

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

债务工具投资包括高评级的美国免税储蓄债券和期限在 3 个月至 6 年之间的公司债券，报告日的公允价值按市场价格进行计量。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值是利用可观测的市场数据来确定的，并考虑了当前的市场利率。位于提顿村（Teton Village）的投资性房地产的公允价值是采用市场比较法进行，估值中参考了市场上公开可获得的可比建筑物近期的每平米售价。

4、持续的公允价值计量项目，本年内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

2016 年，本集团上述持续以公允价值计量的资产和负债各层次之间没有发生转换。

5、本年内发生的估值技术变更及变更原因

2016 年，本集团上述持续公允价值计量所使用的估值技术并未发生变更。

6、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本集团 12 月 31 日各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
中弘卓业集团有限公司	新疆乌鲁木齐	实业投资	60,000 万	26.55	26.55

注：本公司的最终控制方是自然人王永红。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、2、在合营安排或联营企业中的权益。本年与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
汪清鑫兴矿业有限公司	联营企业

4、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
Yangzi Joint Venture	对集团的销售收入	4,530,049.00	6,508,678.00

（1）关联租赁情况

①本公司作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收
中弘卓业集团有限公司	对集团的销售收入	1,671,352.42	1,754,920.00

注：本期确认的租赁收入为北京中弘地产有限公司向中弘卓业集团有限公司出租办公用房建筑面积 1202 ㎡，租期一年，起租日 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日，年租金 1,671,352.42 元；上期确认的租赁收入为北京中弘投资有限公司向中弘卓业集团有限公司出租办公用建筑面积 1202 ㎡，租赁收入 1,754,920.00 元。

（2）关联担保情况

关联方为本公司及子公司提供的担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
王永红	山东中弘置业有限公司	1,500,000,000.00	2015/12/23	2021/12/22	否
王永红	海南日升投资有限公司	308,000,000.00	2016/1/28	2018/1/27	否
王永红	长白山保护开发区新奇世界房地产开发有限公司	240,000,000.00	2016/6/30	2019/11/30	否
中弘卓业集团有限公司、王永红	浙江新奇世界影视文化投资有限公司	500,000,000.00	2016/7/19	2018/7/18	否
王永红	御马坊置业有限公司	120,000,000.00	2016/7/15	2021/7/14	否

（3）关键管理人员报酬

项目	本年金额	上年金额
关键管理人员报酬	13,205.03 万元	6,061.89 万元

5、关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他非流动资产	Yangzi Joint Venture	3,454,626.00		10,409,241.00	

（2）应付项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他非流动负债	Yangzi Joint Venture	6,527,717.00	

十二、股份支付

1、股份支付总体情况

项目	相关内容
公司本年授予的各项权益工具总额	15,365 份*
公司本年行权的各项权益工具总额	16,000 份*
公司本年失效的各项权益工具总额	82 份*
公司年末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	行权价格为零，合同剩余年限为 9 年
公司年末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

2、以现金结算的股份支付情况

项目	相关内容
公司承担的、以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值确定方法	
负债中以现金结算的股份支付产生的累计负债金额	62,287,323.00
本年以现金结算的股份支付而确认的费用总额	98,153,267.00

3、股份支付的修改、终止情况

（1）A&K 于 2013 年实施了一项长期股权激励计划，于 2013 年和 2016 年进行两期授予，计划向公司中高层管理人员每期授予 5%公司股权，合计 10%。根据该长期股权激励计划，A&K 美国地区的参与者被授予限制性股票，其他地区参与者被授予期权。限制性股票和期权的行权价格均为零。该激励计划自授予日起在三年内平均归属，无业绩或者市场条件，被授予者只需在等待期内提供服务。期权的有效期为自授予之日起 10 年。限制性股票等待期结束或期权行权时，A&K 可以选择通过发行 A&K 股本和优先股进行结算，或者进行现金结算。

（2）2013 年授予的限制性股票或期权已于 2016 年全部等待期结束或行权。2016 年授予的且已过等待期的股份支付，于 Yan Zhao 收购 A&K 股权时连同 2013 年授予的股份支付一起，以合计现金美元 19,850,000 元（人民币 132,339,950 元）的价格由相关员工出售给 Yan Zhao。

（3）对于 2016 年授予的等待期尚未结束的限制性股票或尚未达到行权条件的期权，由于 A&K 预计未来将用现金结算，因此将股权激励自权益科目重分类为以现金结算的股份支付负债科目，并且按照资产负债表日公允价值重新计量，合计负债余额为人民币 62,287,323 元，其中一年内到期的余额为人民币 45,992,310 元。

对于 2016 年授予的等待期尚未结束的限制性股票和尚未达到行权条件的期权，预计未来将用现金结算，其 2016 年 12 月 31 日的公允价值参照 Yan Zhao 收购 A&K 股份的每股价格确定。

在等待期内每个资产负债表日，A&K 根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权工具的数量一致。

A&K 本年确认的股份支付费用总额为人民币 98,153,267 元 (2015：人民币 24,533,668 元)。

十三、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

（1）经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项目	年末余额	年初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
[资产负债表日后第 1 年]	18,875,577.00	17,506,746.00
[资产负债表日后第 2 年]	16,926,280.00	19,747,038.00
[资产负债表日后第 3 年]	12,410,293.00	18,266,497.00
以后年度	102,119,577.00	9,909,234.00
合计	150,331,727.00	65,429,515.00

（2）其他承诺事项

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

2、或有事项

按照房地产企业经营惯例，公司及部分控股子公司为相关业主按揭贷款提供保证。截至2016年12月31日，上述保证贷款金额为236,158,190.00元。

十四、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

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

2、其他重要的资产负债表日后非调整事项

（1）重大关联方协议

2017 年 3 月 24 日，中弘控股股份有限公司与 SEA HOLDINGS I, LLC 签署了《中心概念和初步设计支持协议》及《公园独家权利及概念设计协议》。中弘卓业集团有限公司（本公司控股股东）下属境外全资子公司近期拟收购海洋世界娱乐公司约 21%的股权，收购完成后中弘卓业将间接成为海洋世界娱乐公司第一大股东。SEA HOLDINGS I, LLC 系海洋世界娱乐公司（SeaWorld Entertainment, Inc.）全资子公司。

（2）股权并购

中弘控股股份有限公司收购的 Asiatravel.com Holdings Ltd，该公司系新加坡上市公司，股票代码：5AM；Asiatravel.com Holdings Ltd 于 2017 年 3 月 13 日开股东大会：刘祖明和王永利自 2017 年 3 月 15 日起被任命为非执行董事。Mr. Guok 自 2017 年 3 月 15 日起被任命为独立董事。被任命之时起，刘祖明成为审计委员会和提名委员会成员；王永利成为提名委员会和薪酬委员会成员；Mr. Guok 成为

审计委员会、提名委员会和薪酬委员会成员。董事会成员变更为：Boh Tuang Poh （执行董事，首席执行官）、Liu Zuming (非执行董事) 、Wang Yongli (非执行董事) 、Heng Su-Ling Mae (首席独立董事) 、Tan Kheng Lee Arnold (独立董事) 、Mr. Guok Chin Huat Samuel (独立董事)。重组董事会后，中弘控股股份有限公司将 Asiatravel.com Holdings Ltd 纳入合并报表。具体的声明详见 SGX- ST 的第 704(6) 条决定。其中包括通过 SGX 网站分别发表的特定条款。

（3）重大融资

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

（4）债券回购

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

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

（5）土地储备

北京中弘弘毅投资有限公司系中弘控股股份有限公司的全资子公司，北京中弘弘庆房地产开发有限公司系北京中弘弘毅投资有限公司的全资子公司。2017 年 4 月 1 日，中弘弘庆以总价 115,600 万元成功竞得位于北京市平谷区夏各庄镇的合计面积为 85,425.555 平方米的两宗地块，其中：2-11-2 地块土地面积 36,764.941 ㎡，建筑面积 44,117.929 ㎡，支付价款 49,600 万元；2-11-3 地块土地面积 48,660.614 ㎡，建筑面积 58,392.737 ㎡，支付价款 66,000 万元。

十五、其他重要事项

1、公司现有注册资本人民币 5,993,286,571.00 元

2、分部信息

1.报告分部的确定依据与会计政策

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

(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

(2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

(3) 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

2.报告分部的财务信息

行业分部

项目	主营业务收入	主营业务成本	其他业务收入	其他业务成本
房地产	4,133,320,871.32	2,996,999,064.12	1,671,352.42	1,665,175.56
物业服务			78,098,239.62	102,737,208.02
餐饮服务			2,998,557.54	2,455,574.31
滑雪场			4,123,856.38	2,319,726.25
贸易			231,895,284.44	155,699,021.35
旅游	3,130,768,397.00	2,319,989,333.00		
合计	7,264,089,268.32	5,316,988,397.12	318,787,290.40	264,876,705.49

地区分部

项目	主营业务收入	主营业务成本	其他业务收入	其他业务成本
北京区域	2,966,898,058.06	2,159,893,236.26	70,832,385.75	89,915,283.96
海南区域	112,774,725.06	95,687,158.75	4,648,609.80	5,578,410.45
山东区域	952,053,805.35	667,315,473.42	4,584,339.91	5,138,612.62
香港区域			231,895,284.44	155,699,021.35
吉林区域			5,183,684.37	6,932,361.62
浙江区域	101,594,282.85	74,103,195.69	1,642,986.13	1,613,015.49
海外区域	3,130,768,397.00	2,319,989,333.00		
合计	7,264,089,268.32	5,316,988,397.12	318,787,290.40	264,876,705.49

十六、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-6,255,091.18	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	314,298.46	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		

项目	金额	说明
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-3,054,223.98	
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	-10,334,562.98	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-19,329,579.68	
减：少数股东权益影响额	-1,229,018.82	
所得税影响额	-3,055,659.26	
合计	-15,044,901.60	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.54	0.02	0.02
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	1.71	0.03	0.03

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中弘控股股份有限公司

二〇一七年五月五日