



中弘控股股份有限公司

二〇一七年度

审计报告

亚会 A 审字（2018）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 88312386



目 录

一、	审计报告	
二、	已审财务报表	
1、	合并资产负债表	1-2
2、	合并利润表	3
3、	合并现金流量表	4
4、	合并股东权益变动表	5-6
5、	资产负债表	7-8
6、	利润表	9
7、	现金流量表	10
8、	股东权益变动表	11-12
9、	财务报表附注	13-119



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 88312386
www.apaq-cn.com

审计报告

亚会 A 审字（2018）0006 号

中弘控股股份有限公司全体股东：

一、保留意见

我们审计了后附的中弘控股股份有限公司（以下简称“中弘股份公司”）的财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2017 年度的合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，除“形成保留意见的基础”部分所述事项，产生的影响外，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中弘股份公司 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成保留意见的基础

（1）我们对中弘股份公司四家重要联营企业 Asiatravel.com Holdings Ltd、天津世隆资产管理合伙企业（有限合伙）、青岛中商研如意岛投资中心（有限合伙）、宁波梅山保税港区深华腾十五号股权投资中心（有限合伙）权益法确认的投资收益无法获得充分、适当的审计证据。

（2）由于实际控制人凌驾于内部控制之上，导致中弘股份公司在未履行必要的审批程序的情况下，支付给海南新佳旅业开发有限公司 61.5 亿元股权转让款，我们对该项交易无法获取充分、适当的审计证据，也无法确定是否对该事项对应的预付账款进行调整。

（3）2017 年 10 月中弘股份公司旗下 NEO DYNASTY LIMITED 承债式收购 ABERCROMBIE & KENT GROUP OF COMPANIES, S.A.，收购成本为 2,784,334,853.46 元，持股比例为 90.5%，合并成本大于所享有该公司净资产的差额形成商誉 2,161,742,627.23 元；

中弘股份公司无法就 AK 公司合并形成商誉，提供估值测算依据，我们无法获取关于商誉减值获取的充分、适当的审计证据。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中弘股份公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表保留意见提供了基础。

三、强调事项

1、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，中弘股份公司 2017 年发生净亏损 2,537,168,813.93 元，累计未分配利润-1,640,070,118.64 元；截至 2017 年 12 月 31 日，中弘股份公司，逾期支付利息 63,208,355.45 元。目前中弘卓业集团有限公司、实际控制人王永红与深圳港桥股权投资基金管理有限公司正在协商重大资产重组，改变公司持续经营的状况。

这些事项或情况连同审计报告正式文二所示的保留事项，表明存在可能导致对中弘股份公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

四、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项为需要在审计报告中沟通的关键审计事项：

（一）存货可变现净值

1、关键审计事项

如财务报表附注四、11 和六、7 所述，截至 2017 年末中弘股份公司存货价值为 2,512,033.94 万元，占期末资产总额的 55.60%。在确定存货可变现净值过程中，管理层需对每个拟开发产品和在开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出合理预计，并估算每个存货项目的预期销售价格和将来销售时所发生的销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于存货在中弘股份公司资产中所占比重较高，且估计房地产项目达到完工状态时将要发生的建造成本和预期售价存在固有风险，特别是考虑到当前的政策环境，各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。

2、审计中的应对

我们针对存货可变现净值的评估所执行的审计程序主要包括：

（1）评价管理层与治理层编制和监督管理预算以及预测各存货项目的建造成本相关的关键内部控制的设计和运行的有效性；

（2）对主要存货项目进行实地观察，检查并复核了项目实际发生的开发成本的归集与分配，并询问管理层项目开发进度和最新预测所反映的预计总成本；

（3）将各存货项目的预计建造成本与最新预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程；

（4）将管理层预计售价与已经预售并签约的销售价格、在房地产管理部门的备案价格，以及同地区相近楼盘的销售价格比较，以确认管理层制定的预计售价的合理性；

（5）了解中弘股份公司各存货项目所在区域的房地产调控政策。

（二）房地产项目收入确认

1、关键审计事项

如财务报表附注四、27 和六、41 所述，中弘股份公司 2017 年度实现营业收入 101,605.23 万元，2017 年末房产销售收入为-34,986.30 万元，主要原因为御马坊置业有限公司销售退回-123,530.86 万元。中弘股份公司在满足下述条件时予以确认收入：房地产销售在房产建造完工并验收合格，达到了销售合同约定的交房条件，并取得了按销售合同约定交付房产的交付证明。由于房地产项目的销售收入对中弘股份公司的重要性以及对当期利润的重大影响，因此，我们将房地产项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计中的应对

我们实施的审计程序主要包括：

（1）评价与房地产项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性，对收入循环的关键内部控制的设计和运行实施控制测试和穿行测试；

（2）检查房产销售合同主要条款，以评价房地产项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

（3）就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同及可以证明房产已达到

交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照既定的收入确认政策进行确认；

（4）对已达到交付条件尚未交付的房产，项目外勤现场实施盘点，并对盘点差异取得支持性证据，同时抽查部分客户进行电话访谈未办理交付的原因；

（5）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

（6）获取各房地产项目本年开盘预售进度，检查房屋预售证取得情况、销售合同、收款凭证；并了解同时期项目所在地区周边类似楼盘的销售价格，并与中弘股份公司的销售价格相比较。

（三）借款费用

1、关键审计事项

如财务报表附注六、7和六、45所述，中弘股份公司2017年度借款费用资本化金额为945,832,424.82元、费用化借款金额为1,471,012,606.13元。由于房地产项目的借款费用对中弘股份公司的重要性以及对当期利润的重大影响，因此，我们将房地产项目的借款费用识别为关键审计事项。

2、审计中的应对

我们实施的审计程序主要包括：

（1）对于分期付息、一次还本的债券，检查资产负债表日是否按摊余成本和实际利率计算确定债券利息费用，并正确计入开发成本、财务费用等科目，是否按票面利率计算确定应付未付利息，计入应付利息科目，是否按其差额调整应付债券——利息调整；

（2）检查被审计单位企业信用报告，核实账面记录借款信息是否完整：对被审计单位企业信用报告上列示的信息与账面记录核对的差异进行分析，并关注企业信用报告中列示的被审计单位对外担保的信息；

（3）针对借款账户执行函证程序，对最终未回函的借款，执行替代程序；

（4）检查短期借款的增加：对年度内增加的短期借款，检查借款合同，了解借款本金、借款用途、借款条件、借款日期、还款期限、借款利率等信息，检查会计处理是否正确；

（5）检查短期借款的减少：对年度内减少的短期借款，应检查相关记录和原始凭证，核

实还款数额，检查会计处理是否正确；

(6) 复核短期借款利息：根据短期借款的利率和期限，检查被审计单位短期借款的利息计算是否正确；如有未计利息和多计利息，应做出记录，必要时提请进行调整；

(7) 检查被审计单位用于短期借款的抵押资产的所有权是否属于企业，其价值和实际状况是否与契约中的规定相一致；

(8) 针对借款费用资本化的资产范围进行审核，对各项目资本化本金及资本化率进行复核，对已经竣工备案资本化的项目、资本化本金、资本化率使用不当的，我们进行了合理的调整。

五、其他信息

中弘股份公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2017 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

六、管理层和治理层对财务报表的责任

中弘股份公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估中弘股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算中弘股份公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中弘股份公司的财务报告过程。

七、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中弘股份公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中弘股份公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就中弘股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

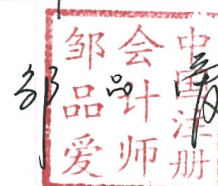
中国·北京



中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018年04月27日

合并资产负债表

2017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	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	六、1	810,256,022.37	5,243,994,364.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	六、2	527,103,315.53	
衍生金融资产			
应收票据	六、3	6,917,247.43	4,764,755.34
应收账款	六、4	289,761,877.63	1,243,506,786.25
预付款项	六、5	8,245,703,154.06	2,453,269,775.61
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、6	585,446,426.23	515,521,709.77
存货	六、7	25,120,339,372.57	20,039,733,562.58
持有待售资产	六、8	6,534,200.00	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、9	839,091,884.10	131,073,091.78
流动资产合计		36,431,153,499.92	29,631,864,046.15
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、10	198,605,341.45	285,028,574.95
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、11	3,875,419,793.59	185,538,653.97
投资性房地产	六、12	74,995,925.10	46,504,748.32
固定资产	六、13	662,175,163.94	515,705,487.10
在建工程	六、14	29,632,991.90	31,593,214.07
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	六、15	283,591,867.73	18,559,364.61
开发支出			
商誉	六、16	3,028,984,660.41	843,562,667.39
长期待摊费用	六、17	73,183,776.71	10,948,173.69
递延所得税资产	六、18	285,459,132.74	137,196,593.96
其他非流动资产	六、19	238,367,048.21	1,552,380,232.02
非流动资产合计		8,750,415,701.78	3,627,017,710.08
资产总计		45,181,569,201.70	33,258,881,756.23

(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：

合并资产负债表（续）

2017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	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	六、20	4,756,386,753.90	1,998,995,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	六、21	1,804,902.86	
衍生金融负债			
应付票据	六、22	140,553,310.48	
应付账款	六、23	1,888,198,649.43	1,412,822,857.72
预收款项	六、24	1,939,093,380.42	867,065,555.41
应付职工薪酬	六、25	101,107,975.90	42,522,288.44
应交税费	六、26	156,293,798.00	327,446,953.99
应付利息	六、27	866,650,046.67	460,240,088.70
应付股利			
其他应付款	六、28	3,201,677,583.74	1,946,536,689.53
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、29	4,976,652,817.20	3,463,759,399.76
其他流动负债	六、30	23,958,452.85	23,958,452.85
流动负债合计		18,052,377,671.45	10,543,347,286.40
非流动负债：			
长期借款	六、31	15,177,852,591.86	8,688,268,300.00
应付债券	六、32	3,425,302,600.89	3,816,716,262.85
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬	六、33	32,502,894.64	
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	六、35	24,547,851.95	1,000,000.00
非流动负债合计		18,660,205,939.34	12,505,984,562.85
负债合计		36,712,583,610.79	23,049,331,849.25
股东权益：			
股本	六、36	8,390,601,199.00	5,993,286,571.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、37	409,720,155.98	2,782,475,496.83
减：库存股			
其他综合收益	六、38	11,935,006.24	-44,924,607.20
专项储备			
盈余公积	六、39	153,701,638.18	153,701,638.18
一般风险准备			
未分配利润	六、40	-1,640,070,118.64	931,081,399.65
归属于母公司股东权益合计		7,325,887,880.76	9,815,620,498.46
少数股东权益		1,143,097,710.15	393,929,408.52
股东权益合计		8,468,985,590.91	10,209,549,906.98
负债和股东权益总计		45,181,569,201.70	33,258,881,756.23

（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：

合并利润表

2017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	本年数	上年数
一、营业总收入		1,016,052,308.24	4,452,108,161.72
其中：营业收入	六、41	1,016,052,308.24	4,452,108,161.72
二、营业总成本		3,445,619,933.56	4,242,309,207.07
其中：营业成本	六、41	1,203,066,968.05	3,261,875,769.61
税金及附加	六、42	-22,048,147.83	165,210,666.80
销售费用	六、43	119,595,889.96	150,575,349.85
管理费用	六、44	663,731,008.50	428,645,814.80
财务费用	六、45	1,487,554,246.13	130,502,244.15
资产减值损失	六、46	-6,280,031.25	105,499,361.86
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、47	-4,126,253.35	
投资收益（损失以“-”号填列）	六、48	-138,143,443.04	-2,768,201.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-8,870,177.68	-840,113.60
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、49	1,415,296.37	-2,299,867.78
其他收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,570,422,025.34	204,730,884.89
加：营业外收入	六、50	1,235,836.91	588,912.37
减：营业外支出	六、51	40,515,163.77	9,426,847.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,609,701,352.20	195,892,949.37
减：所得税费用	六、52	-72,532,538.27	49,612,075.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,537,168,813.93	146,280,873.91
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,509,164,106.40	146,280,873.91
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-28,004,707.53	
（二）按所有权归属分类：			
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-25,940,794.98	-10,767,615.77
2. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,511,228,018.95	157,048,489.68
六、其他综合收益的税后净额		55,207,664.28	-39,200,271.02
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		56,859,613.44	-38,299,820.56
（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		56,859,613.44	-38,299,820.56
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		3,015,341.45	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		53,844,271.99	-45,030,282.61
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-1,651,949.16	-900,450.46
七、综合收益总额		-2,481,961,149.65	107,080,602.89
归属于母公司股东的综合收益总额		-2,454,368,405.51	118,748,669.12
归属于少数股东的综合收益总额		-27,592,744.14	-11,668,066.23
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.30	0.03
（二）稀释每股收益		-0.30	0.03

（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：

合并现金流量表

2017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	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,118,166,997.49	4,432,667,319.64
收到的税费返还			105,579.64
收到其他与经营活动有关的现金	六、53	7,170,012,043.82	1,237,469,875.89
经营活动现金流入小计		9,288,179,041.31	5,670,242,775.17
购买商品、接受劳务支付的现金		4,386,385,148.42	4,918,630,510.73
支付给职工以及为职工支付的现金		650,087,509.42	533,059,657.11
支付的各项税费		269,325,216.99	326,275,788.51
支付其他与经营活动有关的现金	六、53	6,057,220,741.08	2,803,766,921.15
经营活动现金流出小计		11,363,018,615.91	8,581,732,877.50
经营活动产生的现金流量净额		-2,074,839,574.60	-2,911,490,102.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		870,548,619.07	84,268,925.39
取得投资收益收到的现金		28,908,366.95	797,569.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,802,683.17	18,878.99
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		56,500,487.64	3,844,994.40
收到其他与投资活动有关的现金	六、53	422,362,716.39	
投资活动现金流入小计		1,382,122,873.22	88,930,368.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		52,455,930.52	129,967,037.98
投资支付的现金		9,449,890,000.00	1,292,376,888.90
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			995,762,796.16
支付其他与投资活动有关的现金	六、53		61,432,249.72
投资活动现金流出小计		9,502,345,930.52	2,479,538,972.76
投资活动产生的现金流量净额		-8,120,223,057.30	-2,390,608,604.03
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		741,859,529.89	3,877,861,698.17
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		741,859,530.98	
取得借款收到的现金		14,482,398,204.44	12,369,783,300.00
发行债券收到的现金		550,319,939.06	2,870,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		15,774,577,673.39	19,117,644,998.17
偿还债务支付的现金		8,197,702,070.05	8,898,526,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,004,075,294.44	1,304,212,676.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、53	8,420,088.95	5,588,297.87
筹资活动现金流出小计		10,210,197,453.44	10,208,326,974.40
筹资活动产生的现金流量净额		5,564,380,219.95	8,909,318,023.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		48,863,539.98	3,940,948.28
五、现金及现金等价物净增加额		-4,581,818,871.97	3,611,160,265.69
加：期初现金及现金等价物余额		5,205,400,699.57	1,594,240,433.88
六、期末现金及现金等价物余额		623,581,827.60	5,205,400,699.57

(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：

合并股东权益变动表

2017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	本 年 数									
	归属于母公司股东权益									
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	5,993,286,571.00	2,782,475,496.83		-44,924,607.20		153,701,638.18		931,081,399.65	393,929,408.52	10,209,549,906.98
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年年初余额	5,993,286,571.00	2,782,475,496.83		-44,924,607.20		153,701,638.18		931,081,399.65	393,929,408.52	10,209,549,906.98
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	2,397,314,628.00	-2,372,755,340.85		56,859,613.44				-2,571,151,518.29	749,168,301.63	-1,740,564,316.07
（一）综合收益总额				56,859,613.44				-2,511,228,018.95	-27,592,744.14	-2,481,961,149.65
（二）股东投入和减少资本										
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积								-59,923,499.34		-59,923,499.34
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配								-59,923,499.34		-59,923,499.34
4、其他										
（四）股东权益内部结转	2,397,314,628.00	-2,397,314,628.00								
1、资本公积转增资本（或股本）	2,397,314,628.00	-2,397,314,628.00								
2、盈余公积转增资本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	8,390,601,199.00	24,559,287.15		11,935,006.24		153,701,638.18		-1,640,070,118.64	776,761,045.77	801,320,332.92
		409,720,155.98							1,143,097,710.15	8,468,985,590.91

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

合并股东权益变动表（续）

2017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	上年数									
	归属于母公司股东权益							少数股东权益		
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	股东权益合计
一、上年年末余额	4,610,307,849.00	258,022,903.76		-6,624,786.64		90,664,295.12		897,003,118.74		5,884,396,756.78
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年年初余额	4,610,307,849.00	258,022,903.76		-6,624,786.64		90,664,295.12		897,003,118.74		5,884,396,756.78
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,382,978,722.00	2,524,452,593.07		-38,299,820.56		63,037,343.06		34,078,280.91		4,325,153,150.20
（一）综合收益总额				-38,299,820.56				157,048,489.68		107,080,602.89
（二）股东投入和减少资本	1,382,978,722.00	2,494,882,976.17								3,877,861,698.17
1、股东投入的普通股	1,382,978,722.00	2,494,882,976.17								3,877,861,698.17
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配						63,037,343.06		-122,970,208.77		-59,932,865.71
1、提取盈余公积						63,037,343.06		-63,037,343.06		
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配								-59,932,865.71		-59,932,865.71
4、其他										
（四）股东权益内部结转										
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	5,993,286,571.00	2,782,475,496.83		-44,924,607.20		153,701,638.18		931,081,399.65		10,209,549,906.98

法定代表人：

主管会计工作负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

会计机构负责人：

资产负债表

2017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	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		14,036,326.34	4,042,136.46
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		201,752,000.00	414,005,500.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十六、1	15,671,276,146.91	13,816,278,432.47
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		6,448,912.92	6,448,912.92
流动资产合计		15,893,513,386.17	14,240,774,981.85
非流动资产：			
可供出售金融资产		109,000,000.00	109,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、2	2,182,158,985.16	2,366,792,127.94
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,975,359.77	2,026,009.97
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,293,134,344.93	2,477,818,137.91
资产总计		18,186,647,731.10	16,718,593,119.76

(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：

资产负债表（续）

2017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	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款		1,024,416,191.47	345,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		5,293,241.00	2,756,279.73
应交税费		6,404,620.72	6,373,872.52
应付利息		621,106,167.44	382,822,592.12
应付股利			
其他应付款		1,238,603,847.85	445,963,630.91
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,849,999,399.76	1,899,999,399.76
其他流动负债			
流动负债合计		5,745,823,468.24	3,082,915,775.04
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		2,870,000,000.00	3,816,716,262.85
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,870,000,000.00	3,816,716,262.85
负债合计		8,615,823,468.24	6,899,632,037.89
股东权益：			
股本		8,390,601,199.00	5,993,286,571.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		689,873,495.32	3,087,188,123.32
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		231,083,165.74	231,083,165.74
一般风险准备			
未分配利润		259,266,402.80	507,403,221.81
股东权益合计		9,570,824,262.86	9,818,961,081.87
负债和股东权益总计		18,186,647,731.10	16,718,593,119.76

（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：

利润表

2017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	本年数	上年数
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			275,200.00
销售费用			
管理费用		112,918,964.85	62,773,863.81
财务费用		74,402,362.76	4,389,523.59
资产减值损失		258,849.28	-717,355,054.24
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、3	-633,142.78	219,159,886.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-633,142.78	-840,113.60
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-188,213,319.67	869,076,353.24
加：营业外收入			1,556.20
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-188,213,319.67	869,077,909.44
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-188,213,319.67	869,077,909.44
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-188,213,319.67	869,077,909.44
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		-188,213,319.67	869,077,909.44
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

（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：

现金流量表

2017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	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		12,633,510,720.25	21,931,193,963.58
经营活动现金流入小计		12,633,510,720.25	21,931,193,963.58
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		24,441,449.88	30,361,204.03
支付的各项税费		7,766,671.58	275,200.00
支付其他与经营活动有关的现金		12,195,521,443.42	27,494,224,972.39
经营活动现金流出小计		12,227,729,564.88	27,524,861,376.42
经营活动产生的现金流量净额		405,781,155.37	-5,593,667,412.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			100,000,000.00
取得投资收益收到的现金			220,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			320,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			89,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			89,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额			231,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			3,877,861,698.17
取得借款收到的现金		904,450,000.00	1,495,000,000.00
发行债券收到的现金			2,870,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		904,450,000.00	8,242,861,698.17
偿还债务支付的现金		805,033,808.53	2,650,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		495,203,156.96	425,918,768.77
支付其他与筹资活动有关的现金			5,588,297.87
筹资活动现金流出小计		1,300,236,965.49	3,081,507,066.64
筹资活动产生的现金流量净额		-395,786,965.49	5,161,354,631.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		9,994,189.88	-201,312,781.31
加：期初现金及现金等价物余额		4,042,136.46	205,354,917.77
六、期末现金及现金等价物余额		14,036,326.34	4,042,136.46

(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：

股东权益变动表

2017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	本年数								
	股本	资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	5,993,286,571.00	3,087,188,123.32				231,083,165.74		507,403,221.81	9,818,961,081.87
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	5,993,286,571.00	3,087,188,123.32				231,083,165.74		507,403,221.81	9,818,961,081.87
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	2,397,314,628.00	-2,397,314,628.00						-248,136,819.01	-248,136,819.01
（一）综合收益总额								-188,213,319.67	-188,213,319.67
（二）股东投入和减少资本	2,397,314,628.00	-2,397,314,628.00							
1、股东投入的普通股	2,397,314,628.00	-2,397,314,628.00							
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入股东权益的金额									
4、其他									
（三）利润分配								-59,923,499.34	-59,923,499.34
1、提取盈余公积									
2、提取一般风险准备									
3、对股东的分配								-59,923,499.34	-59,923,499.34
4、其他									
（四）股东权益内部结转									
1、资本公积转增资本（或股本）									
2、盈余公积转增资本（或股本）									
3、盈余公积弥补亏损									
4、其他									
（五）专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	8,390,601,199.00	689,873,495.32				231,083,165.74		259,266,402.80	9,570,824,262.86

（所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：

股东权益变动表（续）

2017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	上年数							
	股本	资本公积	减：库 存股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	一般风 险准备	股东权益合计
一、上年年末余额	4,610,307,849.00	592,305,147.15				168,045,822.68	-238,704,478.86	5,131,954,339.97
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年年初余额	4,610,307,849.00	592,305,147.15				168,045,822.68	-238,704,478.86	5,131,954,339.97
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,382,978,722.00	2,494,882,976.17				63,037,343.06	746,107,700.67	4,687,006,741.90
（一）综合收益总额							869,077,909.44	869,077,909.44
（二）股东投入和减少资本	1,382,978,722.00	2,494,882,976.17						3,877,861,698.17
1、股东投入的普通股	1,382,978,722.00	2,494,882,976.17						3,877,861,698.17
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额								
4、其他								
（三）利润分配								
1、提取盈余公积						63,037,343.06	-122,970,208.77	-59,932,865.71
2、提取一般风险准备						63,037,343.06	-63,037,343.06	
3、对股东的分配								
4、其他							-59,932,865.71	-59,932,865.71
（四）股东权益内部结转								
1、资本公积转增资本（或股本）								
2、盈余公积转增资本（或股本）								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
（五）专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
（六）其他								
四、本年年末余额	5,993,286,571.00	3,087,188,123.32				231,083,165.74	507,403,221.81	9,818,961,081.87

法定代表人

主管会计工作负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

会计机构负责人：

中弘控股股份有限公司 2017 年度财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

中弘控股股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)于1997年08月18日在安徽省工商行政管理局注册成立, 现总部位于北京市朝阳区五里桥一街非中心32号楼。

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

本财务报表业经本公司第七届董事会第八次会议于2018年04月27日决议批准报出。

本公司 2017 年度纳入合并范围的子公司共 209 户, 详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 62 户, 减少 8 户, 详见本附注七“合并范围的变更”。

本公司及各子公司主要从事房地产开发及商品房销售, 以及提供定制及针对高端团体的奢华旅游行程服务。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

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

2、持续经营

中弘股份公司 2017 年发生净亏损 2,537,168,813.93 元, 累计未分配利润-1,640,070,118.64 元; 截至 2017 年 12 月 31 日, 中弘股份公司, 逾期支付利息 63,208,355.45 元。目前中弘卓业集团有限公司、实际控制人王永红与深圳港桥股权投资基金管理有限公司正在协商重大资产重组, 改变公司持续经

营的状况。因此本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2017 年 12 月 31 日的财务状况及 2017 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司主要从事房地产经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、维修基金、质量保证金、收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、27“收入”、各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、34“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。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定港币、新加坡币、美元为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（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，采用交易发生日的当期平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；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当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益/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
应收关联方款项	其他方法

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

b. 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的

组合名称	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
应收关联方款项	0.00	0.00

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、持有待售及终止经营

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

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产、以公允价值计量的投资性房地产以及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量，公允价值减去出售费用后的净额低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债，并在资产负债表中单独列示。

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

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

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

通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交

易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或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。

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。

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股东权益的其他变动，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

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的

资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

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

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

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

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益或相关资产成本。

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

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

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

22、预计负债

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

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

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

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

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

23、维修基金核算方法

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

24、质量保证金核算方法

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

25、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

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

①以权益结算的股份支付

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

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

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照

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

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

②以现金结算的股份支付

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

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

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

(3) 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

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

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

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

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

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

26、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

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

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

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

27、收入

（1）商品销售收入

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

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

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

③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，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

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

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算

的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

30、租赁

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

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

31、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 终止经营

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

(1) 会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017 年 4 月 28 日，财政部以财会[2017]13 号发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起实施。2017 年 5 月 10 日，财政部以财会[2017]15 号发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》，自 2017 年 6 月 12 日起实施。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。本财务报表已按该准则对实施日（2017 年 5 月 28 日）存在的终止经营对可比年度财务报表列报和附注的披露进行了相应调整。

财政部于 2017 年 12 月 25 日发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。此项政策变更采用追溯调整法。

执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之前，本公司将取得的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之后，对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支；与资产相关的政府补助冲减相关资产的账面价值，财政贴息直接冲减财务费用。

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
	追溯调整法		
1	根据《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和财政部 2017 年 12 月 25 日发布的财会〔2017〕30 号文《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，新增“资产处置收益”科目，本公司将营业外收入和支出列报的非流动资产处置利得在“资产处置收益”项目列报。	2016 年度营业外收入项目 2016 年度营业外支出项目 2016 年度资产处置收益项目 2017 年度营业外收入项目 2017 年度营业外支出项目 2017 年度资产处置收益项目	减少 1,612,978.22 减少 3,912,846.00 增加 -2,299,867.78 减少 1,661,416.65 减少 246,120.28 增加 1,415,296.37

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
	未来适用法		
1	本公司按照《企业会计准则第 16 号-政府补助（2017 年修订）》要求，将原计入“营业外收入”的与日常经营活动相关的政府补助计入“其他收益”； 将原计入“营业外收入”下的政府贴息补助计入“财务费用”冲减利息支出	无影响	无影响
		无影响	无影响
		无影响	无影响

（2）会计估计变更

无。

33、前期会计差错更正

无。

34、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）收入确认——建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注四、27、“收入”所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

（5）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。

（6）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。

（7）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。

（8）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。

（9）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。

（10）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。

（11）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。

（12）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。

（13）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。

(14) 内部退养福利及补充退休福利

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

(15) 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。

(16) 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

税种	具体税率情况
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33%、30%、29.22%、28%、25%、22%、21%、20%、16.5%缴纳，详见注1

注 1: Abercrombie and Kent India Private Limited 执行企业所得税税率为 33%;

A&K Australia (Pty) Ltd、Abercrombie & Kent Kenya Limited、Abercrombie & Kent (Tanzania) Limited、Abercrombie & Kent Safaris (Zambia) Limited 执行企业所得税税率为 30%;

Abercrombie & Kent Group of Companies S.A.、A&K S.a.r.l 执行企业所得税税率为 29.22%;

Abercrombie & Kent Safaris Proprietary Limited 执行企业所得税税率为 28%;

Abercrombie and Kent Botswana (Proprietary) Ltd. 执行企业所得税税率为 22%;

Abercrombie & Kent USA, LLC 执行企业所得税税率为 21%;

Abercrombie & Kent Limited (UK)、Abercrombie & Kent Europe Limited (UK)、Sanctuary Retreats Limited 执行企业所得税税率为 20%;

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

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2017 年 1 月 1 日，年末指 2017 年 12 月 31 日。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	8,780,670.39	894,118.61
银行存款	614,801,157.21	5,221,170,532.43
其他货币资金	186,674,194.77	21,929,713.78
合计	810,256,022.37	5,243,994,364.82
其中：存放在境外的款项总额	623,581,827.60	

注：于 2017 年 12 月 31 日，A&K 持有受限制货币资金人民币 55,749,794.00 元用于信用证担保。

A&K 客户需在旅行出发前预缴全部旅游费用。根据美国交通部的规定，A&K 美国子公司预收的旅游费用必须存放于专门托管账户中，直至客户旅行出发后才可解除限制。于 2017 年 12 月 31 日，共计人民币 56,154,915.00 元的预收款项存放于托管账户中，并在财务报表中列示为受限制现金。

A&K 子公司于 2017 年 12 月 31 日持有受限制货币资金人民币 11,271,495.00 元用于借款担保。

由于 A&K 的英国子公司破产，于 2017 年 12 月 31 日在英国巴克莱银行存放人民币 39,734,469.00 元的航空旅行信托基金以作为退款及遣返费用。

本公司年末按揭保证金为 6,532,271.44 元，人防保证金为 12,310,496.00 元，其他保证金为 4,920,754.33 元，合计 23,763,521.77 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	527,103,315.53	
其中：债务工具投资	518,890,982.68	
权益工具投资		
其他	8,212,332.85	
合 计	527,103,315.53	

注：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	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	6,917,247.43	4,764,755.34
商业承兑汇票		
合 计	6,917,247.43	4,764,755.34

4、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项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	262,064,412.38	84.33	20,059,974.43	7.65	242,004,437.95
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	48,689,792.66	15.67	932,352.98	1.91	47,757,439.68
合计	310,754,205.04	100.00	20,992,327.41	6.76	289,761,877.63

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	

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

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	45,258,928.18	2,715,535.70	6.00
1 至 2 年	216,805,484.20	17,344,438.73	8.00
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	262,064,412.38	20,059,974.43	

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 0.00 元；本年收回或转回坏账准备金额 57,481,588.27 元。

(3) 按欠款方归集的年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	占应收账款总额的比例%
李彦君	3,074,609.00	184,476.54	0.99
彭小平	1,534,499.00	92,069.94	0.49
李桂红	1,226,937.00	73,616.22	0.39
谢秋月	1,170,000.00	70,400.00	0.38
崔坤玄 吴素吟	1,060,000.00	63,600.00	0.34
合 计	8,066,045.00	484,162.70	2.59

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	6,710,331,855.27	81.38	1,134,902,411.47	46.26
1 至 2 年	394,062,770.86	4.78	1,124,672,367.14	45.85
2 至 3 年	998,918,166.30	12.11	112,163,892.00	4.57
3 年以上	142,390,361.63	1.73	81,531,105.00	3.32
合计	8,245,703,154.06	100.00	2,453,269,775.61	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末金额	占预付款项总额的比例%	预付款时间	未结算原因
海南新佳旅业开发有限公司	6,150,000,000.00	74.58	2017-12-29	股权收购款
济南市天桥区北展区管委会	460,000,000.00	5.58	2015-10-13	预付土地竞买保证金，土地尚未取得
西双版纳旅游度假区管理委员会	265,000,000.00	3.21	2015-4-2	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	171,356,340.00	2.08	2015-2-13	预付林地拆迁补偿款
安吉县人民政府孝源街道办事处	100,000,000.00	1.21	2016-8-29	预付土地竞买保证金，土地尚未取得
合计	7,146,356,340.00	86.66		

(3) 账龄超过一年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位名称	年末金额	账龄	未结算原因
济南市天桥区北展区管委会	460,000,000.00	2-3 年	预付土地竞买保证金，土地尚未取得
西双版纳旅游度假区管理委员会	265,000,000.00	1-2 年	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	171,356,340.00	2-3 年	预付林地拆迁补偿款
海口市土地储备整理中心	100,000,000.00	3 年以上	预付土地款，土地尚未取得
安吉县人民政府孝源街道办事处	100,000,000.00	2-3 年	预付土地竞买保证金，土地尚未取得
三亚鹿回头旅游区开发有限公司	100,000,000.00	2-3 年	股权收购未结束
北京泰辉投资管理有限公司	80,000,000.00	2-3 年	股权转让款，业务未完成
DREAMWORKS ANIMATION L.L.C.	64,825,470.09	1-2 年	业务未完成
北京市隆华商贸公司	36,500,000.00	1-2 年	预付拆迁补偿款，拆迁尚未完成
北京阜外医院管理有限公司	30,000,000.00	2-3 年	收购前期筹备款，业务未完成
合计	1,407,681,810.09		

6、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项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	609,918,264.95	89.37	95,719,252.21	15.69	514,199,012.74
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	72,577,639.39	10.63	1,330,225.90	1.83	71,247,413.49
合计	682,495,904.34	100.00	97,049,478.11	14.22	585,446,426.23

(续)

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

① 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	267,527,365.03	16,053,253.62	6.00
1 至 2 年	74,428,708.94	5,954,296.70	8.00
2 至 3 年	43,393,175.67	4,339,317.57	10.00
3 至 4 年	181,329,089.29	27,199,363.39	15.00
4 至 5 年	1,255,182.47	188,277.38	15.00
5 年以上	41,984,743.55	41,984,743.55	100.00
合计	609,918,264.95	95,719,252.21	

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 51,054,207.74 元；本年收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金及保证金	183,442,683.86	273,269,449.91
重组债权	175,137,777.78	175,137,777.78
往来款	116,017,417.88	91,583,884.27
备用金	714,993.77	824,262.64
代收代付款项	32,220,441.59	444,857.94
代垫款项	29,866,342.55	21,034,780.00
旅行社	36,974,306.50	
邮轮公司	27,141,537.80	
应收房屋押金	723,054.97	
应收旅行预支款项	2,123,255.62	
其他	78,134,092.02	895,734.27
合计	682,495,904.34	563,190,746.81

(4) 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	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
山东省塑料工业有限公司	重组债权	175,137,777.78	3-4 年	25.66	26,270,666.67

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 年末余额
交银国际信托有限公司	押金及保证金	49,873,293.15	2 年以内	7.31	3,071,863.45
济南市天桥区政府项目资金 管理中心	押金及保证金	40,000,000.00	1 年以内	5.86	2,400,000.00
海南新佳旅业开发有限公司	代收代付款款	29,549,926.04	2 年以内	4.33	1,788,348.66
曙知香港有限公司	押金及保证金	24,156,679.52	1 年以内	3.54	1,449,400.77
合计		318,717,676.49		46.70	34,980,279.55

7、存货

(1) 存货分类

项目	年末余额			
	账面余额	借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
原材料	37,664,881.58		14,297,628.33	23,367,253.25
库存商品	13,034,820.97			13,034,820.97
周转材料	7,975,186.29		1,523,935.72	6,451,250.57
自制半成品				
开发成本	20,734,471,695.41	4,160,216,543.12		20,734,471,695.41
开发产品	4,328,977,844.98	1,027,962,654.10		4,328,977,844.98
在产品	15,739,094.00		1,702,586.61	14,036,507.39
合计	25,137,863,523.23	5,188,179,197.22	17,524,150.66	25,120,339,372.57

(续)

项目	年初余额			
	账面余额	借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
原材料	44,869,423.10		16,471,750.36	28,397,672.74
库存商品	13,240,985.10		2,829,076.86	10,411,908.24
周转材料	7,504.00			7,504.00
自制半成品	11,402,071.94		1,004,818.24	10,397,253.70
开发成本	16,823,032,324.21	3,424,395,907.90		16,823,032,324.21
开发产品	3,167,486,899.69	775,643,488.18		3,167,486,899.69
合计	20,060,039,208.04	4,200,039,396.08	20,305,645.46	20,039,733,562.58

注：截止 2017 年 12 月 31 日，存货年末余额中包含资本化利息共计 5,188,179,197.22 元，其中，本年新增资本化利息为 945,832,424.82 元。

(2) 存货跌价准备

项目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	16,471,750.36	196,308.76		2,370,430.79		14,297,628.33
库存商品	2,829,076.86	9,281.24		1,314,422.38		1,523,935.72
自制半成品	1,004,818.24	635,144.46		1,639,962.70		

项目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
在产品		1,702,586.61				1,702,586.61
合计	20,305,645.46	2,543,321.07		5,324,815.87		17,524,150.66

(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	年末余额	年初余额
中国之窗项目	规划设计阶段		36 亿元	365,972,166.03	284,080,176.70
东区国际项目（中弘大厦）	2016 年 1 月	2018 年 11 月	22 亿元	2,731,188,291.18	2,411,693,491.83
山东省微山岛旅游度假区项目	规划设计阶段				5,351,071.28
西双版纳路南山项目	规划设计阶段		10 亿元	44,702,648.90	43,679,071.71
西双版纳路南山雨林养生度假项目	规划设计阶段		15 亿元	91,970,916.71	24,802,487.33
北京平谷夏各庄新城 2 期-1 号地	2015 年 6 月	2018 年 11 月	24.68 亿元	822,941,780.64	745,665,816.49
北京平谷夏各庄新城 3 期-2 号地	2016 年 8 月	2019 年 4 月	10.54 亿元	1,190,619,627.79	467,372,392.36
中弘西岸首府项目 35 号地	规划设计阶段		21.46 亿元	226,284,936.72	226,284,936.72
海口市东海岸如意岛项目	2014 年 4 月	2019 年 12 月	129 亿元	5,391,371,485.18	4,273,774,110.47
御马坊度假村项目	2010 年 11 月	2018 年 12 月	26 亿元	760,255,661.96	653,345,519.31
西游记文化创意产业园	规划设计阶段			115,610,461.11	115,610,461.11
宿州项目	规划设计阶段			142,842,209.93	142,842,209.93
海南荔枝园项目	规划设计阶段			137,704,950.64	137,704,950.64
东参休闲生活区项目	2014 年 10 月	2018 年 9 月	6.5 亿元	276,084,477.55	314,286,515.93
漫江项目	2014 年 1 月	2018 年 10 月	5 亿元	473,164,241.55	414,181,228.94
天目山项目	规划设计阶段			32,449,300.95	32,432,443.95
上影安吉新奇世界	2015 年 2 月	2019 年 6 月	18.31 亿元	399,650,310.62	247,945,333.35
法门寺项目	2017 年 1 月	2021 年 12 月	12.05 亿元	129,301,267.30	95,331,852.46
影视学院项目	规划设计阶段		18.29 亿元	87,514,303.02	86,425,380.00
济南鹤山项目	2015 年 7 月	2018 年 12 月	8.06 亿元	1,033,874,293.62	218,149,428.38
济南中弘广场项目	2014 年 7 月	2020 年 12 月	34.91 亿元	2,646,349,413.77	2,926,183,920.58
长白山池北祚荣府旅游商业综合体项目	2015 年 5 月	2019 年 6 月	13 亿元	734,279,312.39	475,022,855.99
小洲岛酒店	2012 年 6 月	2018 年 12 月	30 亿元	2,643,207,848.19	2,453,564,648.76

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末余额	年初余额
凤凰谷项目	规划设计阶段			231,624,285.96	
拓展项目	规划设计阶段			25,507,503.70	27,302,019.99
合 计				20,734,471,695.41	16,823,032,324.21

(4) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
海南中弘西岸首府项目 (36 号地)	2015 年 8 月	363,943,765.49	12,010,243.00	88,437,884.39	287,516,124.10
北京平谷夏各庄新城 1 期-5A	2015 年 12 月	274,255,766.86	4,509,173.98	3,476,863.48	275,288,077.36
北京平谷夏各庄新城 2 期-5B	2016 年 12 月	321,779,389.53	120,583,514.54	99,001,219.87	343,361,684.20
北京平谷御马坊度假城项目	2016 年 12 月	1,406,725,410.07	762,992,650.28		2,169,718,060.35
北京市朝阳区慈云寺 1 号院	外购	216,169,992.00			216,169,992.00
济南鹤山项目	2016 年 8 月	434,869,097.86	101,239,107.92	361,222,425.59	174,885,780.19
浙江安吉唐韵	2016 年 7 月	149,743,477.88	22,809,818.60	15,260,514.40	157,292,782.08
济南中弘广场项目			887,898,616.78	312,586,397.90	575,312,218.88
东参休闲生活区项目-1 号地西	2017 年 9 月		102,817,238.38	15,296,656.05	87,520,582.33
东参休闲生活区项目-会所	2014 年 11 月		41,912,543.49		41,912,543.49
合 计		3,167,486,899.69	2,056,772,906.97	895,281,961.68	4,328,977,844.98

8、持有待售资产

(1) 持有待售非流动资产

项目	期末账面价值	公允价值	预计出售费用	出售原因、方式	预计出售时间	所属分部
持有待售非流动资产						
其中：固定资产	6,534,200.00					
合计	6,534,200.00					
资产合计	6,534,200.00					

注：2016 年，本公司子公司 Abercrombie & Kent Safaris (Zambia) Ltd.与 Luansemfwa Safaris Limited 签订正式收购要约，计划在 2017 年出售其位于赞比亚的两处可移动木屋酒店。由于政府批复原因，该资产将推延至 2018 年出售。本公司按账面价值与公允价值减去处置费用后净额之孰低者计量持有待售的资产。

9、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴增值税	146,135,547.85	46,061,434.78
预缴城市维护建设税	726,479.64	7,455,148.03
预缴教育费附加	436,313.69	10,174,358.01
预缴地方教育费附加	290,795.18	331,979.31
预缴土地增值税	114,664,932.90	59,044,662.47
预缴营业税		1,353,410.99
预缴企业所得税	11,496,718.59	6,556,842.46

项目	年末余额	年初余额
预缴水利基金	260.55	95,255.73
预缴个人所得税	514,586.04	
预缴人寿保险	9,523,648.77	
待付委托借款	555,302,600.89	
合计	839,091,884.10	131,073,091.78

10、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	198,605,341.45		198,605,341.45	285,028,574.95		285,028,574.95
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	198,605,341.45		198,605,341.45	285,028,574.95		285,028,574.95
其他						
合计	198,605,341.45		198,605,341.45	285,028,574.95		285,028,574.95

(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
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	本年减少		
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)	10,378,082.95		10,378,082.95					4.80	
富国 Strategic Growth Fund Segregated Portfolio (基金)		86,605,341.45		86,605,341.45				10.00	
合计	285,028,574.95	86,605,341.45	173,028,574.95	198,605,341.45					

注：本公司于 2017 年 7 月 17 日及 2017 年 8 月 21 日共购买 10,000.00 份“富国 SPC” 独立资产组合，合计本金港币 1 亿元。

11、长期股权投资**(1) 长期股权投资分类**

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资				131,051,039.40		131,051,039.40
对联营、合营企业投资	3,875,419,793.59		3,875,419,793.59	54,487,614.57		54,487,614.57
合计	3,875,419,793.59		3,875,419,793.59	185,538,653.97		185,538,653.97

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				其他权益变动
		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	
一、合营企业						
Yangzi Joint Venture		30,443,314.29		966,446.44		-486,757.24
Sanctuary Ananda		7,665,705.78		620,310.73		-120,945.53
小计		38,109,020.07		1,586,757.17		-607,702.77
二、联营企业						
青岛中商研如意岛投资中心 (有限合伙)		1,500,000,000.00		4,960,134.77		
宁波梅山保税港区深华腾十五 号股权投资中心(有限合伙) 募集监督户		1,100,000,000.00				
汪清鑫兴矿业有限公司	54,487,614.57			-633,142.78		
江西靖安武侯世界文化产业股 份有限公司		49,000,000.00		-100,425.72		
天津世隆资产管理合伙企业 (有限合伙)		1,000,000,000.00				
Asiatravel.com Holdings Ltd		12,250,000.00		-14,683,501.12		
小计	54,487,614.57	3,661,250,000.00		-10,456,934.85		
合计	54,487,614.57	3,699,359,020.07		-8,870,177.68		-607,702.77

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
Yangzi Joint Venture				30,923,003.49	
Sanctuary Ananda				8,165,070.98	

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
小计				39,088,074.47	
二、联营企业					
青岛中商研如意岛投资中心 (有限合伙)				1,504,960,134.77	
宁波梅山保税港区深华腾十五 号股权投资中心(有限合伙) 募集监督户				1,100,000,000.00	
汪清鑫兴矿业有限公司				53,854,471.79	
江西靖安武侯世界文化产业股 份有限公司				48,899,574.28	
天津世隆资产管理合伙企业 (有限合伙)				1,000,000,000.00	
Asiatravel.com Holdings Ltd			131,051,039.40	128,617,538.28	
小计			131,051,039.40	3,836,331,719.12	
合计			131,051,039.40	3,875,419,793.59	

注：Yangzi Joint Venture 中文全称湖北皇家长江旅游船有限公司，2006 年于中国湖北注册成立，统一社会信用代码为 91420500793288445C，注册资本为 10,500,000.00 美元（合人民币 68,609,100.00 元），主要经营旅游游船以及相关配套服务，餐饮服务，小商品零售业务。A&K 对该公司间接持股 49%。

Sanctuary Ananda 是于缅甸注册成立的公司，注册资本 8,322,030,000.00 缅元（合人民币 39,749,860.00 元），主要在缅甸从事河游及游船相关业务。A&K 对该公司间接持股 20%。

青岛中商研如意岛投资中心（有限合伙），2017 年于青岛市即墨区注册成立，统一社会信用代码为 91370282MA3FEGRY6K，主要经营以自有资金进行资产管理、投资管理、股权投资、股权投资管理、创业投资管理。本公司对该公司直接持股 26.78%。

宁波梅山保税港区深华腾十五号股权投资中心经营场所所在北仑区梅山大道商务中心十一号办公楼 1174 室，执行事务合伙人为深圳市华腾资本投资中心，经营范围为一般经营项目，涉及股权投资及其相关咨询服务。本公司全资子公司北京中弘毅投资有限公司认缴出资占比 52.38%。

天津世隆资产管理合伙企业（有限合伙）于天津市武清开发区注册成立，统一社会信用代码为 91120222340939575M，主要经营企业管理咨询、商务信息咨询、会议服务、展览展示服务、企业营销策划、工程监理、建筑工程管理、市场调查。本公司对该公司直接持股 17.24%。

江西靖安武世世界文化产业股份有限公司，于宜春市工商行政管理局注册成立，统一社会信用代码为 91360900054434592C，注册资本为 10,000 万元人民币，主要经营文化产业投资管理，旅游产品开发。本公司对该公司直接持股 49%。

Asiatravel.com Holdings Ltd 中文全称为亚洲旅游控股有限公司，于新加坡注册。亚洲旅游是第一家推出能够提供线上线下载机票预订、酒店预订和景点预订等其他综合旅行管理服务，并集酒店、机票和旅游景点即时预订确认于一体的 3 合 1 在线旅游平台，并拥有精确的在线旅行服务支持系统。本公司对该公司直接持股 29.7%。

12、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	合计
一、账面原值		
1、年初余额	51,500,275.00	51,500,275.00
2、本年增加金额		
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、年末余额	51,500,275.00	51,500,275.00
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	4,995,526.68	4,995,526.68
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		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、年末余额	6,660,702.24	6,660,702.24
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	44,839,572.76	44,839,572.76
2、年初账面价值	46,504,748.32	46,504,748.32

(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	合 计
一、年初余额			
二、本年变动	22,314,861.48	7,841,490.86	30,156,352.34
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入			
企业合并增加	22,665,590.91	7,964,737.95	30,630,328.86

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
其他增加			
减：处置			
其他转出	350,729.43	123,247.09	473,976.52
公允价值变动			
三、年末余额	22,314,861.48	7,841,490.86	30,156,352.34

注：于 2017 年 12 月 31 日，投资性房地产主要为子公司 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 16,133,648.00 元和人民币 14,022,704.00 元（美元 2,461,000 元和美元 2,139,000 元）。

有关公允价值的相关披露信息参见附注十。A&K 在报告期内所持有的投资性房地产的公允价值变动不大。

13、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、年初余额	360,500,825.00	113,249,102.93	33,116,852.41	8,567,507.83	159,258,788.79	10,304,120.50	8,140,316.36	693,137,513.82
2、本年增加金额	87,193,924.62	68,131.07	264,962,339.40	68,737.29	121,903,339.20	168,640.33	1,683,548.82	476,048,660.73
(1) 购置		68,131.07	19,933,738.65	68,737.29	9,053,178.13	168,640.33	1,688,411.82	30,950,837.29
(2) 在建工程转入								
(3) 企业合并增加	87,193,924.62		244,822,602.75		112,684,024.07			444,700,551.44
(4) 其他转入			205,998.00		166,137.00		25,137.00	397,272.00
3、本年减少金额	2,880,906.43	8,140,335.04	-1,988,501.05	186,688.02	8,292,264.13	1,383,385.50	214,374.08	19,109,462.15
(1) 处置或报废		7,849,063.02	2,162,131.48	186,688.02	4,260,597.02		8,376.08	14,466,865.62
(2) 其他转出	2,880,906.43	291,272.02	-4,150,632.53		4,031,667.11	1,383,385.50	205,998.00	4,642,596.53
4、年末余额	444,813,843.19	105,176,898.96	300,067,692.86	8,449,547.10	272,869,863.86	9,089,375.33	9,609,491.10	1,150,076,712.40
二、累计折旧								
1、年初余额	34,968,579.98	67,289,177.12	21,848,131.10	5,789,859.41	28,985,494.18	2,124,613.13	3,600,369.86	164,606,224.78
2、本年增加金额	73,293,823.45	7,842,722.91	157,900,637.45	680,982.54	99,546,340.80	333,237.36	2,388,393.60	341,986,118.11
(1) 计提	12,357,413.53	7,699,153.31	22,584,621.52	696,880.69	15,663,416.58	333,237.36	2,388,393.60	61,723,116.59
(2) 企业合并增加	60,936,409.92		135,316,015.93		83,721,787.22			279,974,213.07
(3) 其他转入		143,569.60		-15,918.15	161,137.00			288,788.45
3、本年减少金额	391,096.27	17,096,127.98	894,474.58	124,530.40	4,499,985.02	1,149,537.82	231,151.52	24,386,903.59
(1) 处置或报废		17,096,127.98	1,836,555.73	124,530.40	3,933,930.60		30,544.15	23,021,688.86
(2) 其他转出	391,096.27		-942,081.15		566,054.42	1,149,537.82	200,607.37	1,365,214.73
4、年末余额	107,871,307.16	58,035,772.05	178,854,293.97	6,346,291.55	124,031,849.96	1,308,312.67	5,757,611.94	482,205,439.30
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、年初余额		11,622,470.46	1,200,093.20		3,238.28			12,825,801.94
2、本年增加金额		1,534,846.62						1,534,846.62
(1) 计提		1,534,846.62						1,534,846.62
3、本年减少金额		8,211,033.40	450,267.72		3,238.28			8,664,539.40
(1) 处置或报废		8,211,033.40	450,267.72		3,238.28			8,664,539.40
4、年末余额		4,946,283.68	749,825.48					5,696,109.16
四、账面价值								
1、年末账面价值	336,942,536.03	42,194,843.23	120,463,573.41	2,103,255.55	148,838,013.90	7,781,062.66	3,851,879.16	662,175,163.94
2、年初账面价值	325,532,245.02	34,337,455.35	10,068,628.11	2,777,648.42	130,270,056.33	8,179,507.37	4,539,946.50	515,705,487.10

14、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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	24,931,823.70		24,931,823.70	24,690,071.37		24,690,071.37
待安装机器设备	3,109,168.20		3,109,168.20	5,311,142.70		5,311,142.70
合计	29,632,991.90		29,632,991.90	31,593,214.07		31,593,214.07

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
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		24,690,071.37	654,910.00		413,157.67	24,931,823.70
待安装机器设备		5,311,142.70		2,201,974.50		3,109,168.20
合计		31,593,214.07	654,910.00	2,201,974.50	413,157.67	29,632,991.90

15、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	应用软件	合计
一、账面原值			
1、年初余额	2,380,561.39	25,834,388.82	28,214,950.21
2、本年增加金额		277,547,349.75	277,547,349.75
(1) 购置		4,547,349.75	4,547,349.75
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加		273,000,000.00	273,000,000.00
3、本年减少金额		431.05	431.05
(1) 处置			
(2) 其他转出		431.05	431.05
4、年末余额	2,380,561.39	303,381,307.52	305,761,868.91
二、累计摊销			
1、年初余额	354,551.42	9,301,034.18	9,655,585.60
2、本年增加金额	50,650.20	12,463,765.38	12,514,415.58
(1) 计提	50,650.20	5,638,765.38	5,689,415.58
(2) 企业合并增加		6,825,000.00	6,825,000.00
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、年末余额	405,201.62	21,764,799.56	22,170,001.18

项目	土地使用权	应用软件	合计
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
(1) 计提			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	1,975,359.77	281,616,507.96	283,591,867.73
2、年初账面价值	2,026,009.97	16,533,354.64	18,559,364.61

16、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
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	335,304,472.62					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		11,594,132.62			179,407.83	11,414,724.79
Abercrombie & Kent Limited		6,488,393.00			100,402.00	6,387,991.00
没有单独重大商誉的其他多个投资单位		5,969,892.00			93,242.00	5,876,650.00
收购 Abercrombie & Kent Egypt for Tourism Company 合并成本大于所享有该公司净资产的差额		2,161,742,627.23				2,161,742,627.23
合计	843,562,667.39	2,185,795,044.85			373,051.83	3,028,984,660.41

17、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末数
装修费	10,948,173.69	69,853,561.90	6,188,728.65	1,429,230.23	73,183,776.71
合计	10,948,173.69	69,853,561.90	6,188,728.65	1,429,230.23	73,183,776.71

18、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	年末余额		年初余额	
	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	119,252,229.66	28,828,614.98	124,419,194.53	30,460,336.07
广告费超支	4,400,000.00	1,100,000.00	4,400,000.00	1,100,000.00

项目	年末余额		年初余额	
	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
可供出售金融资产公允价值变动损益				
可抵扣亏损	951,286,713.19	239,798,353.97	419,948,322.16	104,987,080.54
内部交易未实现利润			1,658,353.56	414,588.39
应付职工薪酬	4,229,210.27	693,602.54	4,977,795.04	900,544.25
租赁物改良的累计折旧	2,365,456.38	354,818.46	2,363,098.06	339,550.62
预提费用及其他时间性差异	114,803,600.35	33,545,612.02		
固定资产折旧	11,852,148.79	3,463,197.88		
合计	1,208,189,358.64	307,784,199.85	557,766,763.35	138,202,099.87

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	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	18,791,951.40	939,597.57	20,110,118.20	1,005,505.91
固定资产折旧	73,187,780.76	21,385,469.54		
合计	91,979,732.16	22,325,067.11	20,110,118.20	1,005,505.91

(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年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债年末余额	递延所得税资产和负债年初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债年初余额
递延所得税资产	22,325,067.11	285,459,132.74	1,005,505.91	137,196,593.96
递延所得税负债	22,325,067.11		1,005,505.91	

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
资产减值准备	30,062,040.97	40,342,047.19
可抵扣亏损	2,265,119,783.04	679,942,407.84
合计	2,295,181,824.01	720,284,455.03

(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	年末余额	年初余额	备注
2017 年度		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	163,581,459.26	
2021 年度	332,698,641.63	332,698,641.63	
2022 年度	1,648,029,101.45		
合计	2,265,119,783.04	679,942,407.84	

19、其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
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	7,000,000.00
安信信托股份有限公司信托收益	217,000,000.00	217,000,000.00
天津世隆资产管理合伙企业（有限合伙）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	1,849,394.81	2,916,343.12
预付办公室长期租赁款	225,514.85	
其他	2,292,138.55	
合计	238,367,048.21	1,552,380,232.02

20、短期借款**(1) 短期借款分类**

项目	年末余额	年初余额
质押借款	2,452,152,475.67	
抵押借款	470,462.40	45,000,000.00
信用借款	561,363,815.83	200,000,000.00
保证借款	468,000,000.00	913,075,000.00
抵押+保证	950,000,000.00	440,920,000.00
质押+保证	324,400,000.00	400,000,000.00
合计	4,756,386,753.90	1,998,995,000.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本年末已逾期未偿还的短期借款总额为 870,866,191.47 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

贷款单位	借款年末金额	借款利率	逾期时间	逾期利率
华澳国际信托有限公司	124,400,000.00	8.00%	2 个月	18.00%
上海易德臻投资管理中心（有限合伙）	166,766,191.47	10.00%	5 天	10.00%
上海易德臻投资管理中心（有限合伙）	109,700,000.00	10.00%	33 天	10.00 %
前海国汇（深圳）商业保理有限公司	70,000,000.00	24.00%	15 天	24.00 %
富立天瑞华商玉泉山三号私募投资基金	14,000,000.00	12.00%	39 天	12.00 %
富立天瑞华商玉泉山四号私募投资基金	55,000,000.00	12.00%	39 天	12.00 %
富立天瑞华商玉泉山七号私募投资基金	77,000,000.00	12.00%	39 天	12.00 %
富立天瑞华商玉泉山二号私募投资基金	54,000,000.00	12.00%	39 天	12.00 %
富立天瑞华商玉泉山五号私募投资基金	200,000,000.00	12.00%	34 天	12.00 %
合计	870,866,191.47			

21、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		
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		
远期外汇交易合同	1,804,902.86	
合计	1,804,902.86	

22、应付票据

种类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	140,553,310.48	
银行承兑汇票		
合计	140,553,310.48	

23、应付账款**(1) 应付账款列示**

项目	年末余额	年初余额
工程款	1,471,767,598.00	1,396,265,633.28
材料款	13,858,054.70	16,557,224.44
旅行服务成本	263,935,992.87	
日常支出	107,336,192.59	
其他	31,300,811.27	
合计	1,888,198,649.43	1,412,822,857.72

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
三亚市国土资源局	72,178,200.00	尚未结算
中国建筑一局（集团）有限公司	40,355,504.21	尚未结算
北京国电电力工程有限公司	15,640,579.13	尚未结算
中交第一航务工程勘察设计院有限公司	11,845,383.00	尚未结算
安徽湖滨建设集团有限公司海南分公司	10,000,000.00	尚未结算
北京宝煌房地产经纪有限公司	7,840,000.00	尚未结算
吉林安装集团股份有限公司	6,151,744.16	尚未结算
中国人民财产保险股份有限公司海南省分公司	6,042,500.00	尚未结算
银隆商业管理咨询（上海）有限公司	5,605,000.00	尚未结算
济南祥光基础工程有限公司	4,637,088.28	尚未结算
合计	180,295,998.78	

24、预收款项**(1) 预收款项列示**

项目	年末余额	年初余额
售房款	1,105,509,779.15	840,030,240.89
物业费	29,014,969.86	23,180,097.45
货款	3,416,224.05	3,855,217.07
旅行款	783,899,629.83	
其他	17,252,777.53	
合计	1,939,093,380.42	867,065,555.41

(2) 预收售房款情况说明

项目名称	年末余额	年初余额	竣工/预计竣工时间
中弘大厦	394,376,490.00	297,424,044.00	2018 年 11 月
御马坊度假城	379,251,945.00	109,423,836.00	2018 年 12 月
夏各庄 1 号地	76,627,123.00	77,589,403.00	2018 年 11 月
夏各庄 5A	500,000.00	650,000.00	2015 年 12 月
夏各庄 5B	22,370,573.96	18,065,960.00	2016 年 12 月
西岸首府 36#	91,550,232.00	23,899,178.00	2015 年 8 月
济南中弘广场项目	19,479,120.00	256,907,076.00	2020 年 12 月
济南鹊山新奇世界国际度假区地块二	2,297,044.39	16,174,200.00	2018 年 12 月
济南鹊山新奇世界国际度假区地块五	2,367,708.76	11,638,629.00	2018 年 12 月
东参（一期）	10,464,076.32	15,197,854.00	2018 年 9 月
漫江项目	483,320.00	483,320.00	2018 年 10 月
池北祚荣府	28,436,246.53	10,065,533.54	2019 年 6 月
上影新奇世界 11 地块	14,137,934.19	2,511,207.35	2019 年 6 月
夏各庄 2 号地	63,167,965.00		2019 年 4 月
合 计	1,105,509,779.15	840,030,240.89	

25、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	38,548,519.23	681,285,436.38	621,682,198.96	98,151,756.65
二、离职后福利-设定提存计划	3,973,769.21	32,536,128.96	33,553,678.92	2,956,219.25
三、辞退福利		402,006.50	402,006.50	
四、一年内到期的其他福利				
合计	42,522,288.44	714,223,571.84	655,637,884.38	101,107,975.90

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	33,891,226.14	565,046,499.70	544,292,889.05	54,644,836.79
2、职工福利费	166,526.70	13,221,783.12	10,469,097.16	2,919,212.66
3、社会保险费	1,816,472.06	32,960,716.44	23,215,398.80	11,561,789.70
其中：医疗保险费	1,505,101.94	30,682,750.55	21,234,953.36	10,952,899.13
工伤保险费	173,694.14	1,110,587.59	824,948.28	459,333.45

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
生育保险费	137,675.98	1,167,378.30	1,155,497.16	149,557.12
4、住房公积金	2,458,881.48	17,481,702.41	19,280,908.56	659,675.33
5、工会经费和职工教育经费	215,412.85	7,102,920.62	7,077,418.39	240,915.08
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬		45,471,814.09	17,346,487.00	28,125,327.09
合计	38,548,519.23	681,285,436.38	621,682,198.96	98,151,756.65

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	3,652,292.36	31,407,152.38	32,355,484.29	2,703,960.45
2、失业保险费	289,371.20	1,008,116.38	1,080,843.88	216,643.70
3、企业年金缴费	32,105.65		5,267.50	26,838.15
4、长期服务金		120,860.20	112,083.25	8,776.95
合计	3,973,769.21	32,536,128.96	33,553,678.92	2,956,219.25

26、应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	3,834,695.34	103,822,549.60
企业所得税	134,860,833.65	142,448,397.50
个人所得税	1,253,073.85	1,368,107.99
城市维护建设税	186,299.58	5,221,144.00
房产税	2,019,140.30	599,444.77
土地使用税	8,645,725.01	6,316,146.58
土地增值税	618,691.40	62,428,050.61
教育费附加	169,143.91	3,035,113.98
地方教育附加	124,441.02	2,019,573.58
水利建设基金	69,371.99	
印花税	4,339.00	
其他	4,508,042.95	188,425.38
合计	156,293,798.00	327,446,953.99

27、应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	578,550,920.25	229,815,281.98
企业债券利息	84,704,420.03	201,378,194.45
短期借款应付利息	203,394,706.39	29,046,612.27
合计	866,650,046.67	460,240,088.70

重要的已逾期未支付的利息情况

贷款单位	贷款金额	逾期利息
中建投信托有限责任公司	10,000,000.00	40,000.00

贷款单位	贷款金额	逾期利息
华澳国际信托有限公司	124,400,000.00	1,702,093.15
农银广德投资管理有限公司	11,633,410.60	250,118.33
北京东富嘉吉投资管理中心（有限合伙）	2,500,000,000.00	49,713,419.54
交银国际信托有限公司	156,220,000.00	4,426,974.43
西藏信托有限公司	330,000,000.00	7,075,750.00
合计	3,132,253,410.60	63,208,355.45

28、其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

项目	年末余额	年初余额
往来款	3,024,541,439.05	1,837,261,591.69
押金及保证金	53,223,397.29	59,687,447.57
代收款	49,354,315.02	26,623,338.17
认筹意向金		7,667,776.00
房租物业及水电费等	17,953,191.00	
其他	56,605,241.38	15,296,536.10
合计	3,201,677,583.74	1,946,536,689.53

29、一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、31）	4,026,652,817.20	3,463,759,399.76
1 年内到期的应付债券（附注六、32）	950,000,000.00	
合计	4,976,652,817.20	3,463,759,399.76

30、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
预提土地增值税	23,958,452.85	23,958,452.85
合计	23,958,452.85	23,958,452.85

31、长期借款

（1）长期借款分类

项目	年末余额	年初余额
质押借款	1,000,000.00	1,000,000.00
抵押借款	290,016,373.70	116,000,000.00
保证借款	592,400,000.00	700,000,000.00
抵押+保证	8,291,289,635.60	3,060,968,300.00
质押+保证	828,800,000.00	1,107,060,000.00
抵押+质押	9,200,999,399.76	7,166,999,399.76
减：一年内到期的长期借款（附注六、29）	4,026,652,817.20	3,463,759,399.76
合计	15,177,852,591.86	8,688,268,300.00

其中：一年内到期的长期借款明细

借款单位	借款条件	年末余额
陕西省国际信托股份有限公司	质押+保证	80,000,000.00
成都银行股份有限公司金堂支行	抵押+质押	440,000,000.00
国民信托有限公司	保证借款	8,000,000.00
中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司	抵押+质押	24,000,000.00
北京银行总行营业部	抵押借款	498,800,000.00
北京银行总行营业部	抵押借款	400,000,000.00
中国进出口银行	抵押+保证	35,000.00
北京银行营业部（天津弘净）	质押+保证	1,819,124,399.76
北京银行营业部（天津弘净）	质押+保证	80,875,000.00
国诚资产坤石 6 号私募投资基金	保证借款	500,000,000.00
交银国际信托有限公司	抵押借款	156,220,000.00
广德农银前海创富投资合伙企业（有限合伙）	抵押+保证	11,633,410.60
PNC 银行	抵押借款	7,965,006.84
合 计		4,026,652,817.20

(2) 已逾期未偿还的长期借款情况

项目	借款年末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
广德农银前海创富投资合伙企业（有限合伙）	11,633,410.60	8.60%	3 个月	24.00%
合 计	11,633,410.60			

32、应付债券

(1) 应付债券

项目	年末余额	年初余额
14 中弘债	950,000,000.00	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
可转换债券	555,302,600.89	
减：1 年内到期的应付债券（附注六、29）	950,000,000.00	
合 计	3,425,302,600.89	3,816,716,262.85

(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	年初余额
14 中弘债	950,000,000.00	2015 年 1 月 6 日	3 年	950,000,000.00	946,716,262.85
16 中弘 01	250,000,000.00	2016 年 1 月 25 日	5 年	250,000,000.00	250,000,000.00
16 弘债 01	500,000,000.00	2016 年 1 月 28 日	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00
16 弘债 02	800,000,000.00	2016 年 7 月 4 日	3 年	800,000,000.00	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	1,320,000,000.00
可转换债券	555,302,600.89	2017 年 12 月 14 日		555,302,600.89	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
小计	4,375,302,600.89			4,375,302,600.89	3,816,716,262.85
减：一年内到期部分年末余额					
合计	4,375,302,600.89			4,375,302,600.89	3,816,716,262.85

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	其他	年末余额
14 中弘债			3,283,737.15			950,000,000.00
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
可转换债券	555,302,600.89					555,302,600.89
小计	555,302,600.89		3,283,737.15			4,375,302,600.89
减：一年内到期部分年末余额						950,000,000.00
合计	555,302,600.89		3,283,737.15			3,425,302,600.89

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】

g.本公司间接持有的全资子公司 ZHONGHONG NEW WORLD INVESTMENT PTE. LTD（简称“New World”），OCEAN SOUND ENTERPRISES LIMITED 为 New World 全资子公司，Ocean Sound 通过全资子公司 NEODYNASTY LIMITED 持有 Abercrombie & Kent Group of Companies S.A. 90.5%的股权。因偿还借款和补充流动资金需要，New World 拟向 NEW WORLD INVESTMENT FUND（简称“投资基金”）发行可交换债券（Exchangeable Bond，以下简称“EB”）进行融资，合计融资金额 10,000 万美金，资金将分两个批次到账，第一次到账 8,500 万美金，期限均为 12 个月（到期后可以延长 12 个月），年利率为 8%，每半年付息一次，到期按年利率 9%对差额部分进行补足。

33、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		
二、辞退福利		
三、其他长期福利	53,344,182.64	
减：一年以内到期的未折现长期应付职工薪酬	20,841,288.00	
合计	32,502,894.64	

34、政府补助

1、本期初始确认的政府补助的基本情况

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关				是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	
收朝阳区社保中心 2016 年度稳岗补贴-北京市朝阳区社会保险基金管理中心	60,852.34					60,852.34		是
收残疾人岗位补贴-北京博爱残疾人服务中心	10,000.00					10,000.00		是
收朝阳区社保中心 2017 年度稳岗补贴-北京市朝阳区社会保险基金管理中心	50,722.53					50,722.53		是
长白山管委会社保局失业保险基金-稳岗补贴	82,430.00					82,430.00		是
长白山管委会社保局失业保险基金-稳岗补贴	12,982.94					12,982.94		是
合计	216,987.81					216,987.81		

2、计入当期损益的政府补助情况

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
收朝阳区社保中心 2016 年度稳岗补贴-北京市朝阳区社会保险基金管理中心	与收益相关		60,852.34	

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
收残疾人岗位补贴-北京博爱残疾人服务中心	与收益相关		10,000.00	
收朝阳区社保中心 2017 年度稳岗补贴-北京市朝阳区社会保险基金管理中心	与收益相关		50,722.53	
长白山管委会社保局失业保险基金-稳岗补贴	与收益相关		82,430.00	
长白山管委会社保局失业保险基金-稳岗补贴	与收益相关		12,982.94	
合计			216,987.81	

35、其他非流动负债

项目	年末数	年初数
中山证券汇银 5 号定向资产管理计划	1,000,000.00	1,000,000.00
其他	23,547,851.95	
合计	24,547,851.95	1,000,000.00

36、股本

项目	年初余额	本年增减变动 (+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	5,993,286,571.00			2,397,314,628.00		2,397,314,628.00	8,390,601,199.00

说明：2017 年 7 月 17 日，本公司实施了 2016 年度权益分派实施方案：以 2016 年 12 月 31 日总股本 5,993,286,571 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.10 元（含税），同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股。权益分派方案实施后，本公司总股本增至 8,390,601,199 股。

37、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	2,752,905,879.93		2,397,314,628.00	355,591,251.93
其他资本公积	29,569,616.90	24,559,287.15		54,128,904.05
合计	2,782,475,496.83	24,559,287.15	2,397,314,628.00	409,720,155.98

注：（1）经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，2016 年度股东大会决议通过，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。本公司于 2017 年 7 月 17 日以资本公积人民币 2,397,314,628.00 元转增股本。

（2）本公司旗下非全资子公司中玺国际控股有限公司，在香港联交所上市，股票代码为 264，2017 年 11 月 23 日因其他投资方增资，持股比例由 66.1%下降为 60.09%，稀释股权增加资本公积 10,496,203.31 元。

（3）本公司旗下非全资子公司開易控股有限公司，在香港联交所上市，股票代码为 2011，2017 年 6 月 30 日因其他投资方增资，持股比例由 75%下降为 70.16%，稀释股权增加资本公积 14,063,083.84 元。

38、其他综合收益

项目	年初 余额	本年发生金额					年末 余额
		本年 所得税前发 生额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：所得 税费用	税后归属于母公 司	税后归属于少数股 东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-44,924,607.20	55,207,664.28			56,859,613.44	-1,651,949.16	11,935,006.24
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益		3,015,341.45			3,015,341.45		3,015,341.45
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额	-44,924,607.20	52,192,322.83			53,844,271.99	-1,651,949.16	8,919,664.79
其他综合收益合计	-44,924,607.20	55,207,664.28			56,859,613.44	-1,651,949.16	11,935,006.24

39、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	153,701,638.18			153,701,638.18
合计	153,701,638.18			153,701,638.18

40、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	931,081,399.65	897,003,118.74
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	931,081,399.65	897,003,118.74
加：本年归属于母公司股东的净利润	-2,511,228,018.95	157,048,489.68
减：提取法定盈余公积		63,037,343.06
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		59,932,865.71
转作股本的普通股股利		
对其他股东的分配	59,923,499.34	
年末未分配利润	-1,640,070,118.64	931,081,399.65

41、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	651,593,990.23	868,300,505.28	4,133,320,871.32	2,996,999,064.12
其他业务	364,458,318.01	334,766,462.77	318,787,290.40	264,876,705.49
合计	1,016,052,308.24	1,203,066,968.05	4,452,108,161.72	3,261,875,769.61

42、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	6,397,515.65	45,358,872.32
城市维护建设税	2,102,774.43	14,202,195.04
教育费附加	1,019,351.45	8,393,649.22
地方教育费附加	52,135.17	3,730,832.60
土地增值税	-51,500,032.61	80,557,098.43
房产税	4,789,918.43	2,829,744.92
土地使用税	10,972,244.71	4,187,758.70
车船使用税	136,492.75	70,992.00
印花税	3,515,496.04	5,649,674.41
其他	465,773.18	229,849.16
水利基金	182.97	
合计	-22,048,147.83	165,210,666.80

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

43、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
广告费	18,112,311.23	9,139,018.83
职工薪酬	44,715,243.42	61,905,442.16
中介费	950,755.80	20,366,452.59
宣传策划费	11,245,057.19	25,843,464.73
办公费用	8,913,225.64	17,595,303.71
水电费	6,570,493.88	5,649,244.70
折旧摊销费	3,194,975.78	2,623,458.70
业务招待费	2,447,110.15	639,951.65
运输费	3,285,397.09	3,668,769.40
佣金费用	1,630,564.39	
差旅费	1,382,360.72	
租金	10,753,280.46	
其他	6,395,114.21	3,144,243.38
合计	119,595,889.96	150,575,349.85

44、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	375,014,449.69	191,257,522.72
中介费用	110,759,824.42	115,989,014.57
折旧摊销费	49,718,899.51	35,919,842.51
办公费	63,772,352.09	33,996,490.54
税金		8,898,274.80
差旅费	19,926,151.88	14,449,472.05
业务招待费	9,852,388.70	11,908,356.38
车辆费用	4,167,156.51	2,750,483.14
会议费	577,093.09	1,059,336.00
研发费用	2,675,464.82	4,525,337.33
其他	27,267,227.79	7,891,684.76
合计	663,731,008.50	428,645,814.80

45、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	1,471,012,606.13	121,484,902.13
减：利息收入	7,641,974.42	11,300,292.18
汇兑损益	-109,930.78	-10,226,771.51
手续费及其他	24,293,545.20	30,544,405.71
合计	1,487,554,246.13	130,502,244.15

46、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-6,427,380.53	95,612,552.26
存货跌价损失	-1,469,977.55	7,141,281.70
固定资产减值损失		2,745,527.90
持有至到期投资减值损失	1,617,326.83	
合计	-6,280,031.25	105,499,361.86

47、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	-4,126,253.35	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	-4,126,253.35	

48、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-8,870,177.68	-840,113.60
处置长期股权投资产生的投资收益	8,812,816.65	-2,972,163.40
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	1,788,356.84	
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	28,097,430.55	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		1,044,075.02
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-167,971,869.40	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	-138,143,443.04	-2,768,201.98

49、资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额
固定资产处置利得	1,661,416.65	1,612,978.22
固定资产处置损失	-246,120.28	-3,912,846.00
合计	1,415,296.37	-2,299,867.78

50、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
政府补助	216,987.81	314,298.46	216,987.81
违约赔偿收入	71,000.00	183,374.24	71,000.00
其他	947,849.10	91,239.67	947,849.10
合计	1,235,836.91	588,912.37	1,235,836.91

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
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 2016 年稳岗补贴	60,852.34	46,540.98	与收益相关
收残疾人岗位补贴	10,000.00		与收益相关
收朝阳区社保中心 2017 年度稳岗补贴	50,722.53		与收益相关
长白山管委会社保局失业保险基金	95,412.94		与收益相关
合 计	216,987.81	314,298.46	

51、营业外支出

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
对外捐赠支出	362,059.93	310,000.00	362,059.93
滞纳金	77,014.99	5,006,137.50	77,014.99
违约金	427,352.12	3,603,986.11	427,352.12
赔偿金	287,764.05		287,764.05
罚款	39,152,439.69	300,088.79	39,152,439.69
其他	208,532.99	206,635.49	208,532.99
合计	40,515,163.77	9,426,847.89	40,515,163.77

52、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	23,592,519.28	182,741,045.73
递延所得税费用	-96,125,057.55	-133,128,970.27
合计	-72,532,538.27	49,612,075.46

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	-2,609,701,352.20
按法定/适用税率计算的所得税费用	-652,425,338.05
子公司适用不同税率的影响	-3,533,699.28
调整以前期间所得税的影响	-741,084.39
非应税收入的影响	-2,217,544.42
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	13,311,572.83
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,156,136.00
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	574,571,432.04
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	4,658,259.00
所得税费用	-72,532,538.27

53、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	216,987.81	314,298.46
为业主代办费	23,242,783.10	18,622,166.19
往来款项	7,117,290,428.44	1,155,616,367.22
保证金	18,371,230.09	38,615,113.41
利息收入	7,641,974.42	11,300,292.18
其他	3,248,639.96	13,001,638.43
合计	7,170,012,043.82	1,237,469,875.89

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
往来款	5,712,841,989.63	2,341,238,683.59
付现费用	145,353,593.97	268,184,664.22
押金保证金	154,617,053.96	160,695,507.48
银行手续费	18,736,235.48	3,851,905.71
为业主代办费	3,812,327.27	8,475,780.00
其他	21,859,540.77	21,320,380.15
合计	6,057,220,741.08	2,803,766,921.15

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
取得子公司支付的现金净额	318,262,407.28	
以公允价值计量变动计入当期损益的交易性金融资产当期处置净现金流入	104,100,309.11	
合计	422,362,716.39	

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

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

项目	本年发生额	上年发生额
合计		61,432,249.72

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
债券发行费用		5,588,297.87
受限的货币资金	8,420,088.95	
合计	8,420,088.95	5,588,297.87

54、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-2,537,168,813.93	146,280,873.91
加：资产减值准备	-6,280,031.25	105,499,361.86
固定资产折旧、油气资产折耗、投资性房地产折旧	343,651,293.67	43,782,148.64
无形资产摊销	12,514,415.58	3,542,064.35
长期待摊费用摊销	6,188,728.65	3,402,148.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-1,415,296.37	2,299,867.78
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-4,126,253.35	
财务费用（收益以“-”号填列）	1,470,902,681.22	125,425,850.41
投资损失（收益以“-”号填列）	138,143,443.04	2,768,201.98
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-148,262,538.78	-133,128,970.27
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-5,077,824,315.20	-4,255,823,681.27
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,247,335,468.82	-1,601,650,844.24
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,481,501,643.30	2,646,112,876.50
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,074,839,574.60	-2,911,490,102.33
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	393,570,103.75	
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	623,581,827.60	5,205,400,699.57
减：现金的期初余额	5,205,400,699.57	1,594,240,433.88
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-4,581,818,871.97	3,611,160,265.69

(2) 本年支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本年发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
其中：西双版纳中恒泰投资有限公司	
Abercrombie & Kent Group of Companies S.A.	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	318,262,407.28
其中：西双版纳中恒泰投资有限公司	3,645.98
Abercrombie & Kent Group of Companies S.A.	318,258,761.30
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	
其中：西双版纳中恒泰投资有限公司	
Abercrombie & Kent Group of Companies S.A.	
取得子公司支付的现金净额	-318,262,407.28

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	101,601,116.24
其中：微山岛旅游开发有限公司	100,000,000.00
新海创投资有限公司及其子公司	1,601,116.24
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	74,430.37
其中：微山岛旅游开发有限公司	74,430.37
新海创投资有限公司及其子公司	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：微山岛旅游开发有限公司	
新海创投资有限公司及其子公司	
处置子公司收到的现金净额	101,526,685.87

(4) 现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	623,581,827.60	5,205,400,699.57
其中：库存现金	8,780,670.39	894,118.61
可随时用于支付的银行存款	614,801,157.21	5,204,506,580.96
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	623,581,827.60	5,205,400,699.57
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	186,674,194.77	38,593,665.25

55、所有权或使用权受限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	186,674,194.77	主要为境外子公司 A&K 与旅游相关的保证金及房地产销售的按揭扣除金和人防保证金
存货	17,485,667,949.31	借款抵押, 尚未解除
固定资产	360,500,825.00	借款抵押, 尚未解除
投资性房地产	51,500,275.00	借款抵押, 尚未解除
子公司股权	8,366,622,990.11	借款抵押, 尚未解除
合计	26,450,966,234.19	

截至 2018 年 4 月 18 日, 本公司及其下属子公司被冻结 51 个银行账户, 实际冻结金额 22,057,050.32 元。

56、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中: 美元	8,027.61	6.53420	52,454.01
港元	3,879,023.95	0.83591	3,242,514.91
新加坡元	5,005.36	4.88310	24,441.67
英镑	10,558,939.00	8.77920	92,699,037.27
欧元	3,826,899.00	7.80230	29,858,614.07
南非兰特	11,161,943.00	0.52770	5,890,157.32
澳元	4,670,016.00	5.09280	23,783,457.48
埃及磅	11,254,460.00	0.36940	4,157,397.52
肯尼亚先令	85,026,779.00	0.06330	5,382,195.11
其他应收款			
其中: 美元	84,491,682.15	6.53420	552,085,549.50
港元	75,324,040.26	0.83591	62,964,118.49
新加坡元	5,000.00	4.88310	24,415.50
英镑	1,566,283.00	8.77920	13,750,711.71
欧元	536,973.00	7.80230	4,189,624.44
南非兰特	5,885,912.00	0.52770	3,105,995.76
澳元	1,659,562.00	5.09280	8,451,817.35
埃及磅	5,053,650.00	0.36940	1,866,818.31
肯尼亚先令	25,551,401.00	0.06330	1,617,403.68
短期借款			
其中: 港元	2,933,512,550.00	0.83591	2,452,152,475.67
应付账款			
其中: 英镑	1,139,584.00	8.77920	10,004,635.85
欧元	752,376.00	7.80230	5,870,263.26
南非兰特	13,007,815.00	0.52770	6,864,223.98

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
澳元	1,052,211.00	5.09280	5,358,700.18
埃及磅	7,080,135.00	0.36940	2,615,401.87
肯尼亚先令	96,758,048.00	0.06330	6,124,784.44
其他应付款			
其中：港元	743,718,158.71	0.83591	621,681,446.05
新加坡元	5,000.00	4.88310	24,415.50
英镑	2,293,198.00	8.77920	20,132,443.88
欧元	987,554.00	7.80230	7,705,192.57
南非兰特	27,460,813.00	0.52770	14,491,071.02
澳元	4,129,741.00	5.09280	21,031,944.96
埃及磅	38,762,482.00	0.36940	14,318,860.85
肯尼亚先令	201,459,974.00	0.06330	12,752,416.35
应付债券			
其中：美元	85,000,000.00	6.53297	555,302,600.89
长期借款			
其中：英镑	463,921.00	8.77920	4,072,855.24
南非兰特	923,375.00	0.52770	487,264.99

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
西双版纳中恒泰投资有限公司	2017-1-3	53,124,753.71	100.00	现金收购	2017-1-3	控制权转移		-317,941.03
ABERCROMBIE & KENT GROUP OF COMPANIES, S.A.	2017-10-1	2,784,334,853.46	90.50	承债式收购	2017-10-1	控制权转移	1,001,456,940.43	41,752,082.76

(2) 合并成本及商誉

项目	西双版纳中恒泰投资有限公司	ABERCROMBIE & KENT GROUP OF COMPANIES, S.A.
合并成本		
—现金	9,000,000.00	
—非现金资产的公允价值		
—发行或承担的债务的公允价值	44,124,753.71	2,784,334,853.46
—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	53,124,753.71	2,784,334,853.46
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	53,124,753.71	622,592,226.23
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）		2,161,742,627.23

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	西双版纳中恒泰投资有限公司	ABERCROMBIE & KENT GROUP OF COMPANIES, S.A.
	购买日 公允价值	购买日 公允价值
	购买日 账面价值	购买日 账面价值

项目	西双版纳中恒泰投资有限公司		ABERCROMBIE & KENT GROUP OF COMPANIES, S.A.	
	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	3,645.98		449,234,936.46	449,234,936.46
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产			644,384,737.93	644,384,737.93
应收款项			86,724,637.78	86,724,637.78
存货	121,419,182.60	74,192,022.24	12,703,577.46	12,703,577.46
预付账款	56,853,276.00	56,853,276.00	333,562,430.61	333,562,430.61
其他流动资产	1,175,000.00	1,175,000.00	21,523,327.33	21,523,327.33
长期股权投资			38,109,020.07	38,109,020.07
投资性房地产			30,630,328.86	30,630,328.86
固定资产	38,789.03	38,789.03	163,950,557.87	163,950,557.87
无形资产			273,000,000.00	
在建工程				
其他长期资产	70,468.00	70,468.00	162,162,828.88	162,162,828.88
负债:				
借款			48,742,495.33	48,742,495.33
应付款项			358,870,509.90	358,870,509.90
预收账款			937,864,009.21	937,864,009.21
应付职工薪酬			43,062,477.02	43,062,477.02
应交税费			25,850,698.95	25,850,698.95
其他应付款	126,435,607.90	126,435,607.90	41,895,391.43	41,895,391.43
其他流动负债			4,093,108.97	4,093,108.97
其他非流动负债			64,420,857.14	64,420,857.14
净资产	53,124,753.71	5,897,593.35	691,186,835.30	418,186,835.30

项目	西双版纳中恒泰投资有限公司		ABERCROMBIE & KENT GROUP OF COMPANIES, S.A.	
	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
减：少数股东权益			68,594,609.07	42,659,609.07
取得的净资产	53,124,753.71	5,897,593.35	622,592,226.23	375,527,226.23

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
微山岛旅游开发有限公司	100,000,000.00	100.00	对外处置	2017-12-29	工商营业执照变更, 支付股权款、股权处置协议	7,258,699.85
新海创投资有限公司及其子公司	85,010,000.00	100.00	对外处置	2017-8-24	满足出售协议条件	1,292,449.82

(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
微山岛旅游开发有限公司						
新海创投资有限公司及其子公司						

注：2017 年 7 月 18 日开易控股有限公司与 Grandcheer Limited（以下简称“Grandcheer”）签订股权买卖协议，同意以港币 1 亿元的对价将本公司持有的新海创投资有限公司及其子公司的全数股份转让给 Grandcheer。于 2017 年 8 月 24 日，股权买卖协议的所有条件已达成并完成股权交割。截至 2017 年 12 月 31 日，Grandcheer 已支付港币 5,000 万元（折合人民币 4,250 万元），即 50% 的现金对价，根据股权买卖协议剩余款项将于 2018 年 8 月 24 日前支付。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
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
北京中弘弘骊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

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	
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
ABERCROMBIE & KENT GROUP OF COMPANIES, S.A.	9.50	3,806,949.63		68,789,716.59
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	年末余额					负债合计
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	
中玺国际控股有限公司	71,647,941.28	1,577,987.24	73,225,928.52	21,874,994.96		21,874,994.96
KEE Holdings Company Limited	175,256,107.67	140,336,882.95	315,592,990.62	35,235,737.04	939,597.57	36,175,334.61
ABERCROMBIE & KENT GROUP OF COMPANIES, S.A.	1,488,258,776.30	380,873,127.62	1,869,131,903.92	1,282,976,696.47	130,134,375.78	1,413,111,072.25
三亚小洲岛酒店投资管理有限公司	2,109,284,615.98	10,397,978.38	2,119,682,594.36	1,000,701,031.51	1,500,000,000.00	2,500,701,031.51

(续)

子公司名称	年初余额					负债合计
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	
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
ABERCROMBIE & KENT GROUP OF COMPANIES, S.A.						
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	本年发生额				上年发生额			
	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	77,072,916.60	-12,082,005.29	-14,696,946.48	-6,317,383.49	108,365,070.35	-14,280,901.53	-11,483,733.66	3,917,114.76
KEE Holdings Company Limited	246,515,169.26	-36,682,665.52	-38,720,580.62	-12,828,308.25	123,530,214.09	-6,044,066.63	-13,582,123.93	-4,806,611.82

子公司名称	本年发生额				上年发生额		
	1,001,456,940.43	41,752,082.76	37,833,996.39	49,052,955.42			
ABERCROMBIE & KENT GROUP OF COMPANIES, S.A.							
三亚小洲岛酒店投资管 理有限公司		-28,435,878.71	-28,435,878.71	-1,471,609,759.33	-1,980,571.07	-1,980,571.07	-8,583,060.04

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

①本公司旗下非全资子公司中玺国际控股有限公司，在香港联交所上市，股票代码为 264，持有股数为 229,948,000.00 股，2017 年 11 月 23 日因其他投资方增资 34,800,000.00 股，持股比例由 66.1% 下降为 60.09%，稀释股权增加资本公积 10,496,203.31 元。

②本公司旗下非全资子公司開易控股有限公司，在香港联交所上市，股票代码为 2011，持有股数为 326,089,600.00 股，2017 年 6 月 30 日因其他投资方增资 3000,000.00 股，持股比例由 75% 下降为 70.16%，稀释股权增加资本公积 14,063,083.84 元。

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
青岛中商研如意岛投资中心（有限合伙）	即墨市青岛国际服装产业城服务中心 C 区 3-7 号	青岛市即墨区	以自有资金进行资产管理、投资管理、股权投资、股权投资管理、创业投资、创业投资管理	26.78		权益法
宁波梅山保税港区深华腾十五号股权投资中心（有限合伙）	北仑区梅山大道商务中心十一号办公楼 1170 室	宁波市北仑区	股权投资及其相关咨询服务	52.38		权益法
天津世隆资产管理合伙企业（有限合伙）	天津市武清开发区福源道北侧总部创业基地 C10 号楼 526 室	天津市武清开发区	企业管理咨询、商务信息咨询、会议服务、展览展示服务、企业营销策划、工程监理、建筑工程管理、市场调查	17.24		权益法
Asiatravel.com Holdings Ltd	新加坡	新加坡	综合旅行管理服务	29.70		权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	5,620,216,836.32		宁波梅山保税港区深华腾十五号股权投资中心(有限合伙)		2,519.57		121,290,553.60	
其中：现金和现金等价物	20,216,836.32		青岛中商研如意岛投资中心(有限合伙)		2,519.57		19,553,638.62	
非流动资产			宁波梅山保税港区深华腾十五号股权投资中心(有限合伙)		2,100,000,000.00		91,048,555.24	
资产合计	5,620,216,836.32		青岛中商研如意岛投资中心(有限合伙)		2,100,000,000.00		212,339,108.84	
流动负债	695,048.54		青岛中商研如意岛投资中心(有限合伙)		2,519.57		525,445.41	
非流动负债			青岛中商研如意岛投资中心(有限合伙)				108,103,520.83	
负债合计	695,048.54		青岛中商研如意岛投资中心(有限合伙)		2,519.57			
少数股东权益			青岛中商研如意岛投资中心(有限合伙)					
归属于母公司股东权益	5,619,521,787.78		青岛中商研如意岛投资中心(有限合伙)				100,534,842.79	
按持股比例计算的净资产份额	1,504,907,934.77		青岛中商研如意岛投资中心(有限合伙)				29,858,848.31	
调整事项			青岛中商研如意岛投资中心(有限合伙)					
一商誉			青岛中商研如意岛投资中心(有限合伙)					
一内部交易未实现利润			青岛中商研如意岛投资中心(有限合伙)					
一其他			青岛中商研如意岛投资中心(有限合伙)					
对联营企业权益投资的账面价值	1,504,907,934.77		青岛中商研如意岛投资中心(有限合伙)				128,617,538.28	
存在公开报价的联营企业权益投资的			青岛中商研如意岛投资中心(有限合伙)				35,766,265.95	

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
公允价值	青岛中商研如意 岛投资中心(有限 合伙)	青岛中商研如意 岛投资中心(有限 合伙)	宁波梅山保税港 区深华腾十五号 股权投资中心(有 限合伙)	宁波梅山保税港 区深华腾十五号 股权投资中心(有 限合伙)	天津世隆资产管 理合伙企业(有限 合伙)	天津世隆资产管 理合伙企业(有限 合伙)	Asiatravel.com Holdings Ltd	Asiatravel.com Holdings Ltd
营业收入							491,877,053.44	
财务费用	-216,450.98						9,711,464.75	-216,450.98
所得税费用							-68,657.19	
净利润	18,521,787.78						-49,439,397.70	18,521,787.78
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额								
本年度收到的来自 联营企业的股利								

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	39,088,074.47	
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	1,586,757.17	
—其他综合收益		
—综合收益总额	1,586,757.17	
联营企业：		
投资账面价值合计	102,754,046.07	54,487,614.57
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-733,568.50	-840,113.60
—其他综合收益		
—综合收益总额	-733,568.50	-840,113.60

九、与金融工具相关的风险

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

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

1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，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。

2、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 2017 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	年末余额				
	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	23,960,892,162.96	28,178,490,870.03	9,467,754,466.67	11,135,279,571.80	7,575,456,831.56
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	1,804,902.86	1,804,902.86	229,212.86	1,575,690.00	
应付债券	4,375,302,600.89	4,773,996,040.67	1,781,516,457.34	2,992,479,583.33	
应付账款	1,888,198,649.43	1,888,198,649.43	1,888,198,649.43		
应付利息	866,650,046.67	866,650,046.67	866,650,046.67		
其他应付款	3,201,677,583.74	3,201,677,583.74	3,201,677,583.74		
金融负债小计	34,294,525,946.55	38,910,818,093.40	17,206,026,416.71	14,129,334,845.13	7,575,456,831.56

(续)

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

3、市场风险

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

(1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的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2017年12月31日，本公司的银行借款多以固定利率计息。以浮动利率计息的借款在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

(2) 外汇风险

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

截止 2017 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	年末余额									
	美元项目	欧元项目	港元项目	新加坡元项目	英镑项目	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	52,454.01	29,858,614.07	3,242,514.91	24,441.67	92,699,037.27	5,890,157.32	23,783,457.48	4,157,397.52	5,382,195.11	165,090,269.36
应收账款										
其他应收款	552,085,549.50	4,189,624.44	62,964,118.49	24,415.50	13,750,711.71	3,105,995.76	8,451,817.35	1,866,818.31	1,617,403.68	648,056,454.74
小计	552,138,003.51	34,048,238.51	66,206,633.40	48,857.17	106,449,748.98	8,996,153.08	32,235,274.83	6,024,215.83	6,999,598.79	813,146,724.10
外币金融负债:										
短期借款			2,452,152,475.67							2,452,152,475.67
应付账款		5,870,263.26			10,004,635.85	6,864,223.98	5,358,700.18	2,615,401.87	6,124,784.44	36,838,009.58
其他应付款		7,705,192.57	621,681,446.05	24,415.50	20,132,443.88	14,491,071.02	21,031,944.96	14,318,860.85	12,752,416.35	712,137,791.18
长期借款					4,072,855.24	487,264.99				4,560,120.23
应付债券	555,302,600.89									555,302,600.89
小计	555,302,600.89	13,575,455.83	3,073,833,921.72	24,415.50	34,209,934.97	21,842,559.99	26,390,645.14	16,934,262.72	18,877,200.79	3,760,990,997.55

(续)

项目	年初余额					
	美元项目	欧元项目	港元项目	瑞士法郎项目	新加坡元项目	合计
外币金融资产:						
货币资金	10,342,228.05	5,627.47	127,591,766.84	15,215.00	263,998.23	138,218,835.59
应收账款			44,369,625.00			44,369,625.00
预付款项						
其他应收款			117,293,618.90			117,293,618.90
小计	10,342,228.05	5,627.47	289,255,010.74	15,215.00	263,998.23	299,882,079.49
外币金融负债:						

项目	年初余额					
	美元项目	欧元项目	港元项目	瑞士法郎项目	新加坡元项目	合计
短期借款			313,075,000.00			313,075,000.00
应付账款			16,565,555.00			16,565,555.00
应付利息			32,457,851.51			32,457,851.51
其他应付款			73,503,764.42		23,997.50	73,527,761.92
长期借款			608,260,000.00			608,260,000.00
小计			1,043,862,170.93		23,997.50	1,043,886,168.43

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、交易性金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2、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	518,890,982.68	8,212,332.85		527,103,315.53
（1）债务工具投资	518,890,982.68			518,890,982.68
（2）权益工具投资				
（二）可供出售金融资产				
1、债务工具投资				
2、权益工具投资				
3、其他				
（三）投资性房地产		30,156,352.34		30,156,352.34
1、出租的土地使用权				
2、出租的建筑物		30,156,352.34		30,156,352.34
3、持有并准备增值后转让的土地使用权				
（四）生物资产				
1、消耗性生物资产				
2、生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	518,890,982.68	38,368,685.19		557,259,667.87
（五）交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
（六）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		1,804,902.86		1,804,902.86
持续以公允价值计量的负债总额		1,804,902.86		1,804,902.86
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

划分为持有待售的资产的公允价值，详情请参见附注四、12；以现金结算的股份支付的公允价

值，详情请参见附注十二。

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) 和基沃岛 (Kiawah Island) 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

2017 年，本公司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

2017 年，本公司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

本公司 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、3、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
Yangzi Joint Venture	合营企业
Sanctuary Ananda	合营企业
青岛中商研如意岛投资中心（有限合伙）	联营企业
宁波梅山保税港区深华腾十五号股权投资中心（有限合伙）募集监督户	联营企业

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

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中弘卓业集团有限公司	母公司
北京中弘时代商业运营管理有限公司	同一母公司
宿州科苑实业有限公司	同一母公司
北京中弘基业文化传媒有限公司	同一母公司
中弘股权投资基金管理(天津)有限公司	同一母公司
中弘卓业控股有限公司	同一母公司
中弘天业股权投资有限公司	同一母公司
天津永得盛鑫有限公司	同一母公司
天津耀德钰诚有限公司	同一母公司
天津耀诚钰宝有限公司	同一母公司
天津曙知资产管理有限公司	同一母公司
上海澈旅投资有限公司	同一母公司
珠海横琴崇享商贸有限公司	同一母公司
福建弘安贸易有限责任公司	同一母公司
上海归桐企业发展有限公司	同一实际控制人
珠海横琴崇知投资控股有限公司	母公司控制的公司
八影合（北京）网络科技有限公司	母公司控制的公司
安徽科苑控股有限公司	母公司控制的公司
安徽省科苑包装系统有限公司	母公司控制的公司
安徽科苑药业有限公司	母公司控制的公司
安徽科苑门窗工程有限公司	母公司控制的公司
安徽省科苑生化研究院	母公司控制的公司
崇知香港投资有限公司	同一母公司
吴航正	主席及首席执行官
Classic Winner Limited	公司高管控股公司
佛山市南海今和明投资有限公司	公司高管控股公司
许锡鹏	公司高级管理层
许锡南	公司高级管理层
中弘集团国际有限公司	同系附属公司
陈焕文	公司主要股东
曾秀莲	公司主要股东的配偶

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

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	5,428,455.00	
GK Safaris Sarl	商品采购	877,735.00	

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
中弘卓业集团有限公司	办公用房 1202 m²	1,671,352.39	1,671,352.42

注：本期确认的租赁收入为北京中弘地产有限公司向中弘卓业集团有限公司出租办公用房建筑面积 1202 m²，租期一年，起租日 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，年租金 1,671,352.39 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 m²，租赁收入 1,671,352.42 元。

(3) 关联担保情况

①本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中弘矿业投资有限公司	124,400,000.00	2016-11-8	2017-12-31	否
中弘矿业投资有限公司	219,800,000.00	2017-3-6	2019-3-5	否
北京中弘文昌物业管理有限公司	200,000,000.00	2017-3-13	2018-3-12	否
北京中弘地产有限公司	2,500,000,000.00	2016-12-20	2019-12-20	否
御马坊置业有限公司	800,000,000.00	2016-7-15	2021-7-14	否
北京中弘弘毅投资有限公司	500,000,000.00	2016-11-15	2018-11-14	否
北京弘轩鼎成房地产开发有限公司	700,000,000.00	2016-6-6	2019-6-6	否
北京中弘弘庆房地产开发有限公司	380,000,000.00	2017-5-12	2022-5-11	否
长白山保护开发区新奇世界房地产开发有限公司	179,856,262.50	2016-6-30	2019-11-30	否
海南金昌投资有限公司	500,000,000.00	2017-10-18	2018-4-18	否
济南中弘旅游开发有限公司	330,000,000.00	2016-8-4	2018-8-3	否
济南中弘旅游开发有限公司	600,000,000.00	2016-12-12	2018-6-11	否
济南中弘弘庆房地产开发有限公司	580,000,000.00	2016-9-29	2018-9-28	否
济南弘骏房地产开发有限公司	11,633,410.60	2015-10-12	2017-12-31	否
山东中弘置业有限公司	1,481,000,000.00	2017-6-16	2020-6-16	否
浙江新奇世界影视文化投资有限公司	498,800,000.00	2016-7-19	2018-7-19	否
海南日升投资有限公司	99,544,222.23	2016-1-28	2018-1-26	否
西双版纳路南山旅游度假开发有限公司	92,400,000.00	2016-11-15	2018-11-14	否
海南如意岛旅游度假投资有限公司	6,000,000,000.00	2017-10-16	2022-10-16	否

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
安吉弘骊房地产开发有限公司	400,000,000.00	2017-9-29	2018-9-28	否
海南日升投资有限公司	600,000,000.00	2017-9-28	2019-9-28	否
浙江新奇世界影视文化投资有限公司	50,000,000.00	2017-8-25	2019-2-24	否
新疆中弘永昌股权投资有限公司	6,300,000,000.00	2017-11-3	2022-11-2	否
北京中弘弘毅投资有限公司	100,000,000.00	2017-4-14	2020-4-13	否
ZHONGHONG NEW WORLD INVESTMENT PTE. LTD	653,420,000.00	2017-12-13	2019-12-12	否
合计	23,900,853,895.33			

②本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中弘卓业集团有限公司	6,300,000,000.00	2047-11-2	否

(4) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	2,388.78 万元	1,624.84 万元

6、关联方应收应付款项

应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
其他应付款：		
崇知香港投资有限公司	553,950,736.64	
合计	553,950,736.64	

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	
公司本年行权的各项权益工具总额	4,393 份
公司本年失效的各项权益工具总额	56 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 0.42 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	53,344,183.00
本年以现金结算的股份支付而确认的费用总额	29,441,616.00

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 132,339,950.00 元）的价格由相关员工出售给 Yan Zhao。

(3) 于 2016 年 12 月 31 日，对于已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算，其公允价值参照 Yan Zhao 收购 A&K 股份的每股价格确定。

(4) 2017 年初，A&K 与长期股权激励计划参与者签订补充协议，约定分别于 2017 年 5 月、2018 年 5 月、2019 年 5 月及 2020 年 5 月以现金支付 25% 的股权激励费用。此协议未改变股权激励计划的行权条件，根据原协议，2016 年授予的限制性股票和期权分别于 2017 年 5 月及 2018 年 5 月达到行权条件。协议同时约定现金结算的限制性股票或期权的价格以 Yan Zhao 收购 A&K 股份的每股价格为基础计算，2017 年 12 月 31 日以现金结算的股权激励合计负债余额为人民币 53,344,183.00 元，其中一年内到期的余额为人民币 20,841,288.00 元。

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。

本年确认的股份支付费用总额为人民币 29,441,616.00 元。

十三、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

(1) 资本承诺

项目	年末余额	年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—购建长期资产承诺		
—大额发包合同		
—对外投资承诺	6,150,000,000.00	
合计	6,150,000,000.00	

(2) 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]	37,779,411.00	
[资产负债表日后第 2 年]	33,459,534.00	
[资产负债表日后第 3 年]	32,820,836.00	
以后年度	150,900,207.00	
合计	254,959,988.00	

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

本公司未决诉讼仲裁金额为人民币 226,857.00 万元。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明

(3) 其他或有负债及其财务影响

本公司为子公司北京弘轩鼎成房地产开发有限公司、海南日升投资有限公司、山东中弘置业有限公司、济南中弘弘庆房地产开发有限公司商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截止 2017 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 13,064,703.91 元，由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

十四、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行			
重要的对外投资	预付海南新佳旅业开发有限公司股权款	6,150,000,000.00	
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			

2、利润分配情况

本公司未发生利润分配情况。

3、其他重要的资产负债表日后非调整事项

(1) 重大资产重组

a. 2017 年 11 月 20 日，为进一步优化业务布局，增加新的利润增长点，扩大业务规模并提升公

司综合竞争实力，经有关各方协商和论证，公司拟新增收购标的百荣投资控股集团有限公司（以下简称“百荣控股”）部分资产和负债，新增该收购事项后构成重大资产重组，按照重大资产重组相关规定公司股票将继续停牌。

鉴于收购百荣控股部分资产和负债的预估值范围与百荣控股股东提出的预期交易价格存在一定差距，且交易双方未能达成一致意见，经公司审慎研究，从维护全体股东利益的角度出发，2018年2月12日公告取消对百荣控股部分资产和负债的收购。

b. 公司拟以非公开发行 A 股股票的方式购买三亚鹿洲实业有限公司（以下简称“鹿洲实业”）100% 股权。其中，发行股份收购鹿洲实业 100% 股权交易拟分两步完成，第一步：中弘卓业新设全资子公司中弘卓业控股有限公司拟受让鹿洲实业 100% 股权，目前股权转让相关手续正在进行中；第二步：公司拟向中弘卓业控股有限公司发行股份，购买其持有的鹿洲实业 100% 股权。其核心资产为位于三亚的两块土地，近期三亚地区受国家环保督查的影响，政府土地部门对房地产相关业务的办理比较谨慎，本次发行股份收购资产所涉及土地相关手续的办理较为缓慢，公司本次筹划的发行股份购买资产事项已终止。

c. 中弘卓业集团有限公司有限公司（以下简称“中弘集团”）、王永红先生与深圳港桥股权投资基金管理有限公司（以下简称“港桥投资”）于 2018 年 3 月 19 日共同签署了《关于中弘卓业集团有限公司战略重组协议》（以下简称《战略重组协议》，重组目标为帮助中弘集团盘活资产、偿还债务，加强管理和风险监测，调整中弘集团经营战略，促使中弘集团恢复正常的生产经营，同时实现港桥投资重组基金收益和投资资金的安全退出，实现各方共赢；

重组方式为港桥投资拟联合其他主要合伙人发起设立一支私募股权投资基金（本协议称“重组基金”），向境内外合格投资者定向募集不超过 200 亿元人民币，其中境内投资者认购不超过人民币 70 亿元，境外投资者认购不超过 20 亿美元（折合人民币约 130 亿元）。境内外机构投资者将采取依法合规的方式按照本协议约定将相关资金投入重组基金。港桥投资作为重组基金的管理人，拟管理本基金对中弘集团进行重组。重组基金的期限为 3 年，基金相关内容最终以基金合同的约定为准。

截止本协议签署之日，重组基金境外投资者已确认认购 20 亿美元（折合人民币约 130 亿元），境内合格机构投资者的投资正在安排之中。中弘集团、王永红先生与港桥投资于 2018 年 3 月 19 日签署的《战略重组协议》先决条件约定：“中弘集团在本协议公告之日起 15 日内获得相关债权人同意本次重组的承诺函”，截至本补充协议签署之日止，上述先决条件所约定的 15 日已到期。三方同意继续推进重组事项，由中弘集团、王永红先生与相关债权人进行磋商，若在四个月内（自《战略重组协议》签署之日起计算）能与相关债权人达成偿债安排，且满足重组的相关条件，则按协议落实本次重组事项；若在四个月内与相关债权人偿还安排及其他重组条件无法达成一致时，战略重组协议及其补充协议将自动终止。

(2) 债券回购

中弘控股股份有限公司（简称“公司”或“本公司”）于 2015 年 1 月 6 日发行的 2014 年公司债券（简称“14 中弘债”、“本期债券”、债券代码 112234）至 2018 年 1 月 6 日将到期兑付。本期债券已于 2018 年 1 月 8 日支付 2017 年 1 月 6 日至 2018 年 1 月 5 日期间的利息和本期债券的本金。

按照《中弘控股股份有限公司 2014 年公司债券票面利率公告》，“14 中弘债”票面利率为 9.90%，本次付息每 1 手（面值人民币 1,000 元）“14 中弘债”派发本息为人民币 1099.00 元（含税）；扣税后个人、证券投资基金债券持有人取得的实际每手派发本息为人民币 1079.20 元，扣税后非居民企业（包含 QFII、RQFII）债券持有人取得的实际每手派发本息为人民币 1089.10 元。

本期债券将于 2018 年 1 月 4 日摘牌（根据《深圳证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》，本期债券将于到期前 2 个交易日摘牌，即于 2018 年 1 月 4 日起在深圳证券交易所系统终止交易）。

(3) 逾期借款及逾期利息

截至 2018 年 4 月 23 日，中弘控股股份有限公司及下属控股子公司累计逾期债务合计金额为 227,053.33 万元。

十五、其他重要事项

1、公司现有注册资本人民币 8,390,601,199.00 元。

2、终止经营

终止经营的基本情况

项目	本期发生额				
	收入	费用	利润总额	所得税费用/收益	净利润
新海创投资有限公司及其子公司	86,463,075.79	114,439,583.49	-27,976,507.70	28,199.83	-28,004,707.53

(续 1)

项目	上期发生额				
	收入	费用	利润总额	所得税费用/收益	净利润
新海创投资有限公司及其子公司					

(续 2)

项目	本期发生额			上期发生额		
	经营活动现金流量净额	投资活动现金流量净额	筹资活动现金流量净额	经营活动现金流量净额	投资活动现金流量净额	筹资活动现金流量净额
新海创投资有限公司及其子公司	17,763,139.66	-352,591.17	-8,192,214.69			

3、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	-349,862,950.20	175,126,312.04	1,671,352.39	1,665,175.56
物业服务			71,308,252.07	85,152,035.73
餐饮服务			3,450,101.59	3,077,371.46
滑雪场			2,862,898.10	2,910,885.22
贸易			284,716,085.86	241,739,028.80
旅游	1,001,456,940.43	693,174,193.24		
其他			449,628.00	221,966.00
合计	651,593,990.23	868,300,505.28	364,458,318.01	334,766,462.77

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	-1,118,650,622.81	-617,677,566.29	73,089,870.94	75,293,688.48
海南区域	102,879,379.97	88,437,884.39	2,750,587.49	5,064,576.79
山东区域	638,027,336.93	673,808,823.49	1,617,932.51	4,007,255.91
香港区域			284,716,085.86	241,739,028.80
海外区域	1,001,456,940.43	693,174,193.24		
吉林区域	13,056,201.36	15,296,656.05	2,754,266.59	7,014,577.74
浙江区域	14,824,754.35	15,260,514.40	-470,425.38	1,647,335.05
合 计	651,593,990.23	868,300,505.28	364,458,318.01	334,766,462.77

4、其他对投资者决策有影响的重要事项

2016 年 9 月中弘股份公司旗下全资子公司三亚中弘弘熹房地产开发有限公司（以下简称“中弘弘熹”）以 4.35 亿元收购国之杰公司所持有的三亚小洲岛酒店投资管理有限公司（以下简称“三亚小洲岛公司”）59%股权，截止 2017 年 12 月 31 日，三亚小洲岛项目开发成本金额为 2,643,207,848.19 元。三亚市对该市吉阳区南边海路小洲岛房地产项目进行拆除，共拆除主楼面积 14 万余平方米以及其它建筑面积若干平方米，落实中央第四环境保护督察组整改要求。2018 年 3 月 7 日三亚小洲岛公司收到三亚市人民政府出具的三府函【2018】204 号。关于三亚小洲岛项目合法合规部分实行等值转换或货币补偿，相关手续正在办理中。

十六、公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	15,672,106,374.27	100.00	830,227.36	0.01	15,671,276,146.91
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	15,672,106,374.27	100.00	830,227.36	0.01	15,671,276,146.91

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	13,816,849,810.55	100.00	571,378.08		13,816,278,432.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	13,816,849,810.55	100.00	571,378.08		13,816,278,432.47

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	1,170,456.00	70,227.36	6.00
1 至 2 年	9,500,000.00	760,000.00	8.00
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	10,670,456.00	830,227.36	

②组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收账款

组合名称	年末余额		
	其他应收账款	坏账准备	计提比例
关联方组合	15,661,435,918.27		
合计	15,661,435,918.27		

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 258,849.28 元；本年收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金及保证金	10,640,000.00	9,522,968.00
往来款	15,661,435,918.27	13,807,326,842.55
其他	30,456.00	
合计	15,672,106,374.27	13,816,849,810.55

(4) 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	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
北京中弘弘毅投资有限公司	内部往来款	5,091,028,995.55	1 年以内	32.48	
海南如意岛旅游度假投资有限公司	内部往来款	3,442,501,110.01	1 年以内	21.97	
御马坊置业有限公司	内部往来款	2,171,699,575.33	1 年以内	13.86	
新疆中弘永昌股权投资管理有限公司	内部往来款	1,112,700,000.00	1 年以内	7.10	
北京弘轩鼎成房地产开发有限公司	内部往来款	803,949,509.51	1 年以内	5.13	
合计		12,621,879,190.40		80.54	

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,128,304,513.37		2,128,304,513.37	2,312,304,513.37		2,312,304,513.37
对联营、合营企业投资	53,854,471.79		53,854,471.79	54,487,614.57		54,487,614.57
合计	2,182,158,985.16		2,182,158,985.16	2,366,792,127.94		2,366,792,127.94

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
北京弘轩鼎成房地产开发有限公司		196,000,000.00		196,000,000.00		
美猴王有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
海南中弘地产投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
宿州中弘置业有限公司	120,000,000.00			120,000,000.00		
长白山望天鹅旅游开发有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		
微山岛旅游开发有限公司	80,000,000.00		80,000,000.00			
中弘矿业投资有限公司	836,470,227.62			836,470,227.62		

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
海南如意岛旅游度假区投资有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
中弘旅游投资有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
中弘文化投资有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
北京中弘文昌物业管理有限公司	14,834,285.75			14,834,285.75		
长白山保护开发区中弘房地产开发有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		
杭州弘葵网络有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
北京中弘弘毅投资有限公司	300,000,000.00		300,000,000.00			
浙江新奇世界影视文化投资有限公司	98,000,000.00			98,000,000.00		
中弘新奇世界投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
长白山保护开发区新奇世界房地产开发有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
合计	2,312,304,513.37	196,000,000.00	380,000,000.00	2,128,304,513.37		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
小计						
二、联营企业						
汪清鑫兴矿业有限公司	54,487,614.57			-633,142.78		
小计	54,487,614.57			-633,142.78		
合计	54,487,614.57			-633,142.78		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
小计					
二、联营企业					

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
汪清鑫兴矿业有限公司				53,854,471.79	
小计				53,854,471.79	
合计				53,854,471.79	

3、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益		220,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-633,142.78	-840,113.60
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	-633,142.78	219,159,886.40

十七、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	10,228,113.02	
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	216,987.81	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-138,086,082.01	

项目	金额	说明
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	-39,496,314.67	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-167,137,295.85	
所得税影响额		
少数股东权益影响额（税后）		
合计	-167,137,295.85	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

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	-29.27	-0.30	-0.30
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-27.32	-0.28	-0.28

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

2018 年 04 月 27 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 911100000785632412

名称 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼(B2)座301室
执行事务合伙人 王子龙

成立日期 2013年09月02日
合伙期限 2013年09月02日至 长期

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018



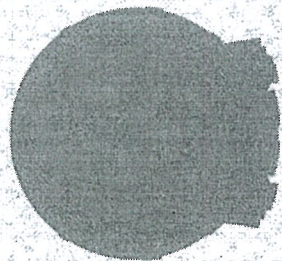
证书序号: NO. 019862

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 王子龙

办公场所: 北京市车公庄大街9号院B座2单元301室

组织形式: 特殊普通合伙

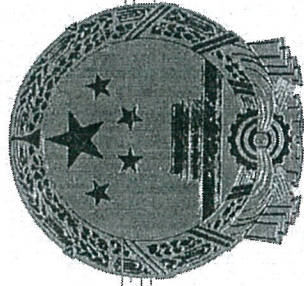
会计师事务所编号: 11010075

注册资本(出资额): 1740万元

批准设立文号: 京财会计许可[2013]0052号

批准设立日期: 2013-08-09



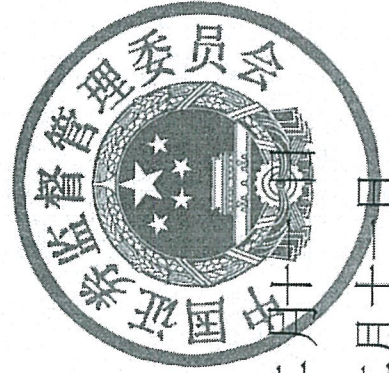
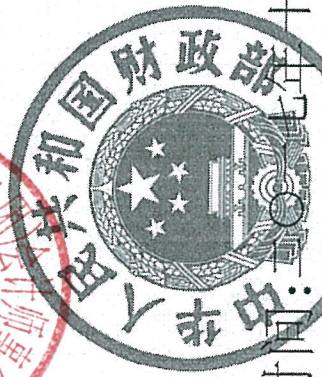


证书序号: 000426

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 王子龙



证书号: 51

发证时间: 二〇一九年十二月十一日

证书有效期至: 二〇一九年十二月十一日

转出: 亚太集团松字分所

转入: 亚太集团

注意事项

- 一、注册会计师执行业务, 必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。

本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

亚太(集团)会计师事务所有限公司

NOTES

When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.

This certificate shall be used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.

3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.

4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

邹泉水

男

1970-12-13

天职致信会计师事务所

342901701213583

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



This certificate is valid for another 2016 after this renewal.

110002400071

证书编号:
No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2004-12-01

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d





姓名	邹品爱
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1988-09-12
Date of birth	
工作单位	亚太(集团)会计师事务所(特 殊普通合伙)深圳分所
Working unit	
身份证号码	430402196809122531
Identity card No.	



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号:
No. of Certificate

110100755009

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

深圳市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2017 06 05

年 /y 月 /m 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015年8月3日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015年8月14日
/y /m /d

10

李伟

姓 Full name

别 Sex

男

出生 Date of birth

1988-10-05

工作 Working unit

中审国际会计师事务所有限公司华普分公司

身份证号码 142635198810051910

Identity card No.



2017 合格, 继 2016

This certificate is valid for another year after this renewal.

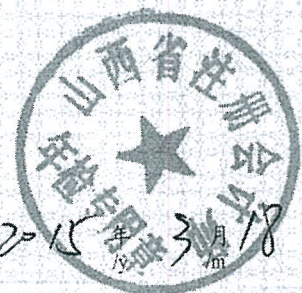
2016-03-21

110001633636

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会: 山西省
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014年02月25日
Date of Issuance /y /m /d



4

5