

**中体产业集团
股份有限公司**

600158

2009 年年度报告

重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 董鑫萍董事、王卫东董事因公务未能出席本次董事会会议，分别授权委托谢亚龙董事代为出席。

(三) 北京兴华会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四) 公司董事长谢亚龙先生，总裁吴振绵先生，财务总监沈虹女士、财务部经理郑薇薇女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

一、公司基本情况.....	3
二、会计数据和业务数据摘要.....	4
三、股本变动及股东情况.....	6
四、董事、监事和高级管理人员.....	11
五、公司治理结构.....	14
六、股东大会情况简介	19
七、董事会报告.....	20
八、监事会报告.....	29
九、重要事项.....	30
十、财务会计报告.....	35
十一、备查文件目录.....	125

一、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	中体产业集团股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	中体产业
公司的法定英文名称	CHINA SPORTS INDUSTRY GROUP CO., LTD.
公司的法定英文名称缩写	CSIG
公司法定代表人	谢亚龙

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	王戊一
联系地址	北京市朝阳区朝外大街 225 号
电话	(010) 65536158
传真	(010) 65515338
电子信箱	wangwuyi@csig158.com

(三) 基本情况简介

注册地址	天津市新技术产业园区武清开发区三号路
办公地址	北京市朝阳区朝外大街 225 号
办公地址的邮政编码	100020
公司国际互联网网址	http://www.csig158.com
电子信箱	csig@csig158.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	本公司董事会秘书处

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	中体产业	600158	

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1998 年 3 月 13 日
公司首次注册登记地点	天津市新技术产业园区武清开发区三号路
企业法人营业执照注册号	1000001002918
税务登记号码	国税津字 120222710921568
公司聘请的会计师事务所名称	北京兴华会计师事务所有限责任公司
公司聘请的会计师事务所办公地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

二、会计数据和业务数据摘要：

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	142,853,871.96
利润总额	145,448,880.94
归属于上市公司股东的净利润	50,976,871.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	27,213,076.76
经营活动产生的现金流量净额	307,068,733.17

(二) 非经常性损益项目和金额：

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	981,251.25	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,126,217.70	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	23,233,065.81	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	799,193.60	
所得税影响额	-639,875.57	
少数股东权益影响额（税后）	-1,736,058.26	
合计	23,763,794.53	

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减 (%)	2007 年	
				调整后	调整前
营业收入	966,341,326.79	1,328,992,055.68	-27.29	1,901,247,179.46	1,901,247,179.46
利润总额	145,448,880.94	407,110,712.01	-64.27	372,122,390.89	372,122,390.89
归属于上市公司股东的净利润	50,976,871.29	197,467,802.18	-74.18	150,246,798.53	150,246,798.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	27,213,076.76	77,299,365.49	-64.80	86,452,638.11	86,452,638.11
经营活动产生的现金流量净额	307,068,733.17	-801,985,674.78	不适用	717,475,948.28	717,475,948.28
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2007 年末	
				调整后	调整前
总资产	3,334,628,098.40	2,883,693,118.07	15.64	3,264,422,533.44	3,264,422,533.44
所有者权益(或股东权益)	1,133,693,517.45	1,133,829,629.99	-0.01	1,009,516,479.03	1,009,516,479.03

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减 (%)	2007 年	
				调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.0634	0.2457	-74.20	0.1870	0.2057
稀释每股收益(元/股)	0.0634	0.2457	-74.20	0.1870	0.2057
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0339	0.0962	-64.76	0.1076	0.1183
加权平均净资产收益率 (%)	4.43	18.02	减少 13.59 个百分点	15.93	15.93
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	2.36	7.05	减少 4.69 个百分点	9.17	9.17
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.3821	-0.9980	不适用	0.9822	0.9822
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2007 年末	
				调整后	调整前
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.4108	1.4110	-0.01	1.3819	1.3819

三、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股	177,371,410	22.0733						177,371,410	22.0733
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股	66,329,727	8.2545				-40,177,875	-40,177,875	26,151,852	3.2545
其中：境外法人持股	66,329,727	8.2545				-40,177,875	-40,177,875	26,151,852	3.2545
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	243,701,137	30.3278				-40,177,875	-40,177,875	203,523,262	25.3278
二、无限售条件股份									
1、人民币普通股	559,856,361	69.6722				40,177,875	40,177,875	600,034,236	74.6722
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股合计	559,856,361	69.6722				40,177,875	40,177,875	600,034,236	74.6722
三、股份总数	803,557,498	100.0000				0	0	803,557,498	100.0000

股份变动的批准情况

无

股份变动的过户情况

无

股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

无

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
国家体育总局 体育基金管理中心	177,371,410	0	0	177,371,410	股改	
金保利亚洲有限公司	66,329,727	40,177,875	0	26,151,852	股改	2009年2月2日
合计	243,701,137	40,177,875	0	203,523,262	/	/

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数						172,572 户
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增 减	持有有限售 条件股份数 量	质押或 冻结的 股份数 量
国家体育总局体育基金管理中心	国有法人	22.0733	177,371,410	0	177,371,410	无
金保利亚洲有限公司	境外法人	3.2545	26,151,852	-40,177,875	26,151,852	无
国家体育总局体育彩票管理中心	国有法人	3.2251	25,915,923	0		无
中国银行—嘉实沪深 300 指数证券投资基金	境内法人	0.5206	4,183,388	596,631		未知
中华全国体育基金会	国有法人	0.4992	4,011,636	0		无
中国工商银行股份有限公司—华夏沪深 300 指数证券投资基金	境内法人	0.3402	2,733,820	2,733,820		未知
国家体育总局体育器材装备中心	国有法人	0.2932	2,355,991	0		无
中国建设银行—博时裕富证券投资基金	境内法人	0.2045	1,642,987	323,948		未知
林平	境内自然人	0.1998	1,605,478	0		未知
中国农业银行股份有限公司—上证 180 公司治理交易型开放式指数证券投资基金	境内法人	0.1942	1,560,296	1,560,296		未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类			
国家体育总局体育彩票管理中心	25,915,923		人民币普通股			
中国银行—嘉实沪深 300 指数证券投资基金	4,183,388		人民币普通股			
中华全国体育基金会	4,011,636		人民币普通股			
中国工商银行股份有限公司—华夏沪深 300 指数证券投资基金	2,733,820		人民币普通股			
国家体育总局体育器材装备中心	2,355,991		人民币普通股			
中国建设银行—博时裕富证券投资基金	1,642,987		人民币普通股			
林平	1,605,478		人民币普通股			
中国农业银行股份有限公司—上证 180 公司治理交易型开放式指数证券投资基金	1,560,296		人民币普通股			
张立伟	1,269,900		人民币普通股			
胡军	1,233,200		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>在公司前十名无限售条件股东中，第 1、3、5 名无限售条件股东均为国家体育总局下属之事业单位及社团，公司未知其他前十名无限售条件股东间是否存在关联关系或一致行动人的情况。</p> <p>在公司前十名股东中，第 1、3、5、7 名股东均为国家体育总局下属之事业单位及社团，公司未知其他股东间是否存在关联关系及一致行动人情况。</p> <p>公司未知其他前十名无限售条件股东和前十名股东之间是否存在关联关系。</p>					

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1.	国家体育总局体育基金管理中心	177,371,410	2010年2月1日	0	自获得上市流通权之日起,至少在12个月内不上市交易或者转让,在前项承诺期期满后,通过证券交易所挂牌交易出售股份,出售数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五,在二十四个月内不超过百分之十。
2.	金保利亚有限公司	26,151,852	2010年2月1日	26,151,852	自获得上市流通权之日起,至少在12个月内不上市交易或者转让,在前项承诺期期满后,通过证券交易所挂牌交易出售股份,出售数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五,在二十四个月内不超过百分之十。

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

名称: 国家体育总局体育基金管理中心

法定代表人: 董鑫萍

注册资本: 1,835 万元

成立日期: 1994 年 5 月 5 日

主营业务: 根据国家有关基金管理的法律和法规, 筹集和管理体育基金, 保证体育基金的保值增值。

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位: 万元 币种: 人民币

名称	国家体育总局体育基金管理中心
单位负责人或法定代表人	董鑫萍
成立日期	1994 年 5 月 5 日
注册资本	1,835
主要经营业务或管理活动	根据国家有关基金管理的法律和法规, 筹集和管理体育基金, 保证体育基金的保值增值。

(3) 实际控制人情况

○ 法人

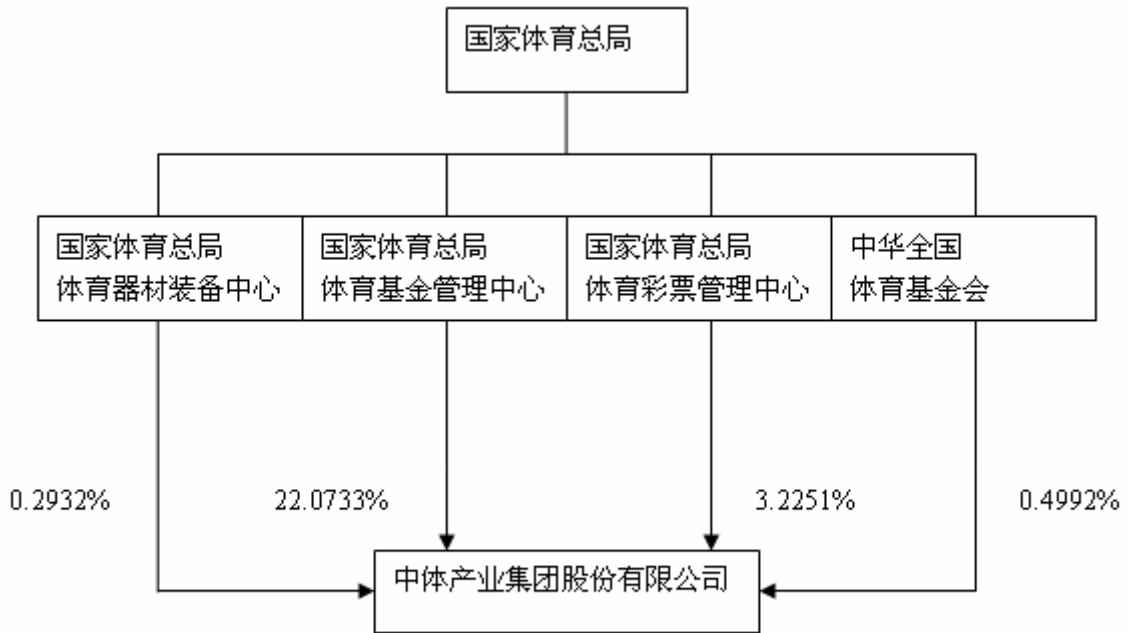
单位: 万元 币种: 人民币

名称	国家体育总局
单位负责人或法定代表人	刘鹏

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

四、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事、高级管理人员的情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减数	变动原因	是否在公司领取报酬、津贴	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
谢亚龙	董事长	男	55	2009年3月~2010年4月					是	25(注)	否
吴振绵	副董事长、 总裁	男	62	2007年4月~2010年4月	41,117	41,117			是	115	否
董鑫萍	董事	男	55	2007年9月~2010年4月					否		是
王卫东	董事	男	48	2009年6月~2010年4月					否		是
刘益谦	董事	男	47	2007年4月~2010年4月					否		是
刘永泽	独立董事	男	60	2007年4月~2010年4月					是	11.9	否
王巍	独立董事	男	52	2007年4月~2010年4月					是	11.9	否
罗智扬	独立董事	男	62	2008年7月~2010年4月					是	11.9	否
宋海卫	监事会主席	男	58	2007年4月~2010年4月	68,531	68,531			是	68	否
王彦敏	监事	男	55	2007年9月~2010年4月					否		是
张芳明	监事	女	57	2007年4月~2010年4月					是	1.5	否
万骊华	监事	男	47	2007年4月~2010年4月					是	22.5	否
郑薇薇	监事	女	50	2007年4月~2010年4月					是	15.6	否
郑玉春	副总裁	男	50	2007年4月~2010年4月	31,629	31,629			是	68	否
沈虹	副总裁兼 财务总监	女	53	2007年4月~2010年4月					是	68	否
王戊一	副总裁兼 董事会秘书	男	52	2007年4月~2010年4月					是	68	否
陈顺	副总裁	男	47	2007年4月~2010年4月					是	68	否

注: 谢亚龙董事长因 2009 年任职, 其薪酬不含绩效年薪等。

董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历:

1. 谢亚龙, 曾任国家体育总局足球运动管理中心主任、党委副书记。现任中体产业集团股份有限公司董事长、党委书记。

2. 吴振绵, 任职于中体产业集团股份有限公司副董事长、总裁, 中国武术协会副主席。

3. 董鑫萍, 曾任国家体育总局经济司副司长, 国家体育总局彩票管理中心副主任, 北京中体彩科技发展有限公司董事长、总裁, 北京中体彩印务技术有限公司董事长, 现任国家体育总局体育基金管理中心主任。

4. 王卫东, 曾任华体集团有限公司执行董事、总裁, 现任国家体育总局体育彩票管理中心主任、党委副书记, 中国体育场馆协会副主席, 中国马术协会副主席, 中华全国体育基金会第三届理事会理事。

5. 刘益谦, 任职于新理益集团有限公司董事长, 天茂实业集团股份有限公司董事长。

6. 刘永泽, 长期在东北财经大学工作。现任东北财经大学会计学院院长, 教授, 博士生导师, 中国会计学会理事、中体产业集团股份有限公司、沈阳新区开发建设股份有限公司、鞍钢新轧钢股份有限公司、辽宁华锦通达化工股份有限公司、沈阳机床股份有限公司独立董事。

7. 王巍, 曾任万盟投资管理有限公司董事长。现任全国工商联并购公会会长, 中体产业集团股份有限公司独立董事。

8. 罗智扬, 曾任天津证监局副局长、正局级巡视员。现任中体产业集团股份有限公司独立董事。

9. 宋海卫，任职于中体产业集团股份有限公司监事会主席。

10. 王彦敏，曾任国家体委主任办公室副主任、主任，现任国家体育总局体育基金管理中心副主任。

11. 张芳明，曾任中体明星俱乐部有限公司总经理，现任中体明星俱乐部有限公司副董事长，天津金佰利投资发展有限公司总经理。

12. 万骊华，曾任中体健身投资管理有限公司副总裁。现任中体产业集团股份有限公司监事、中体健身投资管理有限公司总裁。

13. 郑薇薇，任职于中体产业集团股份有限公司财务部经理，中体产业集团股份有限公司监事。

14. 郑玉春，任职于中体产业集团股份有限公司副总裁。

15. 沈虹，任职于中体产业集团股份有限公司副总裁兼财务总监。

16. 王戊一，任职于中体产业集团股份有限公司副总裁兼董事会秘书。

17. 陈顺，曾任中体产业集团股份有限公司总经理助理、总裁助理。现任中体产业集团股份有限公司副总裁。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
董鑫萍	国家体育总局体育基金管理中心	主任			是
王卫东	国家体育总局体育彩票管理中心	主任、党委副书记			是
王彦敏	国家体育总局体育基金管理中心	副主任			是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
刘永泽	东北财经大学会计学院	院长、教授			是
王 巍	全国工商联并购公会	会长			是
刘益谦	新理益集团有限公司	董事长			是
张芳明	天津金佰利投资发展有限公司	总经理			是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序：公司董事、监事的报酬由股东大会决定，其他高级管理人员的报酬由董事会决定。

2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据：经公司第十二次股东大会审议通过的《关于董事长 2009-2011 年年薪的议案》及第四届董事会第五次会议审议通过的《关于 2009—2011 年度公司高级管理人员薪酬制度的议案》。

3、董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况：公司为独立董事提供每人每年 100,000 元（税后）的津贴，其他董事的津贴为每人每年 30,000 元（税前），所有监事的津贴为每人每年 15,000 元（税前），公司报销所有独立董事参加董事会会议的交通、住宿等费用。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2009 年 2 月，洪祖杭董事提出书面报告，辞去公司董事职务。

2009 年 3 月，公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过了《关于选举谢亚龙先生为公司第四届董事会董事的议案》，选举谢亚龙先生为公司第四届董事会董事。公司第四届董事会 2009 年第三次临时会议审议通过了《关于选举董事长的议案》，因原董事长王俊生先生已到退休年龄，辞去公司董事、董事长职务。会议选举谢亚龙董事为董事长。

2009 年 6 月，公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过了《关于选举王卫东先生为公司第四届董事会董事的议案》，选举王卫东先生为公司第四届董事会董事。

2009 年 7 月，独立董事董志光先生因六年任期届满请求辞去公司独立董事职务及董事会相关专门委员会的职务。

2009 年 8 月，公司第四届董事会第六次会议审议通过了《关于提名王为强先生为独立董事候选人的议案》，同意提名王为强先生为公司第四届董事会独立董事候选人。但由于提名王为强先生为公司独立董事候选人的备案尚未获得有权部门的核准，故公司股东大会尚未通过该项选举。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	816	公司需承担费用的离退休职工人数	0
--------	-----	-----------------	---

员工的结构如下：

1、专业构成情况

专业类别	人数
管理人员	177
营销和销售人员	339
工程技术人员	68
财务人员	76
一般行政人员	83
生产及后勤服务人员	73

2、教育程度情况

教育类别	人数
大学本科及本科以上学历	369
大学专科学历	249
高中及中专学历	181
初中及初中以下学历	17

五、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

根据中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》(证监公司字[2007]28号)和天津证监局《关于做好辖区上市公司治理专项活动的工作要求》(津公司监字[2007]34号)的精神和要求,公司于2007年5月至10月,开展了公司治理专项活动,完成公司治理自查、接受公众评议、整改提高三个阶段的工作,并先后公开披露了《中体产业集团股份有限公司自查报告和整改计划》和《公司治理整改报告》。2008年7月,根据中国证监会公告([2008]27号)的要求,公司对公司治理专项活动的整改情况进行了说明,并公开披露了《公司治理整改情况说明》。本报告期内,公司进一步巩固了公司治理专项活动的整改成果,继续完善公司治理结构,完成了《公司治理整改工作总结》,并上报天津证监局。

1、公司对公司治理专项活动的继续完善

(1) 进一步完善公司治理结构

公司在现有股东大会、董事会和监事会的机构设置上,继续按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《企业会计制度》、《企业会计准则》等法律法规的要求,不断完善《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会工作细则》、《总经理工作条例》、《独立董事制度》、董事会各专门委员会《议事规则》、《信息披露管理办法》、《财务管理规范》等一系列公司内部管理制度,建立了有效的内部控制制度体系。公司各项内部管理制度在日常经营活动中均得到有效的执行,对于公司加强管理、规范运行、提高经济效益以及公司的长远发展起到了积极有效的作用。

①进一步完善股东大会的权力机构作用

公司在2009年度进一步完善了股东大会作为公司权力机构的关键性作用,依据《公司章程》及《股东大会议事规则》的要求,先后召开五次股东大会,对公司重大事项进行审议和表决。其中审议公司非公开发行的股东大会,在现场投票方式基础上增加了网络投票方式,确保了所有股东,特别是中小股东能够充分行使自己的权利,享有平等的地位。在股东大会召开的程序上,公司严格按照相关规定的要求,保证了会议的合法有效性,尤其对重大关联交易等事项,严格按照审批权限要求提交股东大会审议,充分保证了中小股东的权益。

②进一步完善董事会各专门委员会的职能

公司董事会在继续勤勉尽责地履行职务的同时,充分发挥了战略发展委员会、提名与公司治理委员会、审计委员会和薪酬与考核委员会四个专门委员会的作用。在2009年,各专门委员会分别召开相关会议,对公司重大事项进行事前决策沟通,并向董事会提出了具有建设性的建议,经董事会充分讨论后,形成决议,由公司经营层具体实施。这一制度提高了公司决策水平,优化了决策模式,完善了公司治理工作。

同时,公司董事会充分落实了股东大会的各项决策,保证了股东大会决议的有效执行,并在股东大会授权的范围内,对公司重大事项进行决策,提高了工作效率,保证了科学决策。

③进一步完善公司高管层的管理水平

公司经营班子继续坚持每月例会制度,于每个月第一个星期一召开例会,由公司董事长、总裁、监事会主席、副总裁和各下属集团公司第一负责人等相关人员参加,就当月公司经营等各方面情况进行汇总分析,提出当前存在的问题,研究解决办法,安排下个月各公司的工作任务。公司年初还召开了总经理工作会议,听取下属企业负责人对上年业务经营情况的汇报,对全年经营情况进行总结,并结合国家相关产业政策及宏观经济政策信息,按照董事会的要求,制定当年业务经营的方针目标,对公司未来的业务发展布置具体的实

施步骤及实施方案。该制度的有效执行,使公司高管层对公司整体运营情况有了一个全面的了解和掌握,使各下属公司和高管层有了一个直接的沟通渠道,确保了公司能健康快速的运转,提高了会议效率和会议决议的跟踪与执行效果。公司经营班子还定期召开总裁办公会、总裁碰头会、专题研讨会等会议,对日常经营活动中的重大问题进行研究和讨论,坚持集思广益、民主决策的原则,严格按照程序办事。

(2) 进一步完善与控股股东的关系

公司与控股股东之间继续保持在机构、人员、资产、财务、业务等方面的完全独立。在机构设置上,公司设有完全独立于控股股东的完整机构,办公地点和经营场所与控股股东完全分开;在劳动、人事及工资管理方面,公司与控股股东完全分开,独立管理,公司高级管理人员及财务人员均未在控股股东单位兼任其他职务或领取报酬;在资产方面,公司与控股股东资产严格分开;在财务方面,公司设有独立的财务部门、独立的财务核算体系、独立的财务会计制度,与控股股东完全分开;在业务方面,公司与控股股东无任何业务交叉,但公司充分尊重控股股东所给予的指导意见,与上级单位多次进行业务沟通,并严格依照监管机构的规定,对日常关联交易进行管理控制,在进行相关决策时,严格执行关联人回避制度。

(3) 进一步完善对控股子公司的管理

公司通过行使股东权利,以法定程序,实行董事会领导和授权下的总经理负责制,实现对各控股子公司的董监事和高管人员的人事任免;控股子公司根据总公司统一下发的文件,结合自身情况,制订各公司的《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会工作细则》、《总经理工作条例》,在各公司建立法人治理结构,明确权限、落实责任,实现公司对重大事项的决定权;控股子公司的日常经营由控股子公司董事会授权总经理组织实施,重大事项必须由控股子公司报董事会、股东会和总公司审批,当控股子公司发生重大事项符合总公司《信息披露管理制度》规定标准的,视同总公司行为,并由总公司董事会按规定做出披露与公告;控股子公司统一执行总公司的财务会计制度,并相应制订自身的会计核算制度和内部控制制度,控股子公司的财务负责人由总公司选派,由控股子公司聘任,总公司对控股子公司实行内部审计制度,全面考核制度,由总公司组织财务、行政等人员组成检查小组,每年对各控股子公司进行年度工作大检查,通过检查实现对分、子公司的管理和业务上的指导,并在年度总经理工作会议上对优秀总经理进行表彰。这些措施的实施,加强了对各控股子公司的管理,防范了失控风险。

2、尚需进一步整改的治理问题

截至 2009 年 12 月,公司已完成上市公司治理专项活动中的限期整改问题,进一步完善了公司内部管理制度,着重对《信息披露管理办法》进行了全面的修订;完善了董事会各专业委员会架构和工作细则,提高了决策水平;加强了对参、控股子公司的管理。对股权激励机制等持续改进问题,由于目前各方面条件尚未成熟,公司将继续借鉴其他上市公司的成功经验,结合公司实际情况,积极探索,处理好股东与管理者之间的关系,适时推出适合公司特点的激励机制,更好、更有效地调动各方面的积极性。

自 2007 年开展公司治理专项活动以来,公司非常注重公司治理结构和内部管理制度的完善工作,但鉴于该项工作的持续性和长效性,公司将根据实际情况和监管要求,不断完善公司治理结构,不断修正公司内部管理制度,发现问题,解决问题,力争将公司治理充分融入到企业文化中去,将公司治理水平提高到新的层次。

(二) 董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
谢亚龙	否	13	3	10	0	0	否
吴振绵	否	16	4	12	0	0	否
董鑫萍	否	16	1	12	3	0	否
王卫东	否	8	1	6	1	0	否
刘益谦	否	16	1	12	3	0	否
刘永泽	是	16	4	12	0	0	否
王巍	是	16	2	12	2	0	否
罗智扬	是	16	4	12	0	0	否

年内召开董事会会议次数	16
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	12
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司建立了《独立董事工作制度》。公司独立董事严格按照《公司章程》和《独立董事制度》及相关法律法规的要求，勤勉尽职，积极参加各次董事会和股东大会，了解公司发展及经营状况，对公司对外担保等重大事项发表了独立意见。在年报的编制过程中，独立董事与公司及会计师事务所进行充分的沟通，切实履行监督检查职责，对公司决策的科学性、规范化起到了积极作用，促进公司治理结构的逐步完善，维护公司的整体利益和全体投资者的合法权益。

公司第四届董事会下设了四个专门委员会，各专门委员会的召集人均由独立董事担任，并经董事会审议通过，建立了专门委员会议事规则。各专门委员会在独立董事的组织下，根据公司实际情况，定期针对公司重大决策事项、战略规划、内部控制体系以及薪酬与考核体系等方面进行课题研究，向董事会提出建议，经董事会充分考虑后，形成决议，由公司经营层具体实施。独立董事逐步完善了各专门委员会的监督和咨询的作用，提高了董事会的决策水平和决策效率。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

业务方面独立情况	公司具有独立完整的业务及自主经营能力，有独立的生产、供应、销售系统。公司业务与控股股东未有关联，并不构成同业竞争。公司报告期内未与控股股东进行任何关联交易。
人员方面独立情况	公司人员在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东，公司董事长、总裁、副总裁、董事会秘书和财务总监均未在控股股东处任职。
资产方面独立情况	公司的资产独立完整、权属清晰。
机构方面独立情况	公司拥有独立的决策管理和经营机构，与控股股东及其职能部门完全分开，各自独立运作。
财务方面独立情况	公司拥有独立的财务部门和财务人员，并按有关法律、法规的要求建立了财务会计管理制度，独立核算，独立开立银行帐户。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

<p>内部控制建设的总体方案</p>	<p>公司根据《企业内部控制基本规范》等有关法律和法规的要求，建立健全了内部控制，并使之得到有效运行。公司内部控制遵循的原则是合法性原则、全面性原则、重要性原则、有效性原则、制衡性原则、适应性原则、成本效益原则。公司内部控制的目的是：合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略。公司建立和实施内部控制时，考虑了以下基本要素：内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等五项要素。</p>
<p>内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况</p>	<p>公司依法按照相互独立、相互制衡、权责明确的原则，设立了股东大会、董事会和监事会，分别作为公司的权力机构、执行机构、监督机构。公司按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《企业会计制度》、《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》等法律法规，先后制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会工作细则》、《总经理工作条例》、《独立董事制度》、董事会各专门委员会《议事规则》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理办法》、《财务管理规范》等一系列公司内部管理制度，建立了有效的内部控制制度体系。</p> <p>股东大会决定公司的经营方针和投资计划，审批公司的年度财务预算、决算方案，年度利润分配方案等公司各重大事项；董事会决定公司的经营计划和投资方案，执行股东大会的决议，董事会下设战略发展委员会、审计委员会、提名与公司治理委员会、薪酬与考核委员会，加强对公司信息披露、高管任命与考核的管理和对重大投资的风险控制，完善对公司管理层的考核与监督，其中审计委员会负责审查公司内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，协调内部控制审计及其他相关事宜；监事会对公司董事、总裁等高级管理人员进行监督，检查公司的财务，行使公司章程和股东大会授予的其他职权；总裁负责主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作、组织实施公司年度经营计划和投资方案、提请董事会聘任或解聘公司副总裁、财务负责人。</p>
<p>内部控制检查监督部门的设置情况</p>	<p>公司董事会下设审计委员会，采用多种方式通过专门人员开展内部控制的监督检查工作，通过对公司与财务报表相关的内部控制制度的执行情况进行监督和检查，确保内部控制制度得到贯彻实施，切实保障公司规章制度的贯彻执行，降低公司经营风险，强化内部控制，优化公司资源配置，完善公司的经营管理工作。</p> <p>董事会下设薪酬与考核委员会，根据公司董事会审议通过的《薪酬与考核委员会议事规则》中相关制度规定的要求，对公司董事、监事和高级管理人员的履职情况进行检查，同时审查了公司绩效考核、工资奖金发放及福利发放情况，委员会认为公司的薪酬制度和考核管理办法，在体现公司员工利益基础上符合责权利结合、岗位效益的原则。</p> <p>公司独立董事严格按照《公司章程》和《独立董事制度》及相关法律法规的要求，勤勉尽职，积极参加各次董事会和股东大会，了解公司发展及经营状况，对公司对外担保等重大事项发表了独立意见。在年报的编制过程中，独立董事与公司及会计师事务所进行充分的沟通，切实履行监督检查职责，对公司决策的科学性、规范化起到了积极作用，促进公司治理结构的逐步完善，维护公司的整体利益和全体投资者的合法权益。</p>
<p>内部监督和内部控制自我评价工作开展情况</p>	<p>自 2008 年年报时期监管机构鼓励上市公司进行内部控制自我评价工作以来，公司已连续两年公开披露《董事会关于公司内部控制的自我评估报告》。公司董事会对所有方面的内部控制进行了自我评估，评估发现，自上年度 1 月 1 日起至本报告期末，按照财政部《企业内部控制基本规范》的标准，未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。公司董事会认为，本公司内部控制制度基本健全、执行有效。</p>
<p>董事会对内部控制有关工作的安排</p>	<p>公司设立了董事会秘书处为内部控制检查监督部门。董事会在每年年报期间，会对公司内部控制制度开展自我评价工作。</p>

与财务核算相关的内部控制制度的完善情况	公司制定了完善的《财务管理规范》，其中详细规定了《财务管理体系及职责》、《财务管理及会计核算制度》，强化公司财务监督的功能，加强投资、资产的管理力度，防止经营风险。
内部控制存在的缺陷及整改情况	公司内部控制的制度建设需要进一步完善，对原有制度需要及时修订，与时俱进，使制度建设真正起到约束指导作用。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

根据《公司高管人员薪酬制度》的相关规定进行考评及激励。

(六) 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

《董事会关于公司内部控制的自我评估报告》

《2009 年社会责任报告》

披露网址：www.sse.com.cn

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

披露网址：www.sse.com.cn

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

根据公司 2007 年 6 月 29 日经第四届董事会 2007 年第二次临时会议审议批准的《信息披露管理办法》第六十四条的规定，公司及相关信息披露义务人违反信息披露规定的，必须依照国家有关法律法规进行处理，涉嫌违法犯罪的，应当依法追究其相关刑事责任。由于本公司工作人员工作失职或违反本办法规定，致使公司因信息披露工作而遭受证券监管机构处罚，给公司造成严重影响或损失的，公司可给予批评、警告，甚至解除其职务的处分，并可向其提出适当的赔偿要求，证券监管机构另有处分的，不免除公司给予的处分，并将有关处理结果在 5 个工作日内报证券交易所备案。公司聘请的中介机构擅自披露公司尚未披露的重大信息，给公司造成损失的，公司保留追究其责任的权利。

六、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第十二次股东大会	2009 年 4 月 28 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 4 月 29 日

第十二次股东大会主要审议通过了《2008 年年度报告》及 2008 年度公司利润分配等事项的议案。

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年第一次临时股东大会	2009 年 3 月 30 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 3 月 31 日
2009 年第二次临时股东大会	2009 年 6 月 26 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 6 月 27 日
2009 年第三次临时股东大会	2009 年 10 月 20 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 10 月 21 日
2009 年第四次临时股东大会	2009 年 11 月 26 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 11 月 27 日

2009 年第一次临时股东大会审议通过了《关于选举谢亚龙先生为公司第四届董事会董事的议案》、《关于修改公司章程的议案》。

2009 年第二次临时股东大会审议通过了《关于选举王卫东先生为公司第四届董事会董事的议案》。

2009 年第三次临时股东大会审议通过了《关于公司 2009 年中期利润分配方案的议案》、《关于修改公司章程的议案》。

2009 年第四次临时股东大会审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》、《关于批准〈非公开发行股票认购协议〉的议案》、《〈关于公司非公开发行股票募集资金使用可行性报告〉的议案》、《中体产业集团股份有限公司非公开发行股票预案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次非公开发行股票相关事项的议案》。

七、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、报告期内公司整体经营情况回顾

美国次贷危机引发的全球金融危机爆发一年多来，世界经济遭受重创，国际贸易及跨国资本流动急剧下滑，我国经济作为世界经济的重要组成部分，也受到了很大影响。我国政府及时采取了旨在推动经济复苏的积极的财政政策和适度宽松的货币政策以及一系列具体措施，保增长、调结构、促改革、惠民生，取得了明显的成效。2009年，我国经济进入企稳回升的关键时期，经济向好的势头逐渐确立，但基础尚不稳固，发展还很不平衡。在复杂多变的外部环境下，公司董事会科学冷静地分析宏观经济形势，坚持既定的“一园二健三竞赛”的发展方向，启动并推进了“向文化体育产业转型、向国际化转型”的发展战略，严格控制成本，积极寻找机会，抓住行业复苏的宝贵机遇，重点着眼于具有长远发展潜力和国际影响力的项目，做好可持续发展规划，实现了企业平稳发展，为公司未来业绩打下基础。

在公司董事会的正确领导下，公司积极应对金融危机和“后奥运周期”所带来的不利因素，励精图治，开拓进取，完成了预定的经营计划，全年业绩比原定预期有所改善。全年共实现营业收入 9.66 亿元，比 2008 年减少了 27.29%；利润总额 1.45 亿元，比 2008 年减少了 64.27%；净利润 0.51 亿元，比 2008 年减少了 74.18%。分析其中的原因，除了去年同期股权转让因素影响 1.2 亿元外，2008 年奥运会等非经常性营业收入的影响也是重要的方面。如剔除不可比因素，全年业绩没有出现大的起伏，超额完成了董事会确定的经营指标。

在体育主题地产“奥林匹克花园”项目建设上，本报告期内继续按照董事会稳健发展为主的要求，及时把握政策和市场的变化脉络，采取积极应对的有效措施。年初，面对房地产市场低迷，项目存量房增多的形势，公司调整项目进度，严格控制成本，加强内部挖潜，寻求合作伙伴，培养客户资源。第二季度开始，房地产市场持续升温，公司抓住时机，加强销售，注重质量，提升形象，积极开发新项目。公司适时启动“三亚奥林匹克湾”项目，获得国际奥委会的授权和项目开发权，与三亚市人民政府签署《合作意向书》，与万通地产合作在三亚市成立了项目公司，项目进入前期规划阶段。同时，公司收购投资建设大连奥林匹克花园项目，加强品牌输出与管理，加强项目营销和存量房的销售力度。本报告期内，由于应对得当，公司在地产项目上取得了较好的业绩，适度规避了风险，为未来的发展打下了坚实的基础。

在健身俱乐部发展上，宏观政策“扩大内需、增强消费”的导向，2008 年奥运会后“全民健身”观念的深入人心，使健身作为一种不可替代的生活方式被越来越多的人所接受，对健身市场形成利好。但另一方面，经济危机所导致的谨慎消费的趋势，也使健身俱乐部的拓展和盈利水平受到一定影响。在本报告期，公司进一步完善健身俱乐部的内部管理，根据市场情况合理调整布局，将原有的数家加盟店收购为直营店，为今后的发展打下了基础。截至 2009 年 12 月，中体倍力、中体健身会已在全国 21 个城市正式运营和签约了 41 家俱乐部，拥有 10 万名会员。报告期内，公司继续与合作方成功地举办了中国国际健身大会，为体育健身行业的众商家提供了开拓产业市场的商务交流平台。公司已获得国家体育总局正式授权，将与国家体育总局群体司合作，在社区体育俱乐部和全民健身活动中心完善创建命名体系、规范运营管理，以及开展示范性全民健身活动等方面进行调研、咨询、培训和服务。通过这样的合作模式，公司将在国家体育总局指导下，搭建公共服务平台，使全民健身活动得到更深更广泛的推广。

在体育赛事项目建设上，公司继续在综合性体育运动、单项体育赛事方面拓展业务领域，充分挖掘体育竞赛的经济价值。本报告期，公司成功主办了 2009 别克高尔夫俱乐部

联赛、2009 上海国际女足邀请赛、中、日、韩女足邀请赛、2009 世界沙滩排球巡回赛上海站、三亚站等国际赛事，还参与了百余场国内赛事和活动，取得了良好的经济效益和社会影响。公司的赛事发展在逆势中呈现良好的态势，保持了稳定收益。

在体育场馆管理项目上，公司根据“两转”的战略部署，分别与首都体育馆、青岛体育中心、天河体育中心、成都体育中心、武汉体育中心、南京奥体中心、沈阳奥体中心体育场等 7 家国内重点场馆及中国体育场馆协会协商，基本达成发起成立中国体育场馆管理联盟的初步共识。未来，公司将从体育场馆入手，加强资源整合，使之发展成为文化体育产业的基地。

2、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
体育赛事收入	24,625,201.12	16,166,612.21	34.35	-19.77	-26.98	增加 6.49 个百分点
健身服务收入	65,030,598.61	50,602,680.67	22.19	15.97	22.06	减少 3.88 个百分点
咨询、管理收入	57,007,741.21	19,782,879.92	65.30	-70.13	-78.58	增加 13.69 个百分点
房地产销售收入	727,886,584.20	391,180,112.91	46.26	-16.28	-28.21	增加 8.93 个百分点
国内外承包工程设计服务等收入	52,995,015.25	48,904,251.69	7.72	124.00	139.85	减少 6.10 个百分点
物业管理费收入	16,025,424.95	14,160,103.37	11.64	9.37	-18.75	增加 30.58 个百分点

(2) 主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海	616,740,470.48	5.18
北京	161,063,079.22	-41.17
辽宁	67,753,268.23	-65.16
江苏	59,771,230.06	-11.83
广东	26,776,043.62	-61.25
天津	13,704,813.90	-43.81

3、报告期内公司资产构成及财务数据同比变动情况及说明

项目	报告期末	报告期初	增减率	变动原因
货币资金	700,934,620.26	428,032,119.61	63.76%	主要是房地产项目预售款收入增加
预付款项	131,303,185.61	226,164,014.96	-41.94%	主要是结转开发成本
递延所得税资产	34,047,390.65	16,315,536.18	108.68%	主要是预提土地增值税引起暂时性差异产生的
短期借款	291,660,000.00	150,000,000.00	94.44%	银行贷款增加
预收款项	1,027,264,840.66	534,989,382.53	92.02%	主要是房地产项目预售款增加等
应交税费	-46,875,167.38	-20,116,881.90	133.01%	主要是房地产预售预交税金增加及缴纳

				上年计提应交税金等
其他应付款	270,027,463.34	173,060,084.22	56.03%	主要是本年预提土地增值税等
营业税金及附加	133,025,104.33	74,400,261.65	78.80%	主要是本年部分房地产项目预提土地增值税
销售费用	51,648,614.30	89,966,228.74	-42.59%	主要是奥运商品营销费用减少及房地产广告费等减少等
投资收益	21,986,522.75	220,153,548.80	-90.01%	主要是子公司上年转让孙公司部分股权收益等

4、公司现金流量表同比变动情况及说明

项目	本金额	上年金额	增减率	变动原因
收到其他与经营活动有关的现金	217,053,401.54	462,727,882.09	-53.09%	主要是收到往来款减少等
购买商品、接受劳务支付的现金	553,784,956.64	1,222,837,200.16	-54.71%	主要是房地产项目公司支付土地款、工程款减少等
支付其他与经营活动有关的现金	461,676,092.05	845,539,293.00	-45.40%	主要是支付的往来款减少等
收回投资收到的现金	19,700,000.00	56,940,000.00	-65.40%	主要是 08 年收到转让投资公司股权款金额较大, 本年此类事项涉及金额较小

5、公司主要控股子公司及参股公司的经营情况及业绩

(1) 公司控股的中体奥林匹克花园集团管理有限公司(占 74.25%股份)在本报告期内取得了良好的经营业绩, 该公司主要从事对奥林匹克花园品牌输出和管理工作。本报告期该公司实现净利润 750.25 万元。

(2) 公司控股子公司上海奥林匹克置业投资有限公司(占 54.95%股权)主要从事“上海奥林匹克花园”的开发建设, 本报告期实现净利润 10523.62 万元。

(3) 公司控股子公司中体竞赛管理有限公司(占 100%股权)主要从事开发承办各类体育赛事, 本报告期实现净利润 831.55 万元。

(4) 公司控股子公司北京中体健身投资管理有限公司(占 100%股权)主要从事健身服务、咨询、连锁服务, 本报告期实现净利润 276.22 万元。

6、同公允价值计量相关的内部控制制度情况

无

7、持有外币金融资产、金融负债情况

无

8、对公司未来发展的展望

2010 年是公司“两转”战略的项目实施之年, 公司的发展还将面临许多困难和挑战。全球经济复苏的走势尚不明朗, 外部经济环境依然比较严峻, 但宏观经济形势有逐渐回暖的迹象。日前召开的中央政治局会议和中央经济工作会议, 明确提出要在 2010 年“保持宏观经济政策的连续性和稳定性, 继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策”, 这打消了市场对政策剧烈收缩的担忧。房地产市场经历了一个从低谷到高峰的 V 型反转, 现在的房价已经到了历史最高位置, 土地市场的成交价格不断刷新; “拉动内需”的政策风向为消费市场带来契机; 企业运营逐步走出低谷, 广州亚运会、上海市博会、南非世界杯等文化体育盛事的举办吸引着全世界的目光。在新一年, 我们要抓住新机遇, 做好几个方面的工作, 为未来公司再创辉煌打下坚实基础。

(1) 继续完善公司的法人治理结构。2010 年公司将产生新一届董事会，新老董事会的顺利交接将成为今年的工作重点。公司将严格遵守法定程序，完成好新老董事会的平稳交接，为迎接新阶段的发展做好准备。

(2) 完成非公开发行工作。此次非公开发行股票对公司的未来发展意义重大，我们要抓住时机，全力以赴，克服困难，完成后续工作，为公司今后 10 年的发展打下基础。

(3) 坚持“两转”战略，抓好核心项目。“三亚奥林匹克湾”项目是公司“两转”战略的代表作，今年将推出国际一流、地标性、亮点性的规划设计方案，完成项目开发手续、力争奠基开工。同时，积极主动的发展中国体育场馆管理联盟，以市场运作手段推动体育场馆的良性经营；充分利用现有资源，把文化体育产业有机的融合到奥林匹克花园、健身和赛事中去，带动项目的发展。

(4) 做好现有项目，促进本体产业发展。坚持稳健开发“奥林匹克花园”项目，重点发展在建项目，加强品牌输出，通过提供品牌和服务，谋求与合作方的共赢；继续拓展健身俱乐部，增加市场分额，降低行业风险，提供增值服务、提高单店的盈利能力，扩大合作伙伴队伍；逐步开发体育赛事资源，利用亚运会、世界杯的契机，做好现有项目，培育新的项目，创立自有品牌，搞好市场开发。

(5) 完善内控机制，加强制度建设。今年将继续严格控制运营费用，完善规章制度，降低运营成本，优化内部结构，创新管理模式，以“提升内功、确保增长”作为新的一年年的发展理念，审时度势，开拓进取，为股东创造更大价值。

(二) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司以自有资金与大连旅顺三元房地产开发有限公司合作，以承担债务方式共同收购大连乐百年置业有限公司 100%股权，其中本公司持有 90%股权。此项收购的目的是建设大连奥林匹克花园项目。本次投资已经公司第四届董事会第六次会议审议通过。目前该项目进展顺利，预计 2010 年内将开始对外销售。

报告期内，公司“三亚奥林匹克湾”项目（原名“三亚奥林匹克国际村”项目）已拿到国际奥委会的授权，获得项目开发权，公司已与三亚市人民政府签署《合作意向书》，与北京万通地产股份有限公司合作，在三亚市成立了三亚中体万通奥林匹克置业有限公司作为“三亚奥林匹克湾”项目的项目公司，负责该项目启动运作。该项目公司的成立仅为项目启动运作之用，该项目的后续进展情况本公司将在确认后及时公开披露。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第四届董事会 2009年第一次 临时会议	2009年2月25日	审议通过《关于提名谢亚龙先生为公司第四届董事会董事候选人的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年2月26日
第四届董事会 2009年第二次 临时会议	2009年3月13日	审议通过《修改公司章程的议案》、 《关于召开公司2009年第一次临时股东大会的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年3月14日
第四届董事会 第五次会议	2009年3月26日	审议通过《2008年董事会工作报告》、 《2008年总裁工作报告》、 《2008年年度报告》及《摘要》、 《2008年财务决算报告》、《公司 2008年度利润分配预案》、《关于 对公司高级管理人员的考核意见的议案》、 《关于〈董事会审计委员会年报工作规程〉的议案》、 《关于〈公司内部控制的自我评估报告〉的议案》、 《关于〈2008年社会责任报告〉的议案》、 《关于2009—2011年度公司高级管理人员 薪酬制度的议案》、《关于续聘 公司审计机构的议案》。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年3月28日
第四届董事会 2009年第三次 临时会议	2009年3月30日	审议通过《关于召开第十二次股东大会 (2008年年会)的议案》、 《关于选举董事长的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年3月31日
第四届董事会 2009年第四次 临时会议	2009年4月22日	审议通过《公司2009年第一季度 报告》	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年4月23日
第四届董事会 2009年第五次 临时会议	2009年5月20日	审议通过《关于提名王卫东先生为 公司第四届董事会董事候选人的 议案》、《关于公司参股子公司惠 州奥林匹克花园置业投资有限公司 担保其子公司向银行贷款的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年5月21日
第四届董事会 2009年第六次 临时会议	2009年6月5日	审议通过《关于召开公司2009年 第二次临时股东大会的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年6月6日
第四届董事会 2009年第七次 临时会议	2009年6月9日	审议通过《关于成立三亚中体万通 奥林匹克置业有限公司的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年6月10日
第四届董事会 2009年第八次 临时会议	2009年7月2日	审议通过《关于公司向银行申请授 信额度的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年7月3日
第四届董事会 2009年第九次 临时会议	2009年7月27日	审议通过《关于收购大连乐百年置 业有限公司股权的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年7月29日
第四届董事会 2009年第十次 临时会议	2009年8月12日	审议通过《关于中体奥林匹克花园 管理集团有限公司由中体产业集 团股份有限公司担保向银行申请 短期流动资金贷款授信的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年8月14日

第四届董事会 2009年第六次 临时会议	2009年8月17日	审议通过《公司2009年半年度报告》及《摘要》、《关于公司2009年中期利润分配预案的议案》、《关于提名王为强先生为独立董事候选人的议案》、《关于收购大连乐百年置业有限公司建设大连奥林匹克花园项目的议案》、《关于董事会授权董事长审批公司内部日常经营中的资金往来的议案》。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年8月19日
第四届董事会 2009年第十一次 临时会议	2009年9月29日	审议通过《关于修改公司章程的议案》、《关于召开公司2009年第三次临时股东大会的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年9月30日
第四届董事会 2009年第十二 次临时会议	2009年10月23 日	审议通过《公司2009年第三季度报告》	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年10月24 日
第四届董事会 2009年第十三 次临时会议	2009年11月2日	审议通过《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》、《关于批准〈非公开发行股票股份认购协议〉的议案》、《〈关于公司非公开发行股票募集资金使用可行性报告〉的议案》、《中体产业集团股份有限公司非公开发行股票预案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次非公开发行股票相关事项的议案》、《关于前次募集资金使用情况的专项报告的议案》、《关于召开公司2009年第四次临时股东大会的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年11月3日
第四届董事会 2009年第十四 次临时会议	2009年11月30 日	审议通过《关于续延对九江奥林匹克花园项目资金借款的议案》、《关于续延对惠州奥林匹克花园项目等比例借款的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年12月1日

2、董事会对股东大会决议的执行情况

2009年第三次临时股东大会审议通过的每10股派发现金红利0.65元(含税)的2009年中期利润分配方案,已于2009年12月实施完毕。

3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

为完善公司治理机制、加强内部控制建设,充分发挥董事会审计委员会在年报编制和信息披露工作方面的监督职能,公司制订了《董事会审计委员会年报工作规程》,并于2009年3月26日经第四届董事会第五次会议审议通过。2008年及2009年年报工作公司均严格遵照该工作规程执行。

在报告期内,董事会审计委员会根据公司《董事会审计委员会年报工作规程》的要求,对公司披露的所有财务报告均进行了认真的审核。

根据中国证监会[2009]34号公告、财政部《关于执行会计准则的上市公司和非上市企业做好2009年年报工作的通知》、上海证券交易所《关于做好上市公司2009年年度报

告工作的通知》的要求，公司审计委员会董事在本次年度审计和年报编制过程中严格履行督导义务，对公司 2009 年度财务会计报表、年度审计报告等相关内容进行了认真的审核。

(1) 2009 年 12 月 8 日，审计委员会及独立董事审阅了公司财务部 2009 年 12 月 8 日提交的《2009 年度审计工作计划》和北京兴华会计师事务所有限责任公司制定的《2009 年度总体审计计划》后，就上述审计工作计划与北京兴华会计师事务所有限责任公司项目负责人作了充分沟通，并达成一致意见，认为该计划制订详细、责任到人，可有力保障 2009 年度审计工作的顺利完成。

(2) 2010 年 1 月 8 日，审计委员会及独立董事审阅了公司财务部 2010 年 1 月 8 日提交的《2009 年经营指标及财务状况说明》，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表，2009 年度的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及部分财务报表附注资料。审计委员会及独立董事认为：公司所有交易均已记录，交易事项真实，资料完整，会计政策选用恰当，会计估计合理，未发现有重大错报、漏报情况；未发现有大股东占用公司资金情况；未发现公司有对外违规担保情况及异常关联交易情况。基于本次财务报表的审阅时间距离审计报告日及财务报表报出日尚有一段期间，提请公司财务部重点关注并严格按照新企业会计准则处理好资产负债日期后事项，以保证财务报表的公允性、真实性及完整性。

(3) 2010 年 2 月 1 日，审计委员会及独立董事审阅了公司财务部 2010 年 1 月 25 日提交的、经年审注册会计师出具初步审计意见后、公司出具的财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表、2009 年度的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。审计委员会及独立董事认为：保持原有的审议意见，并认为公司已严格按照新企业会计准则处理了资产负债日期后事项，公司财务报表已经按照新企业会计准则及公司有关财务制度的规定编制，在所有重大方面公允反映了公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

(4) 2010 年 2 月 3 日，审计委员会及独立董事审阅了《公司 2009 年度财务会计报告》、《2009 年度审计总结》，认为年审注册会计师已严格按照中国注册会计师独立审计准则的规定执行了审计工作，审计时间充分，审计人员配置合理、执业能力胜任，出具的审计报告能够充分反映公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量，出具的审计结论符合公司的实际情况。在此基础上，审计委员会及独立董事决议通过《关于北京兴华会计师事务所有限责任公司从事本年度审计工作的总结报告》。（请见附件）

(5) 2010 年 2 月 3 日，审计委员会及独立董事鉴于北京兴华会计师事务所有限责任公司 1997 年至 2009 年一直为公司审计单位，且该事务所在公司 2009 年度审计工作中表现出的执业能力及勤勉、尽责的工作精神，提议继续聘请北京兴华会计师事务所有限责任公司为公司 2010 年度法定审计单位，并提交董事会审议。

附：审计委员会及独立董事《关于北京兴华会计师事务所有限责任公司从事本年度审计工作的总结报告》

《关于北京兴华会计师事务所有限责任公司从事本年度审计工作的总结报告》
公司董事会：

我们审阅了公司财务部 2009 年 12 月 8 日提交的《2009 年度审计工作计划》和北京兴华会计师事务所有限责任公司制定的《2009 年度总体审计计划》后，于 2009 年 12 月 8 日就上述审计工作计划与北京兴华会计师事务所有限责任公司项目负责人作了充分沟通，并达成一致意见，认为该计划制订详细、责任到人，可有力保障 2009 年度审计工作的顺利完成。北京兴华会计师事务所有限责任公司审计人员 18 人（含项目负责人）按照上述审计工作计划约定，分别于 2009 年 12 月 10 日开始预审，2010 年 1 月 5 日进场正式审计，并于 2010 年 1 月 19 日共有 6 位审计人员开始进入集中汇总阶段。项目负责人就报表合并、会计调整事项、会计政策运用、以及审计中发现的有待完善的会计工作等情况与企业及我

们审计委员会各委员作了持续、充分的沟通，使得各方对公司经营情况、财务处理情况以及新企业会计准则的运用与实施等方面有了更加深入的了解，亦使得年审注册会计师出具公允的审计结论有了更为成熟的判断。

在年审注册会计师现场审计期间，我们审计委员会各委员高度关注审计过程中发现的问题，以电话及见面会形式，就以下几点作了重点沟通：

- 1、所有交易是否均已记录，交易事项是否真实、资料是否完整；
- 2、财务报表是否按照新企业会计准则、证券监管部门的要求及公司财务制度规定编制；
- 3、公司年度盘点工作能否顺利实施，盘点结论是否充分反映了资产质量；
- 4、财务部门对法律法规、其他外部要求以及管理层政策、指示和其他内部要求的遵守情况；
- 5、公司内部会计控制制度是否建立健全；
- 6、公司各部门是否配合注册会计师获取其审计所需的充分、适当的证据。

年审注册会计师就以上几点问题均给予了积极的肯定，并于 2010 年 2 月 1 日出具了标准无保留意见结论的审计报告。

我们认为，年审注册会计师已严格按照中国注册会计师独立审计准则的规定执行了审计工作，审计时间充分，审计人员配置合理、执业能力胜任，出具的审计报告能够充分反映公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量，出具的审计结论符合公司的实际情况。

董事会审计委员会及独立董事
二〇一〇年二月三日

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

本报告期内，董事会薪酬与考核委员会共召开工作会议和发表专项意见两次，审议确认 2008 年公司经营管理层奖励标准，更换了委员会主席，确认董事会经费中奖励基金的使用等问题。薪酬与考核委员会认为，报告期内公司高管人员的薪酬均是按董事会批准的管理办法确定的。

公司目前尚未建立股权激励机制，薪酬与考核委员会将推动管理层不断完善内部激励与约束机制，逐渐建立起短期激励与长期激励相结合的“利益共享、风险共担”的激励体系。公司股权激励计划将依据相关法律法规，并按照政府有关部门的要求尽快推出。

(五) 公司本报告期内利润分配预案

经北京兴华会计师事务所有限责任公司的审计确认，公司 2009 年度共实现净利润 50,976,871.29 元（母公司 105,945,293.20 元），年初未分配利润 277,411,357.77 元（母公司 -13,257,739.47 元），减本年度实施中期利润分配方案 52,231,237.37 元后，并计提盈余公积 10,594,529.32 元，公司本年度可供股东分配的利润为 265,562,462.37 元（母公司 29,861,787.04 元），按照母公司可分配利润和合并可分配利润孰低进行利润分配的原则，本年度年底可供利润分配为 29,861,787.04 元。

公司第四届董事会第七次会议审议的本年度利润分配预案为：以总股本 803,557,498 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税），共计分配股利 16,071,149.96 元，尚余未分配利润 13,790,637.08 元结转至下年度。

2009 年度公司不进行资本公积转增股本预案。

(六) 公司前三年分红情况:

单位: 元 币种: 人民币

分红年度	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于母 公司所有者的净利润	占合并报表中 归属于母公司 所有者的净利 润的比率(%)
2006 年度	17,755,374.00	41,888,706.29	42.39
2007 年度(2008 年中期实施)	73,050,681.60	150,246,798.53	48.62
2008 年度(2009 年中期实施)	52,231,237.37	197,467,802.18	26.45

(七) 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

为进一步规范公司内幕信息及其知情人买卖公司股票的行为,公司根据《公司法》、《证券法》以及《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规,制定了《信息披露管理办法》,并于 2007 年 6 月 29 日经第四届董事会 2007 年第二次临时会议审议通过。该管理办法中对公司外部信息使用人的管理进行了相关规定,具体内容如下:

公司及相关信息披露义务人应加强对处于筹划阶段的重大时间及未公开重大信息内部流转工程中的保密工作,明确未公开重大信息的密级,采取保密措施,尽量缩小知情人员范围,并保证其处于可控状态。

公司及相关信息披露义务人应当提醒获悉信息的人员必须对未公开信息予以严格保密,且在相关信息正式公告前不得买卖公司股票。

公司及相关信息披露义务人应对内刊、网站、宣传资料等进行严格管理,防止在上述资料中泄漏未公开重大信息。

公司在进行商务谈判、银行贷款等事项时,因特殊情况确实需要向对方提供未公开重大信息,公司应要求对方签署保密协议,保证不对外泄漏有关信息,并承诺在有关信息公告前不买卖公司股票。

公司未公开重大信息一旦出现泄漏,市场传闻或证券交易异常,公司及相关信息披露义务人应及时采取措施,报告证券交易所,并立即公告。

任何机构和个人不得非法获取、提供、传播公司的内幕信息,不得利用所获取的内幕信息买卖或建议他人买卖公司股票。

(八) 其他披露事项

无

八、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

监事会会议召开情况	监事会会议议题内容
第四届监事会第五次会议	审议通过《2008 年监事会工作报告》、《公司 2008 年度报告》及《年报摘要》
第四届监事会第六次会议	审议通过《2009 年半年度报告》及《半年报摘要》

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司监事会成员列席了公司召开的董事会，并根据有关法律、法规，对董事会、股东大会的召开程序、决议事项、决策程序、董事会对股东大会决议的执行情况、公司董事、高级管理人员执行公司公务的情况等进行了监督。监事会认为公司董事会能按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他法律、法规进行规范运作，严格执行股东大会的各项决议和授权，决策程序合法。公司董事、高级管理人员均能勤于职守，在执行公司公务时没有违反国家法律、法规、《公司章程》或损害公司利益的行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司监事会认为公司的财务状况良好，制度健全，管理较为规范。北京兴华会计师事务所有限责任公司出具的标准无保留意见的 2009 年度审计报告真实反映了公司的财务状况和经营成果。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司前次募集资金在以往的报告期内已使用完毕。在本报告期内，不存在使用公司最近一次募集资金实际投入的情况。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内公司资产交易价格合理，无内幕交易，没有损害股东权益。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内公司关联交易公平合理，定价均不高于与非关联方交易的价格，未损害公司利益。

九、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 资产交易事项

1、收购资产情况

报告期内，公司以自有资金与大连旅顺三元房地产开发有限公司合作，以承担债务方式共同收购大连乐百年置业有限公司 100% 股权，其中本公司持有 90% 股权。此项收购的目的是建设大连奥林匹克花园项目。本次投资已经公司第四届董事会第六次会议审议通过。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、本期本公司从控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的原参股公司连云港中体地产有限公司取得资金占用费收入 1,387,416.67 元；

2、本期本公司从控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的参股公司惠州奥林匹克花园置业投资有限公司、九江中体置业有限公司分别取得资金占用费收入 2,525,133.34 元、14,040,000.00 元；

3、本期本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司从其参股公司惠州奥林匹克花园置业投资有限公司取得资金占用费收入 721,875.00 元，从其原参股公司连云港中体地产有限公司取得资金占用费收入 4,225,910.79 元，从其参股公司北京创世愿景房地产开发有限公司取得管理服务费收入 3,345,598.56 元；

上述关联交易的定价均未高于与非关联方同类合同的定价。

(六) 重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	20,000,000.00
报告期末担保余额合计（不包括对子公司的担保）	61,471,405.95
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	100,000,000.00

报告期末对子公司担保余额合计	100,000,000.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额	161,471,405.95
担保总额占公司净资产的比例（%）	14.24%
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额	0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额	0
上述三项担保金额合计	0

（1）2006 年 6 月 22 日，本公司和本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的参股公司惠州奥林匹克花园置业投资有限公司向其参股股东惠州市兴通实业投资有限公司购买土地，惠州奥林匹克花园置业投资有限公司尚未完全支付其地价款，本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司及其控股子公司上海中体房地产有限公司为该公司向惠州市兴通实业投资有限公司就尚未支付土地款 129,691,230.32 元事项提供连带保证担保。2008 年 9 月 5 日持惠州奥林匹克花园置业投资有限公司 40% 股权的股东——上海合邦投资有限公司承诺按其所持股权比例权重与本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司共同对上述连带责任担保承担责任，即：上海合邦投资有限公司承担 54% 的担保责任，本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司承担 46% 的担保责任。截至 2009 年 12 月 31 日，惠州奥林匹克花园置业投资有限公司共计实际支付土地款 39,536,000.00 元，尚未支付土地款 90,155,230.32 元。

（2）2009 年 6 月 5 日，本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司第二届董事会 2009 年临时会议审议通过了《关于中国航空服务有限公司由中体竞赛管理有限公司担保向银行申请授信贷款的议案》，同意为中体竞赛管理有限公司的参股公司中国航空服务有限公司向北京银行建国门支行申请流动资金借款提供担保，担保金额为 20,000,000.00 元人民币，担保期限一年（2009 年 6 月 29 日-2010 年 6 月 29 日）；同时为了减少风险，中航运通（北京）资产管理公司以其持有的中国航空服务有限公司股权为质押，向中体竞赛管理有限公司提供反担保。

（3）2009 年 8 月 12 日，公司第四届董事会 2009 年第十次临时会议审议通过决议，同意公司为控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司（公司拥有该公司 74.25% 的股份）向浙商银行股份有限公司北京分行申请短期流动资金贷款授信提供连带担保责任的保证，授信金额为 1 亿元人民币，有效期一年。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

（七）承诺事项履行情况

1、公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	全体非流通股股东承诺，在 2006 年度股东大会上提议以公司的资本公积金实施每 10 股转增 5 股的分红方案，并对该议案投赞成票；在 2006 至 2008 年股东大会上提议就中体产业 2006~2008 年度的利润分配提出以下议案并投赞成票：当年度的现金分红比例将不低于该年度实现的可分配利润的 50%。	全体非流通股股东已在 2006 年度股东大会、2008 年第三次临时股东大会、2009 年第三次临时股东大会上履行以上承诺。

（八）聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称		北京兴华会计师事务所有限责任公司
境内会计师事务所报酬		80
境内会计师事务所审计年限		12

报告期内,公司未改聘会计师事务所,公司现聘任北京兴华会计师事务所有限责任公司为公司的境内审计机构,支付其年度审计工作的酬金 80 万元。截止本报告期末,该会计师事务所已为本公司提供了 12 年审计服务。

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

据公司所知,报告期内公司及公司董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未发生有受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、认定为不适当人选、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情形。

(十) 其他重大事项的说明

报告期内,公司经 2009 年第四次临时股东大会审议批准,通过《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》、《关于批准〈非公开发行股份认购协议〉的议案》、《〈关于公司非公开发行股票募集资金使用可行性报告〉的议案》、《中体产业集团股份有限公司非公开发行股票预案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次非公开发行股票相关事项的议案》等议案,根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律、法规的规定和有关文件的要求,公司进行了认真的自查和审慎的分析,认为公司符合非公开发行股票的条件,已于 2009 年底向中国证监会提交申请文件,向两位战略投资者非公开发行股票 16,000 万股,拟筹集资金约 11.36 亿元人民币,拟投放到大连奥林匹克花园项目、盐城奥林匹克花园项目、中体健身俱乐部连锁体系拓展等项目中去。

目前,审批程序正在进行中,后续进展情况本公司将在确认后及时公开披露。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
有限售条件的流通股上市公告	《中国证券报》C12、 《上海证券报》C8	2009年1月21日	www.sse.com.cn
关于股份持有人出售股份情况的公告	《中国证券报》B01、 《上海证券报》C6	2009年2月6日	www.sse.com.cn
关于股份持有人出售股份情况的公告	《中国证券报》B04、 《上海证券报》C14	2009年2月17日	www.sse.com.cn
关于股份持有人出售股份情况的公告、权益变动报告书	《中国证券报》C005、 《上海证券报》11	2009年2月21日	www.sse.com.cn
第四届董事会 2009 年第一次临时会议决议公告	《中国证券报》C12、 《上海证券报》C3	2009年2月26日	www.sse.com.cn
第四届董事会 2009 年第二次临时会议决议公告、关于召开 2009 年第一次临时股东大会的通知公告	《中国证券报》C024、 《上海证券报》16	2009年3月14日	www.sse.com.cn
临时停牌公告	《中国证券报》B01、 《上海证券报》A8	2009年3月16日	www.sse.com.cn
重大事项公告	《中国证券报》B08、 《上海证券报》C8	2009年3月17日	www.sse.com.cn
2009 年年报及摘要、第四届董事会第五次会议决议公告、第四届监事会第五次会议决议公告、控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明、董事会审计委员会年报工作规程	《中国证券报》C186、 《上海证券报》121	2009年3月28日	www.sse.com.cn
2009 年第一次临时股东大会决议公告、第四届董事会 2009 年第三次临时会议决议公告、关于召开第十二次股东大会（2008 年年会）的通知公告	《中国证券报》C12、 《上海证券报》C9	2009年3月31日	www.sse.com.cn
关于变更第十二次股东大会（2008 年年会）会议地点的公告	《中国证券报》D012、 《上海证券报》C11	2009年4月9日	www.sse.com.cn
2009 年第一季度报告	《中国证券报》D007、 《上海证券报》C9	2009年4月23日	www.sse.com.cn
第十二次股东大会（2008 年年会）决议公告	《中国证券报》D004、 《上海证券报》C91	2009年4月29日	www.sse.com.cn
第四届董事会 2009 年第五次临时会议决议公告	《中国证券报》D020、 《上海证券报》C17	2009年5月21日	www.sse.com.cn
第四届董事会 2009 年第六次临时会议决议公告、关于召开 2009 年第二次临时股东大会的通知公告	《中国证券报》C005、 《上海证券报》27	2009年6月6日	www.sse.com.cn
第四届董事会 2009 年第七次临时会议决议公告	《中国证券报》A12、 《上海证券报》C9	2009年6月10日	www.sse.com.cn
2009 年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》C004、 《上海证券报》11	2009年6月27日	www.sse.com.cn
第四届董事会 2009 年第八次临时会议决议公告	《中国证券报》B04、 《上海证券报》C8	2009年7月3日	www.sse.com.cn
关于独立董事辞职的公告	《中国证券报》D004、 《上海证券报》C17	2009年7月15日	www.sse.com.cn

第四届董事会 2009 年第九次临时会议决议公告	《中国证券报》D004、 《上海证券报》C25	2009 年 7 月 29 日	www.sse.com.cn
第四届董事会 2009 年第十次临时会议决议公告、控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司提供担保的公告	《中国证券报》A16、 《上海证券报》C33	2009 年 8 月 14 日	www.sse.com.cn
2009 年半年度报告及摘要、第四届董事会第六次会议决议公告、第四届监事会第六次会议决议公告、对外投资公告	《中国证券报》C08、 《上海证券报》C24	2009 年 8 月 19 日	www.sse.com.cn
第四届董事会 2009 年第十一次临时会议决议公告、关于召开 2009 年第三次临时股东大会的通知公告	《中国证券报》D009、 《上海证券报》B24	2009 年 9 月 30 日	www.sse.com.cn
2009 年第三次临时股东大会决议公告	《中国证券报》D004、 《上海证券报》B8	2009 年 10 月 21 日	www.sse.com.cn
2009 年第三季度报告、业绩预告公告	《中国证券报》C015、 《上海证券报》35	2009 年 10 月 24 日	www.sse.com.cn
重大事项停牌公告	《中国证券报》B01、 《上海证券报》B104	2009 年 10 月 27 日	www.sse.com.cn
第四届董事会 2009 年第十三次临时会议决议公告、关于召开 2009 年第四次临时股东大会的通知公告、非公开发行股票预案	《中国证券报》A18、 《上海证券报》B14	2009 年 11 月 3 日	www.sse.com.cn
关于召开 2009 年第四次临时股东大会的提示性公告	《中国证券报》B05、 《上海证券报》B19	2009 年 11 月 19 日	www.sse.com.cn
2009 年第四次临时股东大会决议公告	《中国证券报》C08、 《上海证券报》B16	2009 年 11 月 27 日	www.sse.com.cn
第四届董事会 2009 年第十四次临时会议决议公告	《中国证券报》B04、 《上海证券报》B17	2009 年 12 月 1 日	www.sse.com.cn
2009 年中期利润分配实施公告	《中国证券报》B04、 《上海证券报》B9	2009 年 12 月 9 日	www.sse.com.cn

十、财务会计报告

公司年度财务报告已经北京兴华会计师事务所有限责任公司注册会计师审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一) 审计报告

审 计 报 告

(2010)京会兴审字第 1—6 号

中体产业集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中体产业集团股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2009 年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况、2009 年度的经营成果和现金流量以及所有者权益变动情况。

北京兴华会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：王全洲

中国·北京

中国注册会计师：傅映红

二〇一〇年二月二日

(二) 财务报表

资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位：中体产业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	合并			母公司		
	附注五	期末余额	年初余额	附注六	期末余额	年初余额
流动资产：						
货币资金	1	700,934,620.26	428,032,119.61		108,160,009.21	103,819,612.88
结算备付金						
拆出资金						
交易性金融资产						
应收票据						
应收账款	2	35,364,421.11	38,504,711.50	1	9,579,915.14	6,269,627.97
预付款项	3	131,303,185.61	226,164,014.96		2,545,231.24	1,863,018.82
应收保费						
应收分保账款						
应收分保合同准备金						
应收利息						
应收股利					6,395,537.15	6,395,537.15
其他应收款	4	539,972,355.02	444,368,820.53	2	551,453,518.93	425,616,121.88
买入返售金融资产						
存货	5	1,441,262,785.52	1,250,241,304.59		16,149,101.45	18,440,425.40
一年内到期的非流动资产						
其他流动资产						
流动资产合计		2,848,837,367.52	2,387,310,971.19		694,283,313.12	562,404,344.10
非流动资产：						
发放贷款及垫款						
可供出售金融资产						
持有至到期投资						
长期应收款						
长期股权投资	6	147,280,475.07	163,839,312.77	3	399,700,297.28	436,652,311.10
投资性房地产	7	32,415,804.64	33,553,156.24			
固定资产	8	227,803,738.21	238,943,760.31		81,245,807.59	84,324,234.91
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	9	28,697,948.94	29,468,767.99		3,074,223.00	3,156,279.00
开发支出						
商誉	10	1,703,572.70	1,671,041.97			
长期待摊费用	11	13,841,800.67	12,590,571.42		93,468.89	171,733.12

递延所得税资产	12	34,047,390.65	16,315,536.18		
其他非流动资产					
非流动资产合计		485,790,730.88	496,382,146.88	484,113,796.76	524,304,558.13
资产总计		3,334,628,098.40	2,883,693,118.07	1,178,397,109.88	1,086,708,902.23
流动负债：					
短期借款	13	291,660,000.00	150,000,000.00	180,000,000.00	100,000,000.00
向中央银行借款					
吸收存款及同业存放					
拆入资金					
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款	14	291,538,157.41	434,912,124.89	25,670,797.15	38,678,677.57
预收款项	15	1,027,264,840.66	534,989,382.53	10,064,950.87	12,468,778.35
卖出回购金融资产款					
应付手续费及佣金					
应付职工薪酬	16	51,313,788.50	87,959,034.03	30,616,465.93	49,873,852.16
应交税费	17	-46,875,167.38	-20,116,881.90	6,827,718.95	2,184,487.77
应付利息					
应付股利	18	11,851,486.76	8,206,325.06	6,573,811.24	2,928,649.54
其他应付款	19	270,027,463.34	173,060,084.22	22,226,563.67	37,937,741.95
应付分保账款					
保险合同准备金					
代理买卖证券款					
代理承销证券款					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计		1,896,780,569.29	1,369,010,068.83	281,980,307.81	244,072,187.34
非流动负债：					
长期借款	20		70,500,000.00		
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计			70,500,000.00		
负债合计		1,896,780,569.29	1,439,510,068.83	281,980,307.81	244,072,187.34
所有者权益（或股东权益）：					
实收资本（或股本）	21	803,557,498.00	803,557,498.00	803,557,498.00	803,557,498.00
资本公积	22	5,663,857.43	4,545,603.89	4,087,817.38	4,021,786.03
减：库存股					
盈余公积	23	58,909,699.65	48,315,170.33	58,909,699.65	48,315,170.33
一般风险准备					
未分配利润	24	265,562,462.37	277,411,357.77	29,861,787.04	-13,257,739.47
外币报表折算差额					

归属于母公司所有者 权益合计		1,133,693,517.45	1,133,829,629.99		896,416,802.07	842,636,714.89
少数股东权益		304,154,011.66	310,353,419.25			
所有者权益合计		1,437,847,529.11	1,444,183,049.24		896,416,802.07	842,636,714.89
负债和所有者权益总 计		3,334,628,098.40	2,883,693,118.07		1,178,397,109.88	1,086,708,902.23

公司法定代表人：谢亚龙

主管会计工作负责人：吴振绵

会计机构负责人：沈虹、郑薇薇

利润表

2009 年 1-12 月

编制单位：中体产业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	合并			母公司		
	附注五	本期金额	上期金额	附注六	本期金额	上期金额
一、营业收入	25	966,341,326.79	1,328,992,055.68	4	15,935,427.25	147,933,831.43
其中：营业成本	25	554,902,613.26	816,752,761.83	4	5,558,751.81	94,000,957.36
利息支出						
手续费及佣金支出						
退保金						
赔付支出净额						
提取保险合同准备金净额						
保单红利支出						
分保费用						
营业税金及附加	26	133,025,104.33	74,400,261.65		2,501,177.17	3,697,542.04
销售费用		51,648,614.30	89,966,228.74		1,232,308.85	17,535,008.71
管理费用		116,312,634.46	166,727,874.60		35,582,156.56	40,895,786.14
财务费用	27	-18,198,284.61	-17,717,931.18		-26,743,332.98	-17,581,647.97
资产减值损失	28	7,783,295.84	9,456,223.53		6,578,981.02	10,721,007.00
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）	29	21,986,522.75	220,153,548.80	5	113,458,002.97	163,156,299.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		6,474,869.18	8,967,802.85		-2,639,377.03	-5,051,516.15
汇兑收益（损失以“-”号填列）						
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		142,853,871.96	409,560,185.31		104,683,387.79	161,821,477.49
加：营业外收入	30	2,954,953.48	1,364,924.53		1,359,276.03	231,767.23
减：营业外支出	31	359,944.50	3,814,397.83		89,826.01	3,075,143.74
其中：非流动资产处置损失		121,032.38	113,797.91		78,606.85	24,916.25
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		145,448,880.94	407,110,712.01		105,952,837.81	158,978,100.98
减：所得税费用	32	47,973,729.24	103,637,278.65		7,544.61	1,860.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		97,475,151.70	303,473,433.36		105,945,293.20	158,976,240.98
归属于母公司所有者的净利润		50,976,871.29	197,467,802.18		105,945,293.20	158,976,240.98
少数股东损益		46,498,280.41	106,005,631.18			
六、每股收益：						
（一）基本每股收益		0.0634	0.2457			

(二) 稀释每股收益		0.0634	0.2457			
七、其他综合收益		1,435,756.66	-103,969.62		66,031.35	
八、综合收益总额		98,910,908.36	303,369,463.74		106,011,324.55	158,976,240.98
归属于母公司所有者的综合收益总额		52,095,124.83	197,363,832.56		106,011,324.55	158,976,240.98
归属于少数股东的综合收益总额		46,815,783.53	106,005,631.18			

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元。

公司法定代表人：谢亚龙 主管会计工作负责人：吴振绵 会计机构负责人：沈虹、郑薇薇

现金流量表
2009 年 1-12 月

编制单位：中体产业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	注释	合并		母公司	
		本年金额	上年金额	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		1,437,208,657.98	1,222,112,163.37	10,143,528.02	166,708,551.19
收到的税费返还		1,922,599.90	491,613.77		
收到其他与经营活动有关的现金	五、34	217,053,401.54	462,727,882.09	197,579,784.61	193,107,670.48
经营活动现金流入小计		1,656,184,659.42	1,685,331,659.23	207,723,312.63	359,816,221.67
购买商品、接受劳务支付的现金		553,784,956.64	1,222,837,200.16	18,069,468.63	81,753,599.78
支付给职工以及为职工支付的现金		174,216,309.34	153,353,887.68	47,734,023.29	39,337,272.16
支付的各项税费		159,438,568.22	265,586,953.17	2,230,837.45	11,501,143.35
支付其他与经营活动有关的现金	五、35	461,676,092.05	845,539,293.00	283,373,956.01	437,513,030.85
经营活动现金流出小计		1,349,115,926.25	2,487,317,334.01	351,408,285.38	570,105,046.14
经营活动产生的现金流量净额		307,068,733.17	-801,985,674.78	-143,684,972.75	-210,288,824.47
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		19,700,000.00	56,940,000.00	12,250,000.00	23,509,000.00
取得投资收益收到的现金		19,428,785.35	14,572,095.71	116,852,764.54	161,732,202.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,011,056.51	968,302.20	566,934.08	275,712.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	155,733,110.61	4,570,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		5,798,941.96	-	-	-
投资活动现金流入小计		45,938,783.82	228,213,508.52	134,239,698.62	185,516,914.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,933,950.94	16,682,376.84	674,528.90	60,475.00
投资支付的现金		31,949,681.55	13,700,000.00	12,431,478.78	7,849,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	十二、5	-	6,999,064.09	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
投资活动现金流出小计		36,883,632.49	37,381,440.93	13,106,007.68	7,909,675.00
投资活动产生的现		9,055,151.33	190,832,067.59	121,133,690.94	177,607,239.26

现金流量净额						
三、筹资活动产生的现金流量：						
吸收投资收到的现金	1,400,000.00	-	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,400,000.00	-	-	-	-	-
取得借款收到的现金	433,500,000.00	368,600,000.00	280,000,000.00	100,000,000.00		
筹资活动现金流入小计	434,900,000.00	368,600,000.00	280,000,000.00	100,000,000.00		
偿还债务支付的现金	362,340,000.00	302,969,467.70	200,000,000.00	100,000,000.00		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	115,773,308.52	140,156,727.87	53,108,321.86	75,220,832.43		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	55,731,591.73	54,483,787.92	-	-		
支付其他与筹资活动有关的现金						
筹资活动现金流出小计	478,113,308.52	443,126,195.57	253,108,321.86	175,220,832.43		
筹资活动产生的现金流量净额	-43,213,308.52	-74,526,195.57	26,891,678.14	-75,220,832.43		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-8,075.33	-76,215.17	-	-12.65		
五、现金及现金等价物净增加额	272,902,500.65	-685,756,017.93	4,340,396.33	-107,902,430.29		
加：期初现金及现金等价物余额	428,032,119.61	1,113,788,137.54	103,819,612.88	211,722,043.17		
六、期末现金及现金等价物余额	700,934,620.26	428,032,119.61	108,160,009.21	103,819,612.88		

公司法定代表人：谢亚龙

主管会计工作负责人：吴振绵

会计机构负责人：沈虹、郑薇薇

合并所有者权益变动表

2009 年 1-12 月

编制单位：中体产业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额								上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								归属于母公司所有者权益									
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	803,557,498.00	4,545,603.89		48,315,170.33		277,411,357.77		310,353,419.25	1,444,183,049.24	730,506,816.00	33,869,846.15		34,208,326.81		210,931,490.07		287,996,550.21	1,297,513,029.24
加：会计政策变更																		
前期差错更正																		
二、本年初余额	803,557,498.00	4,545,603.89		48,315,170.33		277,411,357.77		310,353,419.25	1,444,183,049.24	730,506,816.00	33,869,846.15		34,208,326.81		210,931,490.07		287,996,550.21	1,297,513,029.24
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		1,118,253.54		10,594,529.32		-11,848,895.40		-6,199,407.59	-6,335,520.13	73,050,682.00	-29,324,242.26		14,106,843.52		66,479,867.70		22,356,869.04	146,670,020.00
(一) 净利润						50,976,871.29		46,498,280.41	97,475,151.70						197,467,802.18		106,005,631.18	303,473,433.36
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		1,118,253.54						317,503.12	1,435,756.66		-103,969.62							-103,969.62
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额																		
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		1,118,253.54						317,503.12	1,435,756.66									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响																		
4. 其他											-103,969.62							-103,969.62
上述(一)和(二)小计		1,118,253.54				50,976,871.29		46,815,783.53	98,910,908.36		-103,969.62				197,467,802.18		106,005,631.18	303,369,463.74
(三) 所有者投入和减少资本								2,716,400.61	2,716,400.61								-18,887,298.69	-18,887,298.69
1. 所有者投入资本								1,400,000.00	1,400,000.00								4,849,223.79	4,849,223.79
2. 股份支付计入所有者权益的金额																		
3. 其他								1,316,400.61	1,316,400.61								-23,736,522.48	-23,736,522.48
(四) 利润分配				10,594,529.32		-62,825,766.69		-55,731,591.73	-107,962,829.10	43,830,409.36			14,106,843.52		-130,987,934.48		-64,761,463.45	-137,812,145.05
1. 提取盈余公积				10,594,529.32		-10,594,529.32							14,106,843.52		-14,106,843.52			
2. 提取一般风险准备																		
3. 对所有者(或股东)的分配						-52,231,237.37		-55,731,591.73	-107,962,829.10	43,830,409.36					-116,881,090.96		-64,761,463.45	-137,812,145.05
4. 其他																		
(五) 所有者权益内部结转										29,220,272.64	-29,220,272.64							
1. 资本公积转增资本(或股本)										29,220,272.64	-29,220,272.64							
2. 盈余公积转增资本(或股本)																		
3. 盈余公积弥补亏损																		
4. 其他																		
四、本期期末余额	803,557,498.00	5,663,857.43		58,909,699.65		265,562,462.37		304,154,011.66	1,437,847,529.11	803,557,498.00	4,545,603.89		48,315,170.33		277,411,357.77		310,353,419.25	1,444,183,049.24

公司法定代表人：谢亚龙

主管会计工作负责人：吴振绵

公司会计机构负责人：沈虹、郑薇薇

母公司所有者权益变动表

2009 年 1-12 月

编制单位：中体产业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额						上年同期金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	803,557,498.00	4,021,786.03		48,315,170.33	-13,257,739.47	842,636,714.89	730,506,816.00	33,242,058.67		34,208,326.81	-41,246,045.97	756,711,155.51
加：会计政策变更												
前期差错更正												
二、本年初余额	803,557,498.00	4,021,786.03		48,315,170.33	-13,257,739.47	842,636,714.89	730,506,816.00	33,242,058.67		34,208,326.81	-41,246,045.97	756,711,155.51
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		66,031.35		10,594,529.32	43,119,526.51	53,780,087.18	73,050,682.00	-29,220,272.64		14,106,843.52	27,988,306.50	85,925,559.38
（一）净利润					105,945,293.20	105,945,293.20					158,976,240.98	158,976,240.98
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		66,031.35				66,031.35						
1.可供出售金融资产公允价值变动净额												
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响												
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响												
4.其他		66,031.35				66,031.35						
上述（一）和（二）小计		66,031.35			105,945,293.20	106,011,324.55					158,976,240.98	158,976,240.98
（三）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入资本												
2.股份支付计入所有者权益的金额												
3.其他												
（四）利润分配				10,594,529.32	-62,825,766.69	-52,231,237.37	43,830,409.36			14,106,843.52	-130,987,934.48	-73,050,681.60
1.提取盈余公积				10,594,529.32	-10,594,529.32					14,106,843.52	-14,106,843.52	
2.对所有者（或股东）的分配					-52,231,237.37	-52,231,237.37	43,830,409.36				-116,881,090.96	-73,050,681.60
3.其他												
（五）所有者权益内部结转							29,220,272.64	-29,220,272.64				
1.资本公积转增资本（或股本）							29,220,272.64	-29,220,272.64				
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.其他												
四、本期末余额	803,557,498.00	4,087,817.38		58,909,699.65	29,861,787.04	896,416,802.07	803,557,498.00	4,021,786.03		48,315,170.33	-13,257,739.47	842,636,714.89

公司法定代表人：谢亚龙

主管会计工作负责人：吴振锦

公司会计机构负责人：沈虹、郑薇薇

中体产业集团股份有限公司

2009 年度财务报表附注

一、 公司的基本情况

中体产业集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系经国家体改委以体改生[1997]153 号文批准，由国家体育总局（原国家体委）体育基金管理中心、沈阳市房产实业有限公司、中华全国体育基金会、国家体育总局体育彩票管理中心和国家体育总局体育器材装备中心等五家发起人共同发起，并向社会公众募集股份设立的股份有限公司。本公司于 1998 年 3 月在天津市登记注册，取得企业法人营业执照（注册登记号：120000400000418）。

经中国证监会证监发行字[1998]12 号文批准，1998 年 2 月 25 日本公司发行社会公众股 4,500 万股，发行后总股本为 18,000 万股。

经中国证监会证监公司字[2000]126 号文复审核准，本公司以 1999 年 12 月 31 日总股本 18,000 万股为基数，按每 10 股配售 3 股的比例向全体股东配售 1,511.40 万股。配股后，总股本增至 19,511.40 万股。

经本公司第四次股东大会审议通过，本公司以 2000 年 12 月 31 日总股本 19,511.40 万股为基数，按每 10 股送 1 股、每 10 股转增 2 股的比例实施送红股和资本公积转股，送、转后，总股本增至 25,364.82 万股。

经本公司 2005 年第一次临时股东大会审议通过并经国务院国有资产监督管理委员会以国资产权[2004]1142 号文、中华人民共和国商务部以商资批[2005]890 号文批准，本公司控股股东国家体育总局体育基金管理中心将其持有的本公司国家法人股 3820 万股转让给金保利亚洲有限公司后，本公司相应变更为外商投资股份有限公司。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的通知，本公司原第二大股东沈阳房产实业有限公司持有的本公司国有法人股 56,347,200 股在 2006 年 4 月 20 日至 2007 年 4 月 20 日全部被辽宁省高级人民法院冻结。2006 年 10 月 20 日辽宁省高级人民法院委托辽宁北方资产拍卖有限公司对冻结股份进行了公开拍卖，拍卖后，原第二大股东沈阳房产实业有限公司不再持有本公司股份，富邦资产管理有限公司、新理益集团有限公司、北京美华恒润科贸有限公司、上海汉晟信投资有限公司分别持有本公司 14,086,800 股，均占本公司总股本的 5.55%。经过上述

股权变更，国家体育总局体育基金管理中心持有本公司 63,616,000 股，占本公司总股本的 25.08%，仍为本公司第一大股东，金保利亚洲有限公司持有本公司 38,200,000 股，占本公司总股本的 15.06%，成为本公司第二大股东。富邦资产管理有限公司、新理益集团有限公司、北京美华恒润科贸有限公司、上海汉晟信投资有限公司分别持有本公司 14,086,800 股，均占本公司总股本的 5.55%，并列成为本公司第三大股东。

根据国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2006]1532 号《关于中体产业集团股份有限公司股权分置改革有关问题的复函》和 2006 年 12 月 25 日本公司股权分置改革相关股东会决议批准的公司股权分置改革方案，2007 年 1 月 30 日，本公司非流通股股东以其持有的股票按其持股比例向流通股股东送股作为对价安排形式，以现有流通股本 76,050,000 股为基数，向本次股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的流通股股东按每持有 10 股赠送 2.80 股的比例，总计安排对价股份 21,294,000 股。实施本次股权分置改革方案后，本公司总股本未发生变化。

根据本公司 2007 年 4 月 12 日召开的第十次股东大会（2006 年年会）审议通过的 2006 年度利润分配方案和资本公积转增股本方案，本公司于 2007 年 4 月 24 日实施分红派息和资本公积转增股本方案，具体为：以总股本 253,648,200 股为基数，每 10 股派发红股 0.50 股（含税）共计分配股利 12,682,410.00 元；以总股本 253,648,200 股为基数，每 10 股转增 7.50 股，共计以资本公积向全体股东转增股份总额为 190,236,150 股。派发红股和资本公积转增股本后，本公司的注册资本增加人民币 202,918,560.00 元，变更为 456,566,760.00 元。

根据本公司 2007 年 9 月 19 日召开的 2007 年第一次临时股东大会决议，本公司按每 10 股转增 6 股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额 273,940,056 股，每股面值 1 元，计增加股本 273,940,056.00 元，变更后的注册资本为 730,506,816.00 元。

根据公司股权分置改革方案实施进程安排，2008 年 2 月 21 日本公司有限售条件的流通股上市，本次有限售条件的流通股上市数量为 228,609,608 股，本公司股本未发生变化，股本结构变为：有限售条件的流通股股份 221,546,488 股、无限售条件的流通股股份 508,960,328 股。

根据本公司 2008 年 8 月 29 日召开的 2008 年第三次临时股东大会审议通过的 2008 年中期利润分配及资本公积转增股本的预案，本公司于 2008 年 10 月 29 日实施分红派息和资本公积转增股本方案，具体为：以总股本 730,506,816 股为基数，每 10 股派发红股 0.6 股（含税），共计分配股利 43,830,409.00 元；以总股本 730,506,816 股为基数，每 10 股转增 0.4 股，共计以

资本公积向全体股东转增股本总额为 29,220,273.00 元。派发红股和资本公积转增股本后，本公司的注册资本增加人民币 73,050,682.00 元，变更为 803,557,498.00 元。

根据公司股权分置改革方案实施进程安排，2009 年 2 月 2 日本公司有限售条件的流通股上市，本次有限售条件的流通股上市数量为 40,177,875 股，本公司股本未发生变化，股本结构变为：有限售条件的流通股股份 203,523,262 股、无限售条件的流通股股份 600,034,236 股。

本公司的经营范围主要包括：体育用品的生产、加工、销售；体育场馆、设施的投资、开发、经营；承办体育比赛；体育运动产品的生产、销售；体育运动设施的建设、经营；体育俱乐部的投资、经营；体育健身项目的开发、经营；体育专业人才的培训；体育信息咨询。

二、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

（一） 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、以及其后颁布的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（以下简称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二） 遵循企业会计准则的声明

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

（三） 会计期间

本公司以公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

（四） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1） 同一控制下企业合并

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。合并方在企业合并中取得的资产和负债，应当按照合并日在被合并方

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，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的各方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。购买方的合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债应当按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

（六）合并财务报表的合并范围和编制方法

1、合并财务报表的合并范围

本公司将下列被投资单位认定为子公司，纳入合并范围。但是，有证据表明本公司不能控制被投资单位的除外：

- （1）公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权；
- （2）公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，且满足下列条件之一的：
 - ①通过与被投资单位其他投资者之间的协议拥有被投资单位半数以上表决权；
 - ②根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；
 - ③有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；
 - ④在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

2、合并财务报表的编制方法

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》执行。即以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料为依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。

集团内部所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与母公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照母公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于因同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同该企业合并于报告期最早期间的期初已经发生，从报告期最早期间的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表，且其合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

（七） 现金及现金等价物的确定标准

编制现金流量表时，现金是指库存现金及可随时用于支付的存款；现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

（八） 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务核算方法：

发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折合成记账本位币记账；

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目分别进行处理：

（1）对于外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因结算或采用资产负债表日即期汇率折算而产生的汇兑差额，计入当期损益，同时调增或调减外币货币性项目的记账本位币金额；

（2）以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；

（3）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。

2、 外币报表的折算方法

对境外经营的财务报表进行折算时，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，所有者权益项目除“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，采用外币交易发生时的即期汇率进行折算。

按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目反映。

以外币表示的现金流量表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，在现金流量表的“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目中单独列报。

（九）金融工具

1、金融工具分为金融资产和金融负债

本公司根据自身业务的特点和风险管理的要求，将金融资产在初始确认时划分为下列四类：

（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；（2）持有至到期投资；（3）贷款和应收款项；（4）可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为下列两类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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；（2）其他金融负债。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）金融工具的确认依据

本公司在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。金融资产满足下列条件之一时，本公司对其终止确认：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，且符合《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本公司终止确认该金融负债或其一部分。

（2）金融工具的计量方法

①本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量（对外销售商品或提供劳务形成的债权通常按从购买方应收的合同或协议价款进行计量）。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额；

②除下列情况外，本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用：A、持有至到期投资，按摊余成本计量；B、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，按成本计量；

除下列情况外，本公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量：A、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，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；B、与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；C、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，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：a、按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；b、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；

③金融工具公允价值变动形成的利得或损失的处理如下：A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益；B、可供出售金融资产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形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益；C、外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益；

④本公司对以摊余成本计量的金融资产或金融负债，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；

⑤本公司因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

本公司将尚未到期的持有至到期投资金融资产重分类为可供出售金融资产的依据如下：A、持有该金融资产的期限不确定；B、发生市场利率变化、流动性需要变化、替代投资机会及其投资收益率变化、融资来源和条件变化、外汇风险变化等情况时，将出售该金融资产。但是，无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事项引起的金融资产出售除外；C、该金融资产的发行方可以按照明显低于其摊余成本的金额清偿；D、没有可利用的财务资源持续地为该金

融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；E、受法律、行政法规的限制，使公司难以将该金融资产投资持有至到期；F、其他表明公司没有能力将尚未到期的金融资产投资持有至到期的情况。

3、金融资产转移的确认和计量

(1) 金融资产转移的确认标准：①将收取金融资产现金流量的权利转移给另一方；②将金融资产转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的权利，并承担将收取的现金流量支付给最终收款方的义务，同时满足下列条件：A、从该金融资产收到对等的现金流量时，才有义务将其支付给最终收款方。本公司发生短期垫付款，但有权全额收回该垫付款并按照市场上同期银行贷款利率计收利息的，视同满足本条件；B、根据合同约定，不能出售该金融资产或作为担保物，但可以将其作为对最终收款方支付现金流量的保证；C、有义务将收取的现金流量及时支付给最终收款方。本公司无权将该现金流量进行再投资，但按照合同约定在相邻两次支付间隔期内将所收到的现金流量进行现金或现金等价物投资的除外。本公司按照合同约定进行再投资的，将投资收益按照合同约定支付给最终收款方。

(2) 金融资产转移的计量：本公司按《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定将金融资产转移区分为金融资产整体转移和金融资产部分转移：①金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：A、所转移金融资产的账面价值；B、因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和；②金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：A、终止确认部分的账面价值；B、终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和；原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，本公司终止确认该金融负债或其一部分。

5、主要金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司对主要金融资产和金融负债公允价值的确定方法如下：（1）存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价用于确定其公允价值；（2）金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值；（3）初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

6、金融资产减值测试方法和减值准备计提方法

本公司期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。金融资产发生减值的客观证据主要包括：

- （1）发行方或债务人发生严重财务困难；
- （2）债务人违反了合同条款；
- （3）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- （4）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- （5）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- （6）无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；
- （7）债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- （8）权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- （9）其他表明金融资产发生减值的客观证据。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，则确认减值损失，计入当期损益。对单独测试未发生减值的单项金额重大的金融资产，连同单项金额不重大的金融资产，一并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；对已单项确认减值损失的金融资产，则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。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，本公司将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期

损益。以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，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，本公司对原确认的损失予以转回，计入当期损益。但是，转回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。

可供出售金融资产发生减值时，本公司对原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出，计入当期损益。

(十) 应收款项

1、单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准：单项金额重大的应收账款为期末余额大于等于 100 万元的应收款项，单项金额重大的其他应收款为期末余额大于等于 500 万元的应收款项。

(2) 单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：对单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款）单独进行减值测试，在有客观证据表明其发生了减值的，按其未来现金流量低于账面价值的差额计提坏账准备。

2、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

(1) 信用风险特征组合的确定依据：单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项为账龄在 3 年以上的应收款项。

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法：单独进行减值测试和账龄分析法相结合。

3、对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后不存在减值的单项金额重大的应收款项一起，先依各应收款项的账龄分成若干组合，再按一定的比例计提各组合的坏账准备。

本公司根据以往年度应收款项的实际坏账情况，并结合对主要债务单位的信用评估及其他相关信息的分析情况，确定各账龄段的应收款项组合的具体坏账准备的计提比例如下：

账 龄	计提比例
一年以内	0
一至二年	1%
二至三年	10%
三年以上	50%

此外，公司对应收关联方的款项按期末余额的 1%计提坏账准备；公司员工暂借款及存放于其他单位的保证金、押金、国外项目的暂借款等不计提坏账准备。

（十一）存货

1、存货包括原材料、在产品及自制半成品、库存商品、低值易耗品、受托代销商品、工程施工、开发成本、开发产品等。

2、存货取得和发出的计价方法：存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等领用或销售采用加权平均法进行核算；产品成本计算主要采用品种法；工程施工包括：材料费、人工费、机械使用费、其他直接费及施工间接费等；房地产开发按开发项目实际成本结转开发产品成本。

3、低值易耗品和包装物的摊销方法：

低值易耗品和包装物的摊销采用领用时一次摊销法。

4、公共配套设施费用的核算方法：住宅小区中无偿交付管理部门使用的非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施所需费用以及由政府部门收取的公共配套设施费，计入小区商品房成本；有偿转让的或拥有收益权的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集成本，单独计入“开发产品”；小区内金融邮电、社区服务用房，由公司负担的征地拆迁等费用，以及用房单位负担建安工程费用等，公司负担部分计入小区商品房成本。

开发产品办理竣工验收后，公司按照建筑面积将尚未发生的公共设施配套费采用预提的办法从开发成本中计提。

5、存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

6、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法：期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价；本公司于期末在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因霉烂变质、全部或部分过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化，导致存货的市场价格持续下跌、并且在可预见的未来不能回升等原因，预计存货的成本高于其可变现净值，则按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益。

本公司对直接用于出售的商品存货，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；对需要经过加工的材料存货，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定；为执行销售合同或

者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算；企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为基础计算。

如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则本公司对减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（十二）长期股权投资

1、初始投资成本确定

（1）本公司对通过企业合并形成的长期股权投资，按照以下方法确定其初始投资成本：

①通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益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对价的账面价值或发行权益性证券面值总额之间的差额，计入资本公积；其借方差额导致资本公积不足冲减的，不足部分计入留存收益；

②通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值以及为合并而发生的各项直接相关费用之和作为合并成本。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。合并成本大于享有被购买单位可辨认净资产公允价值份额的差额，在合并财务报表（控股合并情况下）或个别财务报表（吸收合并情况下）中确认为商誉，合并成本小于享有被购买单位可辨认净资产公允价值份额的差额，在合并财务报表（控股合并情况下）或个别财务报表（吸收合并情况下）中确认为当期损益。

（2）本公司对通过企业合并以外其他方式取得的长期股权投资，按照以下方法确定其初始投资成本：

①以现金购入的长期股权投资，按照实际支付的全部价款（包括直接相关的费用、税金及其他必要支出）作为初始投资成本；实际支付的价款中包含已宣告但尚未领取的现金股利，按实际支付的价款减去已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本；

②以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

③投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的，则以投入股权的公允价值作为初始投资成本；

④通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定；

⑤通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

本公司对通过企业合并以外其他方式取得的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；长期股权投资的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差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

2、后续计量及损益确认方法

(1) 本公司对子公司的投资，是指本公司对其拥有实际控制权的股权投资。对子公司投资母公司个别财务报表采用成本法核算，并按权益法纳入合并财务报表范围；

(2) 本公司对合营公司的投资，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和生产经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在的股权投资。对合营投资本公司采用权益法核算；

(3) 本公司对联营公司的投资，是指本公司对其具有重大影响的股权投资。对联营投资本公司采用权益法核算；

(4) 本公司对不具有重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

成本法下公司确认投资收益，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。按照上述规定确认自被投资单位应分得的现金股利或利润后，考虑长期股权投资是否发生减值。如出现长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额等情况时，对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。

公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于公司的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》等规定属于资产减值损失的，应当全额确认。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决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，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

本公司于期末对长期股权投资的账面价值逐项进行检查，如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况发生变化等原因导致长期股权投资的可收回金额低于其账面价值，并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不可能恢复时，按单项长期股权投资账面价值高于可收回金额的差额计提长期股权投资减值准备，确认资产减值损失。长期股权投资减值损失一经确认，在以后的会计期间不再转回。

（十三）投资性房地产

1、投资性房地产的种类：投资性房地产包括已出租的建筑物和土地使用权，以及持有并准备增值后转让的土地使用权。

2、投资性房地产的计量模式：本公司对投资性房地产采用成本模式计量。

对已出租的建筑物，按其账面价值及房屋建筑物的估计使用年限，扣除残值后，采用直线法按月计提折旧。

对已出租的土地使用权，按其账面价值及土地使用权的尚可使用年限，采用直线法按月进行摊销。

3、投资性房地产减值准备的计提依据：期末按单项资产账面价值大于可收回金额的差额计提投资性房地产减值准备；投资性房地产减值准备一经确认，在以后的会计期间不再转回。

（十四）固定资产的核算方法

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。固定资产同时满足下列条件的，本公司予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	30-40 年	5%	2.375%~3.167%
机器设备	10-20 年	5%	4.75%~9.50%
运输设备	8-10 年	5%	9.50%~11.875%
其他设备	5-8 年	5%	11.875%~19.00%

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法：

期末固定资产由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

固定资产减值损失一经确认，在以后的会计期间不再转回。

4、融资租入固定资产的认定依据、计价方法：

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

(2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

(3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在租赁开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

(十五) 在建工程

1、在建工程的类别：本公司在建工程指为建造或更新改造固定资产而进行的各种建筑和安装工程，包括自营的在建工程和发包的在建工程；

2、在建工程的计价：在建工程按成本进行初始计量，工程成本包括在建期间发生的各项工程支出以及符合资本化条件的借款费用等；

3、在建工程结转固定资产的时点：本公司在工程完工、验收合格交付使用的当月结转固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工结算后，按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

4、在建工程减值准备的确认标准和计提方法

本公司于期末对在建工程进行检查，如发现存在下列情况，则计算在建工程的可收回金额，以确定资产是否已经发生减值。对于可收回金额低于其账面价值的在建工程，按该资产可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，确认资产减值损失。

(1) 长期停建并且预计未来三年内不会重新开工的在建工程；

(2) 项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；

(3) 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

在建工程减值损失一经确认，在以后的会计期间不再转回。

(十六) 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则：借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额等。本公司发生的借款费用，可直接归属于符合

资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产的成本。其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

2、借款费用资本化的开始：本公司对同时满足以下三个条件的借款费用，开始资本化：

(1) 资产支出（资产支出包括为购建固定资产或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出）已经发生；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用状态或者可销售状态所必要的购建活动或者生产活动已经开始。

3、资本化期间：是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

4、借款费用资本化的暂停和停止：本公司对符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过三个月，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是使所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的程序，则借款费用的资本化继续进行。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的费用于发生当期确认为费用。

5、借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，本公司对每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

(1) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；

(2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十七) 无形资产

1、本公司对无形资产按照成本进行初始计量，具体方法如下：

(1) 购入的无形资产的成本，包括购买价款、相关税费及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出；购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，且实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定；

(2) 自行开发的无形资产的成本，按满足资本化条件的时点至达到预定用途前发生的支出总额确定，但对于以前期间已经费用化的支出不再调整；

(3) 投资者投入的无形资产的成本，按投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外；

(4) 非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号—债务重组》、《企业会计准则第16号—政府补助》和《企业会计准则第20号—企业合并》的相关规定确定。

2、本公司对内部研究开发无形资产的计量原则和会计处理如下：

(1) 本公司将企业内部研究开发项目的支出区分为研究阶段支出和开发阶段支出，研究阶段支出是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查阶段而发生的支出；开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段而发生的支出。

(2) 本公司对研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；对开发阶段的支出，在同时满足下列条件时确认为无形资产，不同时满足下列条件的确认为损益：

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，应当证明其有用性；

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。

3、本公司对无形资产使用寿命的估计情况如下：

本公司对来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，认定其使用寿命不超过合同性权利或其他法定权利的期限；对合同或法律没有规定使用寿命的无形资产，通常综合各方面因素

判断（如与同行业比较、参考历史经验，或聘用相关专家进行论证等），确定无形资产为公司带来经济利益的期限。本公司确定无形资产使用寿命通常考虑如下因素：

- （1）运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- （2）技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- （3）以该资产生产的产品或提供的服务的市场需求情况；
- （4）现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- （5）为维护该资产带来经济利益能力的预期维护支出、以及公司预计支付有关支出的能力；
- （6）对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制；
- （7）与公司持有的其他资产使用寿命的关联性等。

按照上述方法仍无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，本公司将其视为使用寿命不确定的无形资产。

4、本公司对使用寿命有限的无形资产自其可供使用时起至不再作为无形资产确认时止在无形资产使用寿命内采用直线法摊销。即按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。本公司对已提减值准备的无形资产计算应摊销金额时，还需扣除该无形资产已计提的减值准备累计金额；

对于使用寿命不确定的无形资产，本公司不对其进行摊销，但在每个会计期末，对该部分无形资产的使用寿命进行复核，如使用寿命仍不能确定，则对其进行减值测试。

5、无形资产减值准备的确认标准和计提方法

本公司对商标等受益年限不确定的无形资产，每年末均需进行减值测试，估计其可收回金额，按其可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备，确认资产减值损失。

对其他无形资产，期末进行检查，当存在下述减值迹象时估计其可收回金额，按其可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备，确认资产减值损失。

- （1）已被其他新技术所代替，使其为本公司创造经济利益的能力受到重大不利影响；
- （2）市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；
- （3）已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；
- （4）其他足以证明实际上已经发生减值的情形。

无形资产减值损失一经确认，在以后的会计期间不再转回。

（十八）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经发生，但应由当期及以后各期负担的分摊期限在一年以上(不含一年)的各项费用，本公司对该等费用采用直线法在其受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十九）附回购条件的资产转让

对于附回购条件的资产转让，如果未将资产所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，不应当确认销售收入，也不应当终止确认所出售的资产。

（二十）预计负债

因产品质量保证、对外提供担保、未决诉讼等事项形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

（二十一）收入

1、本公司在同时满足下列条件时，确认商品销售收入：

- （1）公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；
- （2）不再保留通常与商品所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- （3）收入的金额能够可靠地计量；
- （4）相关的经济利益很可能流入本公司；
- （5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、本公司对外提供劳务时，按以下方法确定收入：

(1) 在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- 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本公司；
- ③交易的完工进度能够可靠地确定；
- ④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

本公司确定提供劳务交易的完工进度时选用下列方法：

- ①已完工作的测量；
- ②已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例；
- ③已经发生的成本占估计总成本的比例。

(2) 在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，于资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并按相同金额结转成本；

如预计已经发生的劳务成本不能得到补偿，则将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权：公司预计相关的经济利益很可能流入本公司、收入的金额能够可靠地计量时，按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

(二十二) 政府补助

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。公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助属于与资产相关的政府补助；除与资产相关的政府补助之外的政府补助为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

(1) 用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

(2) 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（二十三）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。

对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

（二十四）经营租赁、融资租赁

公司将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

（1）经营租赁

经营租赁的租金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。

（2）融资租赁

在租赁期开始日，公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值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。

（二十五）持有待售资产

同时满足下列条件的固定资产、无形资产和其他非流动资产划分为持有待售资产：一是公司已经就处置该非流动资产作出决议；二是公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。持有待售资产不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。公允价值减去处置费用的净额低于原账面价值的金额，作为资产减值损失计入当期损益。

（二十六）主要会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更

本公司报告期内无会计政策变更事项发生。

2、会计估计变更

本公司报告期内无会计估计变更事项发生。

（二十七）前期会计差错更正

本公司报告期内无前期会计差错更正事项发生。

三、税项

- 1、增值税：增值税一般纳税人税率为 17%，小规模纳税人税率为 3%；
- 2、营业税：建筑、安装工程及文化体育业税率为 3%，其他税率为 5%；
- 3、城市维护建设税：税率为 1%、5%、7%，按应缴流转税额计缴；
- 4、教育费附加：税率为 3%，按应缴流转税额计缴；
- 5、防洪维护费：费率为 1%，按应缴流转税额计缴；
- 6、文化事业建设费：费率为 1%、3%，按营业收入计缴；
- 7、河道维护费：费率为 1%，按应缴流转税额计缴；
- 8、地方教育费附加：费率为 1%，按应缴流转税额计缴；
- 9、堤围防护费：费率为 0.13%，按营业收入计缴；
- 10、企业所得税：除下述情况外，均按应纳税所得额的 25%计算缴纳：

(1) 根据财政部、国家税务总局[1997]财税字 116 号文规定，本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司全资子公司中国体育国际经济技术合作有限公司 2009 年对外经济援助项目免交企业所得税。

(2) 本公司控股子公司天津奥林匹克花园置业投资有限公司的企业所得税采用核定征收方式，按应纳税所得额（即预收商品房款的 15%）的 25%按季缴纳。

四、企业合并及合并财务报表的合并范围

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额(万元)
一、本公司的控股子公司							
西安中体实业有限公司	控股子公司	西安	房地产开发经营	10,000.00	房地产开发及经营	6,800.00	5,440.00
天津奥林匹克花园置业投资有限公司	控股子公司	天津	房地产开发经营	5,000.00	房地产、劳务服务等	4,371.20	
北京中体健身投资管理有限公司	控股子公司	北京	健身服务	3,600.00	健身服务、咨询、连锁服务	3,667.50	
北京中体华奥咨询有限公司	控股子公司	北京	体育赛事组织咨询	625.00	体育赛事组织及策划咨询	500.00	
北京中体倍力健身俱乐部有限公司	控股子公司	北京	健身服务	160.00 万美元	健身健美、体能测试等	859.52	
上海奥林匹克置业投资有限公司	控股子公司	上海	房地产开发经营	5,000.00	房地产开发、经营物业管理等	6,598.00	
中体竞赛管理有限公司	控股子公司	天津	体育赛事组织咨询	5,000.00	开发承办各类体育赛事、体育信息技术咨询等	5,000.00	
中体奥林匹克花园管理集团有限公司	控股子公司	北京	品牌管理、信息服务	20,000.00	品牌管理、信息服务	15,101.95	
中奥体育产业有限公司	控股子公司	北京	体育项目投资咨询	5,000.00	开发体育场馆、体育项目的投资及投资管理等	4,999.75	
二、本公司控股子公司天津奥林匹克花园置业投资有限公司的控股子公司							
天津中体奥园物业管理有限公司	控股子公司的控股子公司	天津	物业管理	100.00	物业管理、装饰装修、家政服务	95.00	
三、本公司控股子公司北京中体健身投资管理有限公司的控股子公司							
广州中体倍力健身俱乐部有限公司	控股子公司的控股子公司	广州	健身服务	500.00	健身俱乐部连锁管理咨询、体育健身项目的开发及信息咨询、健身、美容	436.73	

四、本公司控股子公司上海奥林匹克置业投资有限公司的控股子公司

上海奥林匹克物业管理有限公司	控股子公司的全资子公司	上海	物业管理	300.00	物业管理、绿化服务	300.00
上海中奥体育产品经营管理有限公司	控股子公司的全资子公司	上海	健身服务	50.00	体育场馆设施的开发、经营	50.20
上海康都置业有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产开发经营	1,000.00	房地产开发、经营	700.00

五、本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司的控股子公司

上海中体爱立特体育发展有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	体育场馆管理、赛事策划、咨询	300.52	体育赛事策划，体育咨询（除经纪），体育设施管理	153.28
北京中体世奥体育咨询有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	体育咨询	30.00	体育咨询等	15.00

六、本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的控股子公司

中国体育国际经济技术合作有限公司	控股子公司的全资子公司	北京	体育场馆建设	1,300.00	体育场馆建设	899.44
辽宁中体地产有限公司	本公司参股及控股子公司的控股子公司	沈阳	房地产开发经营	3,000.00	房地产开发	3,150.00
盐城中体地产有限公司	控股子公司的控股子公司	盐城	房地产开发经营	2,000.00	房地产开发销售	969.51

七、本公司控股子公司中奥体育产业有限公司的控股子公司

天津中体经纪管理有限公司	控股子公司的控股子公司	天津	体育信息咨询	600.00	体育信息咨询，体育用品开发、生产销售	414.52
中奥路跑（北京）体育管理有限公司	控股子公司的全资子公司	北京	体育赛事策划、信息咨询	600.00	体育场馆管理、健身服务、体育运动项目经营、承办展览展示、组织体育文化交流活动、体育赛事策划、从事体育经纪业务	600.00

八、本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的全资子公司中国体育国际经济技术合作有限公司的控股子公司

北京中体建筑工程设计有限公司	控股子公司的全资子公司的控股子公司	北京	建筑工程设计	200.00	建筑工程设计	192.35
----------------	-------------------	----	--------	--------	--------	--------

九、本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的控股子公司辽宁中体地产有限公司的控股子公司

沈阳天阔华城房地产开发有限公司	控股子公司的 控股子公司的 控股子公司	沈阳	房地产开发经营	1,000.00	房地产开发、 商品房销售	556.25
沈阳中体房地产开发有限公司	控股子公司的 控股子公司的 控股子公司	沈阳	房地产开发经营	2,000.00	房地产开发、 商品房销售	1059.50
沈阳新朋房地产开发有限公司	控股子公司的 控股子公司的 控股子公司	沈阳	房地产开发经营	1,000.00	房地产开发、 商品房销售	710.00

十、本公司控股子公司北京中体华奥咨询有限公司和中体竞赛管理有限公司共同控股的控股子公司

佛山中奥广场管理有限公司	控股子公司的 控股子公司	佛山	承办体育比赛、体 育场馆管理	500.00	承办体育比 赛，文化演出 和会议展览服 务	270.00
--------------	-----------------	----	-------------------	--------	--------------------------------	--------

十一、本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司和中体奥林匹克花园管理集团有限公司共同控股的控股子公司

安徽中体场馆管理有限公司	控股子公司的 控股子公司	淮南	承办体育比赛、体 育场馆管理	500.00	承办体育比 赛、文艺会展、 体育培训、咨 询等	500.00
--------------	-----------------	----	-------------------	--------	----------------------------------	--------

(续表)

子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益 (元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额 (元)	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额 (元)
一、本公司的控股子公司						
西安中体实业有限公司	68.00	68.00	是	12,517,913.97		
天津奥林匹克花园置业投资有限公司	90.00	90.00	是 注(1)	4,767,956.68		
北京中体健身投资管理有限公司	100.00	100.00	是 注(2)	-115,074.27		
北京中体华奥咨询有限公司	80.00	80.00	是	2,811,128.77		
北京中体倍力健身俱乐部有限公司	65.00	65.00	是	3,390,074.53		
上海奥林匹克置业投资有限公司	54.95	54.95	是 注(3)	144,404,026.51		

中体竞赛管理有限公司	100.00	100.00	是 注(4)	
中体奥林匹克花园管理集团有限公司	74.25	74.25	是	94,738,570.76
中奥体育产业有限公司	100.00	100.00	是 注(5)	

二、本公司控股子公司天津奥林匹克花园置业投资有限公司的控股子公司

天津中体奥园物业管理有限公司	95.00	95.00	是	-1,736,545.39	-2,092.86
----------------	-------	-------	---	---------------	-----------

三、本公司控股子公司北京中体健身投资管理有限公司的控股子公司

广州中体倍力健身俱乐部有限公司	96.00	96.00	是	116,629.42
-----------------	-------	-------	---	------------

四、本公司控股子公司上海奥林匹克置业投资有限公司的控股子公司

上海奥林匹克物业管理有限公司	100.00	100.00	是	
上海中奥体育产品经营管理有限公司	100.00	100.00	是 注(6)	
上海康都置业有限公司	70.00	70.00	是	3,000,000.00

五、本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司的控股子公司

上海中体爱立特体育发展有限公司	51.00	51.00	是 注(7)	1,760,016.57
北京中体世奥体育咨询有限公司	50.00	50.00	是	292,100.09

六、本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的控股子公司

中国体育国际经济技术合作有限公司	100.00	100.00	是 注(8)	
辽宁中体地产有限公司	100.00	100.00	是 注(9)	15,974.76
盐城中体地产有限公司	72.00	72.00	是 注(10)	2,610,042.30

七、本公司控股子公司中奥体育产业有限公司的控股子公司

天津中体经纪管理有限公司	60.00	60.00	是 注(11)	3,051,538.31
--------------	-------	-------	------------	--------------

中奥路跑(北京)体育管理有限公司	100.00	100.00	是 注(12)	
------------------	--------	--------	------------	--

八、本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的全资子公司中国体育国际经济技术合作有限公司的控股子公司

北京中体建筑工程设计有限公司	93.00	93.00	是	17,532.22
----------------	-------	-------	---	-----------

九、本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的控股子公司辽宁中体地产有限公司的控股子公司

沈阳天阔华城房地产开发有限公司	52.00	52.00	是 注(13)	13,658,344.64
沈阳中体房地产开发有限公司	52.00	52.00	是 注(14)	13,830,507.03
沈阳新朋房地产开发有限公司	71.00	71.00	是 注(15)	1,805,812.04

十、本公司控股子公司北京中体华奥咨询有限公司和中体竞赛管理有限公司共同控股的控股子公司

佛山中奥广场管理有限公司	54.00	54.00	是 注(16)	3,208,760.96
--------------	-------	-------	------------	--------------

十一、本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司和中体奥林匹克花园管理集团有限公司共同控股的控股子公司

安徽中体场馆管理有限公司	100.00	100.00	是 注(17)	
--------------	--------	--------	------------	--

注(1): 本公司直接拥有天津奥林匹克花园置业投资有限公司 65.00%的股份, 通过本公司控股 74.25%的子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司间接拥有天津奥林匹克花园置业投资有限公司 25.00%的股份, 合计拥有天津奥林匹克花园置业投资有限公司 90.00%的股份。

注(2): 本公司直接拥有北京中体健身投资管理有限公司 93.75%的股份, 通过本公司控股 74.25%的子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司间接拥有北京中体健身投资管理有限公司 6.25%的股份, 合计拥有北京中体健身投资管理有限公司 100.00%的股份。

注(3): 本公司直接拥有上海奥林匹克置业投资有限公司 44.95%的股份, 通过本公司控股 74.25%的子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司间接拥有上海奥林匹克置业投资有限公司 10.00%的股份, 合计拥有上海奥林匹克置业投资有限公司 54.95%的股份。

注(4): 本公司原直接拥有中体竞赛管理有限公司 80.00%的股份, 通过本公司控股 74.25%的子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司间接拥有中体竞赛管理有限公司 20.00%的股份, 合计拥有中体竞赛管理有限公司 100%的股份。2009 年 12 月, 本公司直接、间接控股 100.00%的子公司中奥体育产业有限公司受让中体奥林匹克花园管理集团有限公司所持中体竞赛管理有限公司 20.00%的股份, 受让后, 本公司直接拥有中体竞赛管理有限公司 80.00%的股份, 通过本公司直接、间接控股 100.00%的子公司中奥体育产业有限公司间接拥有中体竞赛管理有限公司 20.00%的股份, 合计仍拥有中体竞赛管理有限公司 100.00%的股份。

注(5): 本公司原直接拥有中奥体育产业有限公司 65.00%的股份, 通过本公司直接、间接控股 100.00%的子公司中体竞赛管理有限公司间接拥有中奥体育产业有限公司 35.00%的股份, 合计拥有中奥体育产业有限公司 100.00%的股份。2009 年 6 月, 本公司受让中体竞赛管理有限公司所持有的中奥体育产业有限公司 5.00%的股份, 受让后, 本公司直接拥有中奥体育产业有限公司 70.00%的股份, 通过本公司直接、间接控股 100.00%的子公司

中体竞赛管理有限公司间接拥有中奥体育产业有限公司 30.00%的股份，合计仍拥有中奥体育产业有限公司 100.00%的股份。

注(6)：本公司直接、间接控股 54.95%的子公司上海奥林匹克置业投资有限公司原直接拥有上海中奥体育产品经营管理有限公司 94.00%的股份，2009 年 6 月，上海奥林匹克置业投资有限公司受让上海中奥体育产品经营管理有限公司 6.00%的股份，受让后，上海奥林匹克置业投资有限公司拥有上海中奥体育产品经营管理有限公司 100.00%的股份。

注(7)：本公司直接、间接控股 100.00%的子公司中体竞赛管理有限公司原直接拥有上海中体爱立特体育发展有限公司 51.00%的股份，2008 年 5 月上海中体爱立特体育发展有限公司董事会决议进行股权转让，同时申请由中外合资有限责任公司改制为国内合资有限责任公司，于 2008 年 8 月 12 日取得上海市外国投资工作委员会“沪外资委批[2008]2533 号”《关于同意上海中体爱立特体育发展有限公司转股、改制的批复》；2009 年 2 月 24 日根据签订的股权转让协议，该公司原股东澳大利亚精英体育产业控股有限公司将持股 33.00%的股权以 82 万元人民币的价格转让给新股东袁林，该公司原股东澳大利亚 D.M. 集团投资有限公司将持股 16.00%的股权以 40 万元人民币的价格转让给新股东袁林，股权转让后，该公司中外合资合同终止，由中外合资企业改制为国内合资企业，中体竞赛管理有限公司仍拥有该公司 51.00%的股份。

注(8)：本公司原直接拥有中国体育国际经济技术合作有限公司 100.00%的股份，2009 年 4 月，本公司将拥有的中国体育国际经济技术合作有限公司 100.00%的股份全部转让给本公司控股 74.25%的子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司，转让后，本公司控股 74.25%的子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司拥有中国体育国际经济技术合作有限公司 100.00%的股份；同月，中体奥林匹克花园管理集团有限公司向中国体育国际经济技术合作有限公司增资 550.00 万元，增资后，中国体育国际经济技术合作有限公司注册资本变更为 1,300.00 万元。

注(9)：本公司直接拥有辽宁中体地产有限公司 1.00%的股份，通过本公司控股 74.25%的子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司间接拥有辽宁中体地产有限公司 99.00%的股份，合计拥有辽宁中体地产有限公司 100.00%的股份。

注(10)：本公司控股 74.25%的子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司于 2009 年 4 月对其直接拥有 72.00%股份的子公司盐城中体地产有限公司增资 360.00 万元，增资后，盐城中体地产有限公司注册资本变更为 2,000.00 万元；中体奥林匹克花园管理集团有限公司仍拥有盐城中体地产有限公司 72.00%的股份。

注(11)：本公司直接、间接控股 100.00%的子公司中体竞赛管理有限公司原直接拥有天津中体经纪管理有限公司 50%的股份，2009 年 6 月，中体竞赛管理有限公司将其拥有天津中体经纪管理有限公司 50.00%的股份全部转让给本公司直接、间接控股 100.00%的子公司中奥体育产业有限公司，同时中奥体育产业有限公司受让天津中体经纪管理有限公司其他股东 10.00%的股份，受让后，本公司直接、间接控股 100.00%的子公司中奥体育产业有限公司直接拥有天津中体经纪管理有限公司 60.00%的股份，本期仍纳入合并范围。

注(12)：本公司直接、间接控股 100.00%的子公司中奥体育产业有限公司于 2009 年 7 月投资设立中奥路跑（北京）体育管理有限公司，拥有中奥路跑（北京）体育管理有限公司 100.00%的股份。

注(13)：本公司直接、间接控股 100.00%的子公司辽宁中体地产有限公司原直接拥有沈阳天阔华城房地产开发有限公司 50.00%的股份，2009 年 6 月，辽宁中体地产有限公司受让沈阳天阔华城房地产开发有限公司 2.00%的股份，受让后，辽宁中体地产有限公司拥有沈阳天阔华城房地产开发有限公司 52.00%的股份，仍纳入合并范围。

注(14)：本公司直接、间接控股 100.00%的子公司辽宁中体地产有限公司原直接拥有沈阳中体房地产开发有限公司 50.00%的股份，2009 年 6 月，辽宁中体地产有限公司受让沈阳中体房地产开发有限公司 2.00%的股份，受让后，辽宁中体地产有限公司拥有沈阳中体房地产开发有限公司 52.00%的股份，仍纳入合并范围。

注(15)：本公司直接、间接控股 100.00%的子公司辽宁中体地产有限公司原直接拥有沈阳新朋房地产开发有限公司 81.00%的股份，2009 年 1 月，辽宁中体地产有限公司转让沈阳新朋房地产开发有限公司 10.00%的股份，转让后，辽宁中体地产有限公司拥有沈阳新朋房地产开发有限公司 71.00%的股份，仍纳入合并范围。

注(16)：本公司通过本公司直接、间接控股 100.00%的子公司中体竞赛管理有限公司间接拥有佛山中奥广场管理有限公司 27.00%的股份，通过本公司直接控股 80.00%的子公司北京中体华奥咨询有限公司间接拥有佛山中奥广场管理有限公司 27.00%的股份，合计拥有佛山中奥广场管理有限公司 54.00%的股份。

注(17)：本公司直接、间接控股 100.00%的子公司中体竞赛管理有限公司于 2009 年 8 月投资设立安徽中体场馆管理有限公司，拥有其 51.00%的股份，通过本公司控股 74.25%的子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司拥有安徽中体场馆管理有限公司 49.00%的股份，合计拥有安徽中体场馆管理有限公司 100.00%的股份。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

公司期末没有同一控制下企业合并取得的子公司。

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额(万元)
连云港中体地产有限公司	控股子公司的控股子公司	连云港	房地产开发经营	2,000.00	房地产开发	725.21	

(续表)

子公司全称	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额(元)	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额(元)
连云港中体地产有限公司	52.30%	52.30%	是 注(18)	8,701.76		

注(18)：本公司控股 74.25%的子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司原直接拥有连云港中体地产有限公司 49.50%的股份，2009 年 5 月，中体奥林匹克花园管理集团有限公司受让连云港中体地产有限公司 2.80%的股份，受让后，中体奥林匹克花园管理集团有限公司拥有连云港中体地产有限公司 52.30%的股份，本期纳入合并范围。

2、合并范围发生变更的说明

(1) 本公司控股 74.25%的子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司原直接拥有连云港中体地产有限公司 49.50%的股份，2009 年 5 月中体奥林匹克花园管理集团有限公司与其他股东签订《股权转让协议》，以 168,319.20 元受让连云港中体地产有限公司原股东 2.80%股份，受让后，中体奥林匹克花园管理集团有限公司拥有连云港中体地产有限公司 52.30%的股份；2009 年

6月该公司股权转让的相关工商变更手续办理完毕,中体奥林匹克花园管理集团有限公司从2009年6月起将其纳入合并报表范围。

连云港中体地产有限公司 2008 年 12 月 31 日和 2009 年 5 月 31 日资产、负债账面价值情况:

项目	2009年5月31日	2008年12月31日
流动资产合计	149,773,042.99	126,485,521.91
非流动资产合计	916,875.32	994,533.49
流动负债合计	145,901,009.90	121,468,654.03
非流动负债合计		
所有者权益合计	4,788,908.41	6,011,401.37

连云港中体地产有限公司 2008 年度和 2009 年 1-5 月经营情况:

项目	2009年1-5月	2008年度
营业收入		
减: 营业成本		
期间费用	1,222,492.96	5,067,373.69
加: 营业外收入净额		-3,000.00
净利润	-1,222,492.96	-5,070,373.69

(2)中奥路跑(北京)体育管理有限公司于2009年7月新设成立,详见本附注四、1注(12)。

(3)安徽中体场馆管理有限公司于2009年8月新设成立,详见本附注四、1注(17)。

(4)本公司直接、间接控股90.00%的子公司天津奥林匹克花园置业投资有限公司原直接拥有天津中体装饰工程有限公司95.00%的股份,2009年1月天津中体装饰工程有限公司注销,不再纳入合并范围。该公司2008年12月31日的净资产为857,858.27元,2008年度的净利润为-713,399.78元。

3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
连云港中体地产有限公司	18,242.68	-5,993,158.69
中奥路跑(北京)体育管理有限公司	5,973,278.58	-26,721.42
安徽中体场馆管理有限公司	4,947,538.36	-52,461.64

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
天津中体装饰工程有限公司	859,576.39	1,718.12

4、本期发生的非同一控制下企业合并

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
连云港中体地产有限公司	163,697.15	以 2008 年 12 月 31 日的净资产为作价依据，购买价大于购买日 2009 年 5 月 31 日被合并方净资产份额的差额，确认为商誉

五、合并财务报表主要项目注释（如无特别说明，以下货币单位均为人民币元）

1、货币资金

项 目	2009.12.31			2008.12.31		
	原币	汇率	人民币	原币	汇率	人民币
现金—人民币			885,923.47			1,114,013.66
现金—美 元	68,854.66	6.8282	470,153.38	115,965.10	6.8346	792,575.09
银行存款—人民币			696,938,888.36			421,790,949.64
银行存款—美 元	22,899.23	6.8282	156,360.49	22,895.57	6.8346	156,482.06
其他货币资金			2,483,294.56			4,178,099.16
合 计			700,934,620.26			428,032,119.61

注(1)：期末银行存款余额中 350,000.00 元系本公司控股子公司北京中体健身管理有限公司为向北京银行股份有限公司建国支行取得借款 3,500,000.00 元作质押的银行存单，质押期限 2009 年 10 月 19 日至 2010 年 10 月 19 日。

注(2)：其他货币资金期末余额主要系：

本公司控股子公司北京中体倍力健身俱乐部有限公司信用保证金存款 30,000.00 元；

本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的全资子公司中国体育国际经济技术合作有限公司信用保证金存款 2,453,171.57 元，其中：①为履行与商务部“关于向老挝派遣体育教练和提供体育器材项目”的合同而向银行开立的履约保函，保函有效期为 2009 年 4 月 9 日至 2010 年 2 月 8 日，担保金额为 300,000.00 元；②信用证保证金存款 1,150,969.66 元；③为履行与商务部“援尼日尔体育场第八期技术合作”合同而向银行开立的履约保函，保函有效期为 2008 年 2 月 9 日至 2010 年 10 月 30 日，担保金额为 270,000.00 元；④为履行与商务部“援瓦努阿图乒乓教练技术合作”合同而向银行开立的履约保函，保函有效期为 2009 年 7 月 17 日至 2011 年 10 月 30 日，担保金额为 60,000.00 元；⑤为履行与商务部“援乌干达体育场第七期技术合作”合同而向银行开立的履约保函，保函有效期为 2008 年 10 月 14 日至 2010 年 12 月 31 日，担保金额为 230,000.00 元；⑥为向商务部递交“援乌干达体育场体育设施维修项目议标书”而向银行开立的投标保函，保函有效期为 2009 年 12 月 21 日至投标截止日后 90 天，担保金额为 160,000.00 元；⑦为履行与广州市重点公共建设项目管理办公室“广州天河体育中心体育场及副场改造工程”的合同而向银行开立的履约保函，保函有效期为 2009 年 2 月 19 日至 2010 年 6 月 25 日，担保金额为 252,201.91 元；⑧为履行与中国水利水电第四工程局“安哥拉本格

拉省四个体育场修复项目”的合同而向银行开立的履约保函，保函有效期为 2009 年 3 月 6 日至 2009 年 12 月 31 日，担保金额为 30,000.00 元。

注(3)：此外，本公司不存在因抵押或冻结对使用有限制、存放在境外、有潜在收回风险的货币资金。

2、应收账款

(1) 按种类分类

种类	2009. 12. 31				2008. 12. 31			
	金额	占应收账款总额的比例	坏账准备金额	净额	金额	占应收账款总额的比例	坏账准备金额	净额
单项金额重大的应收款项	30,207,231.00	57.70%	11,184,727.50	19,022,503.50	28,046,279.00	58.36%	4,583,772.90	23,462,506.10
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项	10,272,938.47	19.62%	5,635,725.96	4,637,212.51	8,213,944.71	17.09%	4,576,229.07	3,637,715.64
其他不重大应收款项	11,875,924.84	22.68%	171,219.74	11,704,705.10	11,799,713.89	24.55%	395,224.13	11,404,489.76
合计	52,356,094.31	100.00%	16,991,673.20	35,364,421.11	48,059,937.60	100.00%	9,555,226.10	38,504,711.50

(2) 分账龄列示

账龄	2009. 12. 31					2008. 12. 31				
	金额	比例	坏账准备计提比例	坏账准备	净额	金额	比例	坏账准备计提比例	坏账准备	净额
一年以内	17,865,454.72	34.12%		-	17,865,454.72	11,948,080.11	24.86%		50,000.00	11,898,080.11
一至二年	2,996,392.03	5.72%	1%	29,963.92	2,966,428.11	5,777,102.87	12.02%	1%	57,771.04	5,719,331.83
二至三年	1,961,678.09	3.75%	10%	196,167.82	1,765,510.27	21,435,447.41	44.60%	10%	4,528,544.74	16,906,902.67
三年以上	29,532,569.47	56.41%	50%	16,765,541.46	12,767,028.01	8,899,307.21	18.52%	50%	4,918,910.32	3,980,396.89
合计	52,356,094.31	100.00%		16,991,673.20	35,364,421.11	48,059,937.60	100.00%		9,555,226.10	38,504,711.50

说明：除以下情况外，公司期末应收账款按照账龄分析法计提坏账准备。

期末应收账款单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试计提坏账准备情况如下：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
烟台中奥广场有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100%	账龄时间长，确定无法收回
三年以上不重大的应收账款	998,513.42	998,513.42	100%	账龄时间长，确定无法收回
合计	3,998,513.42	3,998,513.42		

注(1)：期末余额中应收账款前六名金额合计 23,000,000.00 元，占应收账款总额的 43.93%，明细情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例
山东华新房地产开发有限公司	非关联关系	6,000,000.00	三年以上	11.47%
北京嘉润诚体育文化有限公司	非关联关系	4,000,000.00	一年以内	7.64%
湖南湘天房地产开发有限公司	非关联关系	3,500,000.00	三年以上	6.68%
河南中奥广场管理有限公司	非关联关系	3,500,000.00	三年以上	6.68%
烟台中奥广场有限公司	非关联关系	3,000,000.00	三年以上	5.73%
银川盛世华新置业有限公司	非关联关系	3,000,000.00	一年以内	5.73%
合 计		23,000,000.00		43.93%

注(2)：期末余额中，无应收持有本公司 5%以上表决权股份的股东单位款项；

注(3)：期末余额中，应收本公司关联方单位的款项明细情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额比例
北京歌华中体文化体育发展有限公司	本公司参股	161,294.50	0.31%
合计		161,294.50	0.31%

注(4)：本公司本期无核销的应收款项；

注(5)：期末余额中包括无法收回的款项 3,998,513.42 元，账龄全为三年以上，为审慎起见，以上应收账款已全额计提坏账准备；

注(6)：本公司无以前年度已全额计提坏账准备但在本报告期又全额或部分收回或通过重组等其他方式收回的应收账款。

3、预付款项

账龄	2009.12.31		2008.12.31	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	87,670,149.68	66.77%	214,520,289.82	94.85%
一至二年	41,168,107.75	31.35%	9,100,942.64	4.02%
二至三年	740,945.68	0.57%	1,553,649.30	0.69%
三年以上	1,723,982.50	1.31%	989,133.20	0.44%
合计	131,303,185.61	100.00%	226,164,014.96	100.00%

注(1)：期末余额中预付款项前五名金额合计 99,304,888.74 元，占预付款项总额的 75.63%，明细情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
江苏南通二建集团有限公司	为公司提供建筑服务	51,611,665.04	3 年以内	工程未完工
上海龙宇建设股份有限公司	为公司提供建筑服务	34,719,583.70	2 年以内	工程未完工
沈阳市新城水泥制品加工厂	本公司供应方	5,000,000.00	1-2 年	预付材料款

盐城市亭湖区财政局	本公司供应方	4,000,000.00	1 年以内	尚未完工结算
上海永大电梯设备有限公司	本公司供应方	3,973,640.00	2 年以内	预付设备款
合计		99,304,888.74		

注(2)：期末余额中，无预付持本公司 5%以上表决权股份的股东单位款项；

注(3)：期末余额中，无预付关联方款项。

4、其他应收款

(1) 按种类分类

种类	2009.12.31				2008.12.31			
	金额	占其他 应收款 总额的 比例	坏账准备金 额	净额	金额	占其他 应收款 总额的 比例	坏账准备金 额	净额
单项金额重 大的应收款 项	491,749,384.25	89.68%	5,562,610.55	486,186,773.70	391,175,228.65	86.07%	4,688,050.00	386,487,178.65
单项金额不 重大但按信 用风险特征 组合后该组 合的风险较 大的应收款 项	11,717,383.86	2.14%	2,558,342.58	9,159,041.28	15,186,384.21	3.34%	4,438,901.66	10,747,482.55
其他不重大 应收款项	44,883,913.62	8.18%	257,373.58	44,626,540.04	48,132,063.46	10.59%	997,904.13	47,134,159.33
合计	548,350,681.73	100.00%	8,378,326.71	539,972,355.02	454,493,676.32	100.00%	10,124,855.79	444,368,820.53

(2) 分账龄列示

账龄	2009.12.31				2008.12.31					
	金额	比例	坏账 准备 计提 比例	坏账准备	净额	金额	比例	坏账 准备 计提 比例	坏账准备	净额
一年以内	274,238,785.61	50.01%		327,624.95	273,911,160.66	381,126,363.25	83.86%		3,419,476.06	377,706,887.19
一至二年	247,998,212.88	45.22%	1%	2,438,247.45	245,559,965.43	23,152,975.39	5.09%	1%	183,343.07	22,969,632.32
二至三年	9,296,299.38	1.70%	10%	504,111.71	8,792,187.67	35,027,953.47	7.71%	10%	2,083,135.01	32,944,818.46
三年以上	16,817,383.86	3.07%	50%	5,108,342.60	11,709,041.26	15,186,384.21	3.34%	50%	4,438,901.65	10,747,482.56
合计	548,350,681.73	100.00%		8,378,326.71	539,972,355.02	454,493,676.32	100.00%		10,124,855.79	444,368,820.53

说明：公司期末其他应收款全部按照账龄分析法计提坏账准备。

(3) 关联方计提坏账准备金额

账 龄	金 额	坏账准备计提比例	坏账准备金额	净 额
一年以内	32,762,495.00	1%	327,624.95	32,434,870.05
一至二年	223,922,605.46	1%	2,239,226.06	221,683,379.40
二至三年	330,000.00	1%	3,300.00	326,700.00
三年以上	5,192,864.47	1%	51,928.65	5,140,935.82
合 计	262,207,964.93		2,622,079.66	259,585,885.27

(4) 不计提坏账准备金额

账 龄	职工暂借款	保 证 金	押 金	国外项目暂借款	合 计
一年以内	4,124,224.39	6,330,905.06	2,547,706.40	1,489,367.61	14,492,203.46
一至二年	628,533.45	1,600,950.00	1,444,556.00	499,429.22	4,173,468.67
二至三年	547,756.64	3,015,596.00	288,524.20	106,305.37	3,958,182.21
三年以上	489,614.65	1,091,500.00	354,216.90	-	1,935,331.55
合 计	5,790,129.13	12,038,951.06	4,635,003.50	2,095,102.20	24,559,185.89

注(1): 期末余额中其他应收款前五名金额合计 476,502,208.74 元, 占其他应收款总额的 86.90%, 明细如下:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额比例
九江中体置业有限公司	控股子公司参股	204,040,000.00	2 年以内	37.21%
大连乐百年置业有限公司	拟收购的公司	193,884,666.66	1 年以内	35.36%
惠州奥林匹克花园置业投资有限公司	本公司及控股子公司参股	49,538,883.34	2 年以内	9.03%
汕头市联美投资(集团)有限公司	股权受让方	16,000,000.00	1 年以内	2.92%
刘树新	非关联关系	13,038,658.74	2 年以内	2.38%
合计		476,502,208.74		86.90%

注(2): 期末余额中, 无应收持有本公司 5%以上表决权股份的股东单位欠款;

注(3): 期末余额中, 应收本公司关联方单位的款项明细情况如下:

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例
惠州奥林匹克花园置业投资有限公司	本公司及控股子公司参股	49,538,883.34	9.03%
九江中体置业有限公司	控股子公司参股	204,040,000.00	37.21%
北京中体极限体育文化发展有限公司	控股子公司参股	854,988.36	0.16%
北京中体精英商业管理有限公司	控股子公司参股	82,890.00	0.02%
合计		254,516,761.70	46.42%

注(4)：本公司本期核销的应收款项明细情况如下：

单位名称	核销金额	核销原因	是否关联方
山西力康贸易有限公司	1,250,000.00	三年以上，确定无法收回	否
北京奥林匹克置业投资有限公司	400.00	三年以上，确定无法收回	是
中体奥林匹克花园投资公司	180.97	三年以上，确定无法收回	否
无锡项目代垫款	237.00	三年以上，确定无法收回	否
邮源饮用水有限公司	90.00	该公司已注销	否
盐城市房产信息中心	520.00	三年以上，确定无法收回	否
合计	1,251,427.97		

注(5)：期末余额中包括无法收回的款项 423,640.00 元，账龄均为三年以上，为审慎起见，以上其他应收账款已全额计提坏账准备；

注(6)：本公司无以前年度已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大，但在本报告期又全额或部分收回或通过重组等其他方式收回的其他应收款。

5、存货

(1) 明细情况

项目	2009.12.31			2008.12.31		
	金额	跌价准备	期末净额	金额	跌价准备	期初净额
原材料	1,710,565.54	94,609.91	1,615,955.63	2,264,382.43	94,609.91	2,169,772.52
在产品(工程施工)	11,364,575.74		11,364,575.74	8,800,697.13		8,800,697.13
库存商品	28,549,497.66	4,445,284.59	24,104,213.07	20,513,058.34	2,603,334.74	17,909,723.60
低值易耗品	8,470.00		8,470.00	12,422.00		12,422.00
开发产品	144,398,787.87		144,398,787.87	230,707,378.70		230,707,378.70
开发成本	1,259,770,783.21		1,259,770,783.21	990,641,310.64		990,641,310.64
合计	1,445,802,680.02	4,539,894.50	1,441,262,785.52	1,252,939,249.24	2,697,944.65	1,250,241,304.59

注(1)：期末余额中开发产品包含利息资本化金额 2,029,158.89 元，开发成本包含利息资本化金额 25,315,278.07 元；

注(2)：本期增加数中包括本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司 2009 年 6 月新纳入合并范围的连云港中体地产有限公司 2009 年 5 月 31 日存货余额，明细情况如下：

项目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.5.31	其中：资本化金额
开发成本	110,910,432.73	30,422,100.16		141,332,532.89	19,226,565.69
周转材料		1,200.00	1,200.00		
合计	110,910,432.73	30,423,300.16	1,200.00	141,332,532.89	19,226,565.69

(2) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2008. 12. 31	2009. 12. 31
上海奥林匹克花园二期项目	2003 年 4 月	2010 年 5 月	10.50 亿元	68,475,359.32	30,780,667.94
上海奥林匹克花园三期项目	2006 年 7 月	2012 年 12 月	12.80 亿元	193,561,843.60	212,923,687.08
上海金汇奥林匹克花园项目土地及前期费用			17.67 亿元	520,426,489.14	522,602,614.04
天津奥林匹克花园三期				999,164.00	-
连云港奥林匹克花园公园壹号	2008 年 1 月	2010 年 7 月	2.50 亿元		178,569,427.95
沈阳中体奥林匹克花园·花园一号(三期)	2008 年 7 月	2010 年 10 月	0.58 亿元	211,297.39	30,067,294.97
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(一期)	2007 年 4 月	2010 年 10 月	1.50 亿元	12,902,821.72	12,902,821.72
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(二期)	2008 年 7 月	2010 年 10 月	1.50 亿元	74,409,019.91	62,755,158.24
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城前期费用(三四五期)				539,678.85	81,241,824.41
沈阳花园福城土地款				82,988,344.06	85,745,601.39
盐城大洋湾一期	2005 年 10 月	2011 年 12 月	2.50 亿元	36,127,292.65	42,181,685.47
合 计				990,641,310.64	1,259,770,783.21

注(3): 本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的控股子公司辽宁中体地产有限公司的控股子公司沈阳中体房地产开发有限公司以其座落于沈阳市东陵区东望北街南侧的土地使用权 138,011.40 平方米和 57,319.02 平方米在建工程作为抵押, 从盛京银行股份有限公司沈阳正浩支行取得借款 50,000,000.00 元, 原借款期限 2008 年 12 月 26 日—2009 年 12 月 10 日, 本期展期期限为 2009 年 12 月 10 日—2010 年 11 月 8 日, 年利率 6.903%, 截至 2009 年 12 月 31 日已归还 41,840,000.00 元, 借款余额为 8,160,000.00 元;

(3) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	2008. 12. 31	本期增加	本期减少	2009. 12. 31
上海奥林匹克花园一期项目	2003 年 5 月	7,034,797.42	-	-	7,034,797.42
上海奥林匹克花园二期项目	2007 年 12 月	37,601,287.79	101,103,389.15	100,956,883.11	37,747,793.83
上海奥林匹克花园三期项目	2008 年 12 月	70,713,158.80	134,540,556.52	187,031,463.93	18,222,251.39
天津奥林匹克花园一期	2004 年 9 月	627,650.35	273,194.29	256,632.16	644,212.48
天津奥林匹克花园二期	2007 年 10 月	7,391,155.17	1,691,644.43	8,067,939.36	1,014,860.24
盐城大洋湾一期	2007 年 6 月 2008 年 3 月	50,991,400.66	5,923,279.60	43,121,807.32	13,792,872.94
沈阳中体奥林匹克花园·花园一号(一期)	2007 年 6 月	1,745,239.49	463,319.30		2,208,558.79
沈阳中体奥林匹克花园·花园一号(二期)	2008 年 6 月	27,146,737.46	1,882,658.30	10,615,850.61	18,413,545.15
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(一期)	2008 年 6 月	27,455,951.56	5,979,457.23	23,190,022.69	10,245,386.10
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(二期)	2009 年 12 月		53,435,925.46	18,361,415.93	35,074,509.53
合计		230,707,378.70	305,293,424.28	391,602,015.11	144,398,787.87

(4) 存货跌价准备

项目名称	2008.12.31	本期计提数	本期减少	2009.12.31	备注
原材料	94,609.91			94,609.91	
库存商品	2,603,334.74	1,841,949.85		4,445,284.59	
合计	2,697,944.65	1,841,949.85	-	4,539,894.50	

6、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	本期现金红利
北京北奥大型文化体育活动有限公司	成本法	注(1)	1,250,000.00	-1,250,000.00				
北京奥林匹克置业投资有限公司	成本法	注(2)	26,774,609.74	-26,774,609.74				
中体传播网有限公司	成本法	3,566,258.09	3,566,258.09	-	3,566,258.09	19.00%	19.00%	
中体产业(沈阳)惠盛隆康乐有限公司	成本法	注(3)	12,000,000.00	-12,000,000.00				
桂林市临桂世纪家园房地产开发有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00	-	300,000.00	1.00%	1.00%	
江西奥林匹克花园置业有限公司	成本法	注(4)	50,000.00	-50,000.00	-			
陕西泰盈环达通房地产开发有限公司	成本法	750,000.00	750,000.00		750,000.00	1.00%	1.00%	
上海中体建筑工程有限公司	成本法	456,107.08	456,107.08		456,107.08	8.00%	8.00%	
中奥花园管理有限公司	成本法	注(5)	4,000,000.00	-4,000,000.00				
中奥广场投资管理有限公司	成本法	20,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	20,000,000.00	4.75%	4.75%	
北京创世愿景房地产有限公司	成本法	7,994,786.66	7,994,786.66		7,994,786.66	19.00%	19.00%	15,200,000.00
商丘奥林匹克置业投资有限公司	成本法	960,000.00	960,000.00		960,000.00	9.60%	9.60%	
常州奥林匹克花园房地产开发有限公司	成本法	注(6)	202,203.49	-202,203.49				
福建中体房地产发展有限公司	成本法	7,500,000.00	7,500,000.00	-	7,500,000.00	15.00%	15.00%	
福建中体投资有限公司	成本法	1,500,000.00	1,500,000.00	-	1,500,000.00	10.00%	10.00%	
潍坊中体发展有限公司	成本法	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	1.00%	1.00%	
江阴中奥广场置业有限公司	成本法	1,500,000.00	1,500,000.00	-	1,500,000.00	5.00%	5.00%	
成本法合计		45,527,151.83	78,803,965.06	-33,276,813.23	45,527,151.83			15,200,000.00

北京歌华中体体育文化发展有限公司	权益法	12,000,000.00	4,732,105.84	-2,426,761.97	2,305,343.87	50.00%	50.00%
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	权益法 注(8)	16,500,000.00		16,184,771.60	16,184,771.60	33.00%	33.00%
惠州奥林匹克花园置业投资有限公司	权益法	29,047,452.17	42,081,698.15	8,266,565.00	50,348,263.15	35.00%	35.00%
九江中体置业有限公司	权益法 注(9)	9,000,000.00	7,672,231.97	-1,582,180.03	6,090,051.94	50.00%	50.00%
北京中体极限体育文化发展有限公司	权益法	310,000.00	-	-	-	31.00%	31.00%
北京中体精英商业管理有限公司	权益法	690,000.00	632,142.58	-69,019.96	563,122.62	23.00%	23.00%
北京中体保险经纪有限公司	权益法	3,000,000.00	2,095,154.17	1,040.97	2,096,195.14	30.00%	30.00%
天津中体明星俱乐部有限公司	权益法	5,126,268.01	6,585,506.66	-414,501.78	6,171,004.88	47.00%	47.00%
中国航空服务有限公司	权益法	11,858,849.43	16,695,038.03	111,701.67	16,806,739.70	47.74%	47.74%
晋江中体文化体育发展有限公司	权益法 注(10)	900,000.00	-	758,518.90	758,518.90	30.00%	30.00%
北京中体柏莲健康科技有限公司	权益法 注(11)	400,000.00		429,311.44	429,311.44	40.00%	40.00%
武汉中体文化体育产业发展有限公司	权益法 注(12)		2,901,192.98	-2,901,192.98			
连云港中体地产有限公司	权益法 注(13)		1,640,277.33	-1,640,277.33			
权益法合计		88,832,569.61	85,035,347.71	16,717,975.53	101,753,323.24		
合计		134,359,721.44	163,839,312.77	-16,558,837.70	147,280,475.07	-	-
							15,200,000.00

注(1)：本期本公司将所持北京北奥大型文化体育活动有限公司 15.00%的股权全部转让；

注(2)：本期本公司将所持北京奥林匹克置业投资有限公司 4.50%的股权全部转让；

注(3)：本期本公司将所持中体产业（沈阳）惠盛隆康乐有限公司 18.00%的股权全部转让；

注(4)：本期本公司将所持江西奥林匹克花园置业有限公司 0.50%的股权全部转让；

注(5)：本期本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司将所持中奥花园管理有限公司 8.00%的股份全部转让；

注(6)：本期本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司将所持常州奥林匹克花园房地产开发有限公司 4.00%的股权全部转让；

注(7)：2009年12月本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司投资设立潍坊中体发展有限公司，持有 1.00%的股份，按成本法核算；

注(8)：2009年7月本公司投资设立三亚中体万通奥林匹克置业有限公司，直接持有 20.00%的股份，通过本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司间接持有 13%的股份，合计持有 33.00%的股份，按权益法核算；

注(9)：本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司原持有九江中体置业有限公司 45.00%的股份，2009年3月，中体奥林匹克花园管理集团有限公司受让九江中体置业有限公司 5.00%的股份，受让后，中体奥林匹克花园管理集团有限公司持有九江中体置业有限公司 50.00%的股份，因中体奥林匹克花园管理集团有限公司对九江中体置业有限公司不具备控制条件，不纳入合并范围，仍按权益法核算；

注(10): 2009年5月本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司投资设立晋江中体文化体育发展有限公司, 持有30.00%的股份, 按权益法核算;

注(11): 2009年3月本公司控股子公司中体健身投资管理有限公司投资设立北京中体柏莲健康科技有限公司, 持有40.00%的股份, 按权益法核算;

注(12): 本期本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司将所持武汉中体文化体育产业发展有限公司33.30%的股权33.30%全部转让;

注(13): 本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司原持有连云港中体地产有限公司49.50%的股份, 2009年5月, 中体奥林匹克花园管理集团有限公司受让连云港中体地产有限公司2.80%的股份, 受让后, 中体奥林匹克花园管理集团有限公司持有连云港中体地产有限公司52.30%的股份, 纳入合并范围, 改为成本法核算。

(2) 对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)
一、合营企业							
北京歌华中体体育文化发展有限公司	有限责任公司	北京	吴振绵	票务代理、技术开发、技术服务、寄递业务	2,400.00	50.00	50.00
二、联营企业							
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	有限责任公司	三亚	吴振绵	房地产开发、商品房销售等	5,000.00	33.00	33.00
惠州奥林匹克花园置业投资有限公司	有限责任公司	惠州	吴振绵	房地产开发与经营	4,000.00	35.00	35.00
九江中体置业有限公司	有限责任公司	九江	吴振绵	房地产开发与经营	2,000.00	50.00	50.00
北京中体极限体育文化发展有限公司	有限责任公司	北京	万骊华	体育用品销售	100.00	31.00	31.00
北京中体精英商业管理有限公司	有限责任公司	北京	万骊华	企业管理、企业策划、投资咨询、品牌策划、品牌管理	300.00	23.00	23.00
北京中体保险经纪有限公司	有限责任公司	北京	魏纪中	保险业务	1,000.00	30.00	30.00
天津中体明星俱乐部有限公司	有限责任公司	天津	吴振绵	体育、文化、信息咨询	1,000.00	47.00	47.00
中国航空服务有限公司	有限责任公司	北京	宋海卫	航空客运、货运代理	2,350.00	47.74	47.74
晋江中体文化体育发展有限公司	有限责任公司	晋江	吴振绵	体育赛事策划推广等	300.00	30.00	30.00
北京中体柏莲健康科技有限公司	有限责任公司	北京	何宏	技术推广服务; 经济贸易咨询; 企业管理销售化妆品; 美容	100.00	40.00	40.00

(续表)

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业					
北京歌华中体体育文化发展有限公司	64,149,776.45	59,532,672.68	4,617,103.77	14,395,778.69	-4,853,523.93
二、联营企业					
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	48,936,924.72		48,936,924.72		-1,063,075.28
惠州奥林匹克花园置业投资有限公司	886,531,704.56	729,253,047.52	157,278,657.04	256,444,815.00	24,681,257.15
九江中体置业有限公司	409,102,906.04	397,333,195.93	11,769,710.11		-5,279,694.27
北京中体极限体育文化发展有限公司	1,197,022.32	1,485,427.21	-288,404.89	742,324.94	309,964.08
北京中体精英商业管理有限公司	2,465,991.35	17,632.13	2,448,359.22	1,044,080.00	-300,086.78
北京中体保险经纪有限公司	7,857,021.00	869,347.30	6,987,673.70	3,836,136.27	3,469.89
天津中体明星俱乐部有限公司	15,490,229.10	2,360,431.49	13,129,797.61	10,510,977.00	1,366,077.58
中国航空服务有限公司	275,351,979.14	216,576,667.16	34,759,637.25	133,815,408.25	6,949,118.04
晋江中体文化体育发展有限公司	2,601,090.19	72,693.84	2,528,396.35	98,000.00	-471,603.65
北京中体柏莲健康科技有限公司	1,311,043.30	237,764.71	1,073,278.59	1,426,186.03	73,278.59

7、投资性房地产

项 目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.12.31
原价合计	42,625,253.63	-	-	42,625,253.63
房屋建筑物	42,625,253.63	-	-	42,625,253.63
累计折旧和累计摊销合计	9,072,097.39	1,137,351.60	-	10,209,448.99
房屋建筑物	9,072,097.39	1,137,351.60	-	10,209,448.99
减值准备累计金额合计	-	-	-	-
房屋建筑物	-	-	-	-
账面价值合计	33,553,156.24	-	-	32,415,804.64
房屋建筑物	33,553,156.24	-	-	32,415,804.64

注：投资性房地产系本公司控股子公司西安中体实业有限公司用于出租的房屋。

8、固定资产

项 目	2008. 12. 31	本 期 增 加	本 期 减 少	2009. 12. 31
原价合计	367,932,169.53	13,118,306.24	10,888,951.47	370,161,524.30
其中：房屋建筑物	246,295,644.44	6,574,566.33	7,825,112.25	245,045,098.52
机器设备	71,655,198.45	1,187,294.01	36,359.00	72,806,133.46
运输设备	21,074,383.80	1,905,745.50	2,374,550.29	20,605,579.01
其他设备	28,906,942.84	3,450,700.40	652,929.93	31,704,713.31
累计折旧合计	113,927,729.96	16,829,261.36	3,459,884.49	127,297,106.83
其中：房屋建筑物	50,094,789.46	6,876,186.22	1,155,683.46	55,815,292.22
机器设备	39,083,837.09	4,292,270.03	21,210.81	43,354,896.31
运输设备	10,606,139.53	2,528,537.76	1,753,554.48	11,381,122.81
其他设备	14,142,963.88	3,132,267.35	529,435.74	16,745,795.49
固定资产减值准备合计	15,060,679.26			15,060,679.26
其中：房屋建筑物	7,430,685.69			7,430,685.69
机器设备	6,606,574.59			6,606,574.59
运输设备	207,357.89			207,357.89
其他设备	816,061.09			816,061.09
固定资产账面价值合计	238,943,760.31			227,803,738.21
其中：房屋建筑物	188,770,169.29			181,799,120.61
机器设备	25,964,786.77			22,844,662.56
运输设备	10,260,886.38			9,017,098.31
其他设备	13,947,917.87			14,142,856.73

注(1)：本期增加数中无在建工程完工转入情况；

注(2)：本期增加数中包括本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司 2009 年 6 月份新纳入合并范围的连云港中体地产有限公司 2009 年 5 月 31 日固定资产余额，明细情况如下：

项目	2008. 12. 31	本期增加	本期减少	2009. 5. 31
原价合计	1,419,210.60	8,650.00		1,427,860.60
其中：运输工具	929,597.60	3,000.00		932,597.60
其他设备	489,613.00	5,650.00		495,263.00
累计折旧合计	428,822.07	85,274.82		514,096.89
其中：运输工具	228,161.94	60,825.33		288,987.27
其他设备	200,660.13	24,449.49		225,109.62
固定资产减值准备合计				

其中：运输工具

其他设备

固定资产账面价值合计	990,388.53	913,763.71
其中：运输工具	701,435.66	643,610.33
其他设备	288,952.87	270,153.38

注(3)：固定资产期末数中无融资租入、抵押固定资产；

注(4)：闲置固定资产明细：

名称	原值	累计折旧	净值	减值准备	净额
房屋建筑物	14,563,441.18	3494320.85	11,069,120.33	-	11,069,120.33
机器设备	4,994,068.36	1913511.81	3,080,556.55	2,900,217.59	180,338.96
运输设备	506,807.34	411780.96	95,026.38		95,026.38
其他设备	487,231.70	228304.06	258,927.64	248,730.94	10,196.70
合计	20,551,548.58	6,047,917.68	14,503,630.90	3,148,948.53	11,354,682.37

注(5)：未办妥产权证书的固定资产明细情况如下：

①根据 2006 年 11 月本公司第三届董事会 2006 年第七次临时会议审议通过的《关于资产交易的议案》以及《股权转让合同书》和《债权债务抵免协议》，本公司将持有的广州奥林匹克花园物业投资有限公司 16.68%的股份和相关债权债务作为对价，与购买广州市番禺金业园房地产开发有限公司开发的广州奥林匹克花园奥园大厦第五层整层商铺和 35 个机动停车位所形成的债务相互抵免，截至 2009 年 12 月 31 日该房屋建筑物原值为 34,733,088.20 元，净额为 32,308,183.88 元，其中原值为 2,077,660.80 元、净额为 1,928,069.28 元的停车位的产权过户手续仍正在办理中；

②本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司的参股公司中国航空服务有限公司系由中国航空服务公司改制而成。该公司改制后，本公司将原中国航空服务公司 56,186,522.89 元资产全部收回，其中包括房屋建筑物原值 48,438,396.04 元，截至 2009 年 12 月 31 日净额为 28,113,339.77 元，其房地产权证的过户手续仍正在办理中；

③本公司控股子公司上海奥林匹克置业投资有限公司销售展厅截至 2009 年 12 月 31 日暂估原值 5,738,206.17 元，净额为 4,928,855.20 元，其房产证正在办理中。

④根据 2009 年本公司与辽宁建宇房地产开发有限公司签订的中体产业（沈阳）惠盛隆康乐有限公司股权转让协议，辽宁建宇房地产开发有限公司以位于沈阳市铁西区飞翔路 8 号（惠盛苑小区）17 套总计 1,114.28 平方米的商品房折价 6,000,397.80 元抵扣全部股权转让款，截至 2009 年 12 月 31 日此 17 套商品房原值为 6,000,397.80 元，净额为 6,000,397.80 元，其房地产权证的过户手续正在办理中；

注(6)：本期固定资产减少的明细情况如下：

① 出售固定资产

种类	原值	累计折旧	减值准备
房屋建筑物	7,825,112.25	1,155,683.46	
运输设备	2,374,550.29	1,753,554.48	
合计	10,199,662.54	2,909,237.94	

② 报废固定资产

种类	原值	累计折旧	减值准备
机器设备	36,359.00	21,210.81	
其他设备	652,929.93	529,435.74	
合计	689,288.93	550,646.55	

9、无形资产

项目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.12.31
原价合计	36,606,264.36	62,298.00		36,668,562.36
1、财务软件	131,914.31	29,098.00		161,012.31
2、管理软件	454,523.05	33,200.00		487,723.05
3、土地使用权	36,019,827.00			36,019,827.00
累计摊销额合计	7,137,496.37	833,117.05		7,970,613.42
1、财务软件	73,141.81	40,522.90		113,664.71
2、管理软件	234,734.18	50,125.23		284,859.41
3、土地使用权	6,829,620.38	742,468.92		7,572,089.30
无形资产减值准备合计				
1、财务软件				
2、管理软件				
3、土地使用权				
无形资产账面价值合计	29,468,767.99			28,697,948.94
1、财务软件	58,772.50			47,347.60
2、管理软件	219,788.87			202,863.64
3、土地使用权	29,190,206.62			28,447,737.70

注(1):本期增加数包括本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司 2009 年 6 月份新纳入合并范围的连云港中体地产有限公司 2009 年 5 月 31 日无形资产余额, 明细情况如下:

项目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.5.31
原价合计	12,400.00			12,400.00
1、财务软件	9,900.00			9,900.00
2、管理软件	2,500.00			2,500.00
累计摊销额合计	8,255.04	1,033.35		9,288.39
1、财务软件	7,755.00	825.00		8,580.00
2、管理软件	500.04	208.35		708.39
无形资产减值准备合计				
1、财务软件				
2、管理软件				
无形资产账面价值合计	4,144.96			3,111.61
1、财务软件	2,145.00			1,320.00
2、工程软件	1,999.96			1,791.61

注(2)：本期无形资产无抵押、担保情况。

10、商誉

被投资单位名称	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.12.31	减值准备	备注
中体奥林匹克花园管理集团有限公司	359,377.81			359,377.81		注(1)
中奥体育产业有限公司	1,311,664.16		131,166.42	1,180,497.74		注(2)
连云港中体地产有限公司		163,697.15		163,697.15		注(3)
合 计	1,671,041.97	163,697.15	131,166.42	1,703,572.70		

注(1)：期初数为本公司 2007 年度增持原直接控股 73.25%的子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司 1.00%的股份，在收购过程中形成 359,377.81 元的商誉，收购后本公司直接持有中体奥林匹克花园管理集团有限公司 74.25%的股份。

注(2)：期初数为本公司 2007 年度增持原持股 50.00%的合营公司中奥体育产业有限公司 15.00%的股份，在收购过程中形成 393,499.25 元的商誉；本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司从该公司其他股东购买 35.00%的股份，在收购过程中形成 918,164.91 元的商誉。本期减少数为中体竞赛管理有限公司转让中奥体育产业有限公司 5.00%的股份而减少的 131,166.42 元商誉。

注(3)：本期增加数为本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司 2009 年受让连云港中体地产有限公司 2.80%的少数股东股权，持股比例由 49.50%增至 52.30%，形成多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，在合并财务报表时按每一单项交易产生的商誉之和确认 163,697.15 元的商誉。

11、长期待摊费用

项目	原始发生额	2008.12.31	本期增加	本期减少	本期摊销	累计摊销额	2009.12.31	剩余摊销年限
装修改造费	1,073,362.33	836,936.44			194,999.64	431,425.53	641,936.80	24-81 个月
模具费	436,604.79	171,733.12			78,264.23	343,135.90	93,468.89	23 个月以内
锅炉改造费	1,455,712.00	553,346.35			93,523.44	995,889.09	459,822.91	59 个月
地热井补偿费	2,380,000.00	1,254,458.54			114,041.64	1,239,583.10	1,140,416.90	120 个月
消防远程监控费	72,000.00	3,000.00			3,000.00	72,000.00		
经营租入固定资产改良支出	19,081,474.18	9,178,574.65	5,180,245.67		3,309,713.35	8,032,367.21	11,049,106.97	12-89 个月
停车场系统	8,000.00	4,888.92			4,888.92	8,000.00		
网球场改建	652,926.00	587,633.40			130,585.20	195,877.80	457,048.20	42 个月
合计	25,160,079.30	12,590,571.42	5,180,245.67		3,929,016.42	11,318,278.63	13,841,800.67	

12、递延所得税资产

引起暂时性差异的资产或负债项目	2009. 12. 31		2008. 12. 31	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
坏账准备	3, 140, 454. 09	12, 561, 816. 36	2, 971, 793. 42	11, 887, 173. 68
应付职工薪酬	3, 412, 873. 00	13, 651, 492. 00	7, 244, 821. 34	28, 979, 285. 36
土地增值税递延	17, 727, 537. 94	70, 910, 151. 76		
未实现内部交易	9, 766, 525. 62	39, 066, 102. 48	6, 098, 921. 42	24, 395, 685. 68
合计	34, 047, 390. 65	136, 189, 562. 60	16, 315, 536. 18	65, 262, 144. 72

13、短期借款

借款类别	2009. 12. 31	2008. 12. 31
保证借款	100, 000, 000. 00	
抵押借款	8, 160, 000. 00	50, 000, 000. 00
信用借款	180, 000, 000. 00	100, 000, 000. 00
保证/质押借款	3, 500, 000. 00	
合计	291, 660, 000. 00	150, 000, 000. 00

注(1)：保证借款明细情况如下：

本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司从浙商银行股份有限公司北京分行取得借款 100, 000, 000. 00 元，年利率 4. 779%，借款期限 2009 年 8 月 13 日—2010 年 8 月 12 日。该借款由本公司提供连带保证责任担保；

注(2)：抵押借款明细情况如下：

本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的控股子公司辽宁中体地产有限公司的控股子公司沈阳中体房地产开发有限公司以其座落于沈阳市东陵区东望北街南侧的土地使用权 138, 011. 40 平方米和 57, 319. 02 平方米在建工程作为抵押，从盛京银行股份有限公司沈阳正浩支行取得借款 50, 000, 000. 00 元，原借款期限 2008 年 12 月 26 日—2009 年 12 月 10 日，本期展期期限为 2009 年 12 月 10 日—2010 年 11 月 8 日，年利率 6. 903%，截至 2009 年 12 月 31 日已归还 41, 840, 000. 00 元，借款余额为 8, 160, 000. 00 元；

注(3)：信用借款明细情况如下：

①本公司从华夏银行股份有限公司北京分行取得借款 30, 000, 000. 00 元，借款期限 2009 年 6 月 29 日—2010 年 6 月 29 日，年利率 4. 779%；

②本公司从深圳发展银行股份有限公司北京建国门支行取得借款 50, 000, 000. 00 元，借款期限 2009 年 8 月 12 日—2010 年 2 月 12 日，年利率 4. 374%；

③本公司从中国民生银行股份有限公司北京成府路支行取得借款 100, 000, 000. 00 元，其中：50, 000, 000. 00 元借款期限 2009 年 8 月 13 日—2010 年 8 月 12 日，年利率 4. 779%；50, 000, 000. 00 元借款期限 2009 年 8 月 14 日—2010 年 8 月 12 日，年利率 4. 779%。

注(4)：保证/质押借款明细情况如下：

本公司控股子公司北京中体健身投资管理有限公司以 350, 000. 00 元银行存单作质押，以北京首创投资担保有限责任公司作保证人，从北京银行股份有限公司建国支行取得借款 3, 500, 000. 00 元，借款期限 2009 年 10 月 20 日—2010 年 10 月 19 日，年利率 5. 31%；

注(5)：期末无逾期未偿还的借款。

14、应付账款

项目	2009. 12. 31	2008. 12. 31
应付账款	291, 538, 157. 41	434, 912, 124. 89
合计	291, 538, 157. 41	434, 912, 124. 89

期末余额中无应付持有本公司 5%以上表决权股份的股东单位款项；

期末余额中无应付关联方单位的款项；

期末余额中账龄超过一年的应付账款为 169, 525, 019. 20 元，主要为尚未支付的土地款，其中，大额欠款明细如下：

单位名称	金额	账龄	性质
上海江海置业有限公司	145, 970, 880. 00	一至二年	土地款
合计	145, 970, 880. 00		

15、预收款项

项目	2009. 12. 31	2008. 12. 31
预收款项	1, 027, 264, 840. 66	534, 989, 382. 53
合计	1, 027, 264, 840. 66	534, 989, 382. 53

其中预售商品房款明细如下：

项目名称	2008. 12. 31	2009. 12. 31	预计竣工时间	预售比例
上海奥林匹克花园二期	126, 105, 251. 00	113, 134, 627. 00	2010 年 5 月	94. 89%
上海奥林匹克花园三期	359, 497, 317. 40	601, 507, 195. 00	2012 年 12 月	98. 12%
天津奥林匹克花园一期	314, 148. 00	331, 572. 00	已竣工	99. 85%
天津奥林匹克花园二期		120, 000. 00	已竣工	99. 83%
沈阳中体奥林匹克花园·花园一号(二期)	1, 074, 543. 00	5, 727, 632. 00	已竣工	86. 00%
沈阳中体奥林匹克花园·花园一号(三期)		6, 541, 568. 00	2010 年 10 月	13. 00%
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(一期)	1, 922, 491. 00	282, 758. 00	已竣工	97. 00%

沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(二期)		18,430,735.00	2010年10月	46.00%
盐城奥林匹克花园·大洋湾(一期)	946,600.00	8,737,748.52	2011年12月	25.45%
连云港奥林匹克花园·公园壹号		219,192,612.00	2010年7月	86.00%
合计	489,860,350.40	974,006,447.52		

注(1): 预售比例为当期预售的建筑面积占当期可预售的总建筑面积的比例;

注(2): 期末余额中, 无预收持有本公司 5%以上表决权股份的股东单位款项;

注(3): 期末余额中, 无预收关联方单位的款项;

注(4): 期末余额中账龄超过一年的预收款项为 27,803,254.21 元, 其中大额欠款明细如下:

单位名称	金额	账龄	性质	未结转原因
北京东方宝达投资管理咨询有限公司	9,500,000.00	一至二年	咨询费	未结算
中建三局建设工程股份有限公司	3,760,315.50	一至三年	项目工程款	未完工结算
20年期的会员卡	3,084,300.00	三年以上	金卡款	分期结转
中华人民共和国商务部	2,273,758.69	二至三年	项目工程款	未完工结算
云南禄劝县体育场	1,047,449.24	三年以上	货款	未结算
云南昆明市新迎和达钢木	1,036,061.20	一至二年	货款	未结算
上海建工总公司	1,000,000.00	一至二年	项目工程款	未完工结算
合计	21,701,884.63			

16、应付职工薪酬

项 目	2008.12.31	本期增加	本期支付	2009.12.31
一、工资、奖金、津贴和补贴	67,955,792.25	104,811,876.65	139,401,330.94	33,366,337.96
二、职工福利费		2,811,920.68	2,811,920.68	-
三、社会保险费	139,022.66	10,242,526.22	10,372,022.95	9,525.93
其中: 1、医疗保险费	52,489.31	3,068,896.31	3,115,759.57	5,626.05
2、基本养老保险费	72,284.77	6,438,149.21	6,505,319.07	5,114.91
3、年金缴费		-	-	-
4、失业保险费	7,846.40	384,431.96	392,436.74	-158.38
5、工伤保险费	4,066.63	166,084.34	170,257.84	-106.87
6、生育保险费	2,335.55	184,964.40	188,249.73	-949.78
四、住房公积金	28,257.56	3,537,821.54	3,533,430.60	32,648.50
五、工会经费和职工教育经费	8,487,657.56	683,874.36	1,268,753.96	7,902,777.96

六、非货币性福利		-	-	-
七、因解除劳动关系给予的补偿	5,555,280.00	1,468,092.00	1,143,372.00	5,880,000.00
八、其他	5,793,024.00	9,200.00	1,679,725.85	4,122,498.15
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	87,959,034.03	123,565,311.45	160,210,556.98	51,313,788.50

注(1)：期末余额中无属于拖欠性质的款项；

注(2)：本期增加数包括本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司 2009 年 6 月份新纳入合并范围的连云港中体地产有限公司 2009 年 5 月 31 日应付职工薪酬余额，明细情况如下：

项目	2008.12.31	本期增加	本期支付	2009.5.31
一、工资、奖金、津贴和补贴	128,030.00	493,322.00	621,352.00	
二、职工福利费				
三、社会保险费		43,331.72	52,813.42	-9,481.70
其中：1. 医疗保险费		9,800.01	11,546.43	-1,746.42
2. 基本养老保险费		27,259.00	32,437.00	-5,178.00
3. 失业保险费		4,498.00	6,787.90	-2,289.90
4. 工伤保险费		880.26	1,001.80	-121.54
5. 生育保险费		894.45	1,040.29	-145.84
四、住房公积金		17,203.00	17,203.00	
五、工会经费和职工教育经费	114,335.36		28,680.00	85,655.36
合 计	242,365.36	553,856.72	720,048.42	76,173.66

17、应交税费

税 种	税 率	2009.12.31	2008.12.31
企业所得税	25%	-9,206,084.22	-6,838,922.14
房产税	1.2%、12%	522,000.00	532,108.79
增值税	17%、3%	450,045.25	899,838.78
城建税	1%、5%、7%	-187,496.00	-56,845.79
个人所得税	超额累进税率	4,187,422.04	13,121,190.34
教育费附加	流转税额的 3%	-568,880.37	-400,082.17

土地使用税		2,504,684.22	2,914.51
文化事业建设费	营业收入的 1%、3%	-	117.00
印花税		137,643.00	
土地增值税	超率累进税率	-8,017,976.95	-7,138,762.26
营业税	3%、5%	-36,448,653.15	-20,103,998.99
地方税费		-241,934.20	-128,503.00
残疾人保障金		-5,937.00	-5,936.97
合 计		-46,875,167.38	-20,116,881.90

注：地方税费包括地方教育费附加、河道维护费、防洪维护费、堤围费等。

18、应付股利

单 位 名 称	2009.12.31	2008.12.31	欠付原因
国家体育总局体育彩票管理中心	4,613,165.17	2,928,630.17	2006 年股利、2007 年股利、2009 年股利
中华全国体育基金会	260,756.34		2009 年股利
金保利亚洲有限公司	1,699,870.38		2009 年股利
社会公众股股东	19.35	19.37	尾差
中国奥林匹克委员会	2,277,675.52	2,277,675.52	控股子公司北京中体华奥咨询有限公司应付的 2007 年股利
天津安居办建设发展总公司	3,000,000.00	3,000,000.00	控股子公司天津奥林匹克花园置业投资有限公司应付的 2007 年股利
合 计	11,851,486.76	8,206,325.06	

19、其他应付款

性 质	2009.12.31		2008.12.31	
	金额	比例	金额	比例
往来款	145,776,674.29	53.99%	129,589,520.43	74.88%
收取的押金、保证金	31,959,105.30	11.83%	17,585,648.41	10.16%
代扣代缴款项	2,314,266.42	0.86%	1,947,598.82	1.13%
其他	89,977,417.33	33.32%	23,937,316.56	13.83%
合计	270,027,463.34	100.00%	173,060,084.22	100.00%

注(1)：期末余额中无应付持有本公司 5%以上表决权股份的股东单位款项。

注(2)：期末余额中应付关联方单位的款项明细如下：

单位名称	2009.12.31	2008.12.31
北京中体极限体育文化发展有限公司	20,760.00	
上海中体建筑工程有限公司	99,125.97	99,125.97
天津中体明星俱乐部有限公司	9,450,000.00	9,000,000.00
合计	9,569,885.97	9,099,125.97

注(3)：期末余额中账龄超过一年的其他应付款 131,583,852.29 元，其中大额的其他应付款欠款明细如下：

单位名称	金额	账龄	性质
场馆运营维护费	38,000,000.00	一至二年	场馆运营维护费
澳大利亚精英体育(ESP)产业有限公司	21,440,000.00	三年以上	暂借款
烟台润新地投资管理有限公司	18,000,000.00	一至二年	暂借款
天津中体明星俱乐部有限公司	9,450,000.00	一至二年	暂借款
大洋湾环境建设基金	7,364,589.19	三年以上	政府建设基金
合计	94,254,589.19		

注(4)：期末余额中包含本公司控股子公司上海奥林匹克置业投资有限公司计提的土地增值税 70,910,151.75 元，根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》的规定，上海奥林匹克置业投资有限公司基于清算口径累计补充计提了土地增值税 70,910,151.75 元，上海奥林匹克置业投资有限公司对该补充计提的土地增值税根据对所得税的影响确认了递延所得税资产；考虑到土地增值税有可能受到当地税务局的影响，实际上的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额，估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

20、长期借款

借款类别	2009.12.31	2008.12.31
抵押借款		70,500,000.00
合计		70,500,000.00

注：期初数系本公司控股子公司上海奥林匹克置业投资有限公司以其上海奥林匹克花园三期 3.3.2 标段在建工程及相应土地使用权作为抵押从上海银行股份有限公司松江支行取得抵押借款 9,000.00 万元，借款期限为 2008 年 9 月 25 日至 2010 年 9 月 22 日，年利率为 8.316%；还款方式按照销售进度还款，每套房产销售款不低于 60%用于归还该行贷款，且自首次还款之日起一年内累计还款金额不低于 4,500.00 万元，到期归还剩余本金。截至 2009 年 12 月 31 日，本公司控股子公司上海奥林匹克置业投资有限公司已全部归还借款。

21、股本

股份类别	2008.12.31	比例(%)	本次变动增减(十, -)			2009.12.31	比例(%)	
			红股	公积金转股	限售转非限售			小计
一、有限售条件的流通股股份	243,701,137.00	30.3278			-40,177,875.00	-40,177,875.00	203,523,262.00	25.3278
其中：国有法人股	177,371,410.00	22.0733					177,371,410.00	22.0733
境外法人股	66,329,727.00	8.2545			-40,177,875.00	-40,177,875.00	26,151,852.00	3.2545
境内法人股								
二、无限售条件的流通股股份	559,856,361.00	69.6722			40,177,875.00	40,177,875.00	600,034,236.00	74.6722
三、股份总数	803,557,498.00	100.00					803,557,498.00	100.00

注：根据公司股权分置改革方案实施进程安排，2009年2月2日本公司数量为40,177,875股的有限售条件的流通股转为无限售条件的流通股。期末本公司股本结构变为：有限售条件的流通股股份203,523,262股、无限售条件的流通股股份600,034,236股。

22、资本公积

项 目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.12.31
其他资本公积	4,545,603.89	1,341,295.04	223,041.50	5,663,857.43
合 计	4,545,603.89	1,341,295.04	223,041.50	5,663,857.43

注：本期增加数系：①本公司控股子公司中奥体育产业有限公司本期因购买控股子公司天津中体经纪管理有限公司10.00%的少数股东股权而增加资本公积72,737.86元，本公司按对其直接、间接持股比例权益法核算而相应增加资本公积71,614.06元；②本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司本期通过多次交易分步实现对连云港中体地产有限公司的非同一控制下企业合并，在购买日与原取得投资时之间可辨认净资产公允价值的变动相对于原持股比例的部分，在合并财务报表中调整所有者权益相关项目，其中属于原取得投资后被投资单位实现净损益增加的资产价值量，先调整留存收益，差额1,464,833.74元调增资本公积，本公司按权益法核算而相应增加资本公积1,087,639.05元；③本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司本期因其控股子公司辽宁中体地产有限公司转让控股子公司沈阳新朋房地产开发有限公司10.00%的股份增加资本公积247,650.82元而相应增加资本公积245,174.31元，本公司按权益法核算而相应增加资本公积182,041.93元。

本期减少数系：①本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司本期因对其权益法核算的参股公司天津中体明星俱乐部有限公司购买控股子公司北京中体明星体育文化传播有限公司20.00%的少数股东股权减少资本公积71,447.17元而相应减少资本公积33,580.17元，本公司按对其直接、间接持股比例权益法核算而相应减少资本公积31,850.79元；②本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司因其原控股子公司上海中体房地产有限公司注销，在处置时结转原记入资本公积的金额106,745.24元，本公司按权益法核算而相应减少资本公积79,258.34元；③本公司控股子公司上海奥林匹克置业投资有限公司本期因购买其控股子公司上海中奥体育产品经营有限公司6.00%的少数股东股权而减少资本公积146,376.57元，本公司按权益法核算而相应减少资本公积65,796.27元。④本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司本期因其控股子公司辽宁中体地产有限公司购买其控股子公司沈阳中体房地产开发有限公司2.00%的少数股东股权减少资本公积38,605.49元而相应减少资本公积38,219.43元，本公司按权益法核算而相应减少资本公积28,377.93元。⑤本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司本期因其控股子公司辽宁中体地产有限公司购买其控股子公司沈阳天

阔华城房地产开发有限公司 2.00%的少数股东股权减少资本公积 24,158.30 元而相应减少资本公积 23,916.72 元，本公司按权益法核算而相应减少资本公积 17,758.17 元。

23、盈余公积

项 目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.12.31	备注
法定盈余公积	32,828,301.60	10,594,529.32		43,422,830.92	
任意盈余公积	15,486,868.73			15,486,868.73	
合计	48,315,170.33	10,594,529.32		58,909,699.65	

24、未分配利润

项 目	2009.12.31
年初未分配利润	277,411,357.77
加：本期净利润	50,976,871.29
减：提取法定盈余公积金	10,594,529.32
应付普通股股利	52,231,237.37
转作股本的普通股股利	
期末未分配利润	265,562,462.37

25、营业收入、营业成本

(1) 业务分部

行 业	收入		成本		毛利	
	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度
(一) 主营业务	959,408,447.51	1,320,390,519.36	553,731,801.35	812,451,633.43	405,676,646.16	507,938,885.93
1、房地产销售收入	727,886,584.20	869,416,291.56	391,180,112.91	544,909,025.70	336,706,471.29	324,507,265.86
2、物业管理费收入	16,025,424.95	14,652,150.83	14,160,103.37	17,427,323.55	1,865,321.58	-2,775,172.72
3、国内外承包工程设计服务收入	52,995,015.25	23,658,071.10	48,904,251.69	20,389,652.70	4,090,763.56	3,268,418.40
4、体育赛事收入	24,625,201.12	30,691,814.54	16,166,612.21	22,140,637.05	8,458,588.91	8,551,177.49
5、咨询、管理收入	57,007,741.21	190,834,376.62	19,782,879.92	92,348,073.55	37,224,861.29	98,486,303.07
6、技术服务收入		21,000,000.00				21,000,000.00
7、健身服务收入	65,030,598.61	56,075,659.23	50,602,680.67	41,455,981.19	14,427,917.94	14,619,678.04
8、中空吹塑制品等收入	5,577,146.89	3,296,423.36	5,268,302.07	3,590,845.71	308,844.82	-294,422.35
9、商品销售收入	1,893,243.98	110,328,304.12	1,781,416.68	70,190,093.98	111,827.30	40,138,210.14

10、文化演出收入	4,759,137.45		3,479,565.81		1,279,571.64	0.00
11、其他收入	3,608,353.85	437,428.00	2,405,876.02		1,202,477.83	437,428.00
(二) 其他业务	6,932,879.28	8,601,536.32	1,170,811.91	4,301,128.40	5,762,067.37	4,300,407.92
1、租金收入	6,738,901.28	3,449,597.50	1,170,811.91	1,137,351.60	5,568,089.37	2,312,245.90
2、其他收入	193,978.00	5,151,938.82		3,163,776.80	193,978.00	1,988,162.02
合计	966,341,326.79	1,328,992,055.68	554,902,613.26	816,752,761.83	411,438,713.53	512,239,293.85

注：主营业务收入中其他收入包括广告代理、广告制作、广告发布收入、节目制作收入等；

(2) 地区分部

地 区	收 入		成 本		毛 利	
	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度
(一) 主营业务	959,408,447.51	1,320,390,519.36	553,731,801.35	812,451,633.43	405,676,646.16	507,938,885.93
北京	161,063,079.22	273,771,653.26	115,270,106.72	207,473,765.64	45,792,972.50	66,297,887.62
四川	1,987,479.76	854,034.52	1,849,200.52	930,313.20	138,279.24	-76,278.68
上海	616,740,470.48	586,350,673.63	305,617,306.50	354,116,027.75	311,123,163.98	232,234,645.88
辽宁	67,753,268.23	194,480,993.96	52,121,426.18	124,947,441.08	15,631,842.05	69,533,552.88
黑龙江	43,214.53	-	40,404.80	-	2,809.73	-
广东	26,776,043.62	69,107,496.59	20,957,964.74	56,963,141.02	5,818,078.88	12,144,355.57
深圳	2,161,404.99	-	2,916,086.97	-	-754,681.98	-
天津	13,704,813.90	24,388,714.64	9,641,663.97	19,931,322.25	4,063,149.93	4,457,392.39
浙江	-	191,994.98	-	164,774.25	-	27,220.73
云南	118,196.58	2,348,136.75	110,511.65	379,230.83	7,684.93	1,968,905.92
陕西	1,500,000.00	-	-	-	1,500,000.00	-
吉林	564.10	58,666.67	527.43	63,906.52	36.67	-5,239.85
江苏	59,771,230.06	67,787,819.70	44,169,198.55	46,662,644.29	15,602,031.51	21,125,175.41
湖北	-	12,274,358.97	-	40,897.44	-	12,233,461.53
河南	29,538.46	12,820.51	27,617.92	13,965.59	1,920.54	-1,145.08
河北	-	747,925.78	-	747,782.06	-	143.72
山东	1,015,931.62	2,000,000.00	14,895.78	-	1,001,035.84	2,000,000.00
山西	-	8,541.88	-	9,304.80	-	-762.92
新疆	501,220.51	4,700.85	468,632.03	5,120.71	32,588.48	-419.86
重庆	241,991.45	18,001,986.67	226,257.59	1,996.00	15,733.86	17,999,990.67
宁夏	6,000,000.00	-	300,000.00	-	5,700,000.00	-
海南		63,000,000.00		-	-	63,000,000.00

福建		5,000,000.00		-	-	5,000,000.00
(二) 其他业务	6,932,879.28	8,601,536.32	1,170,811.91	4,301,128.40	5,762,067.37	4,300,407.92
北京	94,794.30	4,828,295.30	-	-	94,794.30	4,828,295.30
四川	638,857.73	-	33,460.31	-	605,397.42	-
陕西	3,300,000.00	3,300,000.00	1,137,351.60	-	2,162,648.40	3,300,000.00
上海	491,927.25	422,783.33	-	1,137,351.60	491,927.25	-714,568.27
广东	-	45,457.69	-	3,163,776.80	-	-3,118,319.11
天津	2,396,700.00	-	-	-	2,396,700.00	-
江苏	10,600.00	5,000.00	-	-	10,600.00	5,000.00
合计	966,341,326.79	1,328,992,055.68	554,902,613.26	816,752,761.83	411,438,713.53	512,239,293.85

注：本公司 2009 年度前五名客户销售的收入总额为 29,265,159.24 元，占全部营业收入的 3.03%。

26、营业税金及附加

项 目	2009年度	2008年度
营业税	47,911,889.48	60,763,667.93
城建税	1,521,616.16	2,934,501.15
教育费附加	1,462,406.88	2,015,195.75
房产税	396,000.00	396,000.00
文化事业建设费	10,715.61	36,222.84
地方税费	139,452.92	279,936.50
土地增值税	81,583,023.28	7,974,737.48
合计	133,025,104.33	74,400,261.65

注：计税标准详见本财务报表附注三。

27、财务费用

项 目	2009年度	2008年度
利息支出	9,982,593.99	4,599,920.62
其中：资金占用费		1,802,151.39
减：利息收入	28,748,660.41	23,801,264.58
其中：资金占用费	23,233,065.81	11,566,449.67
汇兑损失	8,075.33	83,408.54

减：汇兑收益

其他	559,706.48	1,400,004.24
合计	-18,198,284.61	-17,717,931.18

28、资产减值损失

项 目	2009年度	2008年度
坏账准备	5,941,345.99	8,415,392.78
存货跌价准备	1,841,949.85	1,040,830.75
合计	7,783,295.84	9,456,223.53

29、投资收益

项 目	2009年度	2008年度
1、成本法核算的长期股权投资收益	15,200,000.00	10,030,000.00
2、权益法核算的长期股权投资收益	6,474,869.18	8,967,802.85
3、处置长期股权投资产生的投资收益	311,653.57	200,736,172.45
4、持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
5、持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
6、持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
7、处置交易性金融资产取得的投资收益		419,573.50
8、持有至到期投资取得的投资收益		
9、可供出售金融资产等取得的投资收益		
10、其他		
合 计	21,986,522.75	220,153,548.80

注（1）成本法核算的长期股权投资收益系本公司本期收到参股的北京创世愿景房地产有限公司股利 800,000.00 元、本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司收到参股的北京创世愿景房地产有限公司股利 14,400,000.00 元。

注（2）处置长期股权投资产生的投资收益明细如下：

①本公司原直接拥有江西奥林匹克花园置业有限公司 0.50%的股份，根据《股权转让协议》，本公司将所持股份全部转让，转让后，本公司不再持有江西奥林匹克花园置业有限公司的股份，此次转让产生股权转让收益-50,000.00 元。

②本公司原直接拥有中奥体育产业有限公司 65.00%的股份，通过本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司间接拥有中奥体育产业有限公司 35.00%的股份，合计拥有中奥体育产业有限公司 100%的股份。2009 年 6 月，本公司受让中体竞赛管理有限公司所持有中奥体育产业有限公司 5%的股份，受让后，本公司直接拥有中奥体育产业有限公司 70.00%的股份，中体竞赛管理有限公司间接拥有中奥体育产业有限公司 30.00%的股份，此次受让产生股权转让收益-131,166.42 元。

③本公司原直接、间接拥有上海中体房地产有限公司 100.00%的股份，2009 年该公司注销，产生股权清算收益 106,745.24 元。

④本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司原直接拥有常州奥林匹克花园房地产开发有限公司 4.00%的股份，根据《股权转让协议书》，中体奥林匹克花园管理集团有限公司将所持常州奥林匹克花园房地产开发有限公司的股份全部转让，转让后，中体奥林匹克花园管理集团有限公司不再拥有常州奥林匹克花园房地产开发有限公司的股份，此次转让产生股权转让收益 597,796.51 元。

⑤本公司原直接拥有中体产业(沈阳)惠盛隆康乐有限公司 18.00%的股份，根据《股权转让协议书》，本公司将所持股份全部转让，转让后，本公司不再拥有中体产业(沈阳)惠盛隆康乐有限公司的股份，此次转让产生股权转让收益-5,999,602.20 元。

⑥本公司原直接拥有北京奥林匹克置业投资有限公司 4.50%的股份，根据《股权转让协议书》，本公司将所持股份全部转让，转让后，本公司不再拥有北京奥林匹克置业投资有限公司的股份，此次转让产生股权转让收益 5,225,390.26 元。

⑦本公司控股子公司中体竞赛管理集团有限公司原直接拥有武汉中体文化体育产业发展有限公司 33.30%的股份，根据《股权转让协议书》，中体竞赛管理集团有限公司将所持股份全部转让，转让后，中体竞赛管理集团有限公司不再拥有武汉中体文化体育产业发展有限公司的股份，此次转让产生股权转让收益 562,490.18 元。

(3) 本公司投资收益的汇回不存在重大限制。

30、营业外收入

项 目	2009年度	2008年度
处置固定资产净收益	790,630.06	503,097.84
政府补助	1,126,217.70	284,000.00
违约金	88,025.00	122,952.50
罚款收入	100.00	62,150.00
其他	949,980.72	392,724.19
合 计	2,954,953.48	1,364,924.53

注：本期政府补助系：①本公司及本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司分别收到的天津新技术产业园区武清开发总公司的扶持奖励 319,455.25 元、426,762.45 元；

②本公司北京分公司收到的北京市崇文区人民政府根据《崇政发(2009)23号》文件，为表彰国家体育总局所属单位 2008 年为崇文区体育产业和体育事业发展所做的贡献而给予的奖励 380,000.00 元。

31、营业外支出

项 目	2009年度	2008年度
处置固定资产净损失	121,032.38	113,797.91
滞纳金支出	110,247.56	2,503.12
罚款支出	70,448.36	112,696.80
公益性捐赠支出	1,000.00	3,585,400.00
其他	57,216.20	

合 计	359,944.50	3,814,397.83
-----	------------	--------------

32、所得税费用

项 目	2009年度	2008年度
本期所得税费用	65,705,583.71	119,401,240.74
递延所得税费用	-17,731,854.47	-15,763,962.09
合 计	47,973,729.24	103,637,278.65

33、其他综合收益

项 目	2009年度	2008年度
1、可供出售金融资产		
加：当期利得（损失）		
减：前期计入其他综合收益当期转入利润的金额		
小计		
2、按照权益法核算的被投资单位其他综合收益中所享有的份额	1,118,253.54	
3、现金流量套期工具		
加：当期利得（损失）		
减：前期计入其他综合收益当期转入利润的金额		
当期转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4、境外经营外币折算差额		
5、与计入其他综合收益项目相关的所得税影响		
6、其他		-103,969.62
合 计	1,118,253.54	-103,969.62

注：根据财政部财会（2009）8号《财政部关于印发企业会计准则解释第3号的通知》的要求，应当在利润表中增列“其他综合收益”项目。同时根据该通知要求，在编制比较报表时需调整比较期利润表的列报。本期其他综合收益发生数系按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额1,164,389.64元，其中：①本公司控股子公司中奥体育产业有限公司本期因购买天津中体经纪管理有限公司10.00%的股权增加资本公积72,737.86元，本公司按权益法核算而相应增加股权投资准备50,916.50元；本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司因其参股公司中奥体育产业有限公司资本公积增加，本公司按权益法核算而相应增加的股权投资准备17,457.09元；本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司因其参股公司中体竞赛管理有限公司资本公积增加，本公司按权益法核算而相应增加的股权投资准备3,240.47元；②本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司通过多次交易分布实现的非同一控制下企业合并新纳入合并范围的连云港中体地产有限公司，对于被购买方在购买日与原取得投资时之间可辨认净资产公允价值的变动，相对于原持股比例的部分，在合并财务报表中应调整所有权相关项目，其中属于原取得投资后被投资单位实现净损益增加的资产价值量，应调整留存收益等，差额调整资本公积1,464,833.74元，本公司按权益法核算而相应增加股权投资准备

1,087,639.05 元；③本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的控股子公司辽宁中体地产有限公司转让沈阳新朋房地产开发有限公司 10.00%的股份增加资本公积 247,650.82 元，本公司按权益法核算而相应增加股权投资准备 182,041.93 元；④本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司的参股公司天津中体明星俱乐部有限公司购买北京中体明星体育文化传播有限公司 20.00%的股权减少资本公积 71,447.17 元，本公司按权益法核算而相应减少股权投资准备 26,864.13 元；本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司因其参股公司中体竞赛管理有限公司资本公积减少，本公司按权益法核算而相应减少股权投资准备 4,986.66 元；⑤本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的控股子公司上海中体房地产有限公司本期注销，在合并报表时调整对上海中体房地产有限公司资本公积 106,745.24 元，本公司按权益法核算而相应减少股权投资准备 79,258.34 元；⑥本公司控股子公司上海奥林匹克置业投资有限公司本期因购买上海中奥体育产品经营有限公司减少资本公积 146,376.57 元，本公司按权益法核算而相应减少股权投资准备 65,796.27 元。⑦本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司本期因其控股子公司辽宁中体地产有限公司购买其控股子公司沈阳中体房地产开发有限公司 2.00%的少数股东股权减少资本公积 38,605.49 元而相应减少资本公积 38,219.43 元，本公司按权益法核算而相应减少股权投资准备 28,377.93 元。⑧本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司本期因其控股子公司辽宁中体地产有限公司购买其控股子公司沈阳天阔华城房地产开发有限公司 2.00%的少数股东股权减少资本公积 24,158.30 元而相应减少资本公积 23,916.72 元，本公司按权益法核算而相应减少股权投资准备 17,758.17 元。

34、收到其他与经营活动有关的现金

项 目	2009年度	2008年度
财务费用	6,150,261.26	12,234,814.91
营业外收入	1,204,924.50	569,466.09
往来款项	209,698,215.78	449,923,601.09
合 计	217,053,401.54	462,727,882.09

35、支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2009年度	2008年度
销售费用	36,447,695.15	69,733,500.03
管理费用	24,006,138.82	41,690,028.56
财务费用	356,224.81	590,853.29
营业外支出	188,277.01	3,700,599.92
往来款项	400,677,756.26	729,824,311.20
合 计	461,676,092.05	845,539,293.00

36、收到其他与投资有关的现金

项 目	2009年度	2008年度
取得子公司连云港中体地产有限公司 现金的期初余额与支付价款的差额	5,798,941.96	
合 计	5,798,941.96	

37、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	合并金额		母公司金额	
	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量				
净利润	97,475,151.70	303,473,433.36	105,945,293.20	158,976,240.98
加：资产减值准备	7,783,295.84	9,456,223.53	6,578,981.02	10,721,007.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,496,287.16	16,343,712.19	4,098,703.37	4,318,094.93
无形资产摊销	823,828.66	854,554.27	82,056.00	81,228.00
长期待摊费用摊销	3,929,016.42	2,424,678.82	78,264.23	87,321.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-673,528.68	-393,416.18	-567,222.14	-63,558.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	3,931.00	4,116.25	-	4,116.25
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	9,950,786.58	2,727,590.17	8,184,437.50	2,651,387.65
投资损失（收益以“-”号填列）	-21,986,522.75	-220,153,548.80	-113,458,002.97	-163,156,299.34
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-17,731,854.47	-15,763,962.09	-	-
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）	-45,751,627.86	-608,163,865.96	449,374.10	-350,779.57
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	14,156,162.43	-373,896,152.07	-117,487,051.43	-247,573,200.77
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	241,593,807.14	81,100,961.73	-37,589,805.63	24,015,617.40
其他	-	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	307,068,733.17	-801,985,674.78	-143,684,972.75	-210,288,824.47
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：				
债务转为资本	-	-	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-	-	-
融资租入固定资产	-	-	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况：				
现金的期末余额	700,934,620.26	428,032,119.61	108,160,009.21	103,819,612.88
减：现金的期初余额	428,032,119.61	1,113,788,137.54	103,819,612.88	211,722,043.17
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	272,902,500.65	-685,756,017.93	4,340,396.33	-107,902,430.29

(2) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项目	合并金额		母公司金额	
	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：				
1、取得子公司及其他营业单位的价格	168,319.20	17,000,000.00		
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	168,319.20	17,000,000.00		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	5,967,261.16	10,000,935.91		
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-5,798,941.96	6,999,064.09		
4、取得子公司的净资产	4,788,908.41	20,000,000.00		
流动资产	149,773,042.99	89,609,317.68		
非流动资产	916,875.32	46,484.09		
流动负债	145,901,009.90	69,655,801.77		
非流动负债				
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息				
1、处置子公司及其他营业单位的价格		240,000,000.00	4,570,000.00	
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		240,600,000.00	4,570,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		84,866,889.39		
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		155,733,110.61	4,570,000.00	
4、处置子公司的净资产		95,356,697.08	3,494,416.61	
流动资产		808,279,101.07	36,533,814.39	
非流动资产		12,494,163.95	1,371,133.67	
流动负债		485,416,567.94	34,374,284.07	
非流动负债		240,000,000.00		

(3) 现金和现金等价物

项 目	合并金额		母公司金额	
	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度
一、现金	700,934,620.26	428,032,119.61	108,160,009.21	103,819,612.88
其中：库存现金	1,356,076.85	1,906,588.75	213,114.20	39,542.70
可随时用于支付的银行存款	697,095,248.85	421,947,431.70	107,946,895.01	101,780,070.18
可随时用于支付的其他货币资金	2,483,294.56	4,178,099.16		2,000,000.00
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、期末现金及现金等价物余额 700,934,620.26 428,032,119.61 108,160,009.21 103,819,612.88

其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物

六、母公司会计报表主要项目注释（如无特别说明，以下货币单位均为人民币元）

1、应收账款

(1) 按性质分类

性质	2009.12.31				2008.12.31			
	金额	占应收账款总额的比例	坏账准备金额	净额	金额	占应收账款总额的比例	坏账准备金额	净额
单项金额重大的应收款项	4,000,000.00	28.34%		4,000,000.00				
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项	8,053,054.54	57.05%	4,450,783.99	3,602,270.55	6,992,903.21	67.50%	3,920,708.31	3,072,194.90
其他不重大应收款项	2,061,777.72	14.61%	84,133.13	1,977,644.59	3,366,938.27	32.50%	169,505.20	3,197,433.07
合计	14,114,832.26	100.00%	4,534,917.12	9,579,915.14	10,359,841.48	100.00%	4,090,213.51	6,269,627.97

(2) 分账龄列示

账龄	2009.12.31					2008.12.31				
	金额	比例	坏账准备计提比例	坏账准备	净额	金额	比例	坏账准备计提比例	坏账准备	净额
一年以内	4,866,317.10	34.48%	0	-	4,866,317.10	930,007.52	8.98%	0		930,007.52
一至二年	393,477.03	2.79%	1%	3,934.77	389,542.26	824,309.87	7.96%	1%	8,243.10	816,066.77
二至三年	801,983.59	5.68%	10%	80,198.36	721,785.23	1,612,620.88	15.56%	10%	161,262.09	1,451,358.79
三年以上	8,053,054.54	57.05%	50%	4,450,783.99	3,602,270.55	6,992,903.21	67.50%	50%	3,920,708.32	3,072,194.89
合计	14,114,832.26	100.00%		4,534,917.12	9,579,915.14	10,359,841.48	100.00%		4,090,213.51	6,269,627.97

说明：除以下情况外，公司期末应收账款按照账龄分析法计提坏账准备。

期末应收账款单项金额虽不重大但单独进行减值测试计提坏账准备情况如下：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
三年以上不重大的应收账款	848,513.42	848,513.42	100%	账龄时间长，确定无法收回
合 计	848,513.42	848,513.42		

注(1)：期末余额中应收账款前六名金额合计 6,645,371.30 元，占应收账款总额的 47.08%，明细情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例
北京嘉润诚体育文化有限公司	非关联关系	4,000,000.00	一年以内	28.34%
哈尔滨国际会展体育中心有限公司	非关联关系	873,519.30	三年以上	6.19%
湖南株洲市天元体育产业有限公司	非关联关系	521,852.00	三年以上	3.70%
吉林省白城师院	非关联关系	450,000.00	三年以上	3.19%
湖南长沙会展中心	非关联关系	400,000.00	三年以上	2.83%
大连人民体育场	非关联关系	400,000.00	二至三年	2.83%
合 计		6,645,371.30		47.08%

注(2)：期末余额中，无应收持有本公司 5%以上表决权股份的股东单位款项；

注(3)：期末余额中，无应收本公司关联方单位的款项；

注(4)：本公司期末应收账款包括无法收回的款项 848,513.42 元，账龄均在三年以上；为审慎起见，以上应收账款已全额计提坏账准备；

注(5)：本公司无以前年度已全额计提坏账准备但在本报告期又全额或部分收回或通过重组等其他方式收回的应收账款。

2、其他应收款

(1) 按性质分类

性质	2009.12.31				2008.12.31			
	金额	占其他 应收款 总额的 比例	坏账准备金 额	净额	金额	占其他应 收款总额 的比例	坏账准备金 额	净额
单项金额重 大的应收款 项	533,081,615.72	95.42%	4,112,316.16	528,969,299.56	415,787,133.97	96.03%	4,157,871.34	411,629,262.63
单项金额不 重大但按信 用风险特征 组合后该组 合的风险较 大的应收款 项	3,954,829.56	0.71%	2,880,144.16	1,074,685.40	9,058,871.38	2.09%	3,135,087.55	5,923,783.83
其他不重大 应收款项	21,635,104.00	3.87%	225,570.03	21,409,533.97	8,123,215.28	1.88%	60,139.86	8,063,075.42
合计	558,671,549.28	100.00%	7,218,030.35	551,453,518.93	432,969,220.63	100.00%	7,353,098.75	425,616,121.88

(2) 分账龄列示

账龄	2009. 12. 31				2008. 12. 31					
	金额	比例	坏账准备计提比例	坏账准备	净额	金额	比例	坏账准备计提比例	坏账准备	净额
一年以内	216,149,983.00	38.69%	0	704,434.75	215,445,548.25	325,739,478.33	75.23%	0	3,240,402.00	322,499,076.33
一至二年	245,680,963.79	43.98%	1%	2,455,947.32	243,225,016.47	23,715,909.21	5.48%	1%	236,585.48	23,479,323.73
二至三年	13,691,269.21	2.45%	10%	181,559.08	13,509,710.13	19,454,961.71	4.49%	10%	191,023.72	19,263,937.99
三年以上	83,149,333.28	14.88%	50%	3,876,089.20	79,273,244.08	64,058,871.38	14.80%	50%	3,685,087.55	60,373,783.83
合计	558,671,549.28	100.00%		7,218,030.35	551,453,518.93	432,969,220.63	100.00%		7,353,098.75	425,616,121.88

说明：公司期末其他应收款全部按照账龄分析法计提坏账准备。

(3) 关联方计提坏账准备金额

账龄	金额	坏账准备计提比例	坏账准备金额	净额
一年以内	70,443,475.08	1%	704,434.75	69,739,040.33
一至二年	245,592,972.05	1%	2,455,929.72	243,137,042.33
二至三年	13,155,908.20	1%	131,559.08	13,024,349.12
三年以上	76,575,860.66	1%	765,758.61	75,810,102.05
合计	405,768,215.99		4,057,682.16	401,710,533.83

(4) 不计提坏账准备金额

账龄	职工暂借款	保证金	押金	国外项目暂借款	合计
一年以内	677,644.62	130,306.00			807,950.62
一至二年	78,731.74	7,500.00			86,231.74
二至三年	21,361.01	14,000.00			35,361.01
三年以上	86,911.47	265,900.00			352,811.47
合计	864,648.84	417,706.00	-	-	1,282,354.84

注(1)：期末余额中其他应收款前五名金额合计 409,111,585.31 元，占其他应收款总额的 73.23%，明细情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额比例
九江中体置业有限公司	控股子公司参股	134,040,000.00	二年以内	23.99%
大连乐百年置业有限公司	拟收购的公司	126,250,000.00	一年以内	22.60%
西安中体实业有限公司	控股子公司	55,000,000.00	三年以上	9.84%
辽宁中体地产有限公司	本公司参股及控股子公司的控股子公司	48,976,227.53	二年以内	8.77%
沈阳新朋房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司的控股子公司	44,845,357.78	二年以内	8.03%
合计		409,111,585.31		73.23%

注(2)：期末余额中，无应收持有本公司 5%以上表决权股份的股东单位款项；

注(3)：期末余额中，应收本公司关联方单位的款项明细情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款 总额比例
西安中体实业有限公司	控股子公司	55,000,000.00	9.84%
中国体育国际经济技术合作有限公司	控股子公司的全资子公司	2,431,010.94	0.44%
中体竞赛管理有限公司	控股子公司	16,040,000.00	2.87%
惠州奥林匹克花园置业投资有限公司	本公司及控股子公司参股公司	33,445,133.34	5.99%
中体奥林匹克花园管理集团有限公司	控股子公司	9,805,555.55	1.76%
北京中体华奥咨询有限公司	控股子公司	50,346.00	0.01%
九江中体置业有限公司	控股子公司参股	134,040,000.00	23.99%
沈阳新朋房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司的控股子公司	44,845,357.78	8.03%
北京中体健身投资管理有限公司	控股子公司	197,300.80	0.04%
盐城中体房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	26,535,826.42	4.75%
沈阳中体房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司的控股子公司	33,083,515.10	5.92%
沈阳天阔华城房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司的控股子公司	1,317,942.53	0.24%
辽宁中体地产有限公司	本公司参股及控股子公司的控股子公司	48,976,227.53	8.77%
合计		405,768,215.99	72.65%

注(4)：本公司无以前年度已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大，但在本报告期又全额或部分收回的，或通过重组等其他方式收回的其他应收款。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
一、控股子公司										
西安中体实业有限公司	成本法	68,000,000.00	28,834,931.75	-2,234,364.58	26,600,567.17	68.00	68.00	41,399,432.83	2,234,364.58	
中国体育国际经济技术合作有限公司	成本法	注(1)	4,501,172.60	-4,501,172.60						
中体奥林匹克花园管理集团有限公司	成本法	151,019,473.90	151,019,473.90		151,019,473.90	74.25	74.25			
北京中体健身投资管理有限公司	成本法	33,750,000.00	29,098,549.18		29,098,549.18	93.75	93.75	4,651,450.82		

公司							
天津奥林匹克花园置业投资有限公司	成本法	32,500,000.00	32,500,000.00		32,500,000.00	65.00	65.00
北京中体华奥咨询有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	80.00	80.00
北京中体倍力健身俱乐部有限公司	成本法	8,595,210.00	8,595,210.00		8,595,210.00	65.00	65.00
中体竞赛管理有限公司	成本法	40,000,000.00	40,000,000.00		40,000,000.00	80.00	80.00
上海奥林匹克置业投资有限公司	成本法	53,980,000.00	53,980,000.00		53,980,000.00	44.95	44.95
中奥体育产业有限公司	成本法	34,997,510.13 注(2)	32,500,000.00	2,497,510.13	34,997,510.13	70.00	70.00
控股子公司小计		427,842,194.03	386,029,337.43	-4,238,027.05	381,791,310.38		46,050,883.65 2,234,364.58
二、其他股权投资							
北京北奥大型文化体育活动有限公司	成本法	注(3)	1,250,000.00	-1,250,000.00			
北京奥林匹克置业投资有限公司	成本法	注(4)	26,774,609.74	-26,774,609.74			
中体传播网有限公司	成本法	3,566,258.09	3,566,258.09		3,566,258.09	19.00	19.00
中体产业(沈阳)惠盛隆康乐有限公司	成本法	注(5)	12,000,000.00	-12,000,000.00			
辽宁中体地产有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00		300,000.00	1.00	1.00
北京创世愿景房地产有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	1.00	1.00
惠州奥林匹克花园置业投资有限公司	成本法	400,000.00	400,000.00		400,000.00	1.00	1.00
桂林市临桂世纪家园房地产开发有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00		300,000.00	1.00	1.00
江西奥林匹克花园置业有限公司	成本法	注(6)	50,000.00	-50,000.00			
陕西泰盈环达通房地产开发有限公司	成本法	750,000.00	750,000.00		750,000.00	1.00	1.00
其他股权投资小计		5,816,258.09	45,890,867.83	-40,074,609.74	5,816,258.09		800,000.00
三、联营和合营							
北京歌华中体文化体育发展有限公司	权益法	12,000,000.00	4,732,105.84	-2,426,761.97	2,305,343.87	50.00	50.00
三亚中体万通奥林匹克置业	权益法	10,000,000.00 注(7)		9,787,384.94	9,787,384.94	20.00	20.00

有限公司

联营和合营小计

22,000,000.00 4,732,105.84 7,360,622.97 12,092,728.81

合计

455,658,452.12 436,652,311.10 -36,952,013.82 399,700,297.28 46,050,883.65 2,234,364.58 800,000.00

- 注（1）本公司本期将所持有的中国体育国际经济技术合作有限公司 100.00% 股权全部转让；
 注（2）本公司本期从控股子公司中体竞赛管理有限公司处受让中奥体育产业有限公司 5.00% 的股权；
 注（3）本公司本期将所持有的北京北奥大型文化体育活动有限公司 15.00% 股权全部转让；
 注（4）本期本公司将所持北京奥林匹克置业投资有限公司 4.50% 的股权全部转让；
 注（5）本公司本期将所持有的中体产业（沈阳）惠盛隆康乐有限公司 18.00% 的股权全部转让；
 注（6）本公司将所持有的江西奥林匹克花园置业有限公司 0.50% 的股权全部转让；
 注（7）本公司 2009 年 7 月投资设立三亚中体万通奥林匹克置业有限公司，直接持有 20.00% 的股份。

4、营业收入、营业成本

（1）业务分部

行 业	收 入		成 本		毛 利	
	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度
（一）主营业务	15,201,775.22	143,105,536.13	5,525,291.50	94,000,957.36	9,676,483.72	49,104,578.77
咨询、管理收入	9,100,000.00	30,742,600.00	40,000.00	21,000,000.00	9,060,000.00	9,742,600.00
中空吹塑制品等收入	5,577,146.89	3,296,423.36	5,268,302.07	3,590,845.71	308,844.82	-294,422.35
商品销售收入	224,628.33	108,296,512.77	179,989.43	69,292,617.65	44,638.90	39,003,895.12
健身服务收入		770,000.00		117,494.00		652,506.00
其他收入	300,000.00		37,000.00		263,000.00	
（二）其他业务	733,652.03	4,828,295.30	33,460.31	-	700,191.72	4,828,295.30
租金收入	638,857.73		33,460.31		605,397.42	-
其他收入	94,794.30	4,828,295.30			94,794.30	4,828,295.30
合 计	15,935,427.25	147,933,831.43	5,558,751.81	94,000,957.36	10,376,675.44	53,932,874.07

注：主营业务收入中其他收入包括广告代理、广告制作、广告发布收入、节目制作收入等；

（2）地区分部

行 业	收 入		成 本		毛 利	
	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度
（一）主营业务	15,201,775.22	143,105,536.13	5,525,291.50	94,000,957.36	9,676,483.72	49,104,578.77
北京	5,597,809.91	115,140,534.14	699,405.57	90,608,036.90	4,898,404.34	24,532,497.24
四川	1,987,479.76	854,034.52	1,849,200.52	930,313.20	138,279.24	-76,278.68
上海	4,500,000.00	8,809,673.44	-	8,739.11	4,500,000.00	8,800,934.33
辽宁	410,769.23	190,811.96	384,061.73	150,641.03	26,707.50	40,170.93

黑龙江	43,214.53	-	40,404.80	-	2,809.73	-
广东	702,030.01	423,579.57	656,385.25	408,862.40	45,644.76	14,717.17
海南		3,500,000.00				3,500,000.00
天津		476,514.74		400,660.81		75,853.93
浙江		191,994.98		164,774.25		27,220.73
云南	118,196.58	348,136.75	110,511.65	379,230.83	7,684.93	-31,094.08
吉林	564.10	58,666.67	527.43	63,906.52	36.67	-5,239.85
江苏	1,053,029.06	61,254.70	1,047,391.23	66,725.71	5,637.83	-5,471.01
湖北		12,274,358.97		40,897.44		12,233,461.53
河南	29,538.46	12,820.51	27,617.92	13,965.59	1,920.54	-1,145.08
河北		747,925.78		747,782.06		143.72
山东	15,931.62		14,895.78		1,035.84	
山西		8,541.88		9,304.80		-762.92
新疆	501,220.51	4,700.85	468,632.03	5,120.71	32,588.48	-419.86
重庆	241,991.45	1,986.67	226,257.59	1,996.00	15,733.86	-9.33
宁夏						
(二)其他业务	733,652.03	4,828,295.30	33,460.31		700,191.72	4,828,295.30
北京	94,794.30	4,828,295.30		0.00	94,794.30	4,828,295.30
四川	638,857.73		33,460.31		605,397.42	-
合计	15,935,427.25	147,933,831.43	5,558,751.81	94,000,957.36	10,376,675.44	53,932,874.07

注：本公司 2009 年度前五名客户销售的收入总额为 10,913,712.82 元，占全部营业收入的 68.49%。

5、投资收益

项 目	2009年度	2008年度
1、成本法核算的长期股权投资收益	116,852,764.54	167,241,702.06
2、权益法核算的长期股权投资收益	-2,639,377.03	-5,051,516.15
3、处置长期股权投资产生的投资收益	-755,384.54	966,113.43
4、持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
5、持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
6、持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
7、处置交易性金融资产取得的投资收益		
8、持有至到期投资取得的投资收益		
9、可供出售金融资产等取得的投资收益		
10、其他		
合 计	113,458,002.97	163,156,299.34

注（1）：成本法核算的长期股权投资收益明细如下：

- ①本期收到本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司股利 89,100,000.00 元；
- ②本期收到本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司股利 4,477,764.54 元；
- ③本期收到本公司控股子公司上海奥林匹克置业投资有限公司股利 22,475,000.00 元；
- ④本期收到本公司参股的北京创世愿景房地产有限公司股利 800,000.00 元。

注（2）：处置长期股权投资产生的投资收益明细如下：

①本公司原直接拥有江西奥林匹克花园置业有限公司 0.50%的股份，根据《股权转让协议》，本公司将所持股份全部转让，转让后，本公司不再拥有江西奥林匹克花园置业有限公司的股份，此次转让产生股权转让收益-50,000.00 元；

②本公司原直接拥有中国体育国际经济技术合作有限公司 100.00%的股份，根据《股权转让协议》，本公司将所持 100.00%股份全部转让给本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司，转让后，本公司不再拥有中国体育国际经济技术合作有限公司的股份，此次转让产生股权转让收益 68,827.40 元；

③本公司原直接拥有中体产业（沈阳）惠盛隆康乐有限公司 18.00%的股份，根据《股权转让协议》，本公司将所持股份全部转让，转让后，本公司不再拥有中体产业（沈阳）惠盛隆康乐有限公司股份，此次转让产生股权转让收益-5,999,602.20 元；

④本公司原直接拥有北京奥林匹克置业投资有限公司 4.50%的股份，根据《股权转让协议》，本公司将其所持股份全部转让，转让后，本公司不再拥有北京奥林匹克置业投资有限公司股份，此次转让产生股权转让收益 5,225,390.26 元。

注（3）本公司投资收益的汇回不存在重大限制。

6、其他综合收益

项 目	2009年度	2008年度
1、可供出售金融资产		
加：当期利得（损失）		
减：前期计入其他综合收益当期转入利润的金额		
小计		
2、按照权益法核算的被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
3、现金流量套期工具		
加：当期利得（损失）		
减：前期计入其他综合收益当期转入利润的金额		
当期转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4、境外经营外币折算差额		
5、与计入其他综合收益项目相关的所得税影响		
6、其他	66,031.35	
合 计	66,031.35	

注：根据财政部“财会（2009）8号”《财政部关于印发企业会计准则解释第3号的通知》的要求，应当在利润表中增列“其他综合收益”项目。同时根据该通知要求，在编制比较报表时需调整比较期利润表的列报。

本期其他综合收益发生数 66,031.35 元系本公司本期受让本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司所持有中奥体育产业有限公司 5.00% 的股权产生的购买日应享有所有者权益份额与实际支付价款的差额。

七、关联方关系及交易

1、关联方认定标准：关联方关系存在是以控制、共同控制或重大影响为前提条件的。

控制，是指有权决定一个公司的财务和经营政策，并能据以从该公司的经营活动中获取利益。

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

重大影响，是指对一个公司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。

本公司在判断是否存在关联方关系时遵守实质重于形式的原则。

2、本企业的关联方

(1) 本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
国家体育总局体育基金管理中心	本公司第一大股东	事业法人	北京	董鑫萍			22.0733	22.0733		

(2) 本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
西安中体实业有限公司	控股子公司	有限责任公司	西安	吴振绵	房地产开发及经营	10,000.00	68.00	68.00	71010948-1
天津奥林匹克花园置业投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津	吴振绵	房地产、劳务服务等	5,000.00	90.00	90.00	73280530-6
北京中体健身投资管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	谢亚龙	健身服务、咨询、连锁服务	3,600.00	100.00	100.00	80223230-5
北京中体华奥咨询有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	魏纪中	体育赛事组织及策划咨询	625.00	80.00	80.00	73765601-2
北京中体倍力健身俱乐部有限公司	控股子公司	有限责任公司(中外合资)	北京	谢亚龙	健身健美、体能测试等	\$160.00	65.00	65.00	600095330
上海奥林匹克置业投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海	吴振绵	房地产开发、经营	5,000.00	54.95	54.95	63059705-9

中体竞赛管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津	王俊生	赛事承办、体育用品销售、体育信息技术咨询	5,000.00	100.00	100.00	74667026-2
中体奥林匹克花园管理集团有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	吴振绵	品牌管理、信息服务	20,000.00	74.25	74.25	72637659-2
中奥体育产业有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	吴振绵	开发体育场馆、体育设施等	5,000.00	100.00	100.00	74158247-4
天津中体奥园物业管理有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	天津	姚国麟	物业管理、装饰装修、家政服务	100.00	95.00	95.00	74403708-4
广州中体倍力健身俱乐部有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	广州	郑连弟	健身、美容	500.00	96.00	96.00	74597296-3
上海奥林匹克物业管理有限公司	控股子公司的全资子公司	有限责任公司	上海	陈穗建	物业管理、绿化服务	300.00	100.00	100.00	70308920-8
上海中奥体育产品经营管理有限公司	控股子公司的全资子公司	有限责任公司	上海	陈穗建	体育场馆设施的开发、经营等	50.00	100.00	100.00	70349041-3
上海康都置业有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	上海	吴振绵	房地产开发、经营	1,000.00	70.00	70.00	76967127-6
上海中体爱立特体育发展有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	上海	王俊生	体育赛事策划, 体育咨询(除经纪), 体育设施管理	300.52	51.00	51.00	77241596-X
北京中体世奥体育咨询有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	北京	王俊生	体育咨询等	30.00	50.00	50.00	66751997-8
安徽中体场馆管理有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	淮南	刘亚群	承办体育比赛、文艺会展、体育培训、咨询等	500.00	100.00	100.00	69413078-1
中国体育国际经济技术合作有限公司	控股子公司的全资子公司	有限责任公司	北京	陈顺	承包体育行业境内外工程	1,300.00	100.00	100.00	10151903-9
连云港中体地产有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司(中外合资)	连云港	吴振绵	房地产开发、销售	2,000.00	52.30%	52.30%	76739553-8
辽宁中体地产有限公司	本公司参股及控股子公司的控股子公司	有限责任公司	沈阳	陈顺	房地产开发等	3,000.00	100.00	100.00	76006999-1
盐城中体地产有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	盐城	陈顺	房地产开发销售	2,000.00	72.00	72.00	76910089-5
天津中体经纪管理有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	天津	王俊生	体育用品的开发、生产销售等	600.00	60.00	60.00	71282614-2
中奥路跑(北京)体育管理有限公司	控股子公司的全资子公司	有限责任公司	北京	王大卫	体育场馆管理、体育赛事策划、体育经纪业务	600.00	100.00	100.00	69165250-9
北京中体建筑设计有限公司	控股子公司的全资子公司	有限责任公司	北京	王道正	建筑工程设计	200.00	93.00	93.00	70024035-5

沈阳天阔华城房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司的控股子公司	有限责任公司	沈阳	吴振绵	房地产开发、销售	1,000.00	52.00	52.00	75553393-X
沈阳中体房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司的控股子公司	有限责任公司	沈阳	吴振绵	房地产开发、销售	2,000.00	52.00	52.00	78870244-5
沈阳新朋房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司的控股子公司	有限责任公司	沈阳	吴振绵	房地产开发、销售	1,000.00	71.00	71.00	76439694-9
佛山中奥广场管理有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	佛山	王俊生	承办体育比赛,文化演出和会议展览服务,体育信息咨询	500.00	54.00	54.00	79122308-2

(3) 本企业的合营和联营企业情况

单位:人民币万元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)
一、合营企业							
北京歌华中体体育文化发展有限公司	有限责任公司	北京	吴振绵	票务代理、技术开发、技术服务、寄递业务	2,400.00	50.00	50.00
二、联营企业							
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	有限责任公司	三亚	吴振绵	房地产开发、商品房销售等	5,000.00	33.00	33.00
惠州奥林匹克花园置业投资有限公司	有限责任公司	惠州	吴振绵	房地产开发与经营	4,000.00	35.00	35.00
九江中体置业有限公司	有限责任公司	九江	吴振绵	房地产开发与经营	2,000.00	50.00	50.00
北京中体极限体育文化发展有限公司	有限责任公司	北京	万骊华	体育用品销售	100.00	31.00	31.00
北京中体精英商业管理有限公司	有限责任公司	北京	万骊华	企业管理、企业策划、投资咨询、品牌策划、品牌管理	300.00	23.00	23.00
北京中体保险经纪有限公司	有限责任公司	北京	魏纪中	保险业务	1,000.00	30.00	30.00
天津中体明星俱乐部有限公司	有限责任公司	天津	吴振绵	体育、文化、信息咨询	1,000.00	47.00	47.00
中国航空服务有限公司	有限责任公司	北京	宋海卫	航空客运、货运代理	2,350.00	47.74	47.74
晋江中体文化体育发展有限公司	有限责任公司	晋江	吴振绵	体育赛事策划推广等	300.00	30.00	30.00
北京中体柏莲健康科技有限公司	有限责任公司	北京	何宏	技术推广服务;经济贸易咨询;企业管理销售化妆品;美容	100.00	40.00	40.00

(续表)

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系	组织机构代码
一、合营企业							
北京歌华中体体育文化发展有限公司	64,149,776.45	59,532,672.68	4,617,103.77	14,395,778.69	-4,853,523.93	本公司参股	78097904-4

二、联营企业

三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	48,936,924.72		48,936,924.72		-1,063,075.28	本公司及控股子公司参股	68727526-1
惠州奥林匹克花园置业投资有限公司	886,531,704.56	729,253,047.52	157,278,657.04	256,444,815.00	24,681,257.15	本公司及控股子公司参股	76934559-3
九江中体置业有限公司	409,102,906.04	397,333,195.93	11,769,710.11		-5,279,694.27	控股子公司参股	67495359-6
北京中体极限体育文化发展有限公司	1,197,022.32	1,485,427.21	-288,404.89	742,324.94	309,964.08	控股子公司参股	76350520-X
北京中体精英商业管理有限公司	2,465,991.35	17,632.13	2,448,359.22	1,044,080.00	-300,086.78	控股子公司参股	78860148-4
北京中体保险经纪有限公司	7,857,021.00	869,347.30	6,987,673.70	3,836,136.27	3,469.89	控股子公司参股	75771353-9
天津中体明星俱乐部有限公司	15,490,229.10	2,360,431.49	13,129,797.61	10,510,977.00	1,366,077.58	控股子公司参股	72447143-0
中国航空服务有限公司	275,351,979.14	216,576,667.16	34,759,637.25	133,815,408.25	6,949,118.04	控股子公司参股	10168495-8
晋江中体文化体育发展有限公司	2,601,090.19	72,693.84	2,528,396.35	98,000.00	-471,603.65	控股子公司参股	68936354-8
北京中体柏莲健康科技有限公司	1,311,043.30	237,764.71	1,073,278.59	1,426,186.03	73,278.59	控股子公司参股	68575457-6

(4) 本企业的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	业务性质	本企业持股比例(%)	组织机构代码
金保利亚洲有限公司	本公司股东	投资、芯片设计、烟草经销	3.2545	
中体传播网有限公司	本公司参股	计算机网络服务	19.00	
北京创世愿景房地产开发有限公司	本公司及控股子公司参股	房地产开发等	19.00	74333977-7
福建中体房地产发展有限公司	控股子公司参股	房地产开发与经营	15.00	77535343-4
福建中体投资有限公司	控股子公司参股	房地产开发经营、对基础设施的投资	10.00	76926567-3
商丘奥林匹克置业投资有限公司	控股子公司参股	房地产开发等	9.60	
中奥广场管理有限公司	控股子公司参股	项目投资、投资管理	4.75	76990166-8
江阴中奥广场置业有限公司	控股子公司参股	房地产开发经营等	5.00	65637350-8
上海中体建筑工程有限公司	控股子公司的全资子公司参股	建筑施工装潢	8.00	70321309-6

3、关联方交易情况

(1) 本期本公司从控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的原参股公司连云港中体地产有限公司取得资金占用费收入 1,387,416.67 元；

(2) 本期本公司从控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的参股公司惠州奥林匹克花园置业投资有限公司、九江中体置业有限公司分别取得资金占用费收入 2,525,133.34 元、14,040,000.00 元；

(3) 本期本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的控股子公司盐城中体地产有限公司支付给本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司的参股公司天津中体明星俱乐部有限公司策划服务费 600,000.00 元；

(4) 本期本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司从其参股公司惠州奥林匹克花园置业投资有限公司取得资金占用费收入 721,875.00 元，从其原参股公司连云港中体地产有限公司取得资金占用费收入 4,225,910.79 元，从其参股公司北京创世愿景房地产开发有限公司取得管理服务费收入 3,345,598.56 元；

(5) 本期本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司从其参股公司中国航空服务有限公司取得咨询费收入 91,700.00 元；

(6) 关联担保情况

单位：元

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
本公司	中体奥林匹克花园管理集团有限公司	100,000,000.00	2009年8月13日	2010年8月12日	否

4、关联方应收应付款项余额（单位：人民币元）

项目名称	关联方	2009.12.31	2008.12.31	性质和内容
应收账款	北京歌华中体文化体育发展有限公司	161,294.50	161,294.50	票务咨询费
应收账款	福建中体房地产发展有限公司		5,000,000.00	技术服务费
其他应收款	惠州奥林匹克花园置业投资有限公司	49,538,883.34	30,920,000.00	借款及资金占用费
其他应收款	北京中体极限体育文化发展有限公司	854,988.36	751,786.53	往来款
其他应收款	北京中体精英商业管理有限公司	82,890.00	82,890.00	往来款
其他应收款	九江中体置业有限公司	204,040,000.00	240,000,000.00	借款及资金占用费
其他应付款	天津中体明星俱乐部有限公司	9,450,000.00	9,000,000.00	往来款及策划费
其他应付款	上海中体建筑工程有限公司	99,125.97	99,125.97	往来款
其他应付款	北京中体极限体育文化发展有限公司	20,760.00		往来款

八、或有事项

截至报告日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、承诺事项

1、截至 2009 年 12 月 31 日，本公司控股子公司上海奥林匹克置业投资有限公司为银行向商品房承购人发放的总额为 373,960,000.00 元的个人住房抵押贷款提供保证担保（银行与商品房承购人签订的借款合同金额，下同），本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的控股子公司盐城中体地产有限公司为银行向商品房承购人发放的总额为 55,339,278.52 元的个人住房抵押贷款提供保证担保，本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的控股子公司连云港中体地产有限公司为银行向商品房承购人发放的总额为 72,013,000.00 元的个人住房抵押贷款提供保证担保，本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的控股子公司辽宁中体地产有限公司的控股子公司沈阳天阔房地产开发有限公司为银行向商品房承购人发放的总额为 38,640,000.00 元的个人住房抵押贷款提供保证担保，本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的控股子公司辽宁中体地产有限公司的控股子公司沈阳中体房地产开发有限公司为银行向商品房承购人发放的总额为 76,880,000.00 元的个人住房抵押贷款提供保证担保，该等保证责任在商品房承购人取得房屋所有权证并办妥抵押登记后解除。

2、2006 年 6 月 22 日，本公司和本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的参股公司惠州奥林匹克花园置业投资有限公司向其参股股东惠州市兴通实业投资有限公司购买土地，惠州奥林匹克花园置业投资有限公司尚未完全支付其地价款，本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司及其控股子公司上海中体房地产有限公司为该公司向惠州市兴通实业投资有限公司就尚未支付土地款 129,691,230.32 元事项提供连带保证担保。2008 年 9 月 5 日持惠州奥林匹克花园置业投资有限公司 40% 股权的股东——上海合邦投资有限公司承诺按其所持股权比例权重与本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司共同对上述连带责任担保承担责任，即：上海合邦投资有限公司承担 54% 的担保责任，本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司承担 46% 的担保责任。截至 2009 年 12 月 31 日，惠州奥林匹克花园置业投资有限公司共计实际支付土地款 39,536,000.00 元，尚未支付土地款 90,155,230.32 元。

3、2009 年 6 月 5 日，本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司第二届董事会 2009 年临时会议审议通过了《关于中国航空服务有限公司由中体竞赛管理有限公司担保向银行申请授信贷款的议案》，同意为中体竞赛管理有限公司的参股公司中国航空服务有限公司向北京银行建国门支行申请流动资金借款提供担保，担保金额为 20,000,000.00 元人民币，担保期限

一年（2009年6月29日-2010年6月29日）；同时为了减少风险，中航运通（北京）资产管理公司以其持有的中国航空服务有限公司股权为质押，向中体竞赛管理有限公司提供反担保。

十、资产负债表日后事项中的非调整事项

1、截止报告日，本公司已经收到汕头市联美投资（集团）有限公司支付的北京奥林匹克置业投资有限公司第三期股权转让款 16,000,000.00 元。

2、截止报告日，在账龄超过一年的其他应付款中，本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司的控股子公司连云港中体地产有限公司已归还其股东澳大利亚精英体育（ESP）产业有限公司的借款本金 5,040,000.00 元及利息 193,200.00 元。

3、本公司第四届董事会第七次会议审议的 2009 年度利润分配预案为：拟以总股本 803,557,498 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税），共计分配股利 16,071,149.96 元，此项分配的股利包含在年末未分配利润中；2009 年度公司无进行资本公积转增股本预案。上述分配预案需经股东大会审议批准。

十一、其他重要事项

1、本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司的参股子公司中国航空服务有限公司系由中国航空服务公司改制而成，于 2002 年 6 月 25 日取得改制后的营业执照，根据改制后的公司章程规定，公司的经营期限为 20 年。公司将原中国航空服务公司 56,186,522.89 元资产全部收回，其中有房屋建筑物原值 48,438,396.04 元，截至 2009 年 12 月 31 日净额为 28,113,339.77 元，其房地产权证的过户手续正在办理之中。

2、2009 年 7 月 27 日，本公司第四届董事会 2009 年第九次临时会议决议通过了《关于收购大连乐百年置业有限公司股权的议案》，同意公司与合作方大连旅顺三元房地产开发有限公司合作，共同收购大连乐百年置业有限公司（以下简称“项目公司”）100%股权，在大连甘井子区投资建设大连奥林匹克花园项目，该项目占地面积 360,553.80 平方米，规划建筑面积 209,919 平方米，项目公司已完成了全部规划设计，已取得全部国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及施工许可证。本公司与合作方确定按总额 500,000,000.00 元人民币的价格收购项目公司，其中：按项目公司注册资本金面值 10,000,000.00 元收购原股东 100%的

股权，以承债方式承担项目公司偿付转让方投入形成的对项目公司 490,000,000.00 元的负债；公司与合作方按受让股权的比例承担收购款项。2009 年 8 月 11 日，本公司和合作方与项目公司的原股东签订股权转让合同，本公司受让 90% 的股份，合作方受让 10% 的股份；截至 2009 年 12 月 31 日，本公司股权受让事宜尚未完成，本公司已支付项目公司的原股东股权转让款 3,750,000.00 元；本公司及控股子公司共计支付项目公司借款 189,500,000.00 元，计提利息 634,666.66 元，其中：本公司支付项目公司借款 122,500,000.00 元，本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司支付项目公司借款 50,000,000.00 元，本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司支付项目公司借款 17,000,000.00 元、计提借款利息 634,666.66 元。

十二、补充资料

1、非经常性损益明细表

项目	2009 年度金额	2008 年度金额
非流动资产处置损益	981,251.25	201,173,773.68
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		131,778.71
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,126,217.70	284,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	23,233,065.81	11,566,449.67
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		227,560.86
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期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、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		419,573.50
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	799,193.60	-3,398,635.39
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-639,875.57	-50,877,855.49
少数股东权益影响额(税后)	-1,736,058.26	-39,358,208.85
合计	23,763,794.53	120,168,436.69

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	2009 年度			2008 年度		
	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (元/股)		加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益		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	4.43%	0.0634	0.0634	18.02%	0.2457	0.2457
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.36%	0.0339	0.0339	7.05%	0.0962	0.0962

根据中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)规定,净资产收益率和每股收益的计算方法如下:

$$(1) \text{ 加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中: P₀ 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润; NP 为归属于公司普通股股东的净利润; E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产; E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产; E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产; M₀ 为报告期月份数; M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数; M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数; E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动; M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

报告期发生同一控制下企业合并的,计算加权平均净资产收益率时,被合并方的净资产从报告期期初起进行加权;计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时,被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时,被合并方的净利润、净资产均从比较期间期初起进行加权;计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时,被合并方的净资产不予加权计算(权重为零)。

(2) 基本每股收益 $=P0 \div S$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(3) 稀释每股收益

公司存在稀释性潜在普通股的，应当分别调整归属于普通股股东的报告期净利润和发行在外普通股加权平均数，并据以计算稀释每股收益。

在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：

稀释每股收益 $=P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

报告期内发生同一控制下企业合并，合并方在合并日发行新股份并作为对价的，计算报告期末的基本每股收益时，应把该股份视同在合并期初即已发行在外的普通股处理（按权重为 1 进行加权平均）。计算比较期间的基本每股收益时，应把该股份视同在比较期间期初即已发行在外的普通股处理。计算报告期末扣除非经常性损益后的每股收益时，合并方在合并日发行的新股份从合并日起次月进行加权。计算比较期间扣除非经常性损益后的每股收益时，合并方在合并日发行的新股份不予加权计算（权重为零）。

报告期发生同一控制下企业合并，合并方在合并日发行新股份并作为对价的，计算报告期和比较期间的稀释每股收益时，比照计算基本每股收益的原则处理。

3、资产减值准备

项 目	2008. 12. 31	本期增加数	本期减少数		2009. 12. 31
			转回	其他原因转出	
一、坏账准备合计	19,680,081.89	9,890,952.65	2,949,606.66	1,251,427.97	25,369,999.91
其中：应收账款	9,555,226.10	7,441,605.58	5,158.48	0.00	16,991,673.20
其他应收款	10,124,855.79	2,449,347.07	2,944,448.18	1,251,427.97	8,378,326.71
二、存货跌价准备	2,697,944.65	1,841,949.85			4,539,894.50
库存商品	2,603,334.74	1,841,949.85			4,445,284.59
原材料	94,609.91				94,609.91
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期金融资产减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备	15,060,679.26				15,060,679.26

房屋建筑物	7,430,685.69				7,430,685.69
机器设备	6,606,574.59				6,606,574.59
运输设备	207,357.89				207,357.89
其他设备	816,061.09				816,061.09
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合 计	37,438,705.80	11,732,902.50	2,949,606.66	1,251,427.97	44,970,573.67

注(1)：本期增加数中包括本期新纳入本公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司合并范围的连云港中体地产有限公司其他应收款坏账准备期初数 1,000,000.00 元；

注(2)：其他原因转出为本期核销坏账金额，主要系本期本公司控股子公司天津奥林匹克花园置业投资有限公司核销已全额计提坏账准备的山西力康贸易有限公司的其他应收款 1,250,000.00 元。

4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	与上期增减变动	原因
货币资金	63.76%	主要原因是房地产项目预售款收入增加
预付款项	-41.94%	主要原因是结转到开发成本
递延所得税资产	108.68%	主要原因是预提土地增值税引起暂时性差异产生的递延所得税资产增加
短期借款	94.44%	主要原因是贷款增加
预收款项	92.02%	主要原因是房地产项目预售款增加
应交税费	133.01%	主要原因是房地产预售预交税金增加及缴纳上年计提应交税金等
其他应付款	56.03%	主要原因是本年预提土地增值税等
营业税金及附加	78.80%	主要原因是本年部分房地产项目预提土地增值税
销售费用	-42.59%	主要原因是奥运商品营销费用减少及房地产广告费减少等
投资收益	-90.01%	主要原因是子公司上年转让孙公司部分股权收益等

十一、备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、主管会计工作的公司负责人、公司会计机构负责人签章的公司 2009 年度会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的公司 2009 年度审计报告正本。
- 3、本报告期内公司在指定信息披露报纸《中国证券报》和《上海证券报》上公开披露的所有公司文件及公告的正本和原稿。
- 4、载有董事长签名的公司年度报告正本。

董事长：谢亚龙
中体产业集团股份有限公司
2010 年 2 月 4 日

附件一：

中体产业集团股份有限公司 董事会关于公司内部控制的自我评估报告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。本公司内部控制的目标是：合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略。

2009 年，公司严格按照内部控制制度规范运作，并就内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等内控制度五个要素进行了完善。

一、内部环境

1、公司法人治理结构

公司依法按照相互独立、相互制衡、权责明确的原则，设立了股东大会、董事会和监事会，分别作为公司的权力机构、执行机构、监督机构。公司按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《企业会计制度》、《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》等法律法规，先后制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会工作细则》、《总经理工作条例》、《独立董事制度》、董事会各专门委员会《议事规则》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理办法》、《财务管理规范》等一系列公司内部管理制度，建立了有效的内部控制制度体系。

2、公司机构设置及权责分配

股东大会决定公司的经营方针和投资计划，审批公司的年度财务预算、决算方案，年度利润分配方案等公司各重大事项；董事会决定公司的经营计划和投资方案，执行股东大会的决议，董事会下设战略发展委员会、审计委员会、提名与公司治理委员会、薪酬与考核委员会，加强对公司信息披露、高管任命与考核的管理和对重大投资的风险控制，完善对公司管理层的考核与监督，其中审计委员会负责审查公司内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，协调内部控制审计及其他相关事宜；监事会对公司董事、总裁等高级管理人员进行监督，检查公司的财务，行使公司章程和股东大会授予的其他职权；总裁负责主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作、组织实施公司年度经营计划和投资方案、提请董事会聘任或解聘公司副总裁、财务负责人。

公司在 2009 年度进一步完善了股东大会作为公司权力机构的关键性作用，依据《公司章程》及《股东大会议事规则》的要求，先后召开五次股东大会，对公司重大事项进行审议和表决。其中审议公司非公开发行股票的股东大会，在现场投票方式基础上增加了网络投票方式，确保了所有股东，特别是中小股东能够充分行使自己的权利，享有平等的地位。在股东大会召开的程序上，公司严格按照相关规定的要求，保证了会议的合法有效性，尤其对重大关联交易等事项，严格按照审批权限要求提交股东大会审议，充分保证了中小股东的权益。

3、公司人力资源政策

公司制定的《人事管理制度》，对公司的人事管理环节做出了详尽的规定。人力资源部是公司人事管理的主要部门，制定公司人事制度，规范了招聘、入职、培

训、任用、离职、退休等工作，有利于合理的配置公司的人力资源；根据公司的发展计划，制定出不同时期的人事培训计划，从高层管理人员到一般的普通员工均涵盖在内，提高了员工素质，为公司的可持续发展奠定了基础；公司按照国家规定统一给全体员工购买了养老保险、医疗保险、失业保险等社会保险，并办理了补充医疗保险，使员工的福利得到一定保障；2009 年对公司《关于任期经营目标责任制的试行办法》进行了修订，进一步完善了绩效和薪酬管理，有效的激发了企业带头人和员工的工作热情，有利于公司整体绩效的提升，确保了公司经营目标、部门工作目标及个人发展的实现。

4、公司企业文化建设

公司一贯重视企业文化建设，对员工培育积极向上的价值观和社会责任感，倡导诚实守信、爱岗敬业、开拓创新和团队协作精神，树立现代管理理念，强化风险意识。董事、监事、高级管理人员在企业文化建设中发挥了主导作用。

公司成立之初，就提出了“两干、两创、一成本”的企业文化。“两干”就是要求大家要干活、干净，就是要努力工作，防止腐败，这是道德标准；“两创”就是要求大家要创新、创利，这是业务标准；“一成本”就是从上到下要做好成本管理和控制工作，加大成本管理。公司把 2003 年作为成本控制年，用一年的时间压缩和管理成本，使公司从管理上进入健康发展的状态。随着公司的不断发展，在提出“两干、两创、一成本”的基础上，又提出了“两顾”的要求，即“顾长远、顾大局”。“两顾”是针对公司盈利后不断出现的一些短期行为、一些不顾大局的行为提出的新的要求。如果说“两干”是道德标准，“两创”是业务标准，那么“两顾”就是干部提拔的标准，一个干部能够做到顾大局、顾长远，才能够达到被提拔的标准。这也体现了公司企业文化不断的建设、不断的完善的过程。

二、风险评估

公司继续完善有效的风险评估过程：

1、宏观调控政策的风险评估

2009 年初，受国际金融危机和国家宏观调控政策的影响，国内房地产市场一度进入低迷状态，公司主营业务受到很大影响，房地产销售形势不好，地产项目存量房很大。下半年，在国家拉动内需等一系列宏观调控政策及税收优惠政策到期等政策效应的刺激下，房地产市场异常火爆。房地产市场的不稳定，及国家政策对房地产的需求和供给的不时调节，影响了房地产开发企业的发展态势，对公司的经营产生一定的风险。从未来发展趋势来看，国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

针对国际国内经济形势及国家宏观调控政策变化的影响，公司管理层对当前形势作出了前瞻性的分析及判断面对市场的严峻局面，科学冷静的制定公司的发展战略，严格控制成本，积极寻找机会，抓住房地产复苏的宝贵机遇，做好房地产的建设和销售工作，适时启动“三亚奥林匹克湾”项目，使公司房地产业务有良好表现，为公司未来业绩打下基础。

在 2009 年下半年国内房地产业火爆的市场环境下，公司继续坚持“两转”的战略要求，考虑到公司的长远发展，现阶段在房地产投资上仍以稳健为主，适度发展，确保公司的现金流通畅，加速资金周转，有效控制成本，最大限度地降低了风险。

2009 年，受金融危机和后奥运周期影响，体育产业陷入低谷，体育赞助缩水，大型体育赛事相对减少，社会关注度有所减弱；民众消费谨慎使健身行业也受到一定程度的影响。公司坚持“向文化体育产业的转型、向国际化转型”的战略，在后

奥运时期，继续在综合性体育运动、单项体育赛事方面拓展业务领域，充分挖掘体育竞赛的经济价值，成功主办了一系列国际体育赛事，还参与了百余场国内赛事和活动的组织，取得了良好的经济效益和社会影响。

2、业务层面的风险评估

公司经营班子继续坚持每月例会制度，于每个月第一个星期一召开例会，由公司董事长、总裁、监事会主席、副总裁和各下属集团公司第一负责人等相关人员参加，就当月公司经营等各方面情况进行汇总分析，提出当前存在的问题，研究解决办法，安排下个月各公司的工作任务。公司年初还召开了总经理工作会议，听取下属企业负责人对上年业务经营情况的汇报，对全年经营情况进行总结，并结合国家相关产业政策及宏观经济政策信息，按照董事会的要求，制定当年业务经营的方针目标，对公司未来的业务发展布置具体的实施步骤及实施方案。该制度的有效执行，使公司高管层对公司整体运营情况有了一个全面的了解和掌握，使各下属公司和高管层有了一个直接的沟通渠道，确保了公司能健康快速的运转，提高了会议效率和会议决议的跟踪与执行效果。公司经营班子还不定期召开总裁办公会、总裁碰头会、专题研讨会等会议，对日常经营活动中的重大问题进行研究和讨论，坚持集思广益、民主决策的原则，严格按照程序办事。

公司管理层与各下属企业签订并执行第一责任人三年任期目标责任制，在最近任期内能够较好的完成各自任务的负责人，公司董事会及薪酬与考核委员会根据实际情况进行考核奖励。2009 年年初，公司与各下属企业进行了充分的沟通，签署了新的三年任期目标责任制。

三、控制活动

1、主要业务流程的控制

公司在进行规章制度建设、工作程序的规范化的同时，及时梳理内部业务流程和工作程序，促进公司管理创新，工作及生产效率全面提升。

财务管理：公司制定了完善的《财务管理规范》，其中详细规定了《财务管理体系及职责》、《财务管理及会计核算制度》，强化公司财务监督的功能，加强投资、资产的管理力度，防止经营风险。

关联交易管理：公司根据《公司法》、《证券法》和《上海证券交易所股票上市规则》及监管部门的相关要求，对关联方的界定、关联交易的定价、关联交易的授权、关联交易决策程序、关联交易的审议、关联交易的披露进行了严格的规定，从而保证了公司关联交易的公正、公平和公开。公司长期以来严格执行相关制度、遵循市场原则，没有出现过关联交易的违规行为。

担保与投资管理：公司严格遵守中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及其他相关规定来规范公司的担保行为，明确公司担保方法和审批程序，有效控制担保带来的财务风险。迄今为止，公司没有发生过任何违规担保行为，也不存在大股东违规占用公司资金的情况，资金运行情况良好，没有发生过大的投资损失。

对控股子公司管理：公司通过行使股东权利，以法定程序，实行董事会领导和授权下的总经理负责制，实现对各控股子公司的董监事和高管人员的人事任免；控股子公司根据总公司统一下发的文件，结合自身情况，制订各公司的《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会工作细则》、《总经理工作条例》，在各公司建立法人治理结构，明确权限、落实责任，实现公司对重大事项的决定权；控股子公司的日常经营管理由控股子公司董事会授权总经理组织实施，重大事项必须报控股子公司董事会、股东会和总公司审批，当控股子公司发生重大事项符合总公

司《信息披露管理制度》规定标准的，视同总公司行为，并由总公司董事会按规定做出披露与公告；控股子公司统一执行总公司的财务会计制度，并相应制订自身的会计核算制度和内部控制制度，控股子公司的财务负责人由总公司选派，由控股子公司聘任，总公司对控股子公司实行内部审计制度，全面考核制度，由总公司组织财务、行政等人员组成检查小组，每年对各控股子公司进行年度工作大检查，通过检查实现对分子公司管理和业务上的指导，并在年度总经理工作会议上对优秀总经理进行表彰。这些措施的实施，加强了对各控股子公司的管理，防范了失控风险。

信息披露管理：公司依据《上市公司信息披露事务管理制度指引》以及《上海证券交易所股票上市规则》的规定建立了《信息披露管理办法》，保证信息披露内容的完整性与实施的有效性。董事会秘书处负责处理公司信息披露事务，督促公司制定并执行信息披露事务管理制度和重大信息的内部报告制度，负责信息披露有关的保密工作，制定保密措施。截止目前，公司信息披露工作保密机制完善，没有发生过泄密事件，也没有发现过内幕交易行为。公司发生重大事项、作出重大决议或者出现了《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》、《信息披露管理办法》上要求需要公告的事项时，均严格按照相关规定进行信息披露，无任何违规情况发生。

印章使用管理：公司已经制定了《印章管理制度》，统一了印章种类、规格、使用范围，明确印章刻制、保管、使用、销毁标准等，公司的公章、印鉴管理制度完善。

信息网络管理：公司由专人负责全公司的信息网络系统，并制定了《网络管理的规定和办法》，对计算机的管理、使用和保养，对网络的管理，对资料的存取和使用等方面进行了控制，确保了全公司的信息网络安全。

2、控制程序

公司为了保证目标的实现而建立的政策和程序，在经营管理中起到至关重要的作用。公司在交易授权审批、会计系统、凭证与记录、资产保管与记录使用、电子信息系统、内部报告等方面，均建立了规范化工作程序。

(1) 交易授权

根据《公司章程》的规定，公司明确了授权批准的范围、权限、程序、责任等相关内容，公司的各级管理层必须在授权范围内行使相应的职权，经办人员也必须在授权范围内办理经济业务。公司制订了各方面的规章制度，明确了公司运作各个环节的授权；财务收支方面，以《财务管理规范》为基础，制定了财务收支审批权限，对董事长、总裁、财务负责人及下属公司负责人进行分级授权。对于公司经营方针、重大投资、融资、担保、关联交易等重大经营活动，由董事会审议决定，超越董事会权限的，报股东大会批准。股东大会对董事会在公司投资、融资、担保等方面给予一定的授权。

(2) 会计系统

依据会计法规和国家统一的企业会计准则，公司制定了适合自身特点的会计制度，并编制了《财务管理规范》，涵盖公司财务管理、会计系统的方方面面，从管理制度到资产管理、财务报告、票据档案管理、内部稽核、会计人员职责等各方面都做了详细的规定。财务核算使用用友财务软件，电算化操作分工明确，授权合理，并定期备份确保数据安全。

(3) 凭证与记录

公司在经营各业务环节严格按照规定对票据及凭证进行管理。在外部凭证的取得及审核方面，根据各部门的职责划分建立了较为完善的相互审核制度，有效的杜

绝了不合格凭证流入企业内部。在内部凭证的编制及审核方面，均经过主管部门和主管领导的签字盖章。重要的单据、重要空白凭证均设专人保管。财务部入帐时对相关凭证的真实性、准确性和合法性进行严格审核，入帐后还有专人复核，确保财务核算数据的准确。

（4）资产保管与记录

公司按照不相容职务分离的原则，建立了货币资金保管制度、固定资产管理制度、存货保管制度、对外投资制度、收入及成本费用管理制度、税金管理制度、无形资产及其他资产管理制度等，并有专门的凭证单据对资产进行记录，使资产保管和记录人员分离，确保资产安全。

（5）电子信息系统

公司为加强财务部门的管理和工作效率，使用了用友财务软件系统，对公司财务状况实施全程管理，完善了会计、成本控制信息系统，从而能够及时准确的反应企业生产经营活动，保证企业资产安全完整，为企业的内部管理及外部投资提供真实可靠的决策信息。公司采用了内部局域网，根据各部门的业务性质对网络使用进行分层授权，最优化的利用好网络资源，并制定了《网络管理的规定和办法》，对公司的电子信息系统进行管理。

（6）内部报告

公司制定了《信息披露管理办法》，要求各控股子公司及部门严格按照规定，对于在生产经营、企业管理、财务管理等活动中发生的具有较大影响力的管理行为及经济信息及时上报，各控股子公司定期向总公司报送财务报表，从而全面提高公司管理机制的运行效率，及时为公司管理层提供内部经济信息，了解和掌握各控股子公司及部门的动态，为公司领导正确决策提供快速、准确的信息服务，避免了重大事项信息披露的遗漏。

四、信息与沟通

1、公司与各子公司、公司各部门均设有联系电话，确保各公司、各部门间信息沟通的畅通及时；

2、公司重大事项或重要政策以公文形式传给各子公司、各部门；

3、各部门各业务活动需制定固定连续性纸质表格，并要求公司各员工悉知；

4、公司与各子公司、各部门之间联系需审批的文件以纸质方式传输，不需审批的以电子邮件或电话联系；

5、各子公司定期以书面形式向总部报告财务、资金、经营等各方面情况，如有重大事项均第一时间向总部报告；

6、公司总部与各分子公司除采用电话、传真、快递沟通联系外，还采用电子邮件方式传递信息，极大节约办公室成本、提高办公室效率。

公司建立了有效的沟通渠道和机制，使管理层就员工职责和控制责任能够进行有效沟通。沟通的充分性使员工能够有效地履行其职责，与客户、供应商、监管者和其他外部人士的有效沟通，使管理层面对各种变化能够及时适当地采取进一步行动。

五、内部监督

公司董事会下设审计委员会，采用多种方式通过专门人员开展内部控制的监督检查工作，通过对公司与财务报表相关的内部控制制度的执行情况进行监督和检查，确保内部控制制度得到贯彻实施，切实保障公司规章制度的贯彻执行，降低公司经营风险，强化内部控制，优化公司资源配置，完善公司的经营管理工作。

董事会下设薪酬与考核委员会，根据公司董事会审议通过的《薪酬与考核委员会议事规则》中相关制度规定的要求，对公司董事、监事和高级管理人员的履职情况进行检查，同时审查了公司绩效考核、工资奖金发放及福利发放情况，委员会认为公司的薪酬制度和考核管理办法，在体现公司员工利益基础上符合责权利结合、岗位效益的原则。

公司独立董事严格按照《公司章程》和《独立董事制度》及相关法律法规的要求，勤勉尽职，积极参加各次董事会和股东大会，了解公司发展及经营状况，对公司对外担保等重大事项发表了独立意见。在年报的编制过程中，独立董事与公司及会计师事务所进行充分的沟通，切实履行监督检查职责，对公司决策的科学性、规范化起到了积极作用，促进公司治理结构的逐步完善，维护公司的整体利益和全体投资者的合法权益。

本公司董事会对本年度上述所有方面的内部控制进行了自我评估，评估发现，自本年度 1 月 1 日起至本报告期末，按照财政部《企业内部控制基本规范》的标准，未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

本公司董事会认为，自本年度 1 月 1 日起至本报告期末止，本公司内部控制制度基本健全、执行有效。

本报告已于 2010 年 2 月 4 日经公司第四届董事会第七次会议审议通过，本公司董事会及其全体成员对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

中体产业集团股份有限公司董事会
2010 年 2 月 4 日

附件二：

2009 年社会责任报告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、公司概况

（一）公司 2009 年基本情况

中体产业集团股份有限公司（以下简称“公司”）是国家体育总局控股的唯一一家上市公司，2009 年面对全球金融危机的市场不利环境，公司上下统一思想、深化治理、开拓思路、稳步发展，坚持“一园、二健、三竞赛”的发展主线，积极推进“向体育文化产业转型，向国际化转型”的战略，奥林匹克文化遗产项目“三亚奥林匹克湾”正式启动，公司的业务在逆势中呈现良好的态势。经过十一年的发展，公司主营业务收入由 1.62 亿元增长到 9.66 亿元，增长了近 5 倍；总资产由 8.09 亿元增长到 33.35 亿元，增长了 3 倍多；净资产由 4.77 亿元增长到 11.34 亿元，增长了 1 倍多。

（二）公司治理结构

2009 年，公司进一步完善公司治理结构，严格按照程序完成前任董事长离任审计和现任董事长选举，平稳顺利地完成交接工作。公司在现有股东大会、董事会和监事会的机构设置上，继续按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《企业会计制度》、《企业会计准则》等法律法规的要求，不断完善《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会工作细则》、《总经理工作条例》、《独立董事制度》、董事会各专门委员会《议事规则》、《信息披露管理办法》、《财务管理规范》等一系列公司内部管理制度，不断加强内部控制制度体系。公司各项内部管理制度在日常经营活动中均得到有效的执行，对于公司加强管理、规范运行、提高经济效益以及公司的长远发展起到了积极有效的作用。

1、进一步完善股东大会的权力机构作用

公司在 2009 年度进一步完善了股东大会作为公司权力机构的关键性作用，依据《公司章程》及《股东大会议事规则》的要求，先后召开五次股东大会，对公司重大事项进行审议和表决。其中审议公司非公开发行股票的股东大会，在现场投票方式基础上增加了网络投票方式，确保了所有股东，特别是中小股东能够充分行使自己的权利，享有平等的地位。在股东大会召开的程序上，公司严格按照相关规定的

要求，保证了会议的合法有效性，尤其对重大关联交易等事项，严格按照审批权限要求提交股东大会审议，充分保证了中小股东的权益。

2、进一步完善董事会各专门委员会的职能

公司董事会在继续勤勉尽责地履行职务的同时，充分发挥了战略发展委员会、提名与公司治理委员会、审计委员会和薪酬与考核委员会四个专门委员会的作用。在2009年，各专门委员会分别召开相关会议，对公司重大事项进行事前决策沟通，并向董事会提出了具有建设性的建议，经董事会充分讨论后，形成决议，由公司经营层具体实施。这一制度提高了公司决策水平，优化了决策模式，完善了公司治理工作。

同时，公司董事会充分落实了股东大会的各项决策，保证了股东大会决议的有效执行，并在股东大会授权的范围内，对公司重大事项进行决策，提高了工作效率，保证了科学决策。

3、进一步完善公司高管层的管理水平

公司经营班子根据《总经理工作条例》的规定，继续坚持每月例会制度，于每个月第一个星期一召开例会，由公司董事长、总裁、监事会主席、副总裁和各下属集团公司第一负责人等相关人员参加，就当月公司经营等各方面情况进行汇总分析，提出当前存在的问题，研究解决办法，研究部署下个月各公司的工作任务。该制度的有效执行，使公司高管层对公司整体运营情况有了一个全面的了解和掌握，使各下属公司和高管层有了一个直接的沟通渠道，确保了公司能健康高速地运转，提高了会议效率和会议决议的跟踪与执行效果。公司经营班子还不定期召开总裁办公会、总裁碰头会、专题研讨会等会议，对日常经营活动中的重大问题进行研究和讨论，坚持集思广益、民主决策的原则，严格按照程序办事。

二、公司董事长致辞

中体产业的发展历程，伴随着中国改革开放的步伐和中国体育事业的腾飞，经过中体人的不懈追求、顽强拼搏，在中国体育产业领域取得了骄人的业绩。

作为中国体育产业的旗舰，中体产业自1998年成立至今，始终坚持以体育产业为本的经营方向，坚持以资本运营为中心，以品牌战略、资源战略为基本发展战略，坚持市场化、国际化的经营理念，坚持以服务于国家体育产业的发展、服务于国民身体素质的提高、服务于健康生活理念的推广、服务于奥林匹克精神的传播为公司责任的价值趋向，“创新、创利”，为全体股东谋求最大利益。

我坚信，中体人在未来的征程中，将以更加开阔的视野和稳健的步伐，立足中国文化体育市场，坚持国际化的发展方向，在文化体育产业的舞台上创造出新的辉煌！

三、公司社会责任

（一）积极应对复杂多变的经济环境，力保股东利益不受损

2009 年年初，受全球性金融危机和国内宏观调控的影响，公司主营业务受到很大影响，房地产销售不畅，地产项目存量房增多；受金融危机和后奥运周期影响，体育赞助缩水，大型体育赛事相对减少，社会关注度有所减弱；民众消费谨慎使健身行业也受到一定程度的影响。面对市场的严峻局面，公司科学冷静的调整了发展战略，一方面控制投资力度，放缓项目进度，严格控制成本；另一方面拓展多方渠道，积极寻找机会，力争确保盈利。随着房地产市场的复苏，公司紧紧抓住这一宝贵机遇，迅速调整策略，加快已投入项目的工程进度和销售，公司房地产业务在本年度有良好表现，为公司未来业绩打下了基础。同时，公司注重向文化体育产业的转型，在后奥运时期，继续在综合性体育运动、单项体育赛事方面拓展业务领域，充分挖掘体育竞赛的经济价值，2009 年，公司下属企业成功主办了 2009 别克高尔夫俱乐部联赛、2009 上海国际女足邀请赛、中、日、韩女足邀请赛、2009 世界沙滩排球巡回赛上海站、三亚站等国际赛事，还参与了百余场国内赛事和活动，取得了良好的经济效益和社会影响。经过一年的努力，公司在逆势中呈现良好的发展态势，保持了稳定收益，维护了股东利益。

（二）以“三亚奥林匹克湾”项目传承奥林匹克文化遗产

现代奥林匹克运动已不仅仅是全世界最受关注的体育盛事，它也逐渐成为当今世界一种独特的文化现象，其社会活动形态作用于社会的不仅仅是体育力量，对人们的行为趋向、道德升华、心理感受、价值观念、文明导向等许多方面有着巨大的感染力和影响力。奥林匹克文化已经成为当今世界体育文化发展的主流文化，成为各民族展示自身文化以及政治、经济、科技等多视角的立体视窗。当每届奥运会举办之后，在奥运会举办国建立奥林匹克文化遗产已经成为奥林匹克文化传承的一项惯例，成为丰富世界文化遗产的一个重要契机。

2009 年 3 月，在国际奥委会、中国奥委会、海南省人民政府的见证下，中体产业与三亚市人民政府签署了《合作意向书》，公司正式与国际奥委会、中国奥委会、海南省人民政府、三亚市人民政府及北京万通地产合作，在三亚市海棠湾投资建设“三亚奥林匹克湾”项目。

该项目是国际奥委会、中国奥委会授权开发的 2008 年北京奥运会文化遗产项目，也是中体产业“两转”战略，即“向体育文化产业转型，向国际化转型”的重要项目。项目位于三亚市海棠湾，总占地面积约 2200 亩，是以奥林匹克博物馆及奥林匹克青年学院为主线，集教育、文化、展览、运动、会议、度假为一体的综合项目。该项目分为五大功能区，将以奥林匹克博物馆、奥林匹克青年学院及奥林匹克大家庭为项目的核心及标志性建筑。三亚奥林匹克湾项目建设完成后，在完善三亚

市体育设施配套、提升三亚城市形象的同时，将成为奥林匹克精神和文化的传播中心，世界级的体育与艺术的殿堂，中国和世界人民的宝贵的奥林匹克文化遗产。目前，该项目正按计划稳步推进，负责项目运作的合资公司业已成立。

（三）服务社会，促进退役运动员的就业，共建和谐社会

中体产业针对金融危机阴霾下的全社会就业困境，积极响应国家号召，继续推进“大学生实习计划”，为北京体育大学、首都体育学院等高校学生提供实习基地，为专业对口的在校大学生提供健身俱乐部等实习岗位，对于实习期表现优异的大学毕业生，毕业时公司将优先予以留用。“大学生实习计划”虽然是当前严峻就业形势的一种缓冲，但它更应该成为我国未来人力资源储备计划。此次“大学生实习计划”对实习生在目标定位、职业规划、技能培训、激励考核等方面都制定了全套的规章制度，在规范性和科学性的基础上，让每一个走上见习岗位的学生受到历练，丰富社会阅历，积累工作经验，为就业做好准备。

退役运动员的安置和再就业问题一直受到党和国家的高度重视，社会各界的广泛关注。退役运动员通过参加职业培训在拓宽就业渠道，提高职业素质和就业能力，增强退役运动员适应社会和融入社会的能力等方面起到了积极的作用，是将退役运动员就业压力转化为人力资源优势的重要途径。公司作为国家体育总局控股的上市公司，以社会责任为己任，积极开展工作，为退役运动员的培训和再就业提供渠道。

2009年，公司继续与国家体育总局合作开展退役运动员职业技能培训项目。为了进一步完善和落实退役运动员的保障政策，推动退役运动员职业培训，提高退役运动员的就业竞争能力，拓宽退役运动员的就业渠道，公司与地方体育局合作，分别在沈阳、广州、西安和北京组织了四期的“退役运动员健身教练职业资格认证培训班”，针对退役运动员进行的初级健身教练职业资格认证培训，来自辽宁、吉林、广东、陕西、天津、北京等地，包括田径、跆拳道、赛艇、射击等十多个项目的175位退役运动员参加了培训。培训期间，公司组织了由中体健身俱乐部等20家健身俱乐部参加的退役运动员专场招聘会，为退役运动员提供了300个健身教练岗位，为退役运动员获得国家职业资格证书走上健身教练岗位创造机会，拓宽退役运动员就业渠道，继续发挥退役运动员的专业优势，得到了主管部门、退役运动员和社会大众的高度认可。

（四）推广“全民健身运动”，提高国民体质

我国经济经过十多年持续高速发展，社会消费品零售总额和居民收入水平持续保持增长，居民消费能力不断提升。自 2004 年起，大陆城市居民用于个人健身的消费每年以 30% 速度递增，高于全球 20% 的平均速度，未来几年仍将保持较快的发展，市场需求正处于快速增长期。在宏观政策方面，国家将“扩大国内需求”作为促进经济增长的重要手段，推动消费升级，逐步增强消费对经济增长的拉动作用。加之 2008 北京奥运会后，“全民健身”观念的深入人心，健身作为一种不可替代的生活方式被越来越多的人所接受。在此背景下，我国健身连锁行业近年来迅速发展，国内外资本相继进入中国健身服务市场，健身产业也逐渐成为吸引国内外投资的朝阳产业。

中体产业创立的中体倍力健身俱乐部，在国内健身俱乐部市场的国际化竞争和国内外延式扩张日趋明显的激烈竞争中，始终保持着行业龙头的优势地位。通过全国性网络布局，截至 2009 年 12 月，中体倍力、中体健身会已在全国 21 个城市正式运营和签约了 41 家俱乐部，拥有十万名会员，“中体倍力”也成为家喻户晓的健身品牌。公司将利用非公开发行股票募集的资金，继续中体健身的拓展步伐，加大规模效应，为更多的会员提供专业化的服务，促进“全民健身运动”的推广。

中体产业在 2004 年—2009 年连续六年成功地举办了北京国际健身大会。在我国体育健身产业全面快速发展的大好形势下，北京国际健身大会正是以提高全民健身意识、倡导科学健身、开拓健身消费市场为己任，以提高健身产业经营管理水平和从业人员专业能力为目的，为体育健身行业的众商家提供了开拓产业市场的商务交流平台。2009 年北京国际健身大会共设展位 10216 m²，参展商数量达 80 家，大会期间还举办了体育健身培训活动，参加培训的学员达 423 人/次，观众人数达到近万人/次，为我国体育产业创造了更多的业内发展机会，推动了我国健身产业的发展。

为了响应国家在新时期强化体育公共服务功能，推动全民健身社会化、产业化发展，同时充分发挥专业机构在大众健身方面的资源以及从事商业健身运作的经验优势，公司已获得国家体育总局正式授权，将与国家体育总局群体司合作，在社区体育俱乐部和全民健身活动中心完善创建命名体系、规范运营管理，以及开展示范性全民健身活动等方面进行调研、咨询、培训和服务。通过这样的合作模式，公司将在国家体育总局指导下，搭建公共服务、社会服务平台，使全民健身活动得到更深更广泛的推广。

（五）提倡注重环保，回馈社会

随着 2009 年哥本哈根气候会议的召开，倡导“低碳”的生活方式吸引了全球的目光，形成了世界各国经济、社会发展的大趋势、大方向。2009 年 9 月胡锦涛总书

记在联合国大会上向全世界做出了“争取到 2020 年单位国内生产总值二氧化碳排放比 2005 年有显著下降”的庄严承诺。节能减排已被确定为国家战略，促进低碳经济发展，既是科学发展观的要求，又是转变发展方式的机遇，还是国家在“共同但有区别的责任”原则下承担的世界义务。

作为担负着社会责任的上市公司，我们也必须前瞻性地形成低碳思维，规划和建立、实施低碳战略。在倡导“科学运动，健康生活”的奥林匹克花园体育主题地产的开发中，公司致力于创造出最适合人类居住的生活空间，同时也传播着健康的低碳、生态的生活方式。为了开发出更加优质、低碳生态的宜居住宅，目前公司正在着手制定一套全面的切实可行的绿色低碳生态社区建设标准（框架），注意合理规划与使用土地，减少区位选址给环境造成的负面影响，尽量使用环保低挥发性材料建筑，在公共照明系统中使用节能灯具，加大社区绿化的投入。标准的制订，明确了项目产品的选择范围，规范了项目产品的选定标准，提供了项目产品选型依据，不仅完善了公司的技术体系和服务体系，还有效提高了市场竞争力、扩大奥林匹克花园品牌的影响力和输出价值，提升奥林匹克花园的房产价值和股市价值，增强公司的综合实力，从而更好的将奥林匹克精神发扬光大。

公司作为服务型企业，虽然在经营中不会产生破坏环境的产品，但始终将环境保护、减排低碳的工作和生活理念贯穿于日常运营中。在公司组织各种活动时，注重环保、节约意识，严禁出现任何破坏环境的行为，杜绝铺张浪费。在员工中广泛开展环境保护教育，要求人人都要做到节约每一滴水、每一度电，日常办公中普及电子化办公，减少纸张使用，严格实行双面打印，报废办公电子设备和可循环利用废旧物资集中处理，避免浪费和二次污染。

自 2004 年开始，公司员工踊跃参与“幸福工程——救助贫困母亲行动”的捐款活动。在个人自愿的原则基础上，积极参加对贫苦母亲的救助活动。截至到 2009 年，公司连续六年参加该项活动，共计捐款近 30,000 余元，其中 2009 年捐款近 8,000 余元，为“幸福工程”的顺利开展承担了一份应有的社会责任。

2009 年，公司继续参加了向山西省繁峙县、代县等国家体育总局定点扶贫县捐赠扶贫物资的活动。公司严格贯彻党中央、国务院关于扶贫工作的指示精神，落实《中国农村扶贫开发纲要》和《国家体育总局新一轮定点扶贫开发工作规划》的要求，在科学发展观的指导下，卓有成效地做好了 2009 年的扶贫工作。全公司上下共向繁峙县、代县捐赠电脑、打印机、音箱设备二十余台，图书百余册，棉衣被千余件，扶贫工作取得了新的成绩。

四、保障员工的利益

在金融危机的社会大背景下，公司始终保持着员工就业的稳定性，在保证公司正常运营的情况下，对个别岗位进行内部调整，保证不裁员、不减员、不给国家社会添负担。

公司认真贯彻《劳动合同法》，严格执行劳动法规，保障员工的合法权益。对全体员工实行劳动合同聘用制，签订劳动合同，办理相关劳动用工手续，从法律和制度方面保障员工就业应享有的各项权利。

公司严格按照国家政策及文件精神认真执行各种社会保险制度，充分保障职工的切身利益，为员工办理“五险一金”。公司严格按照法律规定制定休假制度，满足员工正常休假。

中体产业集团股份有限公司董事会
2010年2月4日