

中体产业集团股份有限公司
600158

2010 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) 刘益谦董事因公务未能出席本次董事会会议，授权委托刘军董事代为出席。王巍独立董事因公务未能出席本次董事会会议，授权委托郑建彪独立董事代为出席。谢亚龙董事未能出席本次董事会会议，也未授权委托其他董事代为出席。

(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) 公司代理董事长兼总裁刘军先生、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.....	10
五、公司治理结构.....	13
六、股东大会情况简介	19
七、董事会报告.....	20
八、监事会报告.....	31
九、重要事项.....	32
十、财务会计报告.....	36
十一、备查文件目录.....	132

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（代理）	刘军

(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	
最近变更	公司变更注册登记日期	2010 年 3 月 17 日
	公司变更注册登记地点	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
	组织机构代码	71092156-8
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	289,319,439.20
利润总额	294,200,124.58
归属于上市公司股东的净利润	75,261,160.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-15,855,267.29
经营活动产生的现金流量净额	302,909,471.47

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	202,181,177.00	
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）	3,558,788.50	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,885,083.48	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,266,507.53	
所得税影响额	-50,675,003.53	
少数股东权益影响额（税后）	-73,100,124.84	
合计	91,116,428.14	

(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	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
营业收入	1,366,600,328.33	966,341,326.79	41.42	1,328,992,055.68
利润总额	294,200,124.58	145,448,880.94	102.27	407,110,712.01
归属于上市公司股东的净利润	75,261,160.85	50,976,871.29	47.64	197,467,802.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-15,855,267.29	27,213,076.76	不适用	77,299,365.49
经营活动产生的现金流量净额	302,909,471.47	307,068,733.17	-1.35	-801,985,674.78
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
总资产	3,658,939,890.30	3,334,628,098.40	9.73	2,883,693,118.07
所有者权益（或股东权益）	1,192,690,038.41	1,133,693,517.45	5.20	1,133,829,629.99

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
基本每股收益（元/股）	0.0937	0.0634	47.79	0.2457
稀释每股收益（元/股）	0.0937	0.0634	47.79	0.2457
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.0197	0.0339	不适用	0.0962

加权平均净资产收益率 (%)	6.49	4.43	增加 2.06 个百分点	18.02
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-1.37	2.36	不适用	7.05
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	0.3770	0.3821	-1.33	-0.9980
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	1.4843	1.4108	5.21	1.4110

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	203,523,262	25.3278				-26,151,852	-26,151,852	177,371,410	22.0733
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	26,151,852	3.2545				-26,151,852	-26,151,852	0	0
其中：境外法人持股	26,151,852	3.2545				-26,151,852	-26,151,852	0	0
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	600,034,236	74.6722				26,151,852	26,151,852	626,186,088	77.9267
1、人民币普通股	600,034,236	74.6722				26,151,852	26,151,852	626,186,088	77.9267
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
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	26,151,852	26,151,852	0	0	股改	2010年2月1日
合计	203,523,262	26,151,852	0	177,371,410	/	/

(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				158,369 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
国家体育总局体育彩票管理中心	国有法人	3.2251	25,915,923	0	0	无
中华全国体育基金会	国有法人	0.4992	4,011,636	0	0	无
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内法人	0.3422	2,750,000	2,750,000	0	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	0	无
崔伟宏	境内自然人	0.2663	2,140,000	2,140,000	0	未知
林平	境内自然人	0.1998	1,605,478	0	0	未知
叶柱光	境内自然人	0.1985	1,595,000	1,595,000	0	未知
中国银行一万家 180 指数证券投资基金	境内法人	0.1706	1,371,077	491,599	0	未知
张立伟	境内自然人	0.1580	1,269,900	0	0	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	股份种类及数量	
国家体育总局体育彩票管理中心	25,915,923	人民币普通股	25,915,923
中华全国体育基金会	4,011,636	人民币普通股	4,011,636
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	2,750,000	人民币普通股	2,750,000
国家体育总局体育器材装备中心	2,355,991	人民币普通股	2,355,991
崔伟宏	2,140,000	人民币普通股	2,140,000
林平	1,605,478	人民币普通股	1,605,478
叶柱光	1,595,000	人民币普通股	1,595,000
中国银行一万家 180 指数证券投资基金	1,371,077	人民币普通股	1,371,077
张立伟	1,269,900	人民币普通股	1,269,900
中国工商银行股份有限公司一汇添富上证综合指数证券投资基金	1,256,613	人民币普通股	1,256,613
上述股东关联关系或一致行动的说明	在公司前十名股东中，第 1、2、3、5 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。 在公司前十名无限售条件股东中，第 1、2、4 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。 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。		

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		0	

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

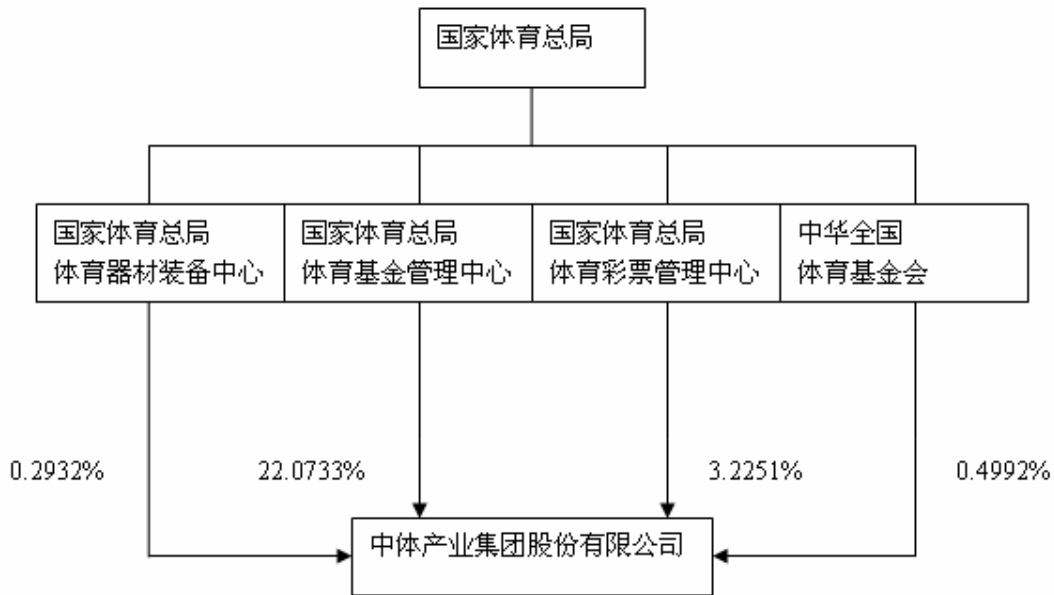
单位: 万元 币种: 人民币

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、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	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
刘军	代理董事长、 总裁	男	47	2010年4月	2013年4月				50(注1)	否
葛峰	董事	男	51	2010年4月	2013年4月					是
闫玉丰	董事	男	51	2010年4月	2013年4月					是
刘益谦	董事	男	48	2010年4月	2013年4月					否
王巍	独立董事	男	53	2010年4月	2013年4月				11.9	否
张林	独立董事	男	57	2010年10月	2013年4月				11.9	否
郑建彪	独立董事	男	47	2010年10月	2013年4月				11.9	否
谢亚龙	董事	男	56	2010年4月	(注2)				112	否
宋海卫	监事会主席	男	59	2010年4月	2013年4月	68,531	68,531		68	否
王彦敏	监事	男	56	2010年4月	2013年4月					是
况志勇	监事	男	35	2010年4月	2013年4月					否
王奇	监事	男	51	2010年4月	2013年4月				21	否
郭军	监事	男	38	2010年4月	2013年4月				15.46	否
郑玉春	副总裁	男	51	2010年4月	2013年4月	31,629	31,629		68	否
沈虹	副总裁兼 财务总监	女	54	2010年4月	2013年4月				68	否
王戊一	副总裁兼 董事会秘书	男	53	2010年4月	2013年4月				68	否
陈顺	副总裁	男	48	2010年4月	2013年4月				68	否

注1：不含本年度奖金。

注2：谢亚龙先生被依法执行逮捕，已不能履行董事长、董事职责，2010年10月14日公司第五届董事会2010年第七次临时会议已决议通过，撤销其董事长职务，同时同意解除其董事职务。解除其董事职务的议案将在股东大会确认。其报酬包括本报告期内领取的2009年度奖金和2010年1-8月份的年薪。

董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历：

1、刘军：曾任国家体育总局体育器材装备中心副主任，北京奥组委市场开发部副部长。现任中体产业集团股份有限公司代理董事长兼总裁。

2、葛峰：曾任国家体育总局人事司处长。现任国家体育总局体育基金管理中心副主任。

3、闫玉丰：曾任国家体育总局体育彩票管理中心综合处处长。现任国家体育总局体育彩票管理中心副主任。

4、刘益谦：任职于新理益集团有限公司董事长。

5、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。

6、张林：曾任上海体育学院函授部讲师、上海体育学院研究生部主任、副教授。现任上海体育学院经济管理学院院长、教授、博士生导师，兼任中国体育科学学会理事、分会秘书长。

7、郑建彪：曾任京都会计师事务所副主任，北京京都会计师事务所高级合伙人。现任京都天华会计师事务所董事合伙人。

8、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。

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、况志勇：曾任天茂实业集团股份有限公司经济运行部经理、资金管理部经理。现

任天茂实业集团股份有限公司副总经理、董事会董事。

- 12、王奇：任职于天津中体明星俱乐部有限公司总经理。
- 13、郭军：任职于中体产业集团股份有限公司财务部副经理。
- 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：任职于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
葛峰	国家体育总局体育基金管理中心	副主任			是
闫玉丰	国家体育总局体育彩票管理中心	副主任			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
刘益谦	新理益集团有限公司	董事长			是
王巍	全国工商联并购公会	会长			是
张林	上海体育学院经济管理学院	院长、教授、博士生导师			是
郑建彪	京都天华会计师事务所	董事合伙人			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

2010 年 4 月 28 日，公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过了《选举公司第五届董事会董事的议案》，选举谢亚龙先生、刘军先生、葛峰先生、闫玉丰先生、刘益谦先生、刘永泽先生、罗智扬先生、王巍先生为公司第五届董事会董事，其中刘永泽先生、罗智扬先生、王巍先生为公司第五届董事会独立董事；审议通过了《选举公司第五届监事会监事的议案》，选举宋海卫先生、王彦敏先生、况志勇先生为公司第五届监事会监事，与经公司职工代表大会选举产生职工监事王奇先生、郭军先生共同组成公司第五届监事会。

2010 年 4 月 28 日，公司第五届董事会第一次会议审议通过了《关于选举董事长和副董事长的议案》，选举谢亚龙董事为董事长，刘军董事为副董事长；审议通过了《关于聘任公司总裁的议案》，根据董事长的提名，同意聘任刘军先生为公司总裁，任期三年；审议通过了《关于聘任公司董事会秘书的议案》，根据董事长的提名，同意聘任王戊一先生为公司董事会秘书，任期三年；审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》，根据

总裁的提名，同意聘任郑玉春先生、沈虹女士、王戊一先生（兼）、陈顺先生为公司副总裁，聘任沈虹女士兼任公司财务总监。上述人员的任期均为三年。

2010年9月13日，公司第五届董事会2010年第五次临时会议审议通过决议，鉴于谢亚龙先生被公安部门立案侦查，已不能履行董事长职责，同意由刘军副董事长代理董事长职务直至新的人选产生。

2010年9月26日，独立董事刘永泽先生因六年任期届满，辞去公司独立董事职务。

2010年10月14日，公司第五届董事会2010年第七次临时会议审议通过决议，鉴于谢亚龙先生被依法执行逮捕，已不能履行董事长、董事职责，撤销其董事长职务，同时同意解除其董事职务。解除其董事职务的议案将在下次股东大会确认。

2010年10月15日，公司2010年第二次临时股东大会审议通过了《关于选举郑建彪先生为独立董事的议案》、《关于选举张林先生为独立董事的议案》，选举郑建彪先生、张林先生为公司第五届董事会独立董事；审议通过了《关于免去罗智扬独立董事的议案》，因罗智扬独立董事连续三次未能参加董事会会议，且未授权委托其他董事代为出席会议，根据《公司章程》的相关规定，已构成不能履行职责，免去罗智扬独立董事职务。

(五)公司员工情况

在职员工总数	567
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	159
营销和销售人员	185
工程技术人员	75
财务人员	72
一般行政人员	54
生产及后勤服务人员	22
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大学本科及本科以上学历	362
大学专科学历	145
高中及中专学历	55
初中及初中以下学历	5

五、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

公司严格遵照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》以及中国证监会、上海证券交易所发布的关于公司治理文件的要求，进一步巩固公司治理专项活动的整改成果，继续完善公司治理结构，建立健全内部控制制度，规范经营管理运作，努力降低经营风险和财务风险，进一步控制运营成本和财务成本，加强信息披露工作，做好投资者关系管理工作。

1、股东与股东大会

公司股东大会职责清晰，运作规范，严格按照《公司章程》及《股东大会议事规则》的要求召开会议并进行信息披露，同时聘请法律顾问对公司第十三次股东大会（2009 年年会）和 2010 年两次临时股东大会作了现场见证并出具了法律意见书。公司还积极与股东进行交流沟通，保证股东特别是中小股东的相关权利能够充分行使。

2、控股股东与上市公司

公司控股股东能够严格按照有关规定行使股东权利并履行股东义务，没有利用其控制权地位谋取额外利益或损害本公司及其他股东合法权益的行为发生。公司与控股股东在人员、资产、财务、业务和机构等方面均保持完全独立。

报告期内，公司建立了简报制度等长效沟通机制，定期向股东单位、各位董事、监事、公司高管通报公司主要经营活动情况，使他们及时了解公司重要信息，为决策提供参考。截至本报告披露日，已报送了十期工作简报，得到了各有关方面的肯定。另外，公司领导班子还不定期以工作会议形式与股东单位见面，及时汇报和沟通公司经营过程中的各种重大进展情况。

3、董事与董事会

公司董事会严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》进行运作。报告期内，公司顺利完成第五届董事会换届选举工作。公司共召开十三次董事会，会议程序、会议记录、会议内容披露均符合法定要求和公司相关规定，董事能够根据公司和全体股东的利益勤勉尽责、廉洁奉公，切实履行了自身职责和义务。

报告期内，由于公司前任董事长谢亚龙及独立董事罗智扬无法履行董事职责，前任独立董事刘永泽任期届满，公司于 2010 年 10 月召开临时股东大会，选举郑建彪先生、张林先生为独立董事，免去罗智扬独立董事职务，对董事会成员及时做出了调整，独立董事中增加了一名体育产业专家，增强了董事会决策的科学性、客观性和合规性。目前，公司董事会尚空缺一名独立董事候选人，待有合适人选后将另行提名。

董事会下设的战略发展委员会、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成员也做出相应调整。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。

4、监事和监事会

公司监事会严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》，顺利完成第五届监事会换届选举工作。新一届监事会以全体股东利益为出发点，对公司董事及高管人员的尽职情况进行监督，对公司财务报告、资产情况及其他重大事项进行了检查，有效降低了公司的经营风险，维护了公司及股东的合法权益。

5、内部控制制度的建立与运行

为了进一步规范内控制度，健全公司治理结构，公司聘请了第三方咨询机构和审计机构，分别对公司战略规划、管控模式、治理结构、财务状况等进行深入调研，并对下属公

司进行了内控审计。在此基础上，公司结合实际情况，对《公司章程》、管理制度、财务状况、合同文件等进行全面梳理和修订，为下一步公司治理作好基础工作。

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》的要求，以财政部发布的《内部会计控制规范》和《企业内部控制规范》等法律法规、监管规定，结合实际情况，参考咨询机构的意见和建议，不断完善公司内控制度。公司对《公司章程》进行了全面梳理，完成了《公司章程》第十四次修订工作。公司还对《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总裁工作细则》、《独立董事制度》、《信息知情人管理办法》等公司治理文件提出了修订意见或制定相关制度。

公司结合实际发展情况，同时参考咨询机构的有关意见和建议，对公司总部的内部管理规章制度进行了修订和补充。这是自 2002 年以来，公司对规章制度进行的一次全面梳理和修订，共修订了各类规章制度 24 项，新制定规章制度 2 项，其中涉及重大修改和新制定的 10 项规章制度经董事会审议批准后正式颁布。

公司继续完善会议制度和决策机制，加强总裁办公会制度，使决策程序公开透明，充分民主，重要事项的研究请监事会主席列席，做到会议有纪要，决策有机制。坚持每月工作计划和报告制度，了解和掌握主要下属企业的工作进展情况和工作计划安排，及时把握公司重大事项和下属企业运营情况，提出工作要求。

公司继续加强风险评估和防范，规范内部管理，建立更为合理的行政办公秩序和运转流程，完善文件和项目审批程序，以总部的规范化管理为示范带动各下属公司的管理规范化。加强总部的综合协调职能，整合集团系统各下属公司相关资源，内部资源共享，对外统一形象，形成合力，发挥集团化管理优势。

公司加强对下属公司的管理。公司通过行使股东权利，以法定程序，对下属公司实行董事会领导和授权下的总经理负责制，理顺与各级下属公司的法律关系。

6、投资者关系管理

报告期内，公司通过网络、电话等多方位的沟通渠道，营造透明和互动的沟通机制，保证与投资者关系的健康、融洽。保持和加强与所有投资者的互动，热情接待投资者的来访和调研，及时答复投资者的各种咨询和意见建议，耐心开展投资者教育工作，一视同仁地对待所有投资者。重视和尊重投资者的监督建议权，将投资者的外部监督作为加强公司内部控制工作的重要外部促进因素。

7、信息披露

报告期内，公司严格按照有关法律法规进行信息披露管理，根据《信息披露管理办法》、《信息知情人管理办法》的规定，做到了公司重大事项和其他相关信息披露的客观、准确、及时、完整。

公司原董事长谢亚龙被执行逮捕一事受到社会各界广泛关注。公司及时采取了一系列措施，按照有关规定及时进行信息披露。事件发生后，公司根据《公司章程》的规定，紧急召开临时董事会，决议通过撤销了谢亚龙的董事长职务，由副董事长代理董事长职务。解除谢亚龙董事职务的议案将在下次股东大会确认。公司董事会和经营班子积极应对危机，团结一心，经受住了考验，公司一切经营活动如常，没有受到上述事件的影响。

8、绩效评价和激励约束机制

报告期内，公司执行经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》，对高级管理人员进行考核并兑现薪酬。

公司进一步规范和完善了人力资源管理体系，制定《2010 年绩效考评暂行办法》，对管理人员和普通职员开展 2010 年绩效考评工作。

9、公司治理专项活动

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》。2009年,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。截止本报告期末,公司未有按照监管部门要求未完成并落实的整改事项。

通过上述专项治理活动的开展,公司的法人治理结构得到进一步完善,公司治理环境得到进一步改进。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
刘军	否	11	3	8	0	0	否
葛峰	否	11	2	8	1	0	否
闫玉丰	否	11	2	7	2	0	是
刘益谦	否	11	1	8	2	0	否
王巍	是	13	5	8	0	0	否
张林	是	2	1	1	0	0	否
郑建彪	是	2	1	1	0	0	否
谢亚龙	否	13	4	4	0	5	是

说明: 1、闫玉丰董事因公务连续两次未能亲自出席董事会会议,授权委托其他董事代为出席会议。

2、谢亚龙先生被依法执行逮捕,已不能履行董事长、董事职责,公司第五届董事会2010年第七次临时会议已决议通过,撤销其董事长职务,同时同意解除其董事职务。解除其董事职务的议案将在下次股东大会确认。

年内召开董事会会议次数	13
其中:现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	8
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。

公司第五届董事会下设了四个专门委员会，除战略发展委员会外，其他各专门委员会的主席均由独立董事担任，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、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司具有独立完整的业务及自主经营能力。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。
人员方面独立完整情况	是	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。
资产方面独立完整情况	是	公司的资产独立完整、权属清晰。
机构方面独立完整情况	是	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。
财务方面独立完整情况	是	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

内部控制建设的总体方案	<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>
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	<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》、《监事会议事规则》、《总裁工作细则》、《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》、《信息知情人管理办法》、《合同管理办法》、《财务管理规范》、《公司财务审批权限的管理规定》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、</p>

	<p>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，公司已连续三年公开披露《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，对公司内部控制制度开展自我评价工作。</p>
<p>与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况</p>	<p>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》、《公司财务审批权限的管理规定》，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。</p>
<p>内部控制存在的缺陷及整改情况</p>	<p>公司内部控制的制度建设需要进一步完善，根据修订和补充的制度，加强内控制度的有效执行，监督内控制度的贯彻实施。</p>

(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》

《2010 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
第十三次股东大会	2010 年 3 月 10 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 3 月 11 日

第十三次股东大会主要审议通过了《2009 年年度报告》及 2009 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
2010 年第一次临时股东大会	2010 年 4 月 28 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 4 月 29 日
2010 年第二次临时股东大会	2010 年 10 月 15 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 10 月 16 日

2010 年第一次临时股东大会审议通过了《选举公司第五届董事会董事的议案》、《选举公司第五届监事会监事的议案》。

2010 年第二次临时股东大会审议通过了《关于选举郑建彪先生为独立董事的议案》、《关于选举张林先生为独立董事的议案》、《关于免去罗智扬独立董事的议案》、《关于修改公司章程的议案》。

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

2010 年，在中体产业的发展历程中是不寻常、不平凡的一年。国家对房地产进行了空前严厉的宏观调控，同时，国务院办公厅发布了《关于加快发展体育产业的指导意见》，中国体育产业迎来了春天，中体产业在发展本体产业方面获得了更大的机遇。如何借助《指导意见》的东风，抓住体育产业发展的难得机遇，在本体产业上有所作为，成为公司面临的新的机遇和挑战。2010 年南非世界杯、广州亚运会、第四届全国体育大会等大型国际国内体育赛事的举办，为体育产业迎来“后奥运”时代发展的契机。2010 年，公司顺利完成第五届董事会换届选举工作，公司的经营班子经历了 12 年来的第一次新老交替。在股东单位领导、各位董事的关心和支持下，新的经营班子顺利接班、平稳交接、平滑过渡，稳妥有效地应对突发事件和政策调控带来的各种困难，上下一心，团结奋进，使业务收入和整体利润实现了较大增长，超额完成了董事会制定的经营指标，同时在集团上下推进管理机制改革，取得了一定成效，为未来发展奠定了坚实基础。

公司全年共实现营业收入 13.67 亿元，比 2009 年增加了 41.42%；利润总额 2.94 亿元，比 2009 年增加了 102.27%；净利润 7,526.12 万元，比 2009 年增加了 47.64%，超额完成了董事会确定的经营指标。

(1) 体育赛事项目发展方面

公司加大发展体育本体产业的力度，支持并参与国际奥委会、中国奥委会、中国奥委会市场开发委员会、各单项体育协会的各项宣传推广活动，为活动筹办提供咨询和服务。公司经营班子多次赴辽宁、江苏、四川、天津、广东等地，有计划、有步骤地与当地体育局建立联系，参与全运会、东亚运动会等赛事的筹办工作，参加各种重大体育活动，建立长期战略合作关系，广交朋友，宣传推广公司品牌，为加速和提升体育本体产业的发展积极寻找商机。

①大型综合体育赛事

公司积极参与广州亚运会等大型体育赛事，经广州亚组委及亚残委授权，圆满完成面向全国体育系统销售广州亚运会体育比赛门票及广州亚残运会开闭幕式门票的工作；公司作为 2010 年广州亚运会场馆特许商品零售商，完成了赛时 53 个比赛场馆、运动员村、主新闻中心、媒体村及开闭幕式等场地的特许商品销售工作。公司完成了第四届全国体育大会总体咨询顾问工作，承办了第四届全国体育大会《全民健身计划纲要》颁布实施 15 周年成就展等活动。公司与中国奥委会签署协议，正式成为“2009-2012 年中国奥委会、中国体育代表团官方票务服务机构”，成为中国奥委会辖区内 2012 年伦敦奥运会门票独家代理机构。公司成功运作南非世界杯门票中国区票务独家代理权。公司还完成了深圳世界大学生运动会票务咨询顾问、第六届东亚运动会市场开发启动仪式、第九届全国大学生运动会徽吉祥物发布仪式、安徽省第十二届运动会市场开发等工作。

公司与江苏省体育局签署了为期 5 年的战略合作框架协议，在赛事咨询、市场开发、场馆运营、产业发展项目导入等方面进行全方位合作。

②单项体育赛事

公司配合国家体育总局各项目中心，顺利完成了各类单项体育赛事的推广承办工作：承办及推广第 30 届北京马拉松、第一届环中国国际公路自行车赛、2010 中国高尔夫俱乐部联赛、第 24 届奥林匹克日长跑活动、2010 世界沙滩排球巡回赛上海、三亚公开赛等赛事活动，与国家体育总局各有关管理部门、项目中心等单位保持密切合作，在运动员代理、单项赛事推广等领域不断深入和开拓。

③体育营销业务

公司在“向文化体育产业、向国际化转型”的战略部署下，整合文体资源，积极扩展

体育营销领域。公司签约成为中国奥委会宣传推广顾问；公司与安利公司合作成为上海世博会志愿者项目咨询顾问；举办或参与举办全国性体育赛事活动 30 余场，文化活动 17 场，包括中国羽毛球大师赛、全国田径大奖赛、中超与中甲训练赛、中国功夫 VS 泰拳、国际狮王争霸赛、国际咏春拳比赛、CBA 篮球赛、中国 VS 立陶宛篮球赛、“海葆·关爱杯”驻华外交官乒乓球赛、“中青基业杯”国家部委迎新春桥牌赛、海淀区文化节开幕式、各类演唱会等。

（2）健身俱乐部发展方面

受国内健身行业不景气、俱乐部运营成本逐步上升、经营同质化严重、恶性竞争方式等因素的影响，健身俱乐部的发展在 2010 年遇到了很大的困难。究其原因，我们认为有以下几点：

①健身市场从大的环境上来说，还不具备大发展的条件，政策扶持力度很小，老百姓的收入水平又限制了市场容量，加之市场准入门槛低、限制少。因此如何掌控健身俱乐部的投资力度和发展速度，是保证健身俱乐部健康发展的一个重要方面。

②健身俱乐部目前尚未形成一个成熟的商业运作模式，盈利手段单一，方法少，经营环境稍有变化，对俱乐部的经营就会带来较大变化，这种不稳定性反过来会影响俱乐部经营者和员工，造成行为短期化和缺乏创新。

③管理不到位。不论是连锁体系的管理，还是单店的管理都存在管理不精细、不到位的地方，管理水平有待提高。

虽然 2010 年健身公司发展遇到了困难，但依然有着“亮点”：

①截至 2010 年底，中体倍力等已在全国 19 个城市正式运营和签约筹建了 37 家俱乐部，其中有些俱乐部保持着盈利。

②公司继续与合作方成功地举办了 2010 中国国际健身大会，面对低迷的国内健身俱乐部市场，大会提出了“振兴健身产业，信心成就未来”的主题口号，继续发挥国内健身产业的交流平作用。

③公司在青岛、沈阳、武汉、成都、广州、上海等六座城市成功组织推广了“2010 世界行走日（中国）”活动，直接参加活动的大众累计 10 万余人，取得了良好的社会效益。

④公司继续开展国家职业资格培训、退役运动员培训、与国家体育总局群体司合作的国家级社区培训等培训业务。其中，全年共培训了 139 名退役运动员，为他们再就业创造了条件。此外还组织了南非足球世界杯赛四大类纪念品在中国的生产、销售，取得了良好收益。

（3）体育场馆管理项目方面

从 2008 年起，公司就积极探索体育场馆运营。体育场馆的赛后运营利用虽然是老大难的问题，但也有一些成功的案例。公司借鉴国际化、市场化的成功模式，结合在体育场馆建设运营方面积累的实践经验，不断研究和尝试中国体育场馆管理市场化运营新模式。2010 年公司在这方面迈出了新的一步。

①成功运营佛山岭南明珠体育馆

佛山岭南明珠体育馆作为公司全面运营的第一个体育场馆，继续其良好的表现，不仅圆满完成了广州亚运会拳击项目的赛事组织、接待和服务任务，同时，在 2010 年成功举办了 69 场体育赛事和各种文化活动，取得良好的社会效益和经济效益。

②拓展新的项目

公司以投标方式获取了合肥体育中心的运营管理权，并顺利完成了交接工作，从 2011 年 1 月起正式开始运营。淮南奥林匹克公园项目尝试了从前期规划设计、功能定位、建设管理到运营管理全流程业务模式，并将该模式成功复制到安庆体育中心代建项目中。在内江、重庆等地，也意向性地承接了体育场馆的运营项目，待场馆建成后正式接手运营。

③深化体育场馆咨询服务

公司 2010 年完成了佛山南海全民健身中心、安庆体育中心、江阴市民水上活动中心、淮南体育中心、重庆沙坪坝体育中心、武汉青山全民健身中心、襄樊全民健身中心、上海嘉定体育中心、昆明安宁市太平镇体育雕塑主题公园等项目的咨询服务工作，签署了部分项目合作协议。

(4) 体育主题地产“奥林匹克花园”项目方面

2010 年房地产行业经历了最为严厉的宏观调控政策，从差别化信贷政策到从严的税收政策，从土地政策到市场规范和监管，从限购政策再到预售资金监管，每一项政策都对房地产市场产生了重大影响。同时，通货膨胀的预期又极大地带动了对固定资产等的投资热潮，加上原本的房地产供需矛盾较大，导致了房地产调控政策效果不明显，不少城市的房地产价格和销售量都出现了一定幅度的上涨。在复杂多变的市场条件下，公司董事会和经营班子积极应对，保持了体育主题地产业务的平稳发展，为公司发展打下了稳定的基础。

①公司与中国奥委会签署了《“奥林匹克花园”注册商标许可使用合同》，对公司经过多年努力打造的体育主题地产品牌的可持续发展意义重大。

②在国家对房地产行业宏观调控的背景下，公司经营班子多次赴北京、大连、上海、沈阳、盐城、惠州等地，深入下属项目公司了解情况，解决实际问题，保证已开工项目顺利推进。“大连中体奥林匹克花园”项目进展顺利，一期和二期项目销售呈现良好态势；沈阳项目实现盈利；盐城项目四期成功面世；连云港项目顺利交楼；上海及北京长辛店、泉州、惠州等项目取得了很好的销售业绩。2010 年全国奥林匹克花园 23 个在售项目共实现销售金额 80 亿元，实现销售面积 115 万平方米，其中控股及参股项目共实现销售金额 18 亿元，销售面积 21.11 万平方米。

③公司在土地资源储备和新项目开发上积极努力，在北京、江苏等地考察拓展新项目，并成功签约河北涿州一级开发项目，其他项目正在积极推进中，为未来公司土地储备和整体拓展工作打下良好基础。

④为了规避市场潜在风险，调整资产结构，公司对上海康都置业有限公司进行了股权转让，为此，获得了较好的投资收益。关于转让九江中体置业有限公司股权的事宜，由于多种因素，终止股权转让。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测或经营计划是否低 20% 以上或高 20% 以上：否

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

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						
房地产销售收入	1,146,756,817.60	706,589,453.61	38.38	57.55	80.63	减少 7.87 个百分点
物业管理费收入	16,610,904.55	13,435,581.67	19.12	3.65	-5.12	增加 7.48 个百分点
国内外承包工程设计服务等收入	32,319,262.44	28,278,807.44	12.50	-39.01	-42.18	增加 4.78 个百分点
体育赛事收入	93,067,113.58	66,323,287.41	28.74	277.93	310.25	减少 5.61 个百分点
咨询、管理收入	22,172,749.65	15,482,608.27	30.17	-61.11	-21.74	减少 35.13 个百分点
健身服务收入	36,069,657.14	59,375,831.92	-64.61	-44.53	17.34	减少 86.80 个百分点

(2) 主营业务分地区情况

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	690,691,092.02	11.99
江苏	352,818,486.26	490.28
北京	145,940,319.44	-9.39
辽宁	124,255,124.00	83.39
广东	21,738,359.28	-18.81
天津	5,224,834.04	-61.88

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
应收账款	23,424,817.91	35,364,421.11	-33.76%	主要是本期坏账准备计提增加所致
其他应收款	323,555,880.71	539,972,355.02	-40.08%	主要是新增抵消与本期新纳入合并的子公司之间的以前年度的往来余额所致
商誉	9,431,991.82	1,703,572.70	453.66%	购买子公司时产生的商誉
递延所得税资产	90,263,237.45	34,047,390.65	165.11%	主要是计入存货的未实现内部销售利润合并抵消影响递延所得税资产变动增加、预提的土地增值税影响递延所得税资产变动增加
应付账款	173,685,335.71	291,538,157.41	-40.42%	主要是房地产项目支付土地款
其他应付款	564,473,710.50	270,027,463.34	109.04%	主要是合并范围增加而增加
项目	本期金额	上期金额	增减率	变动原因
营业收入	1,366,600,328.33	966,341,326.79	41.42%	主要是房地产收入增加
营业成本	901,094,768.43	554,902,613.26	62.39%	主要是房地产成本增加
营业税金及附加	195,076,623.64	133,025,104.33	46.65%	主要是收入增加使税金增加、计提土地增值税增加

财务费用	-5,985,760.26	-18,198,284.61	-67.11%	主要是资金占用费收入减少影响财务费用增加
投资收益	224,027,111.67	21,986,522.75	918.93%	主要是出售子公司股权增加转让收益
对联营企业和合营企业的投资收益	21,901,324.02	6,474,869.18	238.25%	主要是对权益法核算的参股公司投资收益增加
营业外收入	5,140,544.53	2,954,953.48	73.96%	主要是本期收到政府补助增加

4、公司现金流量表同比变动情况及说明

项目	本年金额	上年金额	增减率	变动原因
收到的税费返还	7,645,601.73	1,922,599.90	298%	主要是本年子公司收到税务机关所得税汇算清缴退款
收到的其他与经营活动有关的现金	842,723,707.97	217,053,401.54	288%	主要是子公司收回借款同比增加
购买商品、接受劳务支付的现金	993,896,602.24	553,784,956.64	79%	主要是房地产项目支付土地、工程成本等增加
支付各项税费	233,460,512.01	159,438,568.22	46%	主要是子公司支付企业所得税增加
取得投资收益所收到的现金	3,538,230.05	19,428,785.35	-82%	主要是参股公司分配股利减少
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	110,222.00	1,011,056.51	-89%	主要是处置固定资产减少
收到的其他与投资有关的现金	29,677,366.38	5,798,941.96	412%	主要是新增合并子公司的货币资金增加

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 3,633.34 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 25,022.53 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 895.72 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-3,084.98 万元。

(5) 公司控股子公司中奥体育产业有限公司(占 100%股权)主要从事体育项目投资、管理,组织策划体育赛事,体育经纪业务,本报告期实现净利润 555.04 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

2011 年是国家“十二五”规划的开局之年，也是中体产业承前启后、继往开来的一年。今后五年将是全面建设小康社会的关键时期，房地产业和体育产业也都将步入新一轮的发展周期。今年 2 月 15 日，国务院下发了《全民健身计划（2011-2015 年）》，对未来五年全民健身事业发展提出指导思想和目标任务，并制定了工作、保障措施以及组织实施具体方案。这些都为公司发展提供了一个良好的宏观环境和发展机遇。公司将充分发掘自身能力，抓住机遇，整合资源，全面发展，力争迈上一个新的台阶。

（1）明晰战略规划

公司把 2011 年确定为“战略管理年”。在“十二五”期间，公司发展的总体目标框架是以“资源、创新、盈利”为核心，以“倡导健康生活”为理念，紧紧围绕体育产业主题，整合体育系统的优势资源，在资本市场上有所作为。借助国家大力发展体育产业的契机，重点抓好 1-2 个体育产业标志性项目，扶持并打造几个国际一流的体育赛事，积极开拓体育产业领域新项目；保持房地产持续健康发展，打造稳定收益来源；加强公司总体发展能力，逐步扩大体育产业的收入和盈利水平，力争把公司打造成为专业化、市场化、国际化的一流体育产业集团。

（2）继续完善公司的法人治理结构

2011 年在股东和董事会的支持和指导下，继续完善公司董事会的组织架构，尽快确定董事长人选，补充独立董事空缺，避免其不确定性给公司日常业务和发展规划带来不利影响。加强董事会工作，在董事会运行、公司法人治理、资本市场运作、投资者关系管理、内控制度检查监督等方面，细化职能权限，巩固公司治理专项活动取得的成果，进一步完善内控机制，完成组织结构调整。继续发挥董事会四个专门委员会的作用。

（3）继续加强公司内部管理

①以战略为导向，完成公司总部内部机构调整；

②在完善公司法人治理结构、合规合法的前提下，通过对二级企业的战略管理、投资管理、人力资源管理、经营绩效管理、财务管理和风险管理，进一步加强集团管控，实现对二级企业的有效管理；

③构筑完善企业绩效管理体系；

④继续加强完善财务管理。

（4）积极开展资本市场运作

2009 年公司非公开定向增资工作撤销后，2011 年公司将继续借助体育系统的优势背景，运用上市公司的资本平台，积极开展资本运作。采取灵活的融资策略，构建多样化融资渠道，为公司发展提供资金保障。

（5）继续提高盈利能力

①体育本体产业领域

在行业资源内部垄断、长期处于不平等竞争条件下，公司将继续加大资源投入，积极争取行业资源，整合内部资源，提高综合竞争力，在品牌赛事、中介服务、场馆运营、全民健身等领域全面发展，提高收入和盈利水平，切实提升公司本体产业的收入比重及利润比例，使本体产业逐步成为公司利润的重要来源。

- 抓住《全民健身计划》实施的契机，调整全民健身服务业的发展思路 and 经营策略；
- 发挥自身优势，积极参与综合性体育赛事的组织运营，打造一支精英团队；
- 继续做好自行车、高尔夫、马拉松三大核心赛事，稳步拓展新的品牌赛事；
- 以佛山体育场馆运营模式为基础，做好合肥、淮南等体育场馆运营，并在全国范围内有计划、有重点地推广、复制场馆规划、设计、咨询、投融资等建设管理及运营业务，形成规模效益；
- 加强与省市体育局的合作，共同推进体育产业的发展，有重点地开展项目合作。

②体育地产业务领域

在国家持续加大对房地产行业宏观调控环境下，公司将继续做好“奥林匹克花园”体育主题地产项目，保持项目的稳步发展和盈利能力。

- 在巩固现有资源的基础上，积极探索城市体育地产的发展模式和多种方式复合的新型盈利模式，打造新的利润增长点，重点投资发展 1-2 个控股项目；

- 加强技术服务平台建设，完善奥林匹克花园品牌体系和品牌规划，稳步推进品牌输出项目，力争拓展 2-3 个输出项目；

- 继续做好现有项目的建设与销售工作；

- 力争今年正式启动涿州一级开发项目；

- 加强投资管理和预算管理，严控成本，完善内控。

(6) 继续加强企业文化和精英团队建设

2011 年，中国共产党将迎来建党 90 周年，公司将借此契机，继续加强思想政治工作，充分发挥党、团组织及工会组织的作用，增强员工凝聚力，提高整体素质水平；建立并完善人才招聘、培养、考核、遴选等人力资源管理体系，推动下属企业的机构调整和业务整合，逐步打造一支专业化、国际化、有竞争力的精英团队。

公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(二) 公司投资情况

1、非募集资金项目情况

报告期内，公司持有 90% 股权的大连乐百年置业有限公司开发建设的大连奥林匹克花园项目成功开盘，并超额完成了年度销售指标。

报告期内，公司“三亚奥林匹克湾”项目没有实质性进展，其后续进展情况本公司将会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
第四届董事会第七次会议	2010 年 2 月 4 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 2 月 6 日
第四届董事会 2010 年第一次临时会议	2010 年 4 月 12 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 4 月 13 日
第五届董事会第一次会议	2010 年 4 月 28 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 4 月 29 日
第五届董事会 2010 年第一次临时会议	2010 年 4 月 29 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 4 月 30 日
第五届董事会 2010 年第二次临时会议	2010 年 5 月 31 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 6 月 2 日
第五届董事会 2010 年第三次临时会议	2010 年 6 月 28 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 6 月 30 日
第五届董事会 2010 年第四次临时会议	2010 年 8 月 2 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 8 月 4 日
第五届董事会第二次会议	2010 年 8 月 10 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 8 月 12 日
第五届董事会 2010 年第五次临时会议	2010 年 9 月 13 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 9 月 14 日
第五届董事会 2010 年第六次临时会议	2010 年 9 月 26 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 9 月 28 日
第五届董事会 2010 年第七次临时会议	2010 年 10 月 14 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 10 月 15 日
第五届董事会 2010 年第八次临时会议	2010 年 10 月 29 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 10 月 30 日
第五届董事会 2010 年第九次临时会议	2010 年 12 月 27 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 12 月 27 日

2、 董事会对股东大会决议的执行情况

第十三次股东大会（2009 年年会）审议通过的以总股本 803,557,498 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税）的 2009 年度利润分配方案，已于 2010 年 5 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

2009 年 3 月公司第四届董事会第五次会议审议通过了《董事会审计委员会年报工作规程》，充分保障了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 2010 年年报工作严格遵照该工作规程执行。

本报告期内，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（2010）37 号公告、财政部《关于执行企业会计准则的上市公司和非上市企业做好 2010 年年报工作的通知》、上海证券交易所《关于做好上市公司 2010 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 2010 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）2010 年 12 月 14 日，审计委员会及独立董事审阅了公司财务部 2010 年 12 月 13 日提交的《2010 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《2010

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 2010 年度审计工作的顺利完成。

(2) 2011 年 2 月 21 日，审计委员会及独立董事审阅了公司财务部 2011 年 2 月 18 日提交的《2010 年经营指标及财务状况说明》，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表，2010 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) 2011 年 3 月 7 日，审计委员会及独立董事审阅了公司财务部 2011 年 3 月 3 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 2010 年 12 月 31 日的资产负债表、2010 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 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

(4) 2011 年 3 月 22 日，审计委员会及独立董事审阅了《公司 2010 年度财务会计报告》、《2010 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 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 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) 2011 年 3 月 22 日，审计委员会鉴于北京兴华会计师事务所有限责任公司 1997 年至 2010 年一直为公司审计单位，且该事务所在公司 2010 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 2011 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 2010 年 12 月 13 日提交的《2010 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《2010 年度总体审计计划》后，于 2010 年 12 月 15 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 2010 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 16 人（含项目负责人）按照上述审计工作计划约定，于 2010 年 12 月 24 日进场正式审计，并于 2011 年 2 月 21 日共有 5 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 2011 年 3 月 22 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 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 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
二〇一一年三月二十二日

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一次,确认公司经营班子完成了董事会批准的《2009-2011 年度公司高级管理人员薪酬制度的议案》中的经营指标,2009 年度高管人员的年度考核是合格的。同意提取董事会奖励基金 40 万元用于奖励 2009 年度公司优秀总经理。

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。

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

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。该管理办法对公司外部信息使用人的管理进行了规范。

为加强公司的信息知情人管理,确保公司信息披露的真实、准确、完整、及时和公平,保护公司、股东及其他利益相关方的合法权益,公司根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等规范性文件及《公司章程》及《信息披露管理办法》等相关规定,结合公司实际,制定了《信息知情人管理办法》,并于 2011 年 3 月 24 日经第五届董事会第三次会议审议通过。

6、 董事会对于内部控制责任的声明

公司董事会对于建立和维护充分的财务报告相关内部控制制度负责。公司财务报告相关内部控制的目标是保证财务报告相关信息真实完整和可靠，防范重大错报风险。目前公司已建立涵盖主要经营业务环节的基本内部控制体系，相关评估、控制、沟通、监督等活动业已在内控活动中得到执行。

7、 内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？

否

(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 2010 年年度共实现净利润 75,261,160.85 元（母公司 127,179,081.73 元），年初未分配利润 265,562,462.37 元（母公司 29,861,787.04 元），减本年度实施利润分配 16,071,149.96 元，并计提盈余公积 12,717,908.17 元，本年度公司可供股东分配的利润为 312,034,565.09 元（母公司 128,251,810.64 元），按照母公司可供分配利润和合并可供分配利润孰低原则进行分配，2010 年年度公司可供股东分配的利润为 128,251,810.64 元。

公司第五届董事会第三次会议审议的本年度利润分配预案为：

（1）以总股本 803,557,498 股为基数，每 10 股派发红股 0.5 股（含税），共计分配股利 40,177,875.00 元；

（2）以总股本 803,557,498 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.1 元（含税），共计分配股利 8,035,574.98 元。

完成上述分配后，尚余未分配利润 80,038,360.66 元结转至下年。

本年度不进行资本公积金转增股本。

(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 属于上市公司股东的净 利润	占合并报表中归属于 上市公司股东的净利 润的比率(%)
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
2009 年度	16,071,149.96	50,976,871.29	31.53

(七) 其他披露事项

无

八、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
第四届监事会第七次会议	审议通过《2009 年监事会工作报告》、《公司 2009 年度报告》及《摘要》
第四届监事会 2010 年第一次临时会议	审议通过《关于提名公司第五届监事会监事候选人的议案》
第五届监事会第一次会议	审议通过《关于选举监事会主席的议案》
第五届监事会第二次会议	审议通过《2010 年半年度报告》及《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、高管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 2010 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

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，公司资产出售的决策程序符合有关法律法规和《公司章程》的相关规定，价格合理，没有发现内幕交易和损害股东权益的行为。

(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。

(七) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况

公司监事会对公司《2010 年内部控制自我评价报告》进行了审阅。

监事会认为：公司根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》以及中国证监会、上海证券交易所发布的相关法律、法规的规定构建了符合公司实际情况的法人治理结构，建立了较为全面的内部控制制度，公司各级机构均能严格按照相关内部控制制度行使职责，运作规范。公司编制的 2010 年《公司内部控制的自我评估报告》客观地反映了公司目前内部控制的真实情况。

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) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

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、 出售资产情况

(1) 2010年5月31日,公司第五届董事会2010年第二次临时会议审议通过了《关于上海奉贤金汇项目股权转让的议案》,同意公司控股54.95%的子公司上海奥林匹克置业投资有限公司将其持有的上海康都置业有限公司100%股权以经评估的土地市场价值(70,045万元)为计价依据,作价人民币73,657万元转让给江西省抚州市宏基置业有限公司。本次转让不构成关联交易。本次转让后,上海奥林匹克置业投资有限公司将不再享有“上海康都置业有限公司”及“奉贤区15号地块”任何权益。截至本报告披露日,相关股权变更登记手续已经办理完成。

(2) 2010年12月27日,公司第五届董事会2010年第九次临时会议审议通过了《关于转让九江中体置业有限公司股权的议案》,同意公司控股74.25%的子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司将其持有的九江中体置业有限公司50%的股权,以经资产评估的股东全部权益价值9,060.68万元为计价依据,以人民币3,100万元的转让价格,转让给九江中体另一方股东江西奥林匹克花园置业有限公司。本次转让因收购方的原因,现已终止。中体奥林匹克花园管理集团有限公司仍持有九江中体置业有限公司50%的股权。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、本期本公司及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分别取得资金占用费收入5,328,671.71元、1,326,745.10元;

2、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及其控股子公司盐城中体地产有限公司分别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15,000.00元、咨询服务费319,000.00元。

(六) 重大合同及其履行情况

1、 为公司带来的利润达到公司本期利润总额10%以上(含10%)的托管、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（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	27,618,933.10
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	0
报告期末对子公司担保余额合计（B）	0
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	27,618,933.10
担保总额占公司净资产的比例(%)	2.32
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	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（D）	0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	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。截止 2010 年 12 月 31 日，惠州奥林匹克花园置业投资有限公司实际共计支付土地款 48,827,716.63 元，尚未支付土地款 80,863,513.69 元。

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、本年度或持续到报告期内，公司或持股 5% 以上股东没有承诺事项。

(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
	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	13

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 13 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

报告期内,公司原董事长谢亚龙在原任职单位工作期间涉嫌受贿及操纵比赛等犯罪行为被公安部门依法执行逮捕。公司董事会已决议通过撤销其董事长职务,同时同意解除其董事职务。解除其董事职务的议案将在下次股东大会确认。

据公司所知,公司及公司其他董事、监事、高管人员、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) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单: 否

(十一) 其他重大事项的说明

经由公司董事会提交股东大会审议批准,公司于 2009 年底向中国证监会提交非公开发行的申请文件,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。本次非公开发行股票决议有效期自公司股东大会审议通过此次非公开发行股票议案之日起 12 个月内有效。在此期间,公司非公开发行股票事宜未取得实质性进展,根据有关规定,此次非公开发行股票方案股东大会授权已过期。鉴于宏观经济调控及再融资政策约束,经公司第五届董事会 2010 年第九次临时会议审议通过,同意公司撤销此次非公开发行股票方案的申报。

(十二) 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》D004、 《上海证券报》B24	2010 年 1 月 26 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第七次会议决议公告、第四届监事会第七次会议决议公告、关于召开第十三次股东大会(2009 年年会)的通知公告	《中国证券报》C013、 《上海证券报》16	2010 年 2 月 6 日	www.sse.com.cn
第十三次股东大会(2009 年年会)决议公告	《中国证券报》B01、 《上海证券报》B16	2010 年 3 月 11 日	www.sse.com.cn
第四届董事会 2010 年第一次临时会议决议公告、第四届监事会 2010 年第一次临时会议决议公告、关于召开公司 2010 年第一次	《中国证券报》B08、 《上海证券报》B16	2010 年 4 月 13 日	www.sse.com.cn

临时股东大会的通知公告			
2010 年第一次临时股东大会决议公告、第五届董事会第一次会议决议公告、第五届监事会第一次会议决议公告	《中国证券报》D077、 《上海证券报》B112	2010 年 4 月 29 日	www.sse.com.cn
2010 年第一季度报告	《中国证券报》D007、 《上海证券报》B96	2010 年 4 月 30 日	www.sse.com.cn
2009 年度利润分配实施公告	《中国证券报》B004、 《上海证券报》29	2010 年 5 月 4 日	www.sse.com.cn
第五届董事会 2010 年第二次临时会议决议公告、关于上海康都置业有限公司股权转让的公告	《中国证券报》B016、 《上海证券报》B9	2010 年 6 月 2 日	www.sse.com.cn
第五届董事会 2010 年第三次临时会议决议公告	《中国证券报》B017、 《上海证券报》B33	2010 年 6 月 30 日	www.sse.com.cn
业绩预告公告	《中国证券报》A24、 《上海证券报》B16	2010 年 7 月 7 日	www.sse.com.cn
控股子公司贷款公告	《中国证券报》B004、 《上海证券报》B11	2010 年 7 月 15 日	www.sse.com.cn
第五届董事会 2010 年第四次临时会议决议公告	《中国证券报》B004、 《上海证券报》B14	2010 年 8 月 4 日	www.sse.com.cn
2010 年半年度报告及摘要、第五届董事会第二次会议决议公告	《中国证券报》B009、 《上海证券报》B30	2010 年 8 月 12 日	www.sse.com.cn
公告	《中国证券报》B004、 《上海证券报》B6	2010 年 9 月 9 日	www.sse.com.cn
第五届董事会 2010 年第五次临时会议决议公告	《中国证券报》B16、 《上海证券报》B25	2010 年 9 月 14 日	www.sse.com.cn
第五届董事会 2010 年第六次临时会议决议公告、关于召开公司 2010 年第二次临时股东大会的通知公告	《中国证券报》B004、 《上海证券报》B16	2010 年 9 月 28 日	www.sse.com.cn
第五届董事会 2010 年第七次临时会议决议公告	《中国证券报》A40、 《上海证券报》B25	2010 年 10 月 15 日	www.sse.com.cn
2010 年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》B008、 《上海证券报》24	2010 年 10 月 16 日	www.sse.com.cn
2010 年第三季度报告、业绩预告公告	《中国证券报》B022、 《上海证券报》24	2010 年 10 月 30 日	www.sse.com.cn
第五届董事会 2010 年第九次临时会议决议公告、关于转让九江中体置业有限公司股权的公告	《中国证券报》B013、 《上海证券报》B25	2010 年 12 月 28 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

(2011)京会兴审字第 1-043 号

中体产业集团股份有限公司全体股东:

我们审计了后附中体产业集团股份有限公司(以下简称“中体产业公司”)的财务报表,包括2010年12月31日的合并及母公司资产负债表,2010年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表和财务报表附注。

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中体产业公司管理层的责任。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，中体产业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中体产业公司2010年12月31日的财务状况以及2010年度的经营成果和现金流量。

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

中国注册会计师：谭红旭

中国·北京市

二〇一一年三月二十二日

(二) 财务报表

资产负债表

2010 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	附注十二	期末余额	年初余额
流动资产：						
货币资金	1	975,361,421.12	700,934,620.26		108,880,578.38	108,160,009.21
交易性金融资产			-			-
应收票据			-			-
应收账款	2	23,424,817.91	35,364,421.11	1	3,297,919.95	9,579,915.14
预付款项	3	96,601,243.94	131,303,185.61		3,653,595.70	2,545,231.24
应收利息			-			-
应收股利			-		5,395,537.15	6,395,537.15
其他应收款	4	323,555,880.71	539,972,355.02	2	528,096,411.92	551,453,518.93
存货	5	1,688,607,631.59	1,441,262,785.52		16,363,942.08	16,149,101.45
一年内到期的非流动资产	6	64,461.57	-		33,317.93	-
其他流动资产			-			-
流动资产合计		3,107,615,456.84	2,848,837,367.52		665,721,303.11	694,283,313.12
非流动资产：						
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	7	164,826,556.79	147,280,475.07	3	393,264,278.73	399,700,297.28
投资性房地产	8	31,278,453.04	32,415,804.64			-
固定资产	9	216,457,659.61	227,803,738.21		76,610,670.73	81,245,807.59
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	10	28,092,805.64	28,697,948.94		2,988,027.00	3,074,223.00
开发支出						
商誉	11	9,431,991.82	1,703,572.70			
长期待摊费用	12	10,973,729.11	13,841,800.67			93,468.89
递延所得税资产	13	90,263,237.45	34,047,390.65			
其他非流动资产						
非流动资产合计		551,324,433.46	485,790,730.88		472,862,976.46	484,113,796.76
资产总计		3,658,939,890.30	3,334,628,098.40		1,138,584,279.57	1,178,397,109.88
流动负债：						
短期借款	15	2,000,000.00	291,660,000.00		2,000,000.00	180,000,000.00
交易性金融负债						
应付票据						
应付账款	16	173,685,335.71	291,538,157.41		23,903,552.13	25,670,797.15
预收款项	17	999,111,543.80	1,027,264,840.66		13,580,744.54	10,064,950.87
应付职工薪酬	18	57,188,433.34	51,313,788.50		23,660,811.63	30,616,465.93
应交税费	19	-45,681,858.77	-46,875,167.38		3,710,295.28	6,827,718.95

应付利息		-	-		-
应付股利	20	15,783,829.62	11,851,486.76	10,506,154.10	6,573,811.24
其他应付款	21	564,473,710.50	270,027,463.34	53,703,094.14	22,226,563.67
一年内到期的非流动负债		-	-		-
其他流动负债			-		-
流动负债合计		1,766,560,994.20	1,896,780,569.29	131,064,651.82	281,980,307.81
非流动负债：					
长期借款	22	400,000,000.00			
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		2,626,245.07			
其他非流动负债					
非流动负债合计		402,626,245.07			
负债合计		2,169,187,239.27	1,896,780,569.29	131,064,651.82	281,980,307.81
股东权益：					
股本	23	803,557,498.00	803,557,498.00	803,557,498.00	803,557,498.00
资本公积	24	5,470,367.50	5,663,857.43	4,082,711.29	4,087,817.38
减：库存股					
盈余公积	25	71,627,607.82	58,909,699.65	71,627,607.82	58,909,699.65
未分配利润	26	312,034,565.09	265,562,462.37	128,251,810.64	29,861,787.04
归属于母公司权益合计		1,192,690,038.41	1,133,693,517.45	1,007,519,627.75	896,416,802.07
少数股东权益		297,062,612.62	304,154,011.66		
所有者权益合计		1,489,752,651.03	1,437,847,529.11	1,007,519,627.75	896,416,802.07
负债和所有者权益总计		3,658,939,890.30	3,334,628,098.40	1,138,584,279.57	1,178,397,109.88

公司代理法定代表人：刘军 主管会计工作负责人：刘军 会计机构负责人：沈虹、郑薇薇

利润表

2010 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	附注十二	本期金额	上期金额
一、营业收入	27	1,366,600,328.33	966,341,326.79	4	8,065,433.09	15,935,427.25
减: 营业成本	27	901,094,768.43	554,902,613.26	4	13,175,196.10	5,558,751.81
营业税金及附加	28	195,076,623.64	133,025,104.33		3,015,459.01	2,501,177.17
销售费用	29	51,779,860.10	51,648,614.30		1,234,632.36	1,232,308.85
管理费用	30	141,963,394.65	116,312,634.46		33,177,544.27	35,582,156.56
财务费用	31	-5,985,760.26	-18,198,284.61		-46,774,555.02	-26,743,332.98
资产减值损失	32	17,379,114.24	7,783,295.84		39,590,838.67	6,578,981.02
加: 公允价值变动收益			-			-
投资收益	33	224,027,111.67	21,986,522.75	5	160,612,848.21	113,458,002.97
其中: 对联营企业和合营企业的收益		21,901,324.02	6,474,869.18		9,486,762.50	-2,639,377.03
二、营业利润		289,319,439.20	142,853,871.96		125,259,165.91	104,683,387.79
加: 营业外收入	34	5,140,544.53	2,954,953.48		1,993,621.51	1,359,276.03
减: 营业外支出	35	259,859.15	359,944.50		50,326.76	89,826.01
其中: 非流动资产处置损失		59,246.25	121,032.38			78,606.85
三、利润总额		294,200,124.58	145,448,880.94		127,202,460.66	105,952,837.81
减: 所得税费用	36	90,021,016.82	47,973,729.24		23,378.93	7,544.61
四、净利润		204,179,107.76	97,475,151.70		127,179,081.73	105,945,293.20
归属于母公司所有者的净利润		75,261,160.85	50,976,871.29		127,179,081.73	105,945,293.20
少数股东损益		128,917,946.91	46,498,280.41			
五、每股收益:						
(一) 基本每股收益		0.0937	0.0634			
(二) 稀释每股收益		0.0937	0.0634			
六、其他综合收益		-204,012.48	1,435,756.66		-5,106.09	66,031.35
归属于母公司所有者的其他综合收益	37	-193,489.93	1,118,253.54	6	-5,106.09	66,031.35
归属于少数股东的其他综合收益		-10,522.55	317,503.12			
七、综合收益总额		203,975,095.28	98,910,908.36		127,173,975.64	106,011,324.55
归属于母公司所有者的综合收益总额		75,067,670.92	52,095,124.83		127,173,975.64	106,011,324.55
归属于少数股东的综合收益总额		128,907,424.36	46,815,783.53			

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。

公司代理法定代表人: 刘军 主管会计工作负责人: 刘军 会计机构负责人: 沈虹、郑薇薇

现金流量表

2010 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		1,250,087,892.90	1,437,208,657.98	16,783,813.70	10,143,528.02
收到的税费返还		7,645,601.73	1,922,599.90	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五、39(1)	842,723,707.97	217,053,401.54	107,832,462.25	197,579,784.61
经营活动现金流入小计		2,100,457,202.60	1,656,184,659.42	124,616,275.95	207,723,312.63
购买商品、接受劳务支付的现金		993,896,602.24	553,784,956.64	18,195,954.29	18,069,468.63
支付给职工以及为职工支付的现金		135,625,147.90	174,216,309.34	27,836,545.05	47,734,023.29
支付的各项税费		233,460,512.01	159,438,568.22	1,707,415.13	2,230,837.45
支付其他与经营活动有关的现金	五、39(2)	434,565,468.98	461,676,092.05	27,518,434.53	283,373,956.01
经营活动现金流出小计		1,797,547,731.13	1,349,115,926.25	75,258,349.00	351,408,285.38
经营活动产生的现金流量净额		302,909,471.47	307,068,733.17	49,357,926.95	-143,684,972.75
二、投资活动产生的现金流量:					
收回投资收到的现金		20,500,000.00	19,700,000.00	16,000,000.00	12,250,000.00
取得投资收益收到的现金		3,538,230.05	19,428,785.35	151,817,950.13	116,852,764.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		110,222.00	1,011,056.51	14,000.00	566,934.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	五、40(2)	193,732,301.64	-	-	4,570,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	五、39(3)	29,677,366.38	5,798,941.96	-	-
投资活动现金流入小计		247,558,120.07	45,938,783.82	-	167,831,950.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,909,721.17	4,933,950.94	950,541.00	674,528.90
投资支付的现金		3,000,001.00	31,949,681.55	9,600,000.00	12,431,478.78
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	5,250,000.00	-
支付其他与投资活		-	-	-	-

动有关的现金					
投资活动现金流出小计		11,909,722.17	36,883,632.49		15,800,541.00
投资活动产生的现金流量净额		235,648,397.90	9,055,151.33		152,031,409.13
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		2,940,000.00	1,400,000.00		-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,940,000.00	1,400,000.00		-
取得借款收到的现金		422,000,000.00	433,500,000.00		122,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-		-
筹资活动现金流入小计		424,940,000.00	434,900,000.00		122,000,000.00
偿还债务支付的现金		511,660,000.00	362,340,000.00		300,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		177,396,643.68	115,773,308.52		22,668,766.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		137,650,044.21	55,731,591.73		-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-		-
筹资活动现金流出小计		689,056,643.68	478,113,308.52		322,668,766.91
筹资活动产生的现金流量净额		-264,116,643.68	-43,213,308.52		-200,668,766.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-14,424.83	-8,075.33		-
五、现金及现金等价物净增加额		274,426,800.86	272,902,500.65		720,569.17
加：期初现金及现金等价物余额		700,934,620.26	428,032,119.61		108,160,009.21
六、期末现金及现金等价物余额		975,361,421.12	700,934,620.26		108,880,578.38

公司代理法定代表人：刘军

主管会计工作负责人：刘军

会计机构负责人：沈虹、郑薇薇

合并所有者权益变动表

2010 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	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
加:会计政策变更																		
前期差错更正																		
二、本年初余额	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
三、本年增减变动金额(减少以“—”号填列)		-193,489.93		12,717,908.17		46,472,102.72		-7,091,399.04	51,905,121.92		1,118,253.54		10,594,529.32		-11,848,895.40		-6,199,407.59	-6,335,520.13
(一)净利润						75,261,160.85		128,917,946.91	204,179,107.76						50,976,871.29		46,498,280.41	97,475,151.70
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-193,489.93						-10,522.55	-204,012.48		1,118,253.54						317,503.12	1,435,756.66
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		-193,489.93						-10,522.55	-204,012.48		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																		
上述(一)和(二)小计		-193,489.93				75,261,160.85		128,907,424.36	203,975,095.28		1,118,253.54				50,976,871.29		46,815,783.53	98,910,908.36
(三)所有者投入和减少资本								1,651,220.81	1,651,220.81								2,716,400.61	2,716,400.61
1.所有者投入资本								2,940,000.00	2,940,000.00								1,400,000.00	1,400,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额																		
3.其他								-1,288,779.19	-1,288,779.19								1,316,400.61	1,316,400.61
(四)利润分配				12,717,908.17		-28,789,058.13		-137,650,044.21	-153,721,194.17				10,594,529.32		-62,825,766.69		-55,731,591.73	-107,962,829.10
1.提取盈余公积				12,717,908.17		-12,717,908.17							10,594,529.32		-10,594,529.32			
2.提取一般风险准备																		
3.对所有者(或股东)的分配						-16,071,149.96		-137,650,044.21	-153,721,194.17						-52,231,237.37		-55,731,591.73	-107,962,829.10
4.其他																		
(五)所有者权益内部结转																		
1.资本公积转增资本(或股本)																		
2.盈余公积转增资本(或股本)																		
3.盈余公积弥补亏损																		
4.其他																		
四、本期末余额	803,557,498.00	5,470,367.50		71,627,607.82		312,034,565.09		297,062,612.62	1,489,752,651.03	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

公司代理法定代表人: 刘军

主管会计工作负责人: 刘军

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

2010 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	4,087,817.38		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
加：会计政策变更												
前期差错更正												
二、本年初余额	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
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-5,106.09		12,717,908.17	98,390,023.60	111,102,825.68		66,031.35		10,594,529.32	43,119,526.51	53,780,087.18
（一）净利润					127,179,081.73	127,179,081.73					105,945,293.20	105,945,293.20
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-5,106.09				-5,106.09		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		-5,106.09				-5,106.09						
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		-5,106.09			127,179,081.73	127,173,975.64		66,031.35			105,945,293.20	106,011,324.55
（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				12,717,908.17	-28,789,058.13	-16,071,149.96				10,594,529.32	-62,825,766.69	-52,231,237.37
1. 提取盈余公积				12,717,908.17	-12,717,908.17					10,594,529.32	-10,594,529.32	
2. 对所有者（或股东）的分配					-16,071,149.96	-16,071,149.96					-52,231,237.37	-52,231,237.37
3. 其他												
（五）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
四、本期末余额	803,557,498.00	4,082,711.29		71,627,607.82	128,251,810.64	1,007,519,627.75	803,557,498.00	4,087,817.38		58,909,699.65	29,861,787.04	896,416,802.07

公司代理法定代表人：刘军

主管会计工作负责人：刘军

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

2010 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。

根据公司股权分置改革方案实施进程安排，2010 年 2 月 1 日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 26,151,852 股，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 177,371,410 股、无限售条件的流通股股份 626,186,088 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、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款单项金额大于等于 100 万元、其他应收账款单项金额大于等于 500 万元的应收款项
坏账准备的计提方法	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、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	计提方法
与关联方之间的应收款项	余额百分比法
公司员工暂借款及存放于其他单位的保证金、押金、国外项目暂借款	其他方法
其他的应收款项以账龄特征划分若干应收款项组合	账龄分析法

按组合计提坏账准备的计提方法：

①、组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	0	0
1—2 年	1	1
2—3 年	10	10
3 年以上	50	50

②、组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
与关联方之间的应收款项	1	1

③、组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
员工暂借款	不计提坏账准备
保证金	不计提坏账准备
押金	不计提坏账准备
国外项目暂借款	不计提坏账准备

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	对单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按组合计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备

(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、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投资成本。长期股权投资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投资成本；长期股权投资的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	20-40 年	5%	2.375%~4.75%
机器设备	10-20 年	5%	4.75%~9.50%
运输设备	4-10 年	5%	9.50%~23.75%
其他设备	3-10 年	5%	9.50%~31.667%

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 2010 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	6,200.00	开发承办各类体 育赛事、体育信息 技术咨询等	6,200.00
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 璜、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
上海中奥体育产品的经营管理有限公司	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
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						
中体广告有限公司	控股子公司的 全资子公司	北京	广告代理、经济信 息咨询	100.00	设计、制作、发布； 代理国内外各类 广告。体育科研； 经济信息咨询	100.00
中体合肥体育中心运营管理有限公司	控股子公司的 控股子公司	合肥	体育赛事组织咨 询	600.00	组织、承办体育比 赛、体育信息咨询	306.00
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
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	沈阳	房地产开发经营	1,000.00	房地产开发、商品房销售	520.00
沈阳中体房地产开发有限公司	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	1,040.00
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 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	414.52
中奥路跑(北京)体育管理有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	体育赛事策划、信息咨询	600.00	体育赛事策划、从事体育经纪业务	300.00
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	300.00	建筑工程设计	292.35
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	11,518,654.48	20,481,345.52	
天津奥林匹克花园置业投资有限公司	90.00	90.00	是 注(1)	4,296,386.58	703,613.42	
北京中体健身投资管理有限公司	100.00	100.00	是 注(2)	64,427.39	514,947.61	
北京中体华奥咨询有限公司	80.00	80.00	是	3,071,699.39		
北京中体倍力健身俱乐部有限公司	65.00	65.00	是	832,708.49	3,795,481.51	
上海奥林匹克置业投资有限公司	54.95	54.95	是 注(3)	120,840,054.45		
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	102,120,418.80		
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	-1,802,130.34	1,852,130.34	
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	53,273.92	146,726.08	
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			

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

中体广告有限公司	100.00	100.00	是 注(6)		
中体合肥体育中心运营管理 有限公司	51.00	51.00	是 注(7)	2,410,268.22	529,731.78

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		
辽宁中体地产有限公司	100.00	100.00	是 注(8)	15,974.75	
盐城中体地产有限公司	72.00	72.00	是	1,668,052.00	3,931,948.00
沈阳天阔华城房地产开发有 限公司	52.00	52.00	是 注(9)	14,742,006.64	
沈阳中体房地产开发有限公 司	52.00	52.00	是 注(10)	15,263,434.77	

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	3,374,925.85	
中奥路跑(北京)体育管理有 限公司	50.00	50.00	是 注(11)	4,110,487.88	

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	95.33	95.33	是 注(12)	-22,729.04	162,829.04
--------------------	-------	-------	------------	------------	------------

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

沈阳新朋房地产开发有限公 司	71.00	71.00	是	-31,639.74	2,931,639.74
-------------------	-------	-------	---	------------	--------------

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(13)	3,933,880.91	
--------------	-------	-------	------------	--------------	--

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(14)		
--------------	--------	--------	------------	--	--

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。2010 年 6 月，中体竞赛管理有限公司注册资本增加 1,200.00 万元，其中：本公司向中体竞赛管理有限公司增资 960.00 万元，中奥体育产业有限公司向中体竞赛管理有限公司增资 240.00 万元，增资后，中体竞赛管理有限公司注册资本变更为 6,200.00 万元，本公司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)：本公司原直接拥有中体广告有限公司 100.00%的股份，2010 年 6 月根据《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竞赛管理有限公司，转让后，中体竞赛管理有限公司拥有中体广告有限公司 100.00%的股份。

注(7)：2010 年 8 月，本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司投资设立中体合肥体育中心运营管理有限公司，中体竞赛管理有限公司出资 306.00 万元，拥有中体合肥体育中心运营管理有限公司 51.00%的股份，本期纳入合并范围。

注(8)：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(9)：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 52.00%的股份，2010 年 7 月，辽宁中体地产有限公司将其拥有的沈阳天阔华城房地产开发有限公司 52.00%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，中体奥林匹克花园管理集团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(10)：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 52.00%的股份，2010 年 7 月，辽宁中体地产有限公司将其拥有的沈阳中体房地产开发有限公司 52.00%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，中体奥林匹克花园管理集团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(11)：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原直接拥有中奥路跑（北京）体育管理有限公司 100.00%的股份，2010 年 5 月，中奥体育产业有限公司将其拥有的 50.00%的股份转让，转让后，中奥体育产业有限公司拥有中奥路跑（北京）体育管理有限公司 50.00%的股份，仍纳入合并范围。

注(12)：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的全资子公司中国体育国际经济技术合作有限公司原拥有北京中体建筑工程设计有限公司 93.00%的股份，2010 年 1 月，中国体育国际经济技术合作有限公司向北京中体建筑工程设计有限公司增资 100.00 万元，增资后，北京中体建筑工程设计有限公司注册资本变更为 300.00 万元，中国体育国际经济技术合作有限公司拥有北京中体建筑工程设计有限公司 95.33%的股份。

注(13)：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(14)：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)
大连乐百年置业有限公司	控股子公司	大连	房地产开发经营	1,000.00	房地产开发及销售；老年公寓开发及销售；物业管理；房屋租赁；经济信息咨询	900.00	
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	
北京中体极限体育文化发展有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	信息咨询，销售体育器材百货	100.00	组织文化交流活动,承办展览展示,信息咨询,科技开发,销售体育器材百货	51.00	

(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)
大连乐百年置业有限公司	90.00%	90.00%	是 注(15)	-1,454,156.93	2,454,156.93	
连云港中体地产有限公司	52.30%	52.30%	是	11,315,903.76		
北京中体极限体育文化发展有限公司	51.00%	51.00%	是 注(16)	740,710.39		

注(15)：本公司根据第四届董事会2009年第九次临时会议决议《关于收购大连乐百年置业有限公司股权的议案》受让大连乐百年置业有限公司原股东大连乐百年产业投资有限公司85%股份、自然人李建军5%股份，受让后，本公司拥有大连乐百年置业有限公司90.00%的股份，2010年8月，大连乐百年置业有限公司完成工商变更登记手续，从2010年8月起纳入合并范围。

注(16): 本公司直接、间接控股 100.00%的子公司北京中体健身投资管理有限公司原直接拥有北京中体极限体育文化发展有限公司 31.00%的股份, 2010 年 11 月, 北京中体健身投资管理有限公司受让北京中体极限体育文化发展有限公司 20.00%的股份, 受让后, 北京中体健身投资管理有限公司拥有北京中体极限体育文化发展有限公司 51.00%的股份, 从 2010 年 12 月起纳入合并范围。

2、合并范围发生变更的说明

(1): 本公司根据第四届董事会 2009 年第九次临时会议决议《关于收购大连乐百年置业有限公司股权的议案》受让大连乐百年置业有限公司原股东大连乐百年产业投资有限公司 85%股份、自然人李建军 5%股份, 受让后, 本公司拥有大连乐百年置业有限公司 90.00%的股份, 2010 年 8 月, 大连乐百年置业有限公司完成工商变更登记手续, 本公司从 2010 年 8 月起将其纳入合并范围。

大连乐百年置业有限公司 2009 年 12 月 31 日和 2010 年 7 月 31 日资产、负债账面价值情况:

项目	2010年7月31日	2009年12月31日
流动资产合计	786,584,223.27	727,140,746.65
非流动资产合计	6,822,038.81	596,957.99
流动负债合计	589,195,486.99	527,001,113.43
非流动负债合计	202,626,245.07	200,000,000.00
所有者权益合计	1,584,530.02	736,591.21

大连乐百年置业有限公司 2009 年度和 2010 年 1-7 月经营情况:

项目	2010年1-7月	2009年度
营业收入		
减: 营业成本		
营业税金及附加		
期间费用	12,856,097.56	6,695,858.73
所得税费用	-3,208,533.05	
加: 营业外收入净额	-9,476.94	-2,308.09
净利润	-9,657,041.45	-6,698,166.82

(2) 本公司直接、间接控股 100.00%的子公司北京中体健身投资管理有限公司原直接拥有北京中体极限体育文化发展有限公司 31.00%的股份, 2010 年 11 月 23 日中体健身投资管理有限公司与其他股东签订《股权转让协议》, 以 200,000.00 元受让北京中体极限体育文化发展有限公司原股东 20.00%股份, 受让后, 北京中体健身投资管理有限公司拥有北京中体极限体育文化发展有限公司 51.00%的股

份；2010 年 12 月该公司股权转让的相关工商变更手续办理完毕，北京中体健身投资管理有限公司从 2010 年 12 月起将其纳入合并范围。

北京中体极限体育文化发展有限公司 2009 年 12 月 31 日和 2010 年 11 月 30 日资产、负债账面价值情况：

项目	2010年11月30日	2009年12月31日
流动资产合计	3,511,009.09	1,188,519.36
非流动资产合计	283,804.69	8,502.96
流动负债合计	3,567,294.49	1,485,427.21
非流动负债合计		
所有者权益合计	227,519.29	-288,404.89

北京中体极限体育文化发展有限公司 2009 年度和 2010 年 1-11 月经营情况：

项目	2010年1-11月	2009年度
营业收入	7,413,098.67	742,324.94
减：营业成本	6,032,398.64	50,977.21
营业税金及附加	152,166.52	
期间费用	712,609.33	381,383.65
加：营业外收入净额		
净利润	515,924.18	309,964.08

(3)：中体合肥体育中心运营管理有限公司于 2010 年 8 月新设成立，详见本附注四、1 注

(4)：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，2010 年 8 月，中体竞赛管理有限公司将持有的上海中体爱立特体育发展有限公司的 51%股权全部转让，2010 年 9 月上海中体爱立特体育发展有限公司股权转让的相关工商变更手续办理完毕，不再纳入合并范围；该公司 2009 年 12 月 31 日的净资产为 3,592,191.48 元，2009 年度的净利润为 509,508.31 元。

(5)：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北京中体世奥体育咨询有限公司 50.00%的股份，2010 年 11 月北京中体世奥体育咨询有限公司注销，不再纳入合并范围。该公司 2009 年 12 月 31 日的净资产为 584,200.17 元，2009 年度的净利润为-76,770.93 元。

(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拥有上海康都置业有限公司 70.00%股份，2010 年 2 月，上海奥林匹克置业投资有限公司受让上海康都置业有限公司

30.00%股份，受让后，上海奥林匹克置业投资有限公司拥有上海康都置业有限公司 100.00%的股份；2010 年 5 月，上海奥林匹克置业投资有限公司将所持有的上海康都置业有限公司 100.00%的股份全部转让，2010 年 6 月上海康都置业有限公司股权转让的相关工商变更手续办理完毕，不再纳入合并范围；该公司 2009 年 12 月 31 日的净资产为 8,786,312.05 元，2009 年度的净利润为-1,054,508.16 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
大连乐百年置业有限公司	-14,541,569.30	-25,783,140.77
北京中体极限体育文化发展有限公司	1,511,653.86	1,800,058.75
中体合肥体育中心运营管理有限公司	4,918,914.73	-1,081,085.27

(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
上海中体爱立特体育发展有限公司	2,873,905.10	-218,839.28
北京中体世奥体育咨询有限公司	583,330.68	-869.49
上海康都置业有限公司	7,450,952.12	-1,335,359.93

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
大连乐百年置业有限公司	7,573,922.98	购买价大于购买日 2010 年 7 月 31 日的被合并方净资产份额的差额，确认为商誉
北京中体极限体育文化发展有限公司	154,496.14	购买价大于购买日 2010 年 11 月 30 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	2010.12.31			2009.12.31		
	原币	汇率	人民币	原币	汇率	人民币
现金—人民币			722,967.94			885,923.47
现金—美 元	44,157.19	6.6227	292,439.86	68,854.66	6.8282	470,153.38
银行存款—人民			967,185,079.83			696,938,888.36

币

银行存款—美元	3,393.40	6.6227	22,473.47	22,899.23	6.8282	156,360.49
其他货币资金			7,138,460.02			2,483,294.56
合 计			975,361,421.12			700,934,620.26

注(1): 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 7,108,460.02 元, 其中: ①信用证保证金存款 393,318.77 元; ②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; ③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; ④为履行与商务部“援乌干达体育场体育设施维修项目”的合同而向银行开立的履约保函, 保函有效期为 2010 年 2 月 26 日至 2011 年 12 月 30 日, 担保金额为 1,380,000.00 元; ⑤为履行与商务部“援贝宁团体操教练技术合作项目”的合同而向银行开立的履约保函, 保函有效期为 2010 年 2 月 26 日至 2011 年 2 月 28 日, 担保金额为 70,000.00 元; ⑥为履行与商务部“援塞拉利昂体育场第四期技术合作项目”的合同而向银行开立的履约保函, 保函有效期为 2010 年 2 月 26 日至 2011 年 12 月 30 日, 担保金额为 600,000.00 元; ⑦为履行与中国成套设备进出口(集团)总公司“援塞内加尔体育场维修项目体育工艺工程施工”的合同而向银行开立的履约保函, 保函有效期为 2010 年 7 月 26 日至 2011 年 9 月 9 日, 担保金额为 793,900.10 元; ⑧为履行与商务部“援尼日尔体育场第九期技术合作”合同而向银行开立的履约保函, 保函有效期为 2010 年 12 月 21 日至 2012 年 6 月 12 日, 担保金额为 280,000.00 元; ⑨为履行与商务部“援塞舌尔国家游泳池维修项目”的合同而向银行开立的履约保函, 保函有效期为 2010 年 10 月 13 日至项目竣工验收合格, 担保金额为 1,410,000.00 元; ⑩为履行与山东高速齐鲁建设集团公司“援巴哈马体育场体育工艺施工”的合同而向银行开立的履约保函, 保函有效期为 2010 年 10 月 15 日至项目竣工验收合格, 担保金额为 1,880,000.00 元; ⑪保证金存款利息 11,241.15 元。

注(2): 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) 按性质分类

性质	2010.12.31				2009.12.31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项	15,956,943.76	31.16	15,956,943.76	100.00	3,000,000.00	5.73	3,000,000.00	100.00
按组合计提坏账准备的应收款项	28,431,324.72	55.52	5,006,506.81	17.61	48,357,580.89	92.36	12,993,159.78	26.87
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项	6,818,205.91	13.32	6,818,205.91	100.00	998,513.42	1.91	998,513.42	100.00
合计	51,206,474.39	100.00	27,781,656.48	54.25	52,356,094.31	100.00	16,991,673.20	32.45

注(1): 单项金额重大的应收账款标准为单项金额大于等于 100 万元的款项。

a、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款:

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
山东华新房地产开发有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100%	账龄时间长, 预计无法收回
河南中奥广场管理有限公司	3,500,000.00	3,500,000.00	100%	账龄时间长, 预计无法收回
烟台中奥广场有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100%	账龄时间长, 预计无法收回
成都建信奥林匹克投资置业有限公司	2,396,279.00	2,396,279.00	100%	账龄时间长, 预计无法收回
北京新天地华帆文化发展有限公司	1,060,664.76	1,060,664.76	100%	对方已停业
合计	15,956,943.76	15,956,943.76		

b、组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	2010.12.31			2009.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	13,491,543.04	47.45		17,865,454.72	36.94	
1 至 2 年	3,405,655.46	11.98	34,056.55	2,996,392.03	6.20	29,963.92
2 至 3 年	1,986,532.15	6.99	198,653.21	1,961,678.09	4.06	196,167.82
3 年以上	9,547,594.07	33.58	4,773,797.05	25,534,056.05	52.80	12,767,028.04
合计	28,431,324.72	100.00	5,006,506.81	48,357,580.89	100.00	12,993,159.78

c、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
北京三环健身有限公司	610,774.00	610,774.00	100%	对方已停业
吉林省白城师院	450,000.00	450,000.00	100%	账龄时间长, 预计无法收回
甘肃兰州珠岭家俱公司	397,154.64	397,154.64	100%	账龄时间长, 预计无法收回
江苏金陵双客车底盘厂	381,815.44	381,815.44	100%	账龄时间长, 预计无法收回
山东青岛银河钢木家具厂	325,255.35	325,255.35	100%	账龄时间长, 预计无法收回
沈阳中体倍力健身俱乐部有限公司 大连罗斯福分公司	320,000.00	320,000.00	100%	账龄时间长, 预计无法收回
北京中体倍力新概念健身俱乐部	224,223.00	224,223.00	100%	账龄时间长, 预计无法收回
大连保税区铭海贸易有限公司	203,500.00	203,500.00	100%	账龄时间长, 预计无法收回
北京中体倍力宵云健身有限公司	202,500.00	202,500.00	100%	账龄时间长, 预计无法收回
四川江油广通建设公司	174,610.00	174,610.00	100%	账龄时间长, 预计无法收回
四川南充一中	141,120.00	141,120.00	100%	账龄时间长, 预计无法收回
山西太原意佳玻璃钢制品有限公司	139,587.31	139,587.31	100%	账龄时间长, 预计无法收回
武汉倍力健身俱乐部有限公司	139,489.00	139,489.00	100%	账龄时间长, 预计无法收回
河南三门峡体育馆	118,920.00	118,920.00	100%	账龄时间长, 预计无法收回

河南郑州钢木家具总厂	118,212.68	118,212.68	100%	账龄时间长, 预计无法收回
福建室内成套用品设计有限公司	114,716.00	114,716.00	100%	账龄时间长, 预计无法收回
陕西南郑县体育馆	114,565.00	114,565.00	100%	账龄时间长, 预计无法收回
山西中体倍力健身俱乐部有限公司	113,117.00	113,117.00	100%	账龄时间长, 预计无法收回
辽宁沈阳客车制造厂	109,582.61	109,582.61	100%	账龄时间长, 预计无法收回
其他款项*	2,419,063.88	2,419,063.88	100%	账龄时间长, 预计无法收回
合计	6,818,205.91	6,818,205.91		

*其他系 10 万元以下全额计提坏账准备的应收款项, 共 138 项, 合计 2,419,063.88 元。

注(2): 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;

注(3): 本报告期内无核销的应收款项;

注(4): 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(5): 期末余额中应收账款前五名金额合计 19,000,000.00 元, 占应收账款总额的 37.10%, 明细情况如下:

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	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	3 年以上	11.72%
湖南湘天房地产开发有限公司	非关联关系	3,500,000.00	3 年以上	6.83%
河南中奥广场管理有限公司	非关联关系	3,500,000.00	3 年以上	6.83%
烟台中奥广场有限公司	非关联关系	3,000,000.00	3 年以上	5.86%
北京市体育局	非关联关系	3,000,000.00	1 年以内	5.86%
合计		19,000,000.00		37.10%

注(6): 期末余额中, 无应收本公司关联方单位的款项;

注(7): 本报告期内无终止确认的应收款项。

3、预付款项

账龄	2010.12.31		2009.12.31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	73,378,953.92	75.96	87,670,149.68	66.77
一至二年	15,352,388.40	15.89	41,168,107.75	31.35
二至三年	5,464,196.20	5.66	740,945.68	0.57
三年以上	2,405,705.42	2.49	1,723,982.50	1.31
合计	96,601,243.94	100.00	131,303,185.61	100.00

注(1): 期末余额中账龄超过一年的重要预付款项明细情况如下:

单位名称	金额	账龄	未及时结算原因
上海龙宇建设股份有限公司	9,981,291.20	1 至 2 年	工程施工期较长
沈阳市新城水泥制品加工厂	5,000,000.00	2 至 3 年	工程施工期较长
盐城市亭湖区财政局	4,000,000.00	1 至 2 年	工程施工期较长

注(2): 期末余额中预付款项前六名金额合计 61,246,282.10 元, 占预付款项总额的 63.40%, 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
上海龙宇建设股份有限公司	为公司提供建筑服务	25,382,074.60	注(3)	工程未完工
海南雅圣高尔夫建筑工程有限公司	为公司提供工程服务	13,150,000.00	1 年以内	工程未完工
沈阳市新城水泥制品加工厂	为公司提供工程服务	6,500,000.00	注(4)	工程未完工
大连长鹭物业有限公司	为公司提供工程服务	6,214,207.50	1 年以内	工程未完工
上海市松江区泗泾镇打铁桥村委会	为公司提供动迁服务	5,000,000.00	1 年以内	项目未完工
沈阳市规划和国土资源局苏家屯分局	本公司供应方	5,000,000.00	1 年以内	项目未完工
合计		61,246,282.10		

注(3): 1 年以内 15,400,783.40 元, 1-2 年 9,981,291.20 元;

注(4): 1 年以内 1,500,000.00 元, 2-3 年 5,000,000.00 元;

注(5): 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(6): 期末余额中, 无预付关联方款项。

4、其他应收款

(1) 按性质分类

性质	2010.12.31				2009.12.31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并 单项计提坏账准 备的应收款项								
按组合计提坏账 准备的应收款项	333,534,392.86	98.95	9,978,512.15	2.99	547,927,041.73	99.92	7,954,686.71	1.45
单项金额虽不重 大但单项计提坏 账准备的应收款 项	3,531,523.30	1.05	3,531,523.30	100.00	423,640.00	0.08	423,640.00	100.00
合计	337,065,916.16	100.00	13,510,035.45	4.01	548,350,681.73	100.00	8,378,326.71	1.53

注(1): 单项金额重大的应收款项标准为单项金额大于等于 500 万元的其他应收款。

a、组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	2010.12.31			2009.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	25,579,869.87	40.45		226,984,087.15	86.91	
1 至 2 年	7,740,046.80	12.24	77,400.47	19,902,138.75	7.62	199,021.39

	2010.12.31			2009.12.31		
	账面余额			账面余额		
2 至 3 年	18,771,794.98	29.68	1,877,179.52	5,008,117.17	1.92	500,811.71
3 年以上	11,150,782.36	17.63	5,575,391.23	9,265,547.84	3.55	4,632,773.95
合计	63,242,494.01	100.00	7,529,971.22	261,159,890.91	100.00	5,332,607.05

b、组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	计提比例	坏账准备
与关联方的应收款项	244,854,093.23	1%	2,448,540.93
合计	244,854,093.23		2,448,540.93

c、组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	坏账准备
职工暂借款	5,022,324.72	不计提
保证金	15,205,326.05	不计提
押金	2,417,598.80	不计提
国外项目暂借款	2,792,556.05	不计提
合计	25,437,805.62	

d、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
恒大地产集团有限公司	500,000.00	500,000.00	100%	合作终止，预计无法收回
北京碧嘉思三元桥美容护肤有限公司	470,097.24	470,097.24	100%	账龄时间长，预计无法收回
中体同方体育科技有限公司	420,000.00	420,000.00	100%	账龄时间长，预计无法收回
北京新奥御阁体育服务有限公司	400,000.00	400,000.00	100%	对方已停业
神华房地产有限责任公司	286,380.98	286,380.98	100%	账龄时间长，预计无法收回
山西中体倍力健身俱乐部有限公司	158,623.28	158,623.28	100%	账龄时间长，预计无法收回
武汉倍力健身俱乐部有限公司	109,839.72	109,839.72	100%	账龄时间长，预计无法收回
其他*	1,186,582.08	1,186,582.08	100%	*
合计	3,531,523.30	3,531,523.30		

*其他系 10 万元以下全额计提坏账准备的应收款项，共 44 项，合计 1,186,582.08 元，其中账龄 3 年以上金额 656,860.12 元，账龄在 3 年以下金额 529,721.96 元，预计无法收回。

注(2)：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其他应收款；

注(3)：本报告期内无核销的其他应收款；

注(4)：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(5): 期末余额中其他应收款前五名金额合计 283,765,834.25 元, 占其他应收款总额的 84.19%, 明细情况如下:

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额比例
九江中体置业有限公司	控股子公司的参股公司	204,040,000.00	3 年以内	60.53%
沈阳华新国际实业有限公司	本公司控股子公司的股东	36,040,000.00	1 年以内	10.69%
淮南市体育局	非关联方	20,000,000.00	1 年以内	5.94%
刘树新	非关联方	13,038,658.74	3 年以内	3.87%
盐城市亭湖区人民政府	非关联方	10,647,175.51	2 年以内, 3 年以上	3.16%
合计		283,765,834.25		84.19%

注(6): 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
九江中体置业有限公司	控股子公司的参股公司	204,040,000.00	60.53%
北京中体精英商业管理有限公司	控股子公司的参股公司	82,890.00	0.03%
合计		204,122,890.00	60.56%

注(7): 本报告期内无终止确认的应收款项。

5、存货

(1) 明细情况

项目	2010.12.31			2009.12.31		
	金额	跌价准备	期末净额	金额	跌价准备	期初净额
原材料	1,694,215.33	94,609.91	1,599,605.42	1,710,565.54	94,609.91	1,615,955.63
在产品(工程施工)	25,994,884.75		25,994,884.75	11,364,575.74		11,364,575.74
库存商品	22,975,700.71	5,902,706.81	17,072,993.90	28,549,497.66	4,445,284.59	24,104,213.07
低值易耗品	3,568.00		3,568.00	8,470.00		8,470.00
开发产品	147,248,842.67		147,248,842.67	144,398,787.87		144,398,787.87
开发成本	1,496,687,736.85		1,496,687,736.85	1,259,770,783.21		1,259,770,783.21
合计	1,694,604,948.31	5,997,316.72	1,688,607,631.59	1,445,802,680.02	4,539,894.50	1,441,262,785.52

注(1): 期末余额中开发产品包含利息资本化金额 5,180,208.48 元, 开发成本包含利息资本化金额 31,782,385.73 元;

(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	2009.12.31	2010.12.31
上海奥林匹克花园二期项目	2003 年 4 月	已竣工	12.83 亿元	30,780,667.94	

上海奥林匹克花园三期项目	2006 年 7 月	2014 年 10 月	12.8 亿元	212,923,687.08	177,228,033.51
上海金汇奥林匹克花园项目土地及前期费用			17.67 亿元	522,602,614.04	
连云港奥林匹克花园公园壹号	2008 年 1 月	2011 年 6 月	2.50 亿元	178,569,427.95	8,974,720.44
沈阳中体奥林匹克花园·花园一号(三期)	2008 年 7 月	2011 年 8 月	0.58 亿元	30,067,294.97	39,451,493.97
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(一期)	2007 年 4 月	2011 年 12 月	1.50 亿元	12,902,821.72	14,224,139.01
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(二期)	2008 年 7 月	2011 年 10 月	1.50 亿元	62,755,158.24	16,330,225.62
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城前期费用(三四五期)	2010 年 6 月	2011 年 10 月		81,241,824.41	132,868,801.03
北国奥林匹克花园项目土地及前期费用	2010 年 6 月	2013 年 11 月	2.70 亿元	85,745,601.39	134,433,892.41
盐城大洋湾一期	2005 年 10 月	2011 年 12 月	2.50 亿元	42,181,685.47	61,410,805.03
大连中体奥林匹克花园 B1 期	2009 年 3 月	2011 年 11 月	4.80 亿	注(2)	282,503,070.07
大连中体奥林匹克花园 B2 期	2010 年 10 月		14.90 亿	注(2)	454,353,395.20
大连水木清华项目	2010 年 4 月	2011 年 5 月	2.00 亿	注(2)	174,909,160.56
合计				1,259,770,783.21	1,496,687,736.85

注(2): 本公司控股子公司大连乐百年置业有限公司 2010 年 8 月新纳入合并范围, 故存货期初数不包含大连乐百年置业有限公司存货的期初数, 该公司 2010 年 7 月 31 日存货余额, 明细情况如下:

项目	2009.12.31	本期增加	本期减少	2010.7.31	其中: 资本化金额
开发成本	662,199,907.54	61,411,334.46		723,611,242.00	13,283,833.33
合计	662,199,907.54	61,411,334.46		723,611,242.00	13,283,833.33

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盐城中体地产有限公司以其座落于盐城市南洋镇南洋村七、八组一宗住宅用地国有出让土地使用权 53,367.00 平方米作为抵押, 向江苏银行开发支行申请 40,000,000.00 元人民币借款, 借款期限 2010 年 4 月 28 日—2012 年 4 月 20 日, 抵押期限: 2010 年 4 月 28 日—2012 年 4 月 20 日。盐城中体地产有限公司总经理王哲及其股东(持股 28%)盐城吉祥房地产开发有限公司分别对该借款提供连带责任担保;

注(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的控股子公司辽宁中体地产有限公司的控股子公司沈阳新朋房地产开发有限公司以其座落于苏家屯区雪莲街西住宅用地国有出让土地使用权 116,891.00 平方米作为抵押, 向建设银行沈阳城内支行申请 60,000,000.00 元人民币借款, 借款期限 2010 年 7 月 26 日—2012 年 6 月 29 日, 抵押期限: 2010 年 6 月 30 日—2012 年 6 月 29 日。

(3) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	2009.12.31	本期增加	本期减少	2010.12.31
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	37,747,793.83	76,044,608.79	100,654,316.46	13,138,086.16
上海奥林匹克花园三期项目	2008 年 12 月	18,222,251.39	244,630,580.28	250,982,913.70	11,869,917.97
天津奥林匹克花园一期	2004 年 9 月	644,212.48	603,250.86	839,907.96	407,555.38
天津奥林匹克花园二期	2007 年 10 月	1,014,860.24	1,454,995.59	2,469,855.83	

盐城大洋湾一期	2007年6月 2008年3月	13,792,872.94	951,872.34	12,322,303.56	2,422,441.72
沈阳中体奥林匹克花园·花园一号(一期)	2007年6月	2,208,558.79		441,932.53	1,766,626.26
沈阳中体奥林匹克花园·花园一号(二期)	2008年6月	18,413,545.15		11,924,903.59	6,488,641.56
沈阳中体奥林匹克花园·花园一号(三期)	2010年10月		16,645,495.38	13,085,455.30	3,560,040.08
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(一期)	2008年6月	10,245,386.10	1,249,438.99	3,538,949.59	7,955,875.50
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(二期)	2009年12月	35,074,509.53	80,547,724.81	53,101,443.17	62,520,791.17
连云港奥林匹克花园·公园壹号	2010年9月		285,801,841.36	255,717,771.91	30,084,069.45
合计		144,398,787.87	707,929,808.40	705,079,753.60	147,248,842.67

(4) 存货跌价准备

存货种类	2009.12.31	本期计提数	本期减少数		2010.12.31
			转回	转销	
原材料	94,609.91				94,609.91
库存商品	4,445,284.59	1,457,422.22			5,902,706.81
合计	4,539,894.50	1,457,422.22			5,997,316.72

(5) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
原材料			
库存商品	预计损失的金额		
合计			

6、一年内到期的非流动资产

种类	原始发生额	2009.12.31	本期增加	本期摊销	累计摊销额	2010.12.31	剩余摊销期限
装修改造费	155,719.00		31,143.64		124,575.36	31,143.64	12个月
中空模具	436,604.79		33,317.93		403,286.86	33,317.93	5-12个月
小计	592,323.79		64,461.57		527,862.22	64,461.57	

7、长期股权投资

性 质	2010.12.31		2009.12.31	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
对其他企业的投资	45,527,152.83		45,527,151.83	
对合营和联营企业的投资	119,299,403.96		101,753,323.24	
合 计	164,826,556.79		147,280,475.07	

(1) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	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
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%	
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%	
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%	
中奥广场投资管理有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		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%	
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%	
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%	
悦彩科技有限公司	成本法	1.00 注(1)		1.00	1.00	5.00%	5.00%	
成本法合计		45,527,152.83	45,527,151.83	1.00	45,527,152.83			
中国航空服务有限公司	权益法	11,858,849.43	16,806,739.70	1,710,508.70	18,517,248.40	47.74%	47.74%	3,054,503.66
北京中体保险经纪有限公司	权益法	3,000,000.00	2,096,195.14	4,111.83	2,100,306.97	30.00%	30.00%	
北京中体柏莲健康科技有限公司	权益法	400,000.00	429,311.44	46,734.56	476,046.00	40.00%	40.00%	
北京中体精英商业管理有	权益法	690,000.00	563,122.62	-398,485.91	164,636.71	23.00%	23.00%	

限公司							
惠州奥林匹克花园置业投资有限公司	权益法	29,047,452.17 注(2)	50,348,263.15	12,271,082.59	62,619,345.74	35.00%	35.00%
晋江中体文化体育发展有限公司	权益法	900,000.00	758,518.90	-425,442.82	333,076.08	30.00%	30.00%
九江中体置业有限公司	权益法	10,000,000.00	6,090,051.94	-4,866,135.00	1,223,916.94	50.00%	50.00%
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	权益法	16,500,000.00 注(3)	16,184,771.60	-1,809,073.09	14,375,698.51	33.00%	33.00%
天津中体明星俱乐部有限公司	权益法	5,126,268.01	6,171,004.88	310,940.94	6,481,945.82	47.00%	47.00% 483,726.39
北京歌华中体文化体育发展有限公司	权益法	12,000,000.00	2,305,343.87	10,701,838.92	13,007,182.79	50.00%	50.00%
北京中体极限体育文化发展有限公司	权益法	注(4)					
权益法合计		89,522,569.61	101,753,323.24	17,546,080.72	119,299,403.96		3,538,230.05
合计		135,049,722.44	147,280,475.07	17,546,081.72	164,826,556.79		3,538,230.05

注(1): 本期本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司以 1.00 元受让楼云绿城文体发展有限公司持有的悦彩科技有限公司的 5% 股权, 按成本法核算;

注(2): 本公司直接拥有惠州奥林匹克花园置业投资有限公司 1.00% 的股份, 通过本公司直接、间接控股 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惠州奥林匹克花园置业投资有限公司 34.00% 的股份, 合计拥有惠州奥林匹克花园置业投资有限公司 35.00% 的股份, 按权益法核算;

注(3): 本公司直接拥有三亚中体万通奥林匹克置业有限公司 20.00% 的股份, 通过本公司直接、间接控股 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三亚中体万通奥林匹克置业有限公司 13.00% 的股份, 合计拥有三亚中体万通奥林匹克置业有限公司 33.00% 的股份, 按权益法核算;

注(4): 本期本公司控股子公司北京中体健身投资管理有限公司原持有北京中体极限体育文化发展有限公司 31.00% 的股份, 2010 年 11 月, 中体健身投资管理有限公司受让北京中体极限体育文化发展有限公司 20.00% 的股份, 受让后, 中体健身投资管理有限公司拥有北京中体极限体育文化发展有限公司 51.00% 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	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	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							
北京歌华中体文化体育发展有限公司	50.00	50.00	30,413,367.56	4,399,001.99	26,014,365.57	38,691,814.57	21,407,473.97
二、联营企业							
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	33.00	33.00	43,188,648.09	352,635.90	42,836,012.19		-6,100,912.53
惠州奥林匹克花园置业投资有限公司	35.00	35.00	813,289,548.18	618,997,870.19	194,291,677.99	450,396,532.50	37,013,020.95

九江中体置业有限公司	50.00	50.00	583,903,823.44	581,866,383.33	2,037,440.11		-9,732,270.00
北京中体精英商业管理有限公司	23.00	23.00	776,767.56	60,955.76	715,811.80	1,443,750.00	-1,732,547.42
北京中体保险经纪有限公司	30.00	30.00	7,620,090.95	619,067.70	7,001,023.25	3,017,540.20	13,706.11
天津中体明星俱乐部有限公司	47.00	47.00	14,415,841.36	624,467.29	13,791,374.07	12,317,842.79	1,690,781.55
中国航空服务有限公司	47.74	47.74	321,536,713.27	257,182,997.26	64,353,716.01	163,248,995.14	10,102,458.74
晋江中体文化体育发展有限公司	30.00	30.00	1,281,779.01	171,525.40	1,110,253.61	150,000.00	-1,418,142.74
北京中体柏莲健康科技有限公司	40.00	40.00	1,822,283.17	632,168.17	1,190,115.00	3,965,208.92	112,588.60

8、投资性房地产

项 目	2009.12.31	本期增加	本期减少	2010.12.31
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	10,209,448.99	1,137,351.60		11,346,800.59
房屋建筑物	10,209,448.99	1,137,351.60		11,346,800.59
减值准备累计金额合计				
房屋建筑物				
账面价值合计	32,415,804.64			31,278,453.04
房屋建筑物	32,415,804.64			31,278,453.04

注(1): 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;

注(2): 本期增加数 1,137,351.60 元均为本期折旧计提数。

9、固定资产

项 目	2009.12.31	本期增加	本期减少	2010.12.31
原价合计	370,161,524.30	8,195,498.77	3,690,154.99	374,666,868.08
其中: 房屋建筑物	245,045,098.52		2,049,587.53	242,995,510.99
机器设备	72,806,133.46	262,345.00	320,000.00	72,748,478.46
运输设备	20,605,579.01	5,932,087.23	533,891.30	26,003,774.94
其他设备	31,704,713.31	2,001,066.54	786,676.16	32,919,103.69

		本期新增	本期计提		
累计折旧合计	127,297,106.83	143,275.95	17,424,962.78	1,716,816.35	143,148,529.21
其中：房屋建筑物	55,815,292.22		7,601,560.15	303,339.30	63,113,513.07
机器设备	43,354,896.31		4,191,731.31	312,340.23	47,234,287.39
运输设备	11,381,122.81	62,464.04	2,389,003.69	435,765.99	13,396,824.55
其他设备	16,745,795.49	80,811.91	3,242,667.63	665,370.83	19,403,904.20
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	227,803,738.21				216,457,659.61
其中：房屋建筑物	181,799,120.61				172,451,312.23
机器设备	22,844,662.56				18,907,616.48
运输设备	9,017,098.31				12,399,592.50
其他设备	14,142,856.73				12,699,138.40

注(1)：本期折旧额 17,568,238.73 元，其中本期计提数 17,424,962.78 元；本期新增数 143,275.95 元，系本公司 2010 年 8 月份新纳入合并范围的控股子公司大连乐百年置业有限公司和本公司控股子公司北京中体健身投资管理有限公司 2010 年 12 月份新纳入合并范围的控股子公司北京中体极限体育文化发展有限公司累计折旧额，明细情况如下：

①大连乐百年置业有限公司 2010 年 7 月 31 日固定资产余额：

项目	2009.12.31	本期增加	本期减少	2010.07.31
原价合计	584,288.00	405,874.00		990,162.00
其中：运输工具	524,900.00	220,664.00		745,564.00
其他设备	59,388.00	185,210.00		244,598.00
累计折旧合计	17,255.01	47,421.30		64,676.31
其中：运输工具	15,582.97	38,543.91		54,126.88
其他设备	1,672.04	8,877.39		10,549.43
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	567,032.99			925,485.69
其中：运输工具	509,317.03			691,437.12
其他设备	57,715.96			234,048.57

②北京中体极限体育文化发展有限公司 2010 年 11 月 30 日固定资产余额:

项目	2009.12.31	本期增加	本期减少	2010.11.30
原价合计	73,136.00	286,629.23		359,765.23
其中: 运输工具		263,279.23		263,279.23
其他设备	73,136.00	23,350.00		96,486.00
累计折旧合计	68,417.14	10,182.50		78,599.64
其中: 运输工具		8,337.16		8,337.16
其他设备	68,417.14	1,845.34		70,262.48
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	4,718.86			281,165.59
其中: 运输工具				254,942.07
其他设备	4,718.86			26,223.52

注(2): 本期增加数中无在建工程完工转入情况;

注(3): 固定资产期末数中无融资租入、抵押固定资产;

注(4): 期末闲置固定资产明细:

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	3,840,944.81	10,722,496.37		10,722,496.37
机器设备	4,994,068.36	1,940,241.93	3,053,826.43	2,900,217.59	153,608.84
运输设备	506,807.34	481,619.52	25,187.82		25,187.82
其他设备	487,231.70	228,756.22	258,475.48	248,730.94	9,744.54
合计	20,551,548.58	6,491,562.48	14,059,986.10	3,148,948.53	10,911,037.57

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 2010 年 12 月 31 日该房屋建筑物原值为 34,733,088.20 元，净额为 31,458,818.63 元，其中原值为 2,077,660.80 元、净额为 1,878,205.44 元的停车位的产权过户手续仍在办理中;

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 2010 年 12 月 31 日净额为 27,018,768.41 元，其房地产权证的过户手续仍在办理中;

③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 2010 年 12 月 31 日此 17 套商品房原值为 6,000,397.80 元，净额为 5,856,387.48 元，其房地产权证的过户手续正在办理中;

注(6): 本期固定资产减少明细情况如下:

①2010 年 9 月份以后不纳入合并范围的上海中体爱立特体育发展有限公司 2010 年 8 月 31 日固定资产余额:

项目	2009.12.31	本期增加	本期减少	2010.08.31
原价合计	226,978.20		51,600.00	175,378.20
其中：运输工具	51,600.00		51,600.00	
其他设备	175,378.20			175,378.20
累计折旧合计	105,682.72	16,467.00	15,318.00	106,831.72
其中：运输工具	12,765.00	2,553.00	15,318.00	
其他设备	92,917.72	13,914.00		106,831.72
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	121,295.48			68,546.48
其中：运输工具	38,835.00			
其他设备	82,460.48			68,546.48

②出售固定资产明细情况如下：

种类	原值	累计折旧	减值准备
房屋建筑物	2,049,587.53	303,339.30	
运输设备	268,225.10	183,383.10	
其他设备	67,387.96	51,829.21	
合计	2,385,200.59	538,551.61	

③报废固定资产明细情况如下：

种类	原值	累计折旧	减值准备
机器设备	320,000.00	312,340.23	
运输设备	265,666.20	252,382.89	
其他设备	543,910.00	506,709.90	
合计	1,129,576.20	1,071,433.02	

10、无形资产

项目	2009.12.31	本期增加	本期减少	2010.12.31
原价合计	36,668,562.36	243,480.00		36,912,042.36
1、财务软件	161,012.31	77,680.00		238,692.31
2、管理软件	487,723.05	165,800.00		653,523.05
3、土地使用权	36,019,827.00			36,019,827.00
累计摊销额合计	7,970,613.42	848,623.30		8,819,236.72

1、财务软件	113,664.71	34,417.36	148,082.07
2、管理软件	284,859.41	71,737.02	356,596.43
3、土地使用权	7,572,089.30	742,468.92	8,314,558.22

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	28,697,948.94		28,092,805.64
1、财务软件	47,347.60		90,610.24
2、管理软件	202,863.64		296,926.62
3、土地使用权	28,447,737.70		27,705,268.78

注(1): 本期摊销额 834,657.40 元;

注(2): 本期增加数中包括本公司 2010 年 8 月份新纳入合并范围的控股子公司大连乐百年置业有限公司和本公司控股子公司北京中体健身投资管理有限公司 2010 年 12 月份新纳入合并范围的控股子公司北京中体极限体育文化发展有限公司的无形资产余额, 明细情况如下:

①大连乐百年置业有限公司 2010 年 7 月 31 日无形资产余额:

项目	2009.12.31	本期增加	本期减少	2010.07.31
原价合计	31,500.00	35,000.00		66,500.00
1、财务软件	9,500.00			9,500.00
2、管理软件	22,000.00	35,000.00		57,000.00
累计摊销额合计	1,575.00	3,150.00		4,725.00
1、财务软件	475.00	950.00		1,425.00
2、管理软件	1,100.00	2,200.00		3,300.00
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	29,925.00			61,775.00
1、财务软件	9,025.00			8,075.00
2、管理软件	20,900.00			53,700.00

②北京中体极限体育文化发展有限公司 2010 年 11 月 30 日无形资产余额:

项目	2009.12.31	本期增加	本期减少	2010.11.30
原价合计	11,880.00			11,880.00
1、财务软件	11,880.00			11,880.00
2、管理软件				
累计摊销额合计	8,095.90	1,145.00		9,240.90
1、财务软件	8,095.90	1,145.00		9,240.90
2、管理软件				

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	3,784.10	2,639.10
1、财务软件	3,784.10	2,639.10
2、管理软件		

注(3): 本期无形资产无抵押、担保情况。

11、商誉

被投资单位名称	2009.12.31	本期增加	本期减少	2010.12.31	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	1,180,497.74			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)
大连乐百年置业有限公司		7,573,922.98		7,573,922.98		注(4)
北京中体极限体育文化发展有限公司		154,496.14		154,496.14		注(5)
合 计	1,703,572.70	7,728,419.12		9,431,991.82		

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 30.00% 的股份, 在收购过程中形成 786,988.49 元的商誉;

注(3): 期初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%, 在收购过程中形成 163,697.15 元的商誉;

注(4): 本期增加数为本公司 2010 年 8 月受让大连乐百年置业有限公司 90.00% 股权, 在收购过程中形成 7,573,922.98 元的商誉;

注(5): 本期增加数为本公司控股子公司北京中体健身投资管理有限公司 2010 年 11 月受让北京中体极限体育文化发展有限公司 20.00% 股权, 持股比例由 31.00% 增至 51.00%, 在收购过程中形成 154,496.14 元的商誉。

12、长期待摊费用

项目	原始发生额	2009.12.31	本期增加	本期减少	本期摊销	累计摊销额	2010.12.31	剩余摊销年限
装修改造费	3,864,983.63	641,936.80	2,791,621.30	31,143.64	284,701.49	716,127.02	3,117,712.97	12-79 个月
模具费	436,604.79	93,468.89		33,317.93	60,150.96	403,286.86		
锅炉改造费	1,455,712.00	459,822.91			93,523.44	1,089,412.53	366,299.47	47 个月
地热井补偿费	2,380,000.00	1,140,416.90			114,041.64	1,353,624.74	1,026,375.26	108 个月

经营租入固定资产改良支出	20,123,279.58	11,049,106.97	1,041,805.40		5,954,033.96	13,986,401.17	6,136,878.41	34-77 个月
网球场改建	652,926.00	457,048.20			130,585.20	326,463.00	326,463.00	30 个月
合计	28,913,506.00	13,841,800.67	3,833,426.70	64,461.57	6,637,036.69	17,875,315.32	10,973,729.11	

注：本期减少数为一年内到期的长期待摊费用转入“一年内到期的非流动资产”科目。

13、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不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产：	2010.12.31	2009.12.31
坏账准备	5,418,714.26	3,140,454.09
应付职工薪酬	6,389,530.18	3,412,873.00
未实现内部交易	28,238,622.65	9,766,525.62
土地增值税递延	44,381,592.24	17,727,537.94
以前年度未弥补亏损	5,834,778.12	
小计	90,263,237.45	34,047,390.65
递延所得税负债：		
存货	2,626,245.07	
小计	2,626,245.07	

(2) 未确认的递延所得税资产

注：对于母公司及持续亏损的子公司计提的坏账准备、长期股权投资减值准备等各项准备，因无法取得足够的应纳税所得额，故不确认递延所得税资产。

(3) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	2010.12.31 暂时性差异金额	2009.12.31 暂时性差异金额
坏账准备	21,674,857.04	12,561,816.36
应付职工薪酬	25,558,120.72	13,651,492.00
未实现内部交易	112,954,490.60	39,066,102.48
存货	10,504,980.28	
其他应付款	177,526,368.96	70,910,151.76
未分配利润	23,339,112.48	
合计	371,557,930.08	136,189,562.60

14、资产减值准备

项 目	2009.12.31	本期增加数	本 期 减 少 数		2010.12.31
			转回	其他原因转出	
一、坏账准备合计	25,369,999.91	16,921,692.02	1,000,000.00		41,291,691.93
其中：应收账款	16,991,673.20	10,789,983.28			27,781,656.48
其他应收款	8,378,326.71	6,131,708.74	1,000,000.00		13,510,035.45
二、存货跌价准备	4,539,894.50	1,457,422.22			5,997,316.72
库存商品	4,445,284.59	1,457,422.22			5,902,706.81
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	44,970,573.67	18,379,114.24	1,000,000.00		62,349,687.91

15、短期借款

借款类别	2010.12.31	2009.12.31
保证借款		100,000,000.00
抵押借款		8,160,000.00
信用借款	2,000,000.00	180,000,000.00
保证/质押借款		3,500,000.00
合计	2,000,000.00	291,660,000.00

注(1): 期末余额为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的信用借款 200.00 万元, 借款期限自 2010 年 07 月 27 日始至 2011 年 07 月 27 日止, 年利率 4.779%;

注(2): 本公司本期无逾期未偿还的借款。

16、应付账款

性 质	2010.12.31		2009.12.31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	133,263,808.76	76.73	122,013,138.21	41.85
1至2年	26,369,343.80	15.18	158,974,664.65	54.53
2至3年	9,585,700.72	5.52	8,356,494.58	2.87
3年以上	4,466,482.43	2.57	2,193,859.97	0.75
合计	173,685,335.71	100.00	291,538,157.41	100.00

注(1): 期末余额中账龄超过 1 年的应付账款为 40,421,526.95 元, 其中大额欠款明细如下:

单位名称	金额	账龄	性质	未偿还原因
美国 Creator Major 有限公司	8,200,000.00	1 至 2 年	咨询服务费	尚未结算
美国 Synorica 有限公司	7,000,000.00	1 至 2 年	咨询服务费	尚未结算
北京嘉润诚体育文化有限公司	5,000,000.00	2 至 3 年	咨询服务费	尚未结算
国家体育总局	2,000,000.00	1 至 2 年	咨询服务费	尚未结算
深圳鑫明光实业有限公司	1,747,849.93	1 至 2 年	工程款	尚未完工结算
昆明体育电子研究所	1,236,650.11	1 至 2 年	工程款	尚未完工结算
浙江温州万佳汽车零部件有限公司	1,015,821.70	3 年以上	货款	尚未结算
合计	26,200,321.74			

注(2): 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(3): 期末余额中无应付关联方单位的款项。

17、预收款项

性 质	2010.12.31		2009.12.31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	788,040,215.59	78.87	999,461,586.45	97.30
1至2年	192,581,960.73	19.28	14,531,460.22	1.41
2至3年	9,916,614.03	0.99	6,807,649.13	0.66
3年以上	8,572,753.45	0.86	6,464,144.86	0.63
合计	999,111,543.80	100.00	1,027,264,840.66	100.00

其中预售商品房款明细如下：

项目名称	2009.12.31	2010.12.31	预计竣工时间	预售比例
上海奥林匹克花园二期	113,134,627.00	8,166,298.00	已竣工	98.52%
上海奥林匹克花园三期	601,507,195.00	202,892,069.00	2014 年 10 月	97.03%
天津奥林匹克花园一期	331,572.00		已竣工	100.00%
天津奥林匹克花园二期	120,000.00		已竣工	100.00%
沈阳中体奥林匹克花园·花园一号(二期)	5,727,632.00		已竣工	92.00%
沈阳中体奥林匹克花园·花园一号(三期)	6,541,568.00	1,416,200.00	2011 年 10 月	24.98%
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(一期)	282,758.00	2,869,570.00	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	91,373,786.00	已竣工	93.00%
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(三期)		37,733,000.00	2011 年 10 月	29.00%
盐城奥林匹克花园·大洋湾(一期)	8,737,748.52	18,609,328.00	2011 年 12 月	96.06%
连云港奥林匹克花园·公园壹号	219,192,612.00	34,674,401.00	已竣工	98.00%
大连中体奥林匹克花园一期		342,781,759.00	2011 年 11 月	80.00%
大连水木清华项目		143,105,608.00	2011 年 5 月	90.00%
合计	974,006,447.52	883,622,019.00		

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)：期末余额中账龄超过 1 年的预收款项为 211,071,328.21 元，主要为尚未结转的房款，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
预售房款	175,033,645.00	1 至 2 年	房款	未结算
北京东方宝达投资管理咨询有限公司	6,500,000.00	2 至 3 年	咨询服务费	未结算
越南河套大学	3,500,000.00	1 至 2 年	工程款	未完工结算
中华人民共和国商务部	2,885,731.56	1 至 2 年	工程款	未完工结算
20 年期的会员卡	2,844,300.00	3 年以上	金卡款	分期结转
广州天河体育中心	1,539,730.94	1 至 2 年	工程款	未完工结算
云南禄劝县体育场	1,047,449.24	3 年以上	货款	未结算
上海建工总公司	1,000,000.00	2 至 3 年	工程款	未完工结算
合计	194,350,856.74			

注(3): 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(4): 期末余额中无预收关联方单位的款项。

18、应付职工薪酬

项 目	2009.12.31	本期增加	本期支付	2010.12.31
一、工资、奖金、津贴和补贴	33,366,337.96	118,343,365.49	109,238,364.82	42,471,338.63
二、职工福利费		3,434,075.77	3,434,075.77	
三、社会保险费	9,525.93	11,349,978.09	11,317,492.21	42,011.81
其中：1、医疗保险费	5,626.05	3,438,803.18	3,441,400.30	3,028.93
2、基本养老保险费	5,114.91	7,108,895.35	7,078,424.17	35,586.09
3、年金缴费				
4、失业保险费	-158.38	418,881.33	416,995.96	1,726.99
5、工伤保险费	-106.87	183,262.23	182,575.24	580.12
6、生育保险费	-949.78	200,136.00	198,096.54	1,089.68
四、住房公积金	32,648.50	3,969,902.06	3,997,963.20	4,587.36
五、工会经费和职工教育经费	7,902,777.96	274,202.11	1,322,359.93	6,854,620.14
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿	5,880,000.00	261,716.40	261,716.40	5,880,000.00
八、其他	4,122,498.15	342,481.22	2,529,103.97	1,935,875.40
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	51,313,788.50	137,975,721.14	132,101,076.30	57,188,433.34

注(1): 期末余额中无属于拖欠性质的的款项;

注(2): 本期增加数包括本公司控股子公司北京中体健身投资管理有限公司 2010 年 12 月份新纳入合并范围的北京中体极限体育文化发展有限公司 2010 年 11 月 30 日应付职工薪酬余额, 明细情况如下:

项目	2009.12.31	本期增加	本期支付	2010.11.30
一、工资、奖金、津贴和补贴		249,668.23	251,668.23	-2,000.00
二、职工福利费				
三、社会保险费		29,158.80	29,158.80	
其中: 1、医疗保险费		9,364.88	9,364.88	
2、基本养老保险费	-4,534.32	18,115.60	18,115.60	-4,534.32
3、失业保险费		860.34	860.34	
4、工伤保险费		244.50	244.50	
5、生育保险费		573.48	573.48	
四、住房公积金		11,100.00	11,100.00	
五、工会经费和职工教育经费				
合计	-4,534.32	289,927.03	291,927.03	-6,534.32

19、应交税费

税 种	税 率	2010.12.31	2009.12.31
企业所得税	25%	-3,691,500.65	-9,206,084.22
房产税	1.2%、12%	102,000.00	522,000.00
增值税	17%、3%	288,018.55	450,045.25
城建税	1%、5%、7%	-1,396,369.91	-187,496.00
个人所得税	超额累进税率	633,415.88	4,187,422.04
教育费附加	流转税额的 3%	-495,142.82	-568,880.37
土地使用税		-468,597.16	2,504,684.22
文化事业建设费	营业收入的 1%、3%	23,839.47	-
印花税		-41,888.90	137,643.00
土地增值税	超率累进税率	-10,035,303.89	-8,017,976.95
营业税	3%、5%	-30,346,892.72	-36,448,653.15

地方税费	-246,734.62	-241,934.20
残疾人保障金	-6,702.00	-5,937.00
合 计	-45,681,858.77	-46,875,167.38

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。

20、应付股利

单 位 名 称	2010.12.31	2009.12.31	欠付原因
国家体育总局体育基金管理中心	3,547,428.20		2009年股利
国家体育总局体育彩票管理中心	5,131,483.63	4,613,165.17	2006年股利、2007年股利、 2008年股利、2009年股利
中华全国体育基金会	80,232.72	260,756.34	2009年股利
国家体育总局体育器材装备中心	47,119.82		2009年股利
金保利亚洲有限公司	1,699,870.38	1,699,870.38	2009年股利
社会公众股股东	19.35	19.35	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	15,783,829.62	11,851,486.76	

21、其他应付款

(1)按性质分类

性 质	2010.12.31		2009.12.31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
往来款	315,799,761.95	55.95	145,776,674.29	53.99
收取的押金、保证金	42,662,422.42	7.56	31,959,105.30	11.83
代扣代缴款项	2,623,105.73	0.46	2,314,266.42	0.86
其他	203,388,420.40	36.03	89,977,417.33	33.32
合计	564,473,710.50	100.00	270,027,463.34	100.00

(2) 按账龄分类

性 质	2010.12.31		2009.12.31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	377,759,490.71	66.92	138,443,611.05	51.27
1至2年	99,232,238.62	17.58	78,373,951.02	29.02
2至3年	62,050,388.18	10.99	12,230,230.81	4.53
3年以上	25,431,592.99	4.51	40,979,670.46	15.18
合计	564,473,710.50	100.00	270,027,463.34	100.00

注(1): 期末余额中账龄超过 1 年的其他应付款 186,714,219.79 元, 其中大额的其他应付款欠款明细情况如下:

单位名称	金额	账龄	性质
预提土地增值税	70,910,151.75	1 至 2 年	注(2)
场馆运营维护费	38,000,000.00	2 至 3 年	场馆运营维护费
大连乐百年产业投资有限公司	16,200,710.34	1 至 2 年	暂借款
烟台润新地投资管理有限公司	16,000,000.00	2 至 3 年	暂借款
港中旅国际旅行社有限公司	7,777,878.73	注(3)	往来款
大洋湾环境建设基金	7,364,589.19	3 年以上	政府建设基金
董事会基金	5,000,000.00	注(4)	董事会基金
合计	161,253,330.01		

注(2): 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 177,526,368.95 元, 其中 1 年以内 106,616,217.20 元, 1 至 2 年 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 177,526,368.95 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;

注(3): 1 至 2 年 7,027,878.73 元, 2 至 3 年 750,000.00 元;

注(4): 1 至 2 年 405,185.24 元, 2 至 3 年 678,828.70 元, 3 年以上 3,915,986.06 元;

注(5): 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(6): 期末余额中应付关联方单位的款项明细如下:

单位名称	2010.12.31	2009.12.31
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
天津中体明星俱乐部有限公司		9,450,000.00
合计		9,569,885.97

注(7): 期末余额中金额较大的其他应付款明细情况如下:

单位名称	金额	账龄	性质
大连乐百年产业投资有限公司	188,397,118.90	注(8)	暂借款
预提土地增值税	177,526,368.95	2 年以内	注(2)
场馆运营维护费	38,000,000.00	2 至 3 年	场馆运营维护费
烟台润新地投资管理有限公司	16,000,000.00	2 至 3 年	暂借款
大连旅顺三元房地产开发有限公司	12,134,800.00	注(9)	暂借款
港中旅国际旅行社有限公司	7,777,878.73	注(3)	暂借款
大洋湾环境建设基金	7,364,589.19	3 年以上	政府建设基金
董事会基金	5,000,000.00	注(4)	董事会基金
合计	452,200,755.77		

注(8): 1 年以内 172,196,408.56 元, 1 至 2 年 16,200,710.34 元;

注(9): 1 年以内 11,954,940.76 元, 1 至 2 年 179,859.24 元。

22、长期借款

借款类别	币种	贷款单位	2010.12.31	2009.12.31	备注
抵押借款	人民币	江苏银行开发支行	40,000,000.00		注(1)
抵押借款	人民币	中国建设银行沈阳城内支行	60,000,000.00		注(2)
抵押借款	人民币	中国建设建设银行大连红旗支行	100,000,000.00		注(3)
抵押借款	人民币	中信银行股份有限公司大连分行	200,000,000.00		注(4)
合计			400,000,000.00		

注(1): 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以其座落于盐城市南洋镇新洋村七、八组一宗住宅用地国有出让土地使用权 53,367.00 平方米作为抵押, 向江苏银行开发支行申请 40,000,000.00 元人民币借款, 借款期限 2010 年 4 月 28 日—2012 年 4 月 20 日, 抵押期限: 2010 年 4 月 28 日—2012 年 4 月 20 日。盐城中体地产有限公司总经理王哲及其股东盐城吉祥房地产开发有限公司(持股 28%)分别对该借款提供连带责任担保;

注(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的控股子公司辽宁中体地产有限公司的控股子公司沈阳新朋房地产开发有限公司以其座落于苏家屯区雪莲街西住宅用地国有出让土地使用权 116,891.00 平方米作为抵押, 向中国建设银行沈阳城内支行申请 60,000,000.00 元人民币借款, 借款期限 2010 年 7 月 26 日—2012 年 6 月 29 日, 抵押期限: 2010 年 6 月 30 日—2012 年 6 月 29 日;

注(3): 本公司控股子公司大连乐百年置业有限公司以其开发的大连奥林匹克花园 B1 标段在建工程及 247,926.90 平方米土地使用权作为抵押从中国建设建设银行大连红旗支行取得抵押借款 200,000,000.00 元, 抵押物证书编号为大国用(2007)第 04085 号, 借款期限为 2009 年 7 月 13 日至 2012 年 7 月 12 日, 年利率为 6.642%, 截至 2010 年 12 月 31 日, 大连乐百年置业有限公司已归还 100,000,000.00 元;

注(4): 本公司控股子公司大连乐百年置业有限公司以其开发的大连奥林匹克花园 B3、B3 标段在建工程及 98,866.00 平方米土地使用权作为抵押从中信银行股份有限公司大连分行取得抵押借款 200,000,000.00 元, 抵押物证书编号为大国用(2007)第 04085 号, 借款期限为 2010 年 8 月 26 日至 2013 年 2 月 25 日, 年利率为 5.94%;

注(5): 期末余额前五名的长期借款明细情况如下:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中信银行股份有限公司大连分行	2010.8.26	2013.2.25	人民币	5.94		200,000,000.00		
中国建设建设银行大连红旗支行	2009.7.13	2012.7.12	人民币	6.642		100,000,000.00		
中国建设银行沈阳城内支行	2010.7.26	2012.6.29	人民币	5.94		60,000,000.00		
江苏银行开发支行	2010.4.28	2012.4.20	人民币	7.02		20,000,000.00		
江苏银行开发支行	2010.4.30	2012.4.20	人民币	7.02		20,000,000.00		
合计						400,000,000.00		

注(6): 本公司本期无逾期未偿还的借款。

23、股本

股份类别	2009.12.31	比例 (%)	本次变动增减 (+, -)				2010.12.31	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	203,523,262.00	25.3278			-26,151,852.00	-26,151,852.00	177,371,410.00	22.0733
其中：国有法人股	177,371,410.00	22.0733					177,371,410.00	22.0733
境外法人股	26,151,852.00	3.2545			-26,151,852.00	-26,151,852.00		
境内法人股								
二、无限售条件的流通股股份	600,034,236.00	74.6722			26,151,852.00	26,151,852.00	626,186,088.00	77.9267
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，2010年2月1日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26,151,852股，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177,371,410股、无限售条件的流通股股份626,186,088股。

24、资本公积

项目	2009.12.31	本期增加	本期减少	2010.12.31
其他资本公积	5,663,857.43		193,489.93	5,470,367.50
合计	5,663,857.43		193,489.93	5,470,367.50

本期减少数系：①本公司本期因参股公司北京歌华中体文化体育发展有限公司转让其控股子公司歌华特马捷票务有限公司全部股权减少资本公积10,212.17元，本公司按权益法核算而相应减少资本公积5,106.09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因其控股子公司中国体育国际经济技术合作有限公司购买中体建筑设计有限公司2.33%的少数股东股权而减少资本公积40,864.27元，本公司按权益法核算而相应减少资本公积30,341.72元；③本公司控股子公司中奥体育产业有限公司本期因转让其控股子公司中奥路跑（北京）体育管理有限公司50%的股权而减少资本公积100,140.68元，本公司按权益法核算而相应减少资本公积100,140.68元；④本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司本期因其权益法核算的参股公司中国航空服务有限公司转让其持有的中旅体育旅行社有限公司39%股权减少资本公积121,284.96元，本公司按权益法核算而相应减少资本公积57,901.44元。

25、盈余公积

项 目	2009.12.31	本期增加	本期减少	2010.12.31	备注
法定盈余公积	43,422,830.92	12,717,908.17		56,140,739.09	
任意盈余公积	15,486,868.73			15,486,868.73	
合计	58,909,699.65	12,717,908.17		71,627,607.82	

26、未分配利润

项 目	2010.12.31
年初未分配利润	265,562,462.37
加：本期净利润	75,261,160.85
减：提取法定盈余公积金	12,717,908.17
应付普通股股利	16,071,149.96
转作股本的普通股股利	
期末未分配利润	312,034,565.09

27、营业收入、营业成本

(1) 主营业务收入和其他业务收入

类 别	2010年度	2009年度
主营业务收入	1,360,916,838.66	959,408,447.51
其他业务收入	5,683,489.67	6,932,879.28
合 计	1,366,600,328.33	966,341,326.79

(2) 主营业务成本和其他业务成本

类 别	2010年度	2009年度
主营业务成本	899,928,764.42	553,731,801.35
其他业务成本	1,166,004.01	1,170,811.91
合 计	901,094,768.43	554,902,613.26

(3) 业务分部

行 业	收入		成本		毛利	
	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度
(一) 主营业务	1,360,916,838.66	959,408,447.51	899,928,764.42	553,731,801.35	460,988,074.24	405,676,646.16
1、房地产销售收入	1,146,756,817.60	727,886,584.20	706,589,453.61	391,180,112.91	440,167,363.99	336,706,471.29
2、物业管理费收入	16,610,904.55	16,025,424.95	13,435,581.67	14,160,103.37	3,175,322.88	1,865,321.58
3、国内外承包工程设计 服务等收入	32,319,262.44	52,995,015.25	28,278,807.44	48,904,251.69	4,040,455.00	4,090,763.56
4、体育赛事服务收入	93,067,113.58	24,625,201.12	66,323,287.41	16,166,612.21	26,743,826.17	8,458,588.91
5、咨询、管理收入	22,172,749.65	57,007,741.21	15,482,608.27	19,782,879.92	6,690,141.38	37,224,861.29
6、健身服务收入	36,069,657.14	65,030,598.61	59,375,831.92	50,602,680.67	-23,306,174.78	14,427,917.94
7、中空吹塑制品等收入	6,374,173.42	5,577,146.89	6,898,531.69	5,268,302.07	-524,358.27	308,844.82
8、商品销售收入	2,948,730.98	1,893,243.98	686,448.29	1,781,416.68	2,262,282.69	111,827.30
9、文化演出收入		4,759,137.45		3,479,565.81		1,279,571.64
10、其他收入	4,597,429.30	3,608,353.85	2,858,214.12	2,405,876.02	1,739,215.18	1,202,477.83
(二) 其他业务	5,683,489.67	6,932,879.28	1,166,004.01	1,170,811.91	4,517,485.66	5,762,067.37
1、租金收入	5,602,859.67	6,738,901.28	1,166,004.01	1,170,811.91	4,436,855.66	5,568,089.37
2、其他收入	80,630.00	193,978.00			80,630.00	193,978.00
合 计	1,366,600,328.33	966,341,326.79	901,094,768.43	554,902,613.26	465,505,559.90	411,438,713.53

(4) 地区分部

地 区	收入		成本		毛利	
	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度
(一) 主营业务	1,360,916,838.66	959,408,447.51	899,928,764.42	553,731,801.35	460,988,074.24	405,676,646.16
北京	145,940,319.44	161,063,079.22	141,012,704.74	115,270,106.72	4,927,614.70	45,792,972.50
四川	1,977,235.06	1,987,479.76	2,139,888.24	1,849,200.52	-162,653.18	138,279.24
上海	690,691,092.02	616,740,470.48	364,054,117.19	305,617,306.50	326,636,974.83	311,123,163.98
辽宁	124,255,124.00	67,753,268.23	83,425,335.17	52,121,426.18	40,829,788.83	15,631,842.05
黑龙江	785,336.75	43,214.53	849,940.87	40,404.80	-64,604.12	2,809.73
广东	21,738,359.28	26,776,043.62	17,864,524.00	20,957,964.74	3,873,835.28	5,818,078.88
深圳	2,028,947.39	2,161,404.99	3,913,902.10	2,916,086.97	-1,884,954.71	-754,681.98
天津	5,224,834.04	13,704,813.90	4,913,353.41	9,641,663.97	311,480.63	4,063,149.93
湖南	1,816,596.26		2,001,034.82		-184,438.56	
云南	421,610.26	118,196.58	456,293.16	110,511.65	-34,682.90	7,684.93
陕西	1,500,000.00	1,500,000.00			1,500,000.00	1,500,000.00

吉林		564.10		527.43		36.67
江苏	352,818,486.26	59,771,230.06	275,191,500.63	44,169,198.55	77,626,985.63	15,602,031.51
安徽	4,960,944.00		654,229.09		4,306,714.91	
河南	3,910.26	29,538.46	4,231.93	27,617.92	-321.67	1,920.54
河北	11,709.40		12,672.65		-963.25	
山东	961,538.46	1,015,931.62	905,774.06	14,895.78	55,764.40	1,001,035.84
山西	2,500,000.00				2,500,000.00	
甘肃	4,729.91		5,119.01		-389.10	
新疆	36,307.69	501,220.51	39,294.47	468,632.03	-2,986.78	32,588.48
重庆	105,705.13	241,991.45	114,400.74	226,257.59	-8,695.61	15,733.86
宁夏	631,060.00	6,000,000.00	375,389.20	300,000.00	255,670.80	5,700,000.00
海南	318,332.00				318,332.00	
福建	2,184,661.05		1,995,058.94		189,602.11	
(二) 其他业务	5,683,489.67	6,932,879.28	1,166,004.01	1,170,811.91	4,517,485.66	5,762,067.37
北京		94,794.30				94,794.30
四川	516,259.67	638,857.73	28,652.41	33,460.31	487,607.26	605,397.42
陕西	3,300,000.00	3,300,000.00	1,137,351.60	1,137,351.60	2,162,648.40	2,162,648.40
上海	80,630.00	491,927.25			80,630.00	491,927.25
天津	1,776,000.00	2,396,700.00			1,776,000.00	2,396,700.00
江苏	10,600.00	10,600.00			10,600.00	10,600.00
合 计	1,366,600,328.33	966,341,326.79	901,094,768.43	554,902,613.26	465,505,559.90	411,438,713.53

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位名称	营业收入	占全部营业收入的比例(%)
上海通用汽车有限公司	29,805,180.00	2.18
西安万科大明宫房地产开发有限公司	16,000,000.00	1.17
中华人民共和国商务部	12,908,167.02	0.95
河内建设和投资管委会	5,299,592.02	0.39
中建三局建设工程股份有限公司	4,260,315.50	0.31
合计	68,273,254.54	5.00

28、营业税金及附加

项 目	2010年度	2009年度
营业税	71,199,546.02	47,911,889.48
城建税	1,737,528.13	1,521,616.16
教育费附加	1,640,770.22	1,462,406.88
房产税	396,000.00	396,000.00
文化事业建设费	78,255.66	10,715.61
地方税费	309,972.98	139,452.92
土地增值税	119,714,550.63	81,583,023.28
合计	195,076,623.64	133,025,104.33

注：计税标准详见本财务报表附注三。

29、销售费用

项 目	2010年度	2009年度
工资	8,474,685.66	4,610,013.69
福利费	367,582.00	269,663.50
社会保险及住房公积金	1,442,194.61	998,298.60
办公费	1,201,059.77	1,293,603.43
广告宣传费	12,346,186.29	8,999,997.78
业务招待费	891,588.42	1,078,298.40
策划推广费	6,732,468.71	7,967,417.82
销售佣金	14,179,889.73	12,347,031.04
交通差旅费	2,118,498.28	1,760,423.52
物业费	1,291,517.33	677,738.30
折旧费	2,359,239.41	2,313,195.81
其他	374,949.89	9,332,932.41
合计	51,779,860.10	51,648,614.30

30、管理费用

项 目	2010年度	2009年度
工资	71,286,209.00	58,893,008.71
福利费	2,851,769.22	1,881,608.81
社会保险及住房公积金	7,459,830.43	7,210,807.10
办公费	6,459,053.59	5,977,687.36
中介机构费	6,487,147.77	3,470,362.88
业务招待费	6,724,850.24	4,100,296.23
租赁费	3,095,331.84	2,921,111.35
交通差旅费	6,062,073.16	3,859,371.36
会务费	2,233,397.81	730,072.64
咨询服务费	3,749,054.72	1,258,331.77
劳动保护费	984,442.45	1,360,887.63
折旧费	10,121,762.20	9,147,826.28
无形资产摊销	789,138.03	793,562.08
税金	4,032,071.52	6,447,993.48
其他	5,138,606.65	6,507,293.94
董事会费	4,488,656.02	1,752,412.84
合计	141,963,394.65	116,312,634.46

31、财务费用

项 目	2010年度	2009年度
利息支出	9,982,090.31	9,982,593.99
减：利息收入	16,612,869.73	28,748,660.41
其中：资金占用费	7,885,083.47	23,233,065.81
汇兑损失	48,095.85	8,075.33
减：汇兑收益		
其他	596,923.31	559,706.48
合计	-5,985,760.26	-18,198,284.61

32、资产减值损失

项 目	2010年度	2009年度
坏账准备	15,921,692.02	5,941,345.99
存货跌价准备	1,457,422.22	1,841,949.85
合计	17,379,114.24	7,783,295.84

33、投资收益

项 目	2010年度	2009年度
1、成本法核算的长期股权投资收益		15,200,000.00
2、权益法核算的长期股权投资收益	21,901,324.02	6,474,869.18
3、处置长期股权投资产生的投资收益	202,125,787.65	311,653.57
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	224,027,111.67	21,986,522.75

(1) 按权益法核算的长期股权投资收益:

单位名称	2010年度	2009年度	本期比上期增减变动的的原因
惠州奥林匹克花园置业投资有限公司	12,954,557.33	8,266,565.00	本期利润比上期增多
北京歌华中体文化体育发展有限公司	10,706,945.01	-2,426,761.97	本期利润比上期增多
合 计	23,661,502.34	5,839,803.03	

注：上表仅列示投资收益占利润总额 5% 以上的投资单位。

(2) 处置长期股权投资产生的投资收益:

①本公司控股子公司上海奥林匹克置业投资有限公司原直接拥有上海康都置业有限公司100.00%的股权，2010年6月根据《股权转让协议》，上海奥林匹克置业投资有限公司将所持100.00%股权全部转让给江西抚州宏基置业有限公司，转让后，上海奥林匹克置业投资有限公司不再拥有上海康都置业有限公司的股权，此次转让产生股权转让收益201,602,636.50元；

②本公司控股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%的股份，根据《股权转让协议》，中体竞赛管理有限公司将所持股份全部转让，转让后，中体竞赛管理有限公司不再持有该公司股份，此次转让产生股权转让收益 523,151.15 元。

(3) 本公司投资收益的汇回不存在重大限制。

34、营业外收入

项 目	2010年度	2009年度	计入当期非经常性损益金额
处置固定资产净收益	114,635.60	790,630.06	114,635.60
政府补助	3,558,788.50	1,126,217.70	3,558,788.50
违约金	61,345.50	88,025.00	61,345.50
罚款收入	12,000.00	100.00	12,000.00
其他	1,393,774.93	949,980.72	1,393,774.93
合计	5,140,544.53	2,954,953.48	5,140,544.53

(1) 收到的政府补助的种类和金额

政府补助的种类	2010年度	2009年度	备注
与资产相关的政府补助			
其中：企业扶持奖励			
企业贡献奖励			
小计			
与收益相关的政府补助			
其中：企业扶持奖励	3,558,788.50	746,217.70	注(1)
企业贡献奖励		380,000.00	
小计	3,558,788.50	1,126,217.70	
合计	3,558,788.50	1,126,217.70	

注(1)：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企业扶持奖励 914,743.00 元、77,495.50 元；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收到的北辰区财政局的企业扶持奖励 2,228,600.00 元；③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收到的上海惠民经纪发展有限公司的企业扶持奖励 337,950.00 元。

35、营业外支出

项 目	2010年度	2009年度	计入当期非经常性损益金额
处置固定资产净损失	59,246.25	121,032.38	59,246.25
滞纳金支出	26,761.33	110,247.56	26,761.33
罚款支出	37,019.69	70,448.36	37,019.69
公益性捐赠支出	50,000.00	1,000.00	50,000.00
其他	86,831.88	57,216.20	86,831.88
合计	259,859.15	359,944.50	259,859.15

36、所得税费用

项 目	2010年度	2009年度
本期所得税费用	140,402,085.50	65,705,583.71
递延所得税费用	-50,381,068.68	-17,731,854.47
合计	90,021,016.82	47,973,729.24

37、其他综合收益

项 目	2010年度	2009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	-193,489.93	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		
合计	-193,489.93	1,118,253.54

注：详见本附注五、24。

38、现金流量表项目注释**(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项 目	2010年度	2009年度
财务费用	8,727,786.27	6,150,261.26
营业外收入	3,679,875.27	1,204,924.50
往来款项	830,316,046.43	209,698,215.78
合计	842,723,707.97	217,053,401.54

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2010年度	2009年度
销售费用	37,423,732.19	36,447,695.15
管理费用	37,266,747.77	24,006,138.82
财务费用	433,835.03	356,224.81
营业外支出	193,460.02	188,277.01
往来款项	359,247,693.97	400,677,756.26
合计	434,565,468.98	461,676,092.05

(3) 收到其他与投资有关的现金

项 目	2010年度	2009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
取得子公司大连乐百年置业有限公司 现金的期初余额与支付价款的差额	26,936,732.68	
取得子公司北京中体极限体育文化发 展有限公司现金的期初余额与支付价 款的差额	2,740,633.70	
合计	29,677,366.38	5,798,941.96

39、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	2010 年度	2009 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	204,179,107.76	97,475,151.70
加：资产减值准备	17,379,114.24	7,783,295.84
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,562,314.38	17,496,287.16
无形资产摊销	834,657.40	823,828.66
长期待摊费用摊销	6,637,036.69	3,929,016.42
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）	-83,459.93	-673,528.68
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	28,070.58	3,931.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	9,925,413.33	9,950,786.58

投资损失（收益以“-”号填列）	-224,027,111.67	-21,986,522.75
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-50,381,068.68	-17,731,854.47
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）	-35,831,755.58	-45,751,627.86
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	257,692,629.10	14,156,162.43
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	97,994,523.85	241,593,807.14
其他		
经营活动产生的现金流量净额	302,909,471.47	307,068,733.17
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	975,361,421.12	700,934,620.26
减：现金的期初余额	700,934,620.26	428,032,119.61
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	274,426,800.86	272,902,500.65

（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	2010 年度	2009 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	9,200,000.00	168,319.20
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	5,250,000.00	168,319.20
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	34,927,366.38	5,967,261.16
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-29,677,366.38	-5,798,941.96
4、取得子公司的净资产	1,812,049.31	4,788,908.41
流动资产	790,095,232.36	149,773,042.99
非流动资产	7,105,843.50	916,875.32
流动负债	592,762,781.48	145,901,009.90
非流动负债	202,626,245.07	
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	211,334,253.96	
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	211,334,253.96	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	17,601,952.32	
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	193,732,301.64	
4、处置子公司的净资产	10,908,187.90	

流动资产	542,569,777.36
非流动资产	68,546.48
流动负债	531,730,135.94
非流动负债	

(3) 现金和现金等价物

项目	2010 年度	2009 年度
一、现金	975,361,421.12	700,934,620.26
其中：库存现金	1,015,407.80	1,356,076.85
可随时用于支付的银行存款	967,207,553.30	697,095,248.85
可随时用于支付的其他货币资金	7,138,460.02	2,483,294.56
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	975,361,421.12	700,934,620.26
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、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	刘军	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	6,200.00	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	刘军	开发体育场馆、体育设施等	5,000.00	100.00	100.00	74158247-4
大连乐百年置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	大连	刘军	房地产开发及销售等	1,000.00	90.00	90.00	79693924-X
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、装饰装潢、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	万骊华	健身、美容	500.00	96.00	96.00	74597296-3
北京中体极限体育文化发展有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	北京	万骊华	组织文化交流活动,信息咨询服务等	100.00	51.00	51.00	76350520-X
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

中体合肥体育中心运营管理 有限公司	控股子公司的 全资子公司	有限责 任公司	合肥	王俊生	组织、承办体育 比赛、体育信息 咨询等	600.00	306.00	51.00	56065113-5
中体广告有限 公司	控股子公司的 全资子公司	有限责 任公司	北京	郑玉春	广告代理、经济 信息咨询	100.00	100.00	100.00	10152002-1
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 境内外工程等	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	陈顺	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	50.00	50.00	69165250-9
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	有限责 任公司	北京	王道正	建筑工程设计	300.00	95.33	95.33	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	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	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 (%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
北京歌华中体文化体育发展有限公司	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	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	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	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	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	本公司及控股子公司参股	76934559-3
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	控股子公司参股	67495359-6
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	控股子公司参股	78860148-4
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	控股子公司参股	75771353-9
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	控股子公司参股	72447143-0
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	控股子公司参股	10168495-8
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	控股子公司参股	68936354-8
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	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
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
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) 本期本公司及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分别取得资金占用费收入 5,328,671.71 元、1,326,745.10 元；

(2) 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及其控股子公司盐城中体地产有限公司分别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 15,000.00 元、咨询服务费 319,000.00 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沈阳中体房地产开发有限公司及辽宁中体地产有限公司的控股子公司沈阳新朋房地产开发有限公司分别支付给本公司及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共同参股公司北京创世愿景房地产开发有限公司资金占用费 3,333.33 元、8,333.33 元；

(4) 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	是
中体竞赛管理有限公司	中国航空服务有限公司	20,000,000.00	2009 年 6 月 29 日	2010 年 6 月 29 日	是

4、关联方应收应付款项余额（单位：人民币元）**上市公司应收关联方款项**

项目名称	关联方	2010.12.31		2009.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京歌华中体文化体育发展有限公司			161,294.50	1,612.95
其他应收款	九江中体置业有限公司	204,040,000.00	2,040,400.00	204,040,000.00	2,040,400.00
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	495,388.83
其他应收款	北京中体极限体育文化发展有限公司			854,988.36	8,549.88
其他应收款	北京中体精英商业管理有限公司	82,890.00	828.90	82,890.00	828.90

上市公司应付关联方款项

项目名称	关联方	2010.12.31 账面余额	2009.12.31 账面余额
其他应付款	天津中体明星俱乐部有限公司		9,450,000.00
其他应付款	上海中体建筑工程有限公司		99,125.97
其他应付款	北京中体极限体育文化发展有限公司		20,760.00

七、或有事项

2009年7月13日上海仲伯景观绿化园艺有限公司（以下简称“上海仲伯公司”）在合肥市中级人民法院起诉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等6家公司（均系合肥奥林匹克花园置业发展有限公司（下称合肥奥园）股东），要求连带清偿所欠工程款、截至2009年6月24日的利息、其他经济损失等共计3,126,800.00元。合肥奥园系2003年11月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等6家公司投资设立，注册资金30,000,000.00元，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分别持股1%和9%。上海仲伯公司2007年曾经对合肥奥园提起了诉讼，因合肥奥园未年检已被工商注销，故对其全体6家股东提起了诉讼。2010年2月22日该案在合肥市中级人民法院第一次开庭审理，2010年7月8日作出一审判决，驳回原告上海仲伯公司的诉讼请求。2010年9月6日，原告上海仲伯公司向安徽高级人民法院提起上诉。现已收到法院传票，通知该诉讼案件二审将在2011年1月24日上午8时30分在安徽省高级人民法院第四法庭开庭。截止报告日，尚未宣判审判结果。

八、承诺事项

1、截至2010年12月31日，本公司的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113,135,000元（银行与商品房承购人签订的借款合同金额）个人住房抵押贷款提供保证，本公司的控股子公司大连乐百年置业有限公司为银行向商品房承购人发放的总额为82,060,000.00元（银行与商品房承购人签订的借款合同金额）个人住房抵押贷款提供保证，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53,130,400.00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168,557,000.00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

42,020,000.00 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 149,280,000.00 元的个人住房抵押贷款提供保证（银行与商品房承购人签订的借款合同金额），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。截止 2010 年 12 月 31 日，惠州奥林匹克花园置业投资有限公司实际共计支付土地款 48,827,716.63 元，尚未支付土地款 80,863,513.69 元。

九、资产负债表日后事项中的非调整事项

本公司第五届董事会第三次会议审议的本年度利润分配预案为：（1）拟以总股本 803,557,498 股为基数，每 10 股派发红股 0.5 股（含税），共计分配股利 40,177,875.00 元；（2）拟以总股本 803,557,498 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.1 元（含税），共计分配股利 8,035,574.98 元。此项分配的股利包含在年末未分配利润中。2010 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、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 2010 年 12 月 31 日净额为 27,018,768.41 元，其房地产权证的过户手续正在办理之中。

2、根据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，商品房买卖合同已经于 2009 年 11 月 20 日签订，其房地产权证的过户手续仍在办理之中，此 17 套商品房已经包含在 2010 年 12 月 31 日的固定资产原值中。截至 2010 年 12 月 31 日该商品房净额为 5,856,387.48 元。

十一、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	2010.12.31				2009.12.31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项								
按组合计提坏账准备的应收款项	5,115,751.10	51.08	1,817,831.15	35.53	13,266,318.84	93.99	3,686,403.70	27.79
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项	4,900,459.41	48.92	4,900,459.41	100.00	848,513.42	6.01	848,513.42	100.00
合计	10,016,210.51	100.00	6,718,290.56	67.07	14,114,832.26	100.00	4,534,917.12	32.13

注(1)：单项金额重大的应收账款标准为单项金额大于等于 100 万元的款项。

a、组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2010.12.31			2009.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	668,432.25	6.68		4,866,317.10	34.48	
1 至 2 年	525,958.10	5.25	5,259.58	393,477.03	2.79	3,934.77
2 至 3 年	370,272.03	3.70	37,027.20	801,983.59	5.68	80,198.36
3 年以上	3,551,088.72	35.45	1,775,544.37	7,204,541.12	51.04	3,602,270.57
合计	5,115,751.10	51.08	1,817,831.15	13,266,318.84	93.99	3,686,403.70

b、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
吉林省白城师院	450,000.00	450,000.00	100%	账龄时间长，预计无法收回
甘肃兰州珠岭家俱公司	397,154.64	397,154.64	100%	账龄时间长，预计无法收回
江苏金陵双客车底盘厂	381,815.44	381,815.44	100%	账龄时间长，预计无法收回
山东青岛银河钢木家具厂	325,255.35	325,255.35	100%	账龄时间长，预计无法收回
大连保税区铭海贸易有限公司	203,500.00	203,500.00	100%	账龄时间长，预计无法收回
四川江油广通建设公司	174,610.00	174,610.00	100%	账龄时间长，预计无法收回
四川南充一中	141,120.00	141,120.00	100%	账龄时间长，预计无法收回
山西太原意佳玻璃钢制品有限公司	139,587.31	139,587.31	100%	账龄时间长，预计无法收回
河南三门峡体育馆	118,920.00	118,920.00	100%	账龄时间长，预计无法收回
河南郑州钢木家俱总厂	118,212.68	118,212.68	100%	账龄时间长，预计无法收回
福建室内成套用品设计有限公司	114,716.00	114,716.00	100%	账龄时间长，预计无法收回
陕西南郑县体育馆	114,565.00	114,565.00	100%	账龄时间长，预计无法收回
辽宁沈阳客车制造厂	109,582.61	109,582.61	100%	账龄时间长，预计无法收回
其他*	2,111,420.38	2,111,420.38	100%	账龄时间长，预计无法收回
合计	4,900,459.41	4,900,459.41		

*其他系 10 万元以下全额计提坏账准备的应收款项，共 132 项，合计 643,683.48 元。

注(2)：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；

注(3)：本报告期内无核销的应收款项；

注(4)：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(5)：期末余额中应收账款前五名金额合计 2,908,525.94 元，占应收账款总额的 29.04%，明细情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额比例
哈尔滨国际会展体育中心有限公司	非关联关系	1,189,519.30	1 年以内，3 年以上	11.88%
湖南株洲市天元体育产业有限公司	非关联关系	471,852.00	3 年以上	4.71%
吉林省白城师院	非关联关系	450,000.00	3 年以上	4.49%
湖南长沙会展中心	非关联关系	400,000.00	3 年以上	3.99%
甘肃兰州珠岭家俱公司	非关联关系	397,154.64	3 年以上	3.97%
合计		2,908,525.94		29.04%

注(6)：期末余额中，无应收本公司关联方单位的款项；

注(7)：本报告期内无终止确认的应收款项。

2、其他应收款

(1) 按性质分类

性质	2010.12.31				2009.12.31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项								
按组合计提坏账准备的应收款项	536,746,810.32	100.00	8,650,398.40	1.61	558,671,549.28	100.00	7,218,030.35	1.29
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项								
合计	536,746,810.32	100.00	8,650,398.40	1.61	558,671,549.28	100.00	7,218,030.35	1.29

注(1): 单项金额重大的应收款项标准为单项金额大于等于 500 万元的其他应收款。

a、组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	2010.12.31			2009.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内				144,898,557.30	25.94	
1 至 2 年	1,600.00	0.00	16.00	1,760.00	0.00	17.60
2 至 3 年	1,760.00	0.00	176.00	500,000.00	0.09	50,000.00
3 年以上	6,720,661.15	1.25	3,360,330.58	6,220,661.15	1.11	3,110,330.59
合计	6,724,021.15	1.25	3,360,522.58	151,620,978.45	27.14	3,160,348.19

b、组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款:

组合名称	账面余额	计提比例	坏账准备
与关联方的应收款项	528,987,581.37	对关联方按余额的 1%	5,289,875.82
合计	528,987,581.37		5,289,875.82

c、组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

组合名称	账面余额	坏账准备
职工暂借款	567,501.80	不计提
保证金	467,706.00	不计提
合计	1,035,207.80	

注(2): 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其他应收款;

注(3): 本报告期内无核销的其他应收款;

注(4): 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(5): 期末余额中其他应收款前五名金额合计 461,983,070.49 元, 占其他应收款总额的 86.07%, 明细情况如下:

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收账款总额比例
大连乐百年置业有限公司	控股子公司	137,854,062.50	2 年以内	25.68%
九江中体置业有限公司	控股子公司的 参股公司	134,040,000.00	3 年以内	24.97%
沈阳新朋房地产开发有限公司	控股子公司的 控股孙公司	90,001,790.86	3 年以内	16.77%
西安中体有限公司	控股子公司	55,000,000.00	3 年以上	10.25%
沈阳中体房地产开发有限公司	控股子公司的 控股子公司	45,087,217.13	2 年以内	8.40%
合计		461,983,070.49		86.07%

注(6): 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
大连乐百年置业有限公司	控股子公司	137,854,062.50	25.68%
九江中体置业有限公司	控股子公司的参股公司	134,040,000.00	24.97%
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	90,001,790.86	16.77%
西安中体有限公司	控股子公司	55,000,000.00	10.25%
沈阳中体房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	45,087,217.13	8.40%
盐城中体房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	25,285,853.14	4.71%
中体竞赛管理有限公司	控股子公司	16,040,000.00	2.99%
北京中体健身投资管理有限公司	控股子公司	14,000,000.00	2.61%
中体奥林匹克花园管理集团有限公司	控股子公司	9,000,000.00	1.67%
中国体育国际经济技术合作公司	控股子公司的全资子公司	2,431,010.94	0.45%
北京中体健身投资管理有限公司广州分公司	控股子公司的分公司	197,300.80	0.04%
北京中体华奥咨询有限公司	控股子公司	50,346.00	0.01%
合计		528,987,581.37	98.55%

注(7): 本报告期内无终止确认的应收款项。

3、长期股权投资

性 质	2010.12.31		2009.12.31	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
对子公司的投资	365,873,635.42	80,568,558.61	381,791,310.38	46,050,883.65
对其他企业的投资	5,816,258.09		5,816,258.09	
对合营和联营企业的投资	21,574,385.22		12,092,728.81	
合 计	393,264,278.73	80,568,558.61	399,700,297.28	46,050,883.65

(1) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	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	26,600,567.17	-2,123,426.41	24,477,140.76	68.00%	68.00%	43,522,859.24	2,123,426.41	
大连乐百年置业有限公司	成本法	9,000,000.00 注(1)		9,000,000.00	9,000,000.00	90.00%	90.00%			
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%			7,425,000.00
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	-25,345,497.18	3,753,052.00	93.75%	93.75%	29,996,948.00	25,345,497.18	
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	-7,048,751.37	1,546,458.63	65.00%	65.00%	7,048,751.37	7,048,751.37	
中体竞赛管理有限公司	成本法	49,600,000.00 注(2)	40,000,000.00	9,600,000.00	49,600,000.00	80.00%	80.00%			9,600,000.00
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%			133,501,500.00
中奥体育产业有限公司	成本法	34,997,510.13	34,997,510.13		34,997,510.13	70.00%	70.00%			291,450.13
控股子公司小计		446,442,194.03	381,791,310.38	-15,917,674.96	365,873,635.42			80,568,558.61	34,517,674.96	150,817,950.13
二、其他股权投资										
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%			
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%
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	5,816,258.09		5,816,258.09		
三、合营和联营							
北京歌华中体文化体育发展有限公司	权益法	12,000,000.00	2,305,343.87	10,701,838.92	13,007,182.79	50.00%	50.00%
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	权益法	10,000,000.00	9,787,384.94	-1,220,182.51	8,567,202.43	20.00%	20.00%
合营和联营小计		22,000,000.00	12,092,728.81	9,481,656.41	21,574,385.22		
合计		474,258,452.12	399,700,297.28	-6,436,018.55	393,264,278.73		80,568,558.61 34,517,674.96 150,817,950.13

注(1): 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》, 同意公司受让大连乐百年置业有限公司原股东大连乐百年产业投资有限公司85%股权、自然人李建军5%股权, 并于2010年8月2日完成工商变更登记手续, 本期纳入合并范围。

注(2): 2010年6月, 本公司对本公司控股子公司中体竞赛管理有限公司增加注册资本960万元, 增资后, 本公司仍直接拥有中体竞赛管理有限公司100.00%的股份。

4、营业收入、营业成本

(1) 主营业务收入和其他业务收入

类 别	2010年度	2009年度
主营业务收入	7,549,173.42	15,201,775.22
其他业务收入	516,259.67	733,652.03
合 计	8,065,433.09	15,935,427.25

(2) 主营业务成本和其他业务成本

类 别	2010年度	2009年度
主营业务成本	13,146,543.69	5,525,291.50
其他业务成本	28,652.41	33,460.31
合 计	13,175,196.10	5,558,751.81

(3) 业务分部

行 业	收入		成本		毛利	
	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度
(一)主营业务	7,549,173.42	15,201,775.22	13,146,543.69	5,525,291.50	-5,597,370.27	9,676,483.72
咨询、管理收入	500,000.00	9,100,000.00	6,200,880.00	40,000.00	-5,700,880.00	9,060,000.00
中空吹塑制品等收入	6,374,173.42	5,577,146.89	6,898,531.69	5,268,302.07	-524,358.27	308,844.82
商品销售收入		224,628.33		179,989.43		44,638.90
其他收入	675,000.00	300,000.00	47,132.00	37,000.00	627,868.00	263,000.00
(二)其他业务	516,259.67	733,652.03	28,652.41	33,460.31	487,607.26	700,191.72
租金收入	516,259.67	638,857.73	28,652.41	33,460.31	487,607.26	605,397.42
其他收入		94,794.30				94,794.30
合 计	8,065,433.09	15,935,427.25	13,175,196.10	5,558,751.81	-5,109,763.01	10,376,675.44

(4) 地区分部

行 业	收入		成本		毛利	
	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度
(一)主营业务	7,549,173.42	15,201,775.22	13,146,543.69	5,525,291.50	-5,597,370.27	9,676,483.72
北京	1,219,005.60	5,597,809.91	6,295,637.63	699,405.57	-5,076,632.03	4,898,404.34
四川	1,977,235.06	1,987,479.76	2,139,888.24	1,849,200.52	-162,653.18	138,279.24
上海		4,500,000.00		-		4,500,000.00
辽宁		410,769.23		384,061.73		26,707.50
黑龙江	785,336.75	43,214.53	849,940.87	40,404.80	-64,604.12	2,809.73
广东	136,752.14	702,030.01	148,001.77	656,385.25	-11,249.63	45,644.76
福建	167,862.22		181,671.06		-13,808.84	
天津	279,594.02		302,594.24		-23,000.22	
湖南	1,816,596.26		1,966,034.82		-149,438.56	
云南	421,610.26	118,196.58	456,293.16	110,511.65	-34,682.90	7,684.93
吉林		564.10		527.43		36.67
江苏	421,280.26	1,053,029.06	455,936.01	1,047,391.23	-34,655.75	5,637.83
河南	3,910.26	29,538.46	4,231.93	27,617.92	-321.67	1,920.54
河北	11,709.40		12,672.65		-963.25	
山东	161,538.46	15,931.62	174,827.09	14,895.78	-13,288.63	1,035.84
甘肃	4,729.91		5,119.01		-389.10	
新疆	36,307.69	501,220.51	39,294.47	468,632.03	-2,986.78	32,588.48
重庆	105,705.13	241,991.45	114,400.74	226,257.59	-8,695.61	15,733.86

(二)其他业务	516,259.67	733,652.03	28,652.41	33,460.31	487,607.26	700,191.72
北京		94,794.30				94,794.30
四川	516,259.67	638,857.73	28,652.41	33,460.31	487,607.26	605,397.42
合 计	8,065,433.09	15,935,427.25	13,175,196.10	5,558,751.81	-5,109,763.01	10,376,675.44

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位名称	营业收入	占全部营业收入的比例(%)
湖南中天建设集团股份有限公司	1,511,934.19	18.75
都江堰政府采购中心	1,235,113.68	15.31
哈尔滨国际会展体育中心有有限公司	697,435.90	8.65
中体奥林匹克花园管理集团有限公司	500,000.00	6.20
苏州承志装饰有限公司	421,280.26	5.22
合 计	4,365,764.03	54.13

5、投资收益

项 目	2010年度	2009年度
1、成本法核算的长期股权投资收益	150,817,950.13	116,852,764.54
2、权益法核算的长期股权投资收益	9,486,762.50	-2,639,377.03
3、处置长期股权投资产生的投资收益		-755,384.54
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	308,135.58	
合 计	160,612,848.21	113,458,002.97

(1) 按成本法核算的长期股权投资收益:

单位名称	2010年度	2009年度	本期比上期增减变动的原因
上海奥林匹克置业投资有限公司	133,501,500.00	22,475,000.00	当期分红比上期增多
中体竞赛管理有限公司	9,600,000.00	4,477,764.54	当期分红比上期增多
中体奥林匹克花园管理集团有限公司	7,425,000.00	89,100,000.00	当期分红比上期减少

中奥体育产业有限公司	291,450.13		上期无分红
北京创世愿景房地产有限公司		800,000.00	本期无分红
合 计	150,817,950.13	116,852,764.54	

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益:

单位名称	2010年度	2009年度	本期比上期增减变动的原因
北京歌华中体文化体育发展有限公司	10,706,945.01	-2,426,761.97	本期利润比上期增多
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	-1,220,182.51	-212,615.06	本期利润比上期减少
合 计	9,486,762.50	-2,639,377.03	

(3) 本公司投资收益的汇回不存在重大限制。

6、现金流量表补充资料

补充资料	2010 年度	2009 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	127,179,081.73	105,945,293.20
加：资产减值准备	39,590,838.67	6,578,981.02
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,966,760.28	4,098,703.37
无形资产摊销	81,228.00	82,056.00
长期待摊费用摊销	60,150.96	78,264.23
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）	-105,578.68	-567,222.14
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-7,340.23	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	6,867,768.50	8,184,437.50
投资损失（收益以“-”号填列）	-160,612,848.21	-113,458,002.97
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
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）	-1,672,262.85	449,374.10
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	5,497,596.25	-117,487,051.43
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	28,512,532.53	-37,589,805.63
其他		
经营活动产生的现金流量净额	49,357,926.95	-143,684,972.75
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	108,880,578.38	108,160,009.21
减: 现金的期初余额	108,160,009.21	103,819,612.88
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	720,569.17	4,340,396.33

十二、补充资料

1、非经常性损益明细表

项目	2010 年度	2009 年度
非流动资产处置损益	202,181,177.00	981,251.25
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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)	3,558,788.50	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	7,885,083.48	23,233,065.81
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司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		
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	1,266,507.53	799,193.60
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-50,675,003.53	-639,875.57
少数股东权益影响额（税后）	-73,100,124.84	-1,736,058.26
合计	91,116,428.14	23,763,794.53

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	2010 年度			2009 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	6.49%	0.0937	0.0937	4.43%	0.0634	0.0634
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.37%	-0.0197	-0.0197	2.36%	0.0339	0.0339

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:

$$(1) \text{ 加权平均净资产收益率} = \frac{P0}{(E0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M0 - E_j \times M_j \div M0 \pm E_k \times M_k \div M0)}$$

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)。

$$(2) \text{ 基本每股收益} = \frac{P0}{S}$$

$$S = S0 + S1 + S_i \times M_i \div M0 - S_j \times M_j \div M0 - S_k$$

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; S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数; S_j 为报告期因回购等减少股份数; S_k 为报告期缩股数; M0 为报告期月份数; M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数; M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

$$(3) \text{ 稀释每股收益}$$

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

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、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	39.15%	主要是收回往来款增加、新增合并范围子公司、增加银行贷款所致
应收账款	-33.76%	主要是应收账款坏账准备增加所致
其他应收款	-40.08%	主要是新增抵消与本期新纳入合并范围的子公司之间的以前年度的往来余额所致
商誉	453.66%	购买子公司时产生的商誉所致
递延所得税资产	165.11%	主要是计入存货的未实现内部销售利润合并抵销影响递延所得税资产变动增加、预提的土地增值税影响递延所得税资产变动增加所致
短期借款	-99.31%	本期归还短期借款所致
应付账款	-40.42%	主要是土地款已支付所致
应付股利	33.18%	主要是 2009 年度部分分红未付所致
其他应付款	109.04%	主要是合并范围增加所致
长期借款		本期新增长期借款所致
主营业务收入	41.42%	主要是房地产收入增加所致
主营业务成本	62.39%	主要是房地产成本增加所致
营业税金及附加	46.65%	主要是收入增加导致相应的营业税金增加、计提土地增值税增加所致

财务费用	-67.11%	主要是资金占用费收入减少导致财务费用增加所致
资产减值损失	123.29%	主要是应收账款坏账准备增加所致
投资收益	918.63%	主要是出售子公司股权增加转让收益所致
营业外收入	73.96%	主要是本期收到政府补助增加所致
所得税费用	87.65%	主要是利润增加导致相应的所得税费用增加所致

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 2010 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 2010 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、 载有代理董事长签名的公司年度报告正本。

代理董事长：刘军
中体产业集团股份有限公司
2011 年 3 月 24 日