

中弘地产股份有限公司 2010 年第三季度报告全文

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、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、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司负责人王永红、主管会计工作负责人康喜及会计机构负责人(会计主管人员)刘祖明声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位：元

	2010. 9. 30	2009. 12. 31	增减幅度 (%)	
总资产 (元)	5,666,975,624.62	3,573,275,354.04	58.59%	
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	736,381,256.54	821,001,795.99	-10.31%	
股本 (股)	562,273,671.00	124,000,000.00	353.45%	
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.31	1.46	-10.27%	
	2010 年 7-9 月	比上年同期增减 (%)	2010 年 1-9 月	比上年同期增减 (%)
营业总收入 (元)	50,446,442.34	-94.85%	139,301,655.56	-87.55%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	-7,062,986.06	-101.66%	-48,675,898.66	-112.73%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-	-	1,000,112,688.88	309.76%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-	-	1.78	309.76%
基本每股收益 (元/股)	-0.01	-100.29%	-0.09	-102.92%
稀释每股收益 (元/股)	-0.01	-100.29%	-0.09	-102.92%
加权平均净资产收益率 (%)	-0.58%	-58.52%	-4.10%	-48.61%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-0.90%	-58.31%	-4.60%	-48.42%

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	29,310,653.00	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-21,302,996.65	-
少数股东权益影响额	1,240,529.38	-
所得税影响额	-3,391,633.34	-
合计	5,856,552.39	-

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	10,472	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
中国人民财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	3,699,950	人民币普通股
中国人民财产保险股份有限公司—自有资金	2,700,000	人民币普通股
巨人投资有限公司	1,500,000	人民币普通股
中国农业银行—国泰金牛创新成长股票型证券投资基金	1,499,950	人民币普通股
中国建设银行—华宝兴业行业精选股票型证券投资基金	1,291,207	人民币普通股
兴华证券投资基金	999,976	人民币普通股
徐新健	942,710	人民币普通股
李淑香	915,750	人民币普通股
蒋志英	857,102	人民币普通股
华夏成长证券投资基金	799,991	人民币普通股

§ 3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

货币资金较期初数增加 300%，系公司本期销售预收款大幅增加所致；
 预付帐款较期初数增加 32%，系公司本期房地产项目预付款增加所致；
 其他应收款较期初数增加 57%，系公司本期支付给政府部门土地保证金增加所致；
 存货较期初数增加 46%，系公司本期房地产项目开发支出增加所致；
 预收帐款较期初数增加 2980%，系公司本期房地产项目销售预收款增加所致；
 股本较期初数增加 353%，系公司本期增发股份所致；
 营业总收入较上年同期减少 88%，系公司本期销售预收款未能结转收入所致；
 销售费用较上年同期增加 470%，系公司本期新项目开盘销售宣传增加所致；
 管理费用较上年同期增加 87%，系公司本期合并范围增加所致；
 财务费用较去年同期减少 107%，系公司本期销售预收款利息收入增加所致；
 营业外收入较上年同期增加 1533%，系公司本期收到的地方财政奖励增加所致；
 归属于母公司所有者的净利润较上年同期减少 113%，系公司本期营业收入减少所致；
 经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 310%，系公司本期销售预收款大幅增加所致；
 投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 289%，系公司本期新增投资子公司所致。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

3.2.1 非标意见情况

□ 适用 √ 不适用

3.2.2 公司存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况 适用 不适用**3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况** 适用 不适用**3.2.4 其他** 适用 不适用**3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况** 适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	交通银行股份有限公司上海浦东分行、宿州市新区建设投资有限责任公司	自股权分置改革方案实施之日起，36 个月内不通过证券交易所挂牌交易出售股份；同时，协助解决公司银行债务问题。	原定解除限售期限为 2009 年 8 月 2 日，根据原股改承诺须协助公司解决银行债务问题。现公司银行债务重组工作基本结束，公司拟尽快提交解除股份限售的申请，待交易所审核无异议后上市流通。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	—	—	—
重大资产重组时所作承诺	中弘卓业集团有限公司、建银国际（中国）有限公司	中弘卓业集团有限公司持有的公司股份在 2013 年 2 月 8 日之前不转让；建银国际投资咨询有限公司持有的公司股份在 2011 年 2 月 8 日之前不转让。	截止本报告期末，上述承诺事项仍在严格履行中。
发行时所作承诺	—	—	—
其他承诺（含追加承诺）	—	—	—

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明 适用 不适用**3.5 其他需说明的重大事项****3.5.1 证券投资情况** 适用 不适用**3.5.2 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表**

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010 年 02 月 24 日	公司会议室	实地调研	兴业证券王晓东、王嘉	公司经营发展情况；未提供资料

3.6 衍生品投资情况

适用 不适用

3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

适用 不适用

§ 4 附录

4.1 资产负债表

编制单位：中弘地产股份有限公司

2010 年 09 月 30 日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	1,404,404,797.34	1,865,759.77	351,223,720.20	203.18
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据			85,814.90	
应收账款	18,481,913.20		33,310,901.39	
预付款项	574,285,126.62		434,948,953.33	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利			5,873,426.38	
其他应收款	179,966,804.27		114,664,891.91	43,153,611.39
买入返售金融资产				
存货	3,368,759,439.15		2,313,717,404.42	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	5,545,898,080.58	1,865,759.77	3,253,825,112.53	43,153,814.57
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	1,000,000.00	1,048,920,934.49	57,299,601.18	95,498,325.72
投资性房地产	38,699,942.88		31,418,841.92	
固定资产	35,916,033.79		150,890,625.86	4,397,565.47
在建工程			5,431,255.58	
工程物资				

固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	2,774,698.44	2,342,573.72	24,179,176.18	23,767,996.73
开发支出				
商誉	8,105,885.58		8,105,885.58	
长期待摊费用	958,935.11		855,000.00	
递延所得税资产	33,622,048.24		41,269,855.21	
其他非流动资产				
非流动资产合计	121,077,544.04	1,051,263,508.21	319,450,241.51	123,663,887.92
资产总计	5,666,975,624.62	1,053,129,267.98	3,573,275,354.04	166,817,702.49
流动负债：				
短期借款	500,000,000.00		601,359,506.98	
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据			10,980,650.31	
应付账款	30,026,011.01		61,583,251.01	3,065,507.15
预收款项	2,496,811,240.40		81,076,324.80	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	3,097,950.30	1,336,488.44	5,375,139.93	393,704.06
应交税费	221,342,446.19	174,904,112.93	522,082,598.67	182,317,864.64
应付利息	11,555,555.56		82,303,656.06	7,120,999.37
应付股利				
其他应付款	72,970,696.82	105,177,263.67	107,278,221.75	242,400,575.32
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	3,335,803,900.28	281,417,865.04	1,472,039,349.51	435,298,650.54
非流动负债：				
长期借款	1,469,206,712.58		1,200,000,000.00	
应付债券				
长期应付款			610,000.00	
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,469,206,712.58		1,200,610,000.00	

负债合计	4,805,010,612.86	281,417,865.04	2,672,649,349.51	435,298,650.54
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	562,273,671.00	562,273,671.00	124,000,000.00	124,000,000.00
资本公积	576,114,570.50	915,197,314.54	1,050,332,882.29	299,932,882.29
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	51,546,910.79	12,497,055.77	51,546,910.79	12,497,055.77
一般风险准备				
未分配利润	-453,553,895.75	-718,256,638.37	-404,877,997.09	-704,910,886.11
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	736,381,256.54	771,711,402.94	821,001,795.99	-268,480,948.05
少数股东权益	125,583,755.22		79,624,208.54	
所有者权益合计	861,965,011.76	771,711,402.94	900,626,004.53	-268,480,948.05
负债和所有者权益总计	5,666,975,624.62	1,053,129,267.98	3,573,275,354.04	166,817,702.49

4.2 本报告期利润表

编制单位：中弘地产股份有限公司

2010 年 7-9 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	50,446,442.34		979,275,514.42	394,615.38
其中：营业收入	50,446,442.34		979,275,514.42	394,615.38
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	63,169,367.06	3,894,538.34	552,279,806.26	2,861,836.84
其中：营业成本	23,532,003.97		482,128,377.62	
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	6,301,412.38		52,394,772.06	
销售费用	10,203,217.22		4,015,121.66	
管理费用	24,835,554.27	3,894,102.79	13,872,484.54	3,146,611.08
财务费用	-1,617,696.67	435.55	-130,949.62	-284,774.24
资产减值损失	-85,124.11			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	213,057.05			

其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-12,509,867.67	-3,894,538.34	426,995,708.16	-2,467,221.46
加：营业外收入	11,018,630.00		156,517.00	124,517.00
减：营业外支出	7,149,985.00		261,641.97	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-8,641,222.67	-3,894,538.34	426,890,583.19	-2,342,704.46
减：所得税费用				
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,641,222.67	-3,894,538.34	426,890,583.19	-2,342,704.46
归属于母公司所有者的净利润	-7,062,986.06	-3,894,538.34	426,699,155.43	-2,342,704.46
少数股东损益	-1,578,236.61		191,427.76	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	-0.01	-0.01	3.44	-0.02
（二）稀释每股收益	-0.01	-0.01	3.44	-0.02
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	-8,641,222.67	-3,894,538.34	426,890,583.19	-2,342,704.46
归属于母公司所有者的综合收益总额	-7,062,986.06	-3,894,538.34	426,699,155.43	-2,342,704.46
归属于少数股东的综合收益总额	-1,578,236.61		191,427.76	

4.3 年初到报告期末利润表

编制单位：中弘地产股份有限公司

2010 年 1-9 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	139,301,655.56		1,118,766,756.45	991,592.54
其中：营业收入	139,301,655.56		1,118,766,756.45	991,592.54
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	201,646,115.75	12,845,752.26	730,459,135.46	35,363,882.44
其中：营业成本	65,188,418.23		571,816,751.41	323,998.63
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				

分保费用				
营业税金及附加	17,613,271.15		64,849,005.10	
销售费用	49,794,706.59		8,728,920.14	
管理费用	71,194,277.60	12,842,414.72	38,158,356.50	7,654,123.47
财务费用	-3,085,130.08	3,337.54	44,337,445.01	26,258,112.71
资产减值损失	940,572.26		2,568,657.30	1,127,647.63
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	419,987.19		-706,998.55	-79,369.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-61,924,473.00	-12,845,752.26	387,600,622.44	-34,451,659.63
加：营业外收入	29,310,653.00		1,794,735.32	126,517.00
减：营业外支出	21,302,996.65	500,000.00	1,012,559.65	418,883.10
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-53,916,816.65	-13,345,752.26	388,382,798.11	-34,744,025.73
减：所得税费用	286,573.27		5,714,831.53	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-54,203,389.92	-13,345,752.26	382,667,966.58	-34,744,025.73
归属于母公司所有者的净利润	-48,675,898.66	-13,345,752.26	382,278,095.10	-34,744,025.73
少数股东损益	-5,527,491.26		389,871.48	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	-0.09	-0.03	3.08	-0.28
（二）稀释每股收益	-0.09	-0.03	3.08	-0.28
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	-54,203,389.92	-13,345,752.26	382,667,966.58	-34,744,025.73
归属于母公司所有者的综合收益总额	-48,675,898.66	-13,345,752.26	382,278,095.10	-34,744,025.73
归属于少数股东的综合收益总额	-5,527,491.26		389,871.48	

4.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：中弘地产股份有限公司

2010 年 1-9 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,579,027,494.84		477,587,236.84	20,000.00
客户存款和同业存放款项				

净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还			1,269,063.00	
收到其他与经营活动有关的现金	29,289,023.00	43,786,237.46	36,669,874.05	18,036,548.32
经营活动现金流入小计	2,608,316,517.84	43,786,237.46	515,526,173.89	18,056,548.32
购买商品、接受劳务支付的现金	1,075,257,250.21		737,084,942.07	
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	26,130,829.67	5,885,838.85	19,060,822.43	1,426,187.83
支付的各项税费	316,934,637.28	1,853,000.00	18,260,654.79	51,871.44
支付其他与经营活动有关的现金	189,881,111.80	24,182,664.32	217,902,221.45	10,042,716.63
经营活动现金流出小计	1,608,203,828.96	31,921,503.17	992,308,640.74	11,520,775.90
经营活动产生的现金流量净额	1,000,112,688.88	11,864,734.29	-476,782,466.85	6,535,772.42
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金			100,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	419,987.19		2,800,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			11,800.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	1,517,466.29	821.30		
投资活动现金流入小计	1,937,453.48	821.30	102,811,800.00	

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,859,555.86		2,750,487.27	18,700.00
投资支付的现金		10,000,000.00	35,000,000.00	
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	111,575,701.57			
支付其他与投资活动有关的现金			188,116.99	
投资活动现金流出小计	124,435,257.43	10,000,000.00	37,938,604.26	18,700.00
投资活动产生的现金流量净额	-122,497,803.95	-9,999,178.70	64,873,195.74	-18,700.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	1,399,206,712.58		830,000,000.00	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	1.00	1.00		
筹资活动现金流入小计	1,399,206,713.58	1.00	830,000,000.00	
偿还债务支付的现金	1,130,000,000.00		526,500,000.00	6,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	75,424,694.84		68,698,550.22	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	18,215,195.12			
筹资活动现金流出小计	1,223,639,889.96		595,198,550.22	6,500,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	175,566,823.62	1.00	234,801,449.78	-6,500,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	1,053,181,708.55	1,865,556.59	-177,107,821.33	17,072.42
加：期初现金及现金等价物余额	351,223,088.79	203.18	683,621,225.25	
六、期末现金及现金等价物余额	1,404,404,797.34	1,865,759.77	506,513,403.92	17,072.42

4.5 审计报告

审计意见： 未经审计

董事长：王永红

中弘地产股份有限公司董事会

二〇一〇年十月二十六日