

中弘地产股份有限公司 2010 年第一季度报告全文

§ 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 公司第一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

	本报告期末	上年度期末	增减变动(%)
总资产(元)	3,792,553,027.79	3,273,607,773.18	15.85%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	790,195,270.14	785,057,154.20	0.65%
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)	1.41	1.40	0.71%
	本报告期	上年同期	增减变动(%)
营业总收入(元)	78,842,007.78	547,498.00	14,300.42%
归属于上市公司股东的净利润(元)	5,138,115.94	-13,203,214.06	138.92%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-268,982,315.40	-78,938,102.63	-240.75%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.48	-0.14	242.86%
基本每股收益(元/股)	0.01	-0.02	150.00%
稀释每股收益(元/股)	0.01	-0.02	150.00%
加权平均净资产收益率(%)	0.65%	-3.71%	4.36%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-0.63%	-	-

注：上年度期末每股净资产 1.40 元为模拟每股净资产，2010 年 1 月 11 日，公司非公开发行的 438,273,671 股股份完成证券登记手续，公司总股本变更为 562,273,671 股。

非经常性损益项目	年初至报告期末金额
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	10,163,186.25
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-35,873.75
合计	10,127,312.50

对重要非经常性损益项目的说明

无

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）	13,350	
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
蒋梅英	1,025,061	人民币普通股
李淑香	915,750	人民币普通股
方怀月	820,000	人民币普通股
钟静	756,950	人民币普通股
赵顺舟	750,298	人民币普通股
嘉禾人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	699,905	人民币普通股
孙静	646,200	人民币普通股
赵敏	635,171	人民币普通股
卜长海	621,193	人民币普通股
朱杰	610,000	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

预付帐款比期初数增长 81%，系公司本期房地产项目预付款增加所致。
 其他应收款比期初数增长 135%，系公司本期支付给政府部门土地保证金增加所致。
 预收帐款比期初数增长 348%，系公司本期房地产项目销售预收款增加所致。
 股本比期初数增长 353%，系公司本期增发股份所致。
 资本公积比期初数减少 42%，系公司本期增发股份所致。
 销售费用比上年同期增长 603%，系公司本期新项目开盘销售宣传增加所致。
 管理费用比上年同期增长 306%，系公司本期合并范围增加所致。
 财务费用比上年同期减少 105%，系公司本期支付银行贷款利息较少所致。
 营业外收入比上年同期增长 710%，系公司本期收到的财政补贴增加所致。
 归属于母公司所有者的净利润比上年同期增长 139%，系公司本期营业收入增加所致。
 经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少 241%，系公司本期支付工程款大幅增加所致。
 投资活动产生的现金流量净额比上年同期减少 82%，系公司本期新增投资子公司所致。
 筹资活动产生的现金流量净额比上年同期增长 1322%，系公司本期银行贷款增加所致。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

深圳市鹏城会计师事务所为公司 2009 年年度财务报告出具了带强调事项段的无保留意见审计报告，带强调事项文字段如下：

中国证券监督管理委员会于 2005 年 6 月 15 日，向科苑集团下达了皖证监立通字（2005）2 号《立案调查通知书》，决定对公司涉嫌违反证券法律法规事项进行调查。截止审计报告日，科苑集团尚未收到证监会的调查处理结果。本段内容并不影响已发表的审计意见。

针对上述事项进展情况说明如下：

中国证券监督管理委员会对公司的上述调查、审理已终结，并于 2010 年 4 月 8 日对本公司下发了《行政处罚决定书》（[2010]15 号），对本公司处以 50 万元罚款及对本公司原有关当事人分别处以警告及不等金额罚款。详见 2010 年 4 月 30 日

《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网 2010-25 公司关于收到中国证监会《行政处罚决定书》的公告。

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。
股份限售承诺	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、建银国际投资咨询有限公司	中弘卓业集团有限公司拥有权益的股份自本次新增股份自发行结束之日起三十六个月内不转让；建银国际投资咨询有限公司认购的股份自发行结束之日起十二个月内不进行转让。	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

3.5.3 其他重大事项的说明

□ 适用 √ 不适用

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 03 月 31 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	244,328,356.52	1,080,593.64	335,277,188.62	203.18
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	18,302,557.20		23,217,117.51	
预付款项	765,188,132.77	51,500.00	422,788,099.40	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	242,971,882.25		103,254,277.58	
买入返售金融资产				
存货	2,423,328,129.55		2,283,820,229.99	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	3,694,119,058.29	1,132,093.64	3,168,356,913.10	203.18
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	1,000,000.00	
投资性房地产	25,033,862.92		31,418,841.92	
固定资产	30,135,096.75		27,173,763.21	
在建工程			2,380,561.39	
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	2,837,203.97	2,440,561.39	411,179.45	2,380,561.39
开发支出				
商誉	8,105,885.58		8,105,885.58	
长期待摊费用	1,146,285.45		855,000.00	
递延所得税资产	30,175,634.83		33,905,628.53	
其他非流动资产				
非流动资产合计	98,433,969.50	1,051,361,495.88	105,250,860.08	2,380,561.39
资产总计	3,792,553,027.79	1,052,493,589.52	3,273,607,773.18	2,380,764.57
流动负债：				
短期借款	500,000,000.00		500,000,000.00	
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	32,989,279.98		41,410,285.09	
预收款项	271,612,250.22		60,623,297.00	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	2,222,025.46	360,795.35	1,881,585.25	
应交税费	494,582,656.21	176,699,554.77	516,047,868.49	176,635,351.68
应付利息		0.00	3,295,666.67	0.00
应付股利				
其他应付款	76,351,589.00	96,389,110.17	84,731,095.82	79,609,193.18
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	1,377,757,800.87	273,449,460.29	1,207,989,798.32	256,244,544.86
非流动负债：				
长期借款	1,497,040,000.00		1,200,000,000.00	
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				
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,497,040,000.00		1,200,000,000.00	

负债合计	2,874,797,800.87	273,449,460.29	2,407,989,798.32	256,244,544.86
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	612,059,211.29	900,580,145.78	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	-435,684,522.94	-696,306,743.32	-440,822,638.88	-690,293,718.35
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	790,195,270.14	779,044,129.23	785,057,154.20	-253,863,780.29
少数股东权益	127,559,956.78		80,560,820.66	
所有者权益合计	917,755,226.92	779,044,129.23	865,617,974.86	-253,863,780.29
负债和所有者权益总计	3,792,553,027.79	1,052,493,589.52	3,273,607,773.18	2,380,764.57

4.2 利润表

编制单位：中弘地产股份有限公司

2010 年 1-3 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	78,842,007.78		547,498.00	
其中：营业收入	78,842,007.78		547,498.00	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	85,132,564.93	6,013,024.97	15,514,863.76	7,746,607.41
其中：营业成本	36,628,815.29		0.00	
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	10,067,050.43		304,835.39	
销售费用	7,066,114.22		1,004,838.61	
管理费用	26,815,403.11	6,009,893.31	6,604,586.40	
财务费用	-417,406.22	3,131.66	7,600,603.36	7,746,607.41
资产减值损失	4,972,588.10			
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）				

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）	-6,290,557.15	-6,013,024.97	-14,967,365.76	-7,746,607.41
加：营业外收入	13,553,915.00		19,063.00	
减：营业外支出	53,011.65		37,541.00	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,210,346.20	-6,013,024.97	-14,985,843.76	-7,746,607.41
减：所得税费用	6,189,074.99		-1,782,629.70	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,021,271.21	-6,013,024.97	-13,203,214.06	-7,746,607.41
归属于母公司所有者的净利润	5,138,115.94	-6,013,024.97	-13,203,214.06	-7,746,607.41
少数股东损益	-4,116,844.73			
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.01	-0.01	-0.02	-0.01
（二）稀释每股收益	0.01	-0.01	-0.02	-0.01
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	1,021,271.21	-6,013,024.97	-13,203,214.06	-7,746,607.41
归属于母公司所有者的综合收益总额	5,138,115.94	-6,013,024.97	-13,203,214.06	-7,746,607.41
归属于少数股东的综合收益总额	-4,116,844.73			

4.3 现金流量表

编制单位：中弘地产股份有限公司

2010 年 1-3 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	295,025,269.00		6,284,458.00	
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	13,550,915.00		19,063.00	
收到其他与经营活动有关的现金	40,129,520.41	15,128,995.50	548,024.79	
经营活动现金流入小计	348,705,704.41	15,128,995.50	6,851,545.79	0.00
购买商品、接受劳务支付的现金	431,052,280.65		34,457,001.98	
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	9,411,173.73	1,446,623.46	3,248,442.79	
支付的各项税费	35,228,964.89		2,221,360.74	
支付其他与经营活动有关的现金	141,995,600.54	2,541,981.58	45,862,842.91	
经营活动现金流出小计	617,688,019.81	3,988,605.04	85,789,648.42	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-268,982,315.40	11,140,390.46	-78,938,102.63	0.00
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		0.00	0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	967,869.00	60,000.00	1,039,620.00	
投资支付的现金		10,000,000.00		
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	85,723,626.37			
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	86,691,495.37	10,060,000.00	1,039,620.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额	-86,691,495.37	-10,060,000.00	-1,039,620.00	0.00

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	1,297,040,000.00		200,000,000.00	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	1,297,040,000.00	0.00	200,000,000.00	0.00
偿还债务支付的现金	1,000,000,000.00		200,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,315,021.33		21,665,033.33	
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				
筹资活动现金流出小计	1,032,315,021.33	0.00	221,665,033.33	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	264,724,978.67	0.00	-21,665,033.33	0.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00			
五、现金及现金等价物净增加额	-90,948,832.10	1,080,390.46	-101,642,755.96	0.00
加：期初现金及现金等价物余额	335,277,188.62	203.18	683,621,225.25	
六、期末现金及现金等价物余额	244,328,356.52	1,080,593.64	581,978,469.29	

4.4 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

二〇一〇年四月二十九日