

中弘地产股份有限公司

2010 年年度报告

二〇一一年一月二十日

重要提示

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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司本年度报告已经公司第五届董事会第五次会议审议通过。会议应到董事 9 名，实到董事 9 名。

公司董事会会议一致同意此报告。没有董事、监事、高级管理人员对本年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

公司本年度报告已经天健会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

公司负责人王永红先生、主管会计工作负责人康喜先生、会计机构负责人（会计主管人员）刘祖明先生声明：保证公司本年度报告中财务报告的真实、完整。

中弘地产股份有限公司董事会

2011 年 1 月 20 日

目 录

一、公司基本情况简介.....	4
二、会计数据和业务数据摘要.....	5
三、股本变动和股东情况.....	7
四、董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	11
五、公司治理结构.....	15
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.....	33
十、财务报告.....	38
十一、备查文件目录.....	38

一、公司基本情况简介

- 一、公司法定中文名称：中弘地产股份有限公司
公司法定英文名称：ZHONGHONG REAL ESTATE CO., LTD.
公司名称简称：中弘地产
- 二、公司法定代表人：王永红
- 三、公司董事会秘书：金洁
公司证券事务代表：马刚
联系电话：（010）59621199 转 8502
传 真：（010）59621150
电子信箱：jinjie139@126.com / magang@vip.163.com
联系地址：北京市朝阳区北路五里桥一街非中心 1 号院 19 号楼
- 四、公司注册地址：安徽省宿州市浍水路 271 号
邮政编码：234023
公司办公地址：北京市朝阳区北路五里桥一街非中心 1 号院 19 号楼
邮政编码：100024
公司电子信箱：zhonghong000979@163.com
- 五、公司选定的信息披露报纸名称：中国证券报、证券时报
刊登年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.cninfo.com.cn>
公司年度报告备置地点：公司证券部
- 六、公司股票上市地：深圳证券交易所
A股简称：中弘地产
A股代码：000979
- 七、其他有关资料：
公司首次注册登记日期：1995 年 1 月 28 日
注册地点：安徽省宿州市浍水路 271 号
公司最近一次变更注册登记日期：2010 年 3 月 23 日
注册地点：安徽省宿州市浍水路 271 号
企业法人营业执照注册号：340000000018072
税务登记号码：342200711774766
公司聘请的会计师事务所名称：天健会计师事务所有限公司
办公地址：杭州市西溪路 128 号 9 楼

二、会计数据和业务数据摘要

一、本年度主要利润指标

单位：人民币元

项目	金额
营业利润	1,214,510,854.05
利润总额	911,697,170.79
归属于上市公司股东的净利润	920,978,208.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	900,184,872.82
经营活动产生的现金流量净额	629,156,410.48

扣除非经常性损益项目和涉及金额如下

单位：人民币元

非经常性损益项目	金额
计入当期损益的政府补助	54,463,135.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-28,215,499.45
少数股东权益影响额	2,945,052.50
所得税影响额	-8,399,352.64
合计	20,793,335.41

二、截止报告期末公司前三年的主要会计数据及财务指标

1、主要会计数据

单位：人民币元

	2010年	2009年	本年比上年增减	2008年
营业总收入	3,661,391,689.85	1,210,283,591.75	202.52%	113,666,799.77
利润总额	1,240,758,489.60	454,003,016.00	173.29%	-104,059,913.34
归属于上市公司股东的净利润	920,978,208.23	364,729,839.17	152.51%	-101,208,261.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	900,184,872.82	225,272,692.90	299.60%	-87,875,348.41
经营活动产生的现金流量净额	629,156,410.48	-1,062,583,150.05	159.21%	2,682,329.30
	2010年末	2009年末	本年末比上年末增减	2008年末
总资产	5,507,766,397.52	3,573,275,354.04	54.14%	411,568,293.95
归属于上市公司股东的所有者权益	1,663,941,786.25	821,001,795.99	102.67%	-324,264,575.68
股本	562,273,671	124,000,000	353.45%	124,000,000.00

2、主要财务指标

单位：人民币元

	2010年	2009年	本年比上年增减 (%)	2008年
基本每股收益	1.64	0.65	152.31	-0.82
稀释每股收益	1.64	0.65	152.31	-0.82
扣除非经常性损益后的基本每股收益	1.60	0.40	300.00	-0.71
全面摊薄净资产收益率(%)	55.35	44.42	10.93	-
加权平均净资产收益率(%)	73.94	55.34	18.60	-
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	54.10	27.44	26.66	-
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	72.27	34.18	38.09	-
每股经营活动产生的现金流量净额	1.12	-1.89	10.93	0.02
	2010年	2009年	本年比上年增减 (%)	2008年
归属于上市公司股东的每股净资产	2.96	1.46	102.74	-2.62

三、股本变动及股东情况

一、股本变动情况（截止 2010 年 12 月 31 日）

	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	34,491,048	27.82%	438,273,671			-22,611	438,251,060	472,742,108	84.077%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	34,460,000	27.79%	438,273,671				438,273,671	472,733,671	84.076%
其中：境内非国有 法人持股	34,460,000	27.79%	438,273,671				438,273,671	472,733,671	84.076%
境内自然人 持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持 股									
5、高管持股（锁定）	31,048	0.03%				-22,611	-22,611	8,437	0.001%
二、无限售条件股份	89,508,952	72.18%				+22,611	+22,611	89,531,563	15.923%
1、人民币普通股	89,508,952	72.18%				+22,611	+22,611	89,531,563	15.923%
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	124,000,000	100.00%	438,273,671			0	438,273,671	562,273,671	100.00%

注：

1、2010 年 2 月 9 日，公司非公开发行的 438,273,671 股股份上市，股份性质为有限售条件流通股。

2、截止 2010 年 12 月 31 日，公司独立董事周春生先生持有的公司股份锁定数量为 8437 股，原独立董事乔榕女士、原副总经理丁建先生离职超过 6 个月，持有的公司股份解除锁定，因此高管持股锁定数比报告期初减少 22611 股。

二、股票发行与上市情况

（一）截止报告期末，公司前三年股票及衍生证券发行情况。

报告期内公司实施了重大资产重组，2010 年 1 月 11 日公司收到中国证券登记结算公司深圳分公司出具的《股份登记确认书》，公司非公开发行的 438,273,671 股股份完成相关证券登记手续，其中中弘卓业集团有限公司认购 378,326,988 股，建银国际投资咨询有限公司认购 59,946,683 股。

2010 年 2 月 9 日，上述新增股份上市，股份性质为有限售条件流通股，公司股份总数变更为 562,273,671 股。

(二) 报告期内股份总数及结构变动情况

1、报告期内，公司无送股、转增股本、配股、增发新股或内部职工股上市的情况。

2、报告期内，公司完成非公开发行的 438,273,671 股股份的证券登记手续，总股本变更为 562,273,671 股。截至报告期末，有限售条件的流通股份为 472,742,108 股，占总股本的 84.08%，无限售条件的流通股份 89,531,563 股，占总股本的 15.92%。

(三) 公司目前无内部职工股。

三、股东情况介绍

(一) 报告期末股东总数

截止到 2010 年 12 月 31 日，公司股东总数为 12313 户。

(二) 持有本公司 5%以上(含 5%)股份的股东情况

股东名称	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
中弘卓业集团有限公司	70.75%	397,826,988	397,826,988	350,000,000
建银国际(中国)有限公司	10.66%	59,946,683	59,946,683	0

(三) 截止到 2010 年 12 月 31 日公司前十名股东持股表

股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	股份类别
中弘卓业集团有限公司	397,826,988	70.75	限售A股
建银国际(中国)有限公司	59,946,683	10.66	限售A股
交通银行股份有限公司上海浦东分行	10,960,000	1.95	限售A股
宿州市新区建设投资有限责任公司	4,000,000	0.71	限售A股
中国银行-工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	2,480,649	0.44	流通A股
中国人民财产保险股份有限公司-自有资金	2,000,000	0.36	流通A股
中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金	1,400,000	0.25	流通A股
蒋志英	980,202	0.17	流通A股
李淑香	915,750	0.16	流通A股
叶友良	825,918	0.15	流通A股
前 10 名股东之间存在关联关系或一致行动人的说明	1、公司前 10 名股东中，持股 5%以上的股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。 2、未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		

(四) 公司前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有流通股数量	股份种类
中国银行—工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	2,480,649	流通 A 股
中国人民财产保险股份有限公司—自有资金	2,000,000	流通 A 股
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	1,400,000	流通 A 股
蒋志英	980,202	流通 A 股
李淑香	915,750	流通 A 股
叶友良	825,918	流通 A 股
苏颜翔	771,190	流通 A 股
冯端志	726,100	流通 A 股
施庆芳	722,418	流通 A 股
王建平	665,300	流通 A 股
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、公司前10名股东中，持股5%以上的股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。 2、未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。	

（五）公司控股股东情况介绍

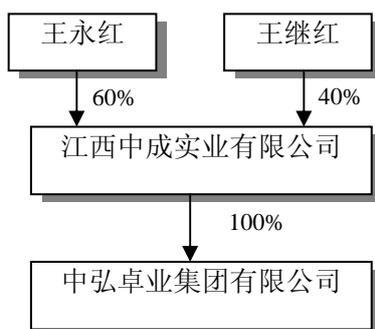
1、中弘卓业集团有限公司情况介绍

中弘卓业集团有限公司, 注册地址: 北京市朝阳区五里桥一街一号院 19 号楼 305 室; 法定代表人: 王永红; 成立日期: 2004 年 11 月 4 日; 注册资本: 60,000 万元; 注册号码: 110000007598550; 公司类型: 有限责任公司; 经营范围: 投资咨询、投资管理, 信息咨询(中介除外), 市场营销策划, 技术开发、技术转让, 承办展览活动, 组织文化艺术交流, 销售机械电器设备、五金交电、日用百货、针纺织品、建筑材料、金属材料、木材、木制品、不锈钢制品、矿产品、仪器仪表、计算机软硬件及外围设备。

2、中弘卓业集团有限公司股东情况

中弘卓业集团有限公司股东为江西中成实业有限公司, 成立日期: 2002 年 2 月 1 日; 住所: 江西省宜丰县二轻局三楼; 法人代表人: 王继红; 注册资本: 3000 万人民币; 经营范围: 实业投资, 股权投资, 房地产开发, 投资管理, 技术开发及转让, 信息咨询 生产、销售机械电子设备, 建筑材料, 家用电器, 汽车配件, 化工产品, 金属材料, 林木, 计算机软硬件及外围设备等。

3、股权控制关系



4、公司实际控制人情况

王永红，男，汉族，1972年1月9日出生，住址为江西省宜春市新昌镇南门路45号，身份证号码为362229197201090030。

(六) 有限售条件股东持股数量及限售条件（截止2010年12月31日）

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	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	中弘卓业集团有限公司	397,826,988	2013年2月8日	397,826,988	注1
2	建银国际投资咨询有限公司	59,946,683	2011年2月8日	59,946,683	
3	交通银行股份有限公司上海浦东分行	10,960,000	2009年8月2日	10,960,000	注2
4	宿州市新区建设投资有限责任公司	4,000,000	2009年8月2日	4,000,000	

注1、公司重大资产重组时股东的承诺：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。

注2、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。

备注：截止本次报告披露之日，交通银行股份有限公司上海浦东分行持有的公司股份10,960,000股、宿州市新区建设投资有限责任公司持有的公司股份4,000,000股的解除限售手续正在办理中。

四、董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、现任董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任职起止日期	年初持股数	年末持股数
王永红	董事长、总经理	男	39	2010.02—2013.02	—	—
金洁	董事、副总经理、董秘	男	40	2010.02—2013.02	—	—
康喜	董事、副总经理、财务总监	男	44	2010.02—2013.02	—	—
赵恒	董事、副总经理	男	42	2010.02—2013.02	—	—
杨弘炜	董事	男	48	2010.02—2013.02	—	—
吕坚	董事	男	47	2010.02—2013.02	—	—
周春生	独立董事	男	45	2010.02—2013.02	11250	8437
吕晓金	独立董事	女	60	2010.02—2013.02	—	—
李亚平	独立董事	女	52	2010.02—2013.02	—	—
刘奇	监事会主席	男	40	2010.02—2013.02	—	—
张继伟	监事	男	42	2010.02—2013.02	—	—
符婧	职工监事	女	32	2010.02—2013.02	—	—
田锡泽	副总经理	男	35	2010.02—2013.02	—	—

注：根据《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》的规定，董事、监事和高级管理人员可减持股份数量=上年末持有股份数量×25%所致。报告期初，独立董事周春生先生持有公司股份 11250 股。2010 年 5 月 11 日，周春生先生将解除限售的 2813 股以均价每股 10.77 元卖出。截止报告期末，其持有公司股份 8437 股。

3、报告期内，公司董事长兼总经理王永红先生在公司第一大股东中弘卓业集团有限公司担任董事长职务；监事会主席刘奇先生在公司第一大股东中弘卓业集团有限公司担任董事和办公室主任职务；监事张继伟先生在在公司第一大股东中弘卓业集团有限公司担任计审部经理职务。无其他董事、监事在本公司股东单位任职。

二、现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历及在除股东单位外的其他单位任职或兼职情况

姓名	职务	主要工作经历及在除股东单位外的其他单位任职或兼职情况
王永红	董事长 总经理	北京永顺发汽车保洁有限公司董事长、总经理，北京弘实加油站有限公司董事长、总经理。现任中弘卓业集团有限公司董事长、总经理，中弘地产股份有限公司董事长、总经理。
金洁	董事 副总经理 董秘	历任国家体改委干部、中正泰投资管理公司总裁助理、北京万年投资集团投资部经理、北京东泰融信资产管理公司总经理、中弘卓业集团有限公司副总裁。现任中弘地产股份有限公司董事、副总经理、董事会秘书。
康喜	董事 副总经理 财务总监	历任包头草原糖业集团财务处副处长，包头华资实业股份有限公司计财部部长，上海爱使股份有限公司财务总监、副总经理，中弘卓业集团有限公司财务总监。现任中弘地产股份有限公司董事、副总经理、财务总监。
赵恒	董事 副总经理	历任北京首钢设计院项目经理、设计师；北京市京工房地产开发总公司销售部经理；2003年5月至2008年5月任北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司副总经理、营销总监；2008年12月起任北京中弘投资有限公司及北京中弘兴业房地产开发有限公司副总裁。现任中弘地产股份有限公司董事、副总经理。
杨弘炜	董事	2001年1月至2005年12月，大连信息发展股份有限公司总经理；2006年1月至2007年3月，哈尔滨工业大学软件工程公司副总经理；2007年初至今任建银国际（中国）公司董事总经理。现任中弘地产股份有限公司董事。
吕坚	董事	2003年—2009年任北京首创投资担保有限责任公司首席律师，2009年至今任北京首创投资担保有限责任公司资产保全部经理总法律顾问、首席律师。现任中弘地产股份有限公司董事。
周春生	独立董事	历任中国人民银行南京分行行长秘书；加州大学Riverside分校安德森管理学院金融系助理教授；香港大学副教授；北京大学光华管理学院教授；中国证监会规划发展委员会委员（副局级）；北京大学光华管理学院金融系主任；北京大学光华管理学院高层管理者培训与发展中心（EDP）主任；香港大学荣誉教授；深圳证券交易所上市委员会委员。现任长江商学院教授，兼任中弘地产股份有限公司独立董事、大秦铁路、世纪光华、利达光电、南方基金（非上市公司）的独立董事，新疆大明矿业（未上市）董事。
吕晓金	独立董事	1998年至今在内蒙古三一信会计师事务所有限责任公司担任主任会计师。现任中弘地产股份有限公司独立董事、北京康得新复合材料股份有限公司独立董事。
李亚平	独立董事	曾任华星物产集团有限公司干部，法律顾问；中国汽车贸易总公司办公室副主任，法律顾问；中国华星汽车贸易集团有限公司党委办公室主任、综合管理部主任、党委副书记兼，法律顾问；2006年1月起任中国华星汽车贸易集团有限公司党委副书记。现任中弘地产股份有限公司独立董事。
刘奇	监事会主席	历任中国农村信托投资有限公司香港启邦集团办公室主任，现任中弘地产股份有限公司监事会主席、中弘卓业集团有限公司办公室主任。
张继伟	监事	1995年7月至2000年3月先后任新疆华通会计师事务所审计项目经理、部门经理、副主任会计师、出资人；2000年3月至2002年8月任新疆乌苏啤酒集团财务总监；2002年8月至2005年6月任新疆乌苏啤酒集团境外投资企业吉尔吉斯斯坦“乌苏萨尔肯啤酒上市股份公司”董事、执行总经理；2005年8月至2008年12月任美国独资艾瑞泰克肥料有限公司副总裁；2008年12月至今任中弘卓业集团有限公司计审部经理。现任中弘地产股份有限公司监事。
符婧	职工监事	2005年1月至2007年12月任北京中弘投资有限公司总裁秘书；2008年1月至2009年11月任中弘卓业集团有限公司董事长秘书；2009年12月至今任北京中弘投资有限公司及北京中弘兴业房地产开发有限公司行政管理部副总经理。现任中弘地产股份有限公司职工监事。
田锡泽	副总经理	2004年7月至2006年8月任北大纵横咨询公司项目部经理；2006年9月至2008年12月任万达集团人力资源部副总经理；2009年1月至11月任北京中弘投资有限公司及北京中弘兴业房地产开发有限公司人力资源部总经理。

		2009 年 12 月起任北京中弘投资有限公司及北京中弘兴业房地产开发有限公司副总裁。现任中弘地产股份有限公司副总经理。
--	--	--

三、年度报酬情况

(一) 报告期内, 公司对在本公司领取薪酬的董事、监事年度报酬按照公司有关规定执行, 高级管理人员的年度报酬根据公司薪酬制度和绩效考核制度执行。

(二) 报酬情况

序号	在公司领取报酬的现任董事、监事、高级管理人员人员名单		报告期内领取报酬总额 (元)	备注
1	董 事	金 洁	376, 497	税后
2		康 喜	413, 224	税后
3		赵 恒	450, 607	税后
4		周春生	80, 000	独立董事津贴 (税后)
5		吕晓金	80, 000	独立董事津贴 (税后)
6		李亚平	73, 333	独立董事津贴 (税后), 2010 年 2 月起任
7	监 事	符 婧	122, 994	税后
8	高级管理人员	田锡泽	450, 607	税后
合计			2, 047, 262	

注: 报告期内, 董事长王永红先生、董事杨弘炜先生、董事吕坚先生、监事会主席刘奇先生、监事张继伟先生不在公司领取报酬。

四、离任及聘任情况

1、2010 年 1 月 13 日, 公司第四届董事会第十五次会议审议通过《关于公司董事会换届选举的议案》, 鉴于公司第四届董事会任期已届满, 公司原董事吴立平先生、李思潼女士不再担任公司董事职务, 公司原独立董事乔榕女士不再担任公司独立董事职务。根据《公司法》及《公司章程》的有关规定, 公司第四届董事会提名王永红先生、金洁先生、康喜先生、赵恒先生、杨弘炜先生、吕坚先生为公司第五届董事会董事候选人; 提名周春生先生、吕晓金女士、李亚平女士为公司第五届董事会独立董事候选人。

上述议案已提交 2010 年 2 月 5 日 2009 年度股东大会审议通过。会议决议及相关

公告刊登在 2010 年 2 月 6 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

2、2010 年 1 月 13 日，公司第四届监事会第十五次会议审议通过《关于公司监事会换届选举的议案》，鉴于公司第四届监事会任期届满，根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司第四届监事会提名刘奇先生、张继伟先生为公司第五届监事会监事候选人。

上述议案已提交 2010 年 2 月 5 日 2009 年度股东大会审议通过。公司第五届监事会中职工代表监事已按照《公司章程》的规定产生，符婧女士当选公司第五届监事会职工代表监事。会议决议及相关公告刊登在 2010 年 2 月 6 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上

3、2010 年 2 月 5 日，公司第五届董事会第一次会议审议通过《关于选举公司第五届董事会董事长的议案》、《关于聘任公司总经理的议案》、《关于聘任公司副总经理、财务总监的议案》、《关于聘任公司董事会秘书的议案》，选举王永红先生为公司董事长，聘任王永红先生为公司总经理，聘任金洁先生、赵恒先生、周浩先生、田锡泽先生为公司副总经理，聘任康喜先生为公司副总经理兼财务总监，聘任金洁先生为公司董事会秘书。

上述会议决议公告刊登在 2010 年 2 月 6 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

4、2010 年 10 月 13 日，公司收到公司副总经理周浩先生提交的书面辞职报告，其因个人家庭原因，申请辞去公司副总经理职务。根据有关法律法规及《公司章程》的规定，周浩先生的辞职自辞职报告送达公司董事会之日起生效。

上述公告刊登在 2010 年 10 月 14 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

五、员工数量和专业素质情况

（一）员工数量及变化情况

截止 2010 年 12 月 31 日，公司在册职工总数（含子公司）221 人，其中大专以上学历 193 人，占员工总数的 87%，具有各种专业职称人员为 68 人，其中高、中级职称 49 人，占员工总数 22%。

（二）员工专业结构

行政人员:	24人	占员工总数	11%
财会人员:	26人	占员工总数	12%
设计人员:	16人	占员工总数	7%
市场营销人员:	22人	占员工总数	10%
工程人员:	43人	占员工总数	19%
其他技术人员	90人	占员工总数	41%

五、公司治理结构

一、公司治理情况

报告期内公司始终严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会发布的有关上市公司治理的规范文件要求,进一步完善公司治理结构和内部控制体系,强化内部控制管理,不断提升公司治理水平,公司治理现状基本符合上市公司治理规则的相关要求,与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件无差异。公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作,切实维护了广大投资者和公司的利益。

1、关于股东与股东大会:公司严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》的有关规定召集、召开股东大会或临时股东大会,切实保障社会公众股东参与股东大会的权利,不存在控股股东损害公司和中小股东权益的情形。

2、关于公司与控股股东:公司拥有独立的业务和经营自主能力,在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东,公司董事会、监事会和内部机构独立运作。公司控股股东能严格规范自己的行为,没有超越公司股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为。

3、关于董事和董事会:董事会严格按照《公司法》和《公司章程》的有关规定履行职责,董事会会议的召集、召开及形成决议均按《公司章程》和《董事会议事规则》等有关规定程序操作,董事均能勤勉尽责履行职责。

4、关于监事和监事会:公司监事会本着对股东负责的态度,严格按照法律法规和《公司章程》的规定行使监督职权,通过召开监事会会议、列席董事会会议以及对公司财务状况、董事及经理层职务行为的监督等忠实履行职责,并独立发表意见,切实维护公司及股东的合法权益。

5、关于绩效评价和激励约束机制：公司正逐步建立和完善公正、透明的董事、监事和经理人员的绩效评价标准和激励约束机制，公司经理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

6、关于相关利益者：公司能够充分尊重和维护金融机构和其他债权人、公司员工及客户等利益相关者的合法权益，并与利益相关者积极合作，通过重组彻底改变了公司困境，共同推动公司的持续、稳定、健康发展。

7、关于信息披露与透明度：公司指定董事会秘书负责信息披露工作，严格按照有关法律法规、《公司章程》和《公司信息披露管理制度》的规定，真实、准确、完整、及时披露可能对广大投资者投资决策产生重大影响的信息，充分保障广大投资者特别是中小投资者享有的公平知情权。同时，公司积极主动开展投资者管理工作，切实维护资本市场形象。

二、关于董事职责履行情况

2010年，公司董事长、独立董事及其他董事严格按照《公司法》和《公司章程》的规定，认真勤勉地履行职责，按时参加报告期内的董事会会议和列席股东大会会议，对各项议案进行认真审议。独立董事周春生先生、吕晓金女士、李亚平女士严格按照有关规定，对各项议案进行认真审议，并依据自己的专业知识和能力做出独立、客观、公正的判断，不受公司和公司主要股东的影响，切实维护了公司和中小股东的利益。

（一）董事出席董事会的情况

董事姓名	职务	本年应参加董事会次数	现场出席（次）	委托出席（次）	通讯表决次数	缺席（次）	备注
王永红	董事长	9	2	0	7	0	
金洁	董事	9	2	0	7	0	
康喜	董事	9	2	0	7	0	
赵恒	董事	9	2	0	7	0	2010年2月5日起任
杨弘炜	董事	7	1	0	6	0	2010年2月5日起任
吕坚	董事	7	0	1	6	0	2010年2月5日起任
周春生	独立董事	9	2	0	7	0	

吕晓金	独立董事	9	2	0	7	0	
李亚平	独立董事	7	1	0	6	0	2010年2月5日起任

(二) 报告期内, 3名独立董事严格按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《公司章程》等规定, 诚信勤勉的履行独立董事职责, 对公司有关事项无提出异议的情况。任职以来, 认真参加董事会和股东大会, 积极了解公司的运作情况, 为公司管理出谋划策, 就公司内部控制、对外投资、收购股权、《公司章程》修订、董事、监事、高级管理人员的聘任、聘任及改聘会计师事务所等重大事项进行审核并出具了独立董事意见, 促进董事会决策的科学性、客观性, 维护了公司及中小股东的利益。

三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的分开情况

公司独立于控股股东, 双方不存在从属关系; 公司控股股东通过股东大会行使股东权力, 没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。公司具有独立完整的业务和自主的经营能力。

1、业务独立: 公司具有独立的业务和自主经营能力, 与控股股东不存在实际和潜在的同业竞争。

2、人员分开: 公司人员独立于控股股东, 具有独立的劳动人事管理部门, 制定独立的劳动、人事及薪酬管理制度。公司高管人员均在公司专职工作, 未在控股股东担任重要职务。

3、资产分开: 公司资产独立完整, 产权清晰, 拥有独立完整的产、供、销等生产经营系统。工业产权、非专利技术、商标等均归公司完全拥有。不存在不正当的关联交易。

4、机构独立: 公司设立了完全独立于控股股东的组织机构, 公司董事会、监事会独立运作, 各职能部门职责明确, 控股股东及其职能部门与公司及职能部门不存在上下级关系。

5、财务分开: 公司财务完整、明晰、独立, 财务机构和财务人员与控股股东分设; 拥有独立的银行账户, 建立了独立的会计核算体系、财务管理制度以及完善的内部控制制度。公司能够独立作出财务决策, 不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

四、报告期内对公司高管人员的考评和激励情况

公司建立了高级管理人员的薪酬与公司业绩挂钩的绩效考核与激励约束机制，公司董事会根据年度经营业绩确定高级管理人员的薪酬政策与方案，公司根据当年经营业绩、整体管理指标达成状况以及考核评估情况，并考虑同行业收入水平后确定公司管理人员薪酬。

五、公司内部控制制度的建立健全情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司内部控制指引》等法律法规和规定，不断完善治理结构，健全内部管理、强化信息披露，规范公司运作行为。公司已先后制定了《公司章程》、“三会议事规则”、《独立董事工作制度》、董事会各专业委员会“工作细则”、《公司内部控制制度》、《信息披露事务管理制度》、《募集资金使用管理办法》、《独立董事年度报告工作制度》《审计委员会年度报告工作流程》、《接待及推广工作制度》、《投资者关系管理制度》等一系列规章制度。公司对投资、关联交易、对外担保严格按照相关法律法规和《公司章程》等规定执行。2010 年度，公司董事会又按照监管部门的要求制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《公司内幕信息知情人登记制度》、《公司外部信息报送和使用管理制度》等，进一步健全和完善公司的公司治理结构和内控体系。公司内控制度的建立健全，对公司的生产经营起到了很大监督、控制和指导的作用，有力地保障了公司经营管理的正常化和决策的科学化。

六、公司关于 2010 年度内部控制的自我评价报告

报告全文详见《公司关于 2010 年度内部控制的自我评价报告》。

六、股东大会情况简介

报告期内公司召开了三次股东大会，会议的召集、召开与表决程序符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》、《股票上市规则》及《公司章程》等法律、法规及规范性文件的规定。具体情况如下：

一、2009年度股东大会

公司2009年度股东大会于2010年2月5日上午9时30分在北京市朝阳区朝阳北路五里桥一街非中心1号院19号楼召开。本次股东大会审议通过了《公司董事会2009年度工作报告》、《公司监事会2009年度工作报告》、《公司2009年度财务决算报告》、《公司2009年年度报告正文及其摘要》、《公司2009年度利润分配预案》、《关于调整公司独立董事津贴的议案》、《关于变更公司名称的议案》、《关于修订〈公司章程〉的议案》、《关于公司董事会换届选举的议案》、《关于公司监事会换届选举的议案》、《关于续聘公司财务审计机构的议案》。

本次会议决议公告刊登在2010年2月6日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

二、2010年第一次临时股东大会

公司2010年第一次临时股东大会于2010年2月24日上午9时30分在北京市朝阳区朝阳北路五里桥一街非中心1号院19号楼召开。本次股东大会审议通过了《关于同意北京中弘兴业房地产开发有限公司收购海南弘昇投资有限公司70%股权的议案》。

本次会议决议公告刊登在2010年2月25日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

三、2010年第二次临时股东大会

公司2010年第二次临时股东大会于2010年7月20日上午9时在北京市朝阳区朝阳北路五里桥一街非中心1号院19号楼召开。本次股东大会审议通过了《关于改聘会计师事务所的议案》。

本次会议决议公告刊登在2010年7月21日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

七、董事会报告

一、报告期整体经营情况的回顾

(一) 报告期内总体经营情况

2010 年年初公司资产重组顺利实施，董事会、经营班子换届。管理层面对公司底子薄、品牌形象弱、土地储备不足、主业规模小且布局不合理的局面，带领全体员工发奋图强，锐意进取，迎难而上抓好主业经营，积极处理历史遗留问题，精心谋划增加土地储备，着力建设新型企业文化，努力打造高素质专业化的管理团队，努力增强公司核心竞争力，较为出色的完成了年初确定的目标和任务。

公司 2010 年度实现营业收入 3,658,144,265.00 元，比 2009 年度上升了 206.31%；实现归属于母公司所有者的净利润 920,978,208.23 元，摊薄后每股收益 1.64 元。利润大幅增加的主要原因是报告期内“北京像素”项目开始预售，报告期末已销售房款全部结转收入。

(二) 主营业务收入、主营业务利润分行业构成情况

行业	营业收入 (元)	营业成本 (元)	毛利率 (%)	营业收入 较上年同期 增减(%)	营业成本 较上年同期 增减(%)	毛利率较 上年同期 增减(%)
房地产行业	3,658,144,265.00	1,546,497,419.23	57.72	206.31	149.26	20.14

(三) 主营业务分区域构成情况

地区分布	主营业务收入(元)	主营业务收入较上年同期增减
北京市	3,658,144,265.00	234.95%
其他地区	0	-100%
总计	3,658,144,265.00	234.95%

(四) 主要供应商和客户情况

2010 年度公司前五名客户的营业收入占全部营业收入的 3.63%。

(五) 报告期内公司财务状况和经营成果分析

1、报告期内公司资产构成变动情况及变动主要因素

单位：元

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	同比增减	变动原因说明
货币资金	915,743,474.82	351,223,720.20	160.73%	销售房款增加所致
应收账款	239,559,007.71	33,310,901.39	619.16%	重大资产重组出售所致

预付款项	1,266,240,231.62	434,948,953.33	191.12%	支付工程进度款
其他应收款	164,050,010.77	114,664,891.91	43.07%	坏账准备减少,资产重组造成
长期股权投资	1,000,000.00	57,299,601.18	-98.25%	重大资产重组出售所致
投资性房地产	54,433,319.76	31,418,841.92	73.25%	开发产品转入所致
固定资产	66,469,918.04	150,890,625.86	-55.95%	重大资产重组出售所致
无形资产	2,725,366.33	24,179,176.18	-88.73%	重大资产重组出售所致
递延所得税资产	6,484,523.98	41,269,855.21	-84.29%	重大资产重组出售所致
资产总计	5,507,766,397.52	3,573,275,354.04	54.14%	货币资金及存货等大幅增加所致

2、报告期内公司营业费用、管理费用、财务费用、所得税变化情况

单位：元

项目	2010年度	2009年度	同比增减	变动原因说明
销售费用	68,253,625.94	14,867,410.37	359.08%	合并范围变动所致
管理费用	102,974,383.32	68,145,912.24	51.11%	合并范围变动所致
财务费用	-5,904,014.61	67,498,286.23	-108.75%	利息计入增加所致
所得税	329,061,318.81	88,994,478.23	269.75%	盈利大幅增加所致

3、报告期内公司营业外收支及利润指标变动情况

单位：元

项目	2010年度	2009年度	同比增减	变动原因说明
营业利润	1,214,510,854.05	268,060,154.30	353.07%	收入大幅增长所致
营业外收入	54,615,482.20	186,969,626.43	-70.79%	债务重组收益减少所致
营业外支出	28,367,846.65	1,026,764.73	2662.84%	捐赠支出增加所致
利润总额	1,240,758,489.60	454,003,016.00	173.29%	营业利润大幅增长所致
归属于母公司所有者的净利润	920,978,208.23	364,729,839.17	152.51%	利润总额大幅增加所致

4、报告期内公司经营活动、投资活动和筹资活动产生的现金流量构成情况

单位：元

项目	2010年度	2009年度	同比增减	变动原因说明
经营活动产生的现金流量净额	629,156,410.48	-1,062,583,150.05	159.21%	销售房款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-223,025,715.49	-308,604,526.69	27.73%	对外投资减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	156,870,269.11	1,019,835,258.71	-84.62%	借款减少所致

(六) 主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

1、报告期内，公司无投资收益占净利润 10%以上的单个参股公司。

2、报告期内，公司控股子公司经营情况（截止 2010 年 12 月 31 日）

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例	总资产 (万元)	净资产 (万元)	营业收入 (万元)	净利润 (万元)
北京中弘兴业房地产开发有限公司	北京市平谷区	20,000	房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；承办展览展示；组织文化艺术交流活动（演出除外）	100%	98,261.77	28,163.95	2.74	1,159.91
北京中弘投资有限公司	北京市平谷区	55,040	投资管理；技术开发及转让；信息咨询（中介除外）；承办展览展示；技术文化艺术交流活动（演出除外）；房地产开发及商品房销售	100%	476,193.92	142,174.90	366,136.43	95,221.99
海南中弘地产投资有限公司	海南省海口市	1,000	房地产投资；投资管理（凡需要行政许可的项目凭许可证经营）	100%	2,728.96	726.15	0	-273.84
宿州中弘置业有限公司	安徽省宿州市	1,000	房地产开发，实业投资，管理及咨询。	100%	14,244.73	799.73	0	-200.27
北京中弘地产有限公司	北京市平谷区	6,000	房地产开发	100%	91,093.93	5,993.93	0	-6.07
美猴王有限公司	北京市怀柔区	10,000	实业投资、一般项目经营	100%	3,354.45	2,982.45	0	-17.55
御马坊置业有限公司	北京市平谷区	10,000	房地产开发；销售自行开发后的商品房；房地产信息咨询（不含中介）；承办展览展示；组织文化艺术交流活动（演出除外）	100%	54,867.42	9,891.11	0	-47.08
中房环渤海房地产开发有限公司	北京市平谷区	5,000	房地产开发、销售	100%	14,281.94	4,463.94	0	-116.99
海南日升投资有限公司	海南省海口市	20,000	房地产的开发、投资、经营；农业、旅业项目投资、开发、经营（凡需行政许可的项目凭许可证经营）	60%	28,221.06	18,253.86	0	-1,392.97
北京永恒嘉业投资有限公司	北京市平谷区	1,000	项目投资、投资咨询、管理	80%	1,229.04	979.04	0	-7.72

海南弘昇投资有限公司	海南省海口市	10,000	房地产的开发、投资、经营，农业、旅游项目投资开发	70%	21,869.81	11,147.43	0	-907.62
海南金昌投资有限公司	海南省海口市	10,000	房地产开发经营；农业、旅游业项目投资、开发、经营（凡涉及行政许可的项目需凭许可证经营）	77.5%	20,530.35	7,322.97	0	-1,123.63
海南荔香农业开发有限公司	海南省海口市	200	农作物种植、农业观光旅游项目开发	100%	3,259.51	199.71	0	-0.07

二、经营中问题、困难及应对措施

（一）经营中的问题和困难：

报告期内，国家为控制住房价格过快上涨、抑制市场投机性需求，确保有效供给，缓解供需矛盾，出台了一系列涉及土地、金融等方面的新的宏观调控措施，各地银行贷款全面收紧，房地产市场的热度有所下降，一线城市的房地产市场出现了成交量下降的趋势。预计2011年国家对于房地产市场的宏观调控力度不会放松，市场形势存在很多不确定因素，市场风险加大，公司获取土地及房产销售形势不容乐观。

（二）公司拟采取的应对措施

1、加强宏观经济形势和房地产行业走势的研究，审时度势应对宏观调控带来的不确定性因素，研究在新形势下获取土地资源的新模式，广泛收集土地出让、合作信息，加强市场调研，适时、适机争取新增土地资源。

2、管好用活资金，提高资金统筹调度能力，加强银企合作，拓展融资渠道；加大存量资产盘活和存货销售力度，争取获得更多的资金流入，缓解资金紧张的状况。

3、强化公司管控制度和业务流程建设，制订作业标准，逐步建设房地产开发建设信息一体化系统，打造专业开发管理团队，不断提升专业开发能力。

三、报告期内的投资情况

（一）募集资金投资情况

报告期内，公司无募集资金使用情况，也无报告期以前募集资金的使用延续到报告期内的情况。

（二）非募集资金主要投资情况

1、2010年3月12日，公司在海南省海口市全资设立海南中弘地产投资有限公司，注册资本1000万元，经营范围为房地产投资，投资管理。

2、2010年5月28日，公司召开第五届董事会2010年第一次临时会议审议通过了《关于北京中弘兴业房地产开发有限公司出资成立合资公司的议案》，公司全资子公司

北京中弘兴业房地产开发有限公司拟与中铁置业集团有限公司共同出资在北京怀柔成立一家项目公司，其中中弘兴业拟出资 6000 万元，占新公司总股本的 60%。（详见 2010 年 2 月 25 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网本公司 2010—27 号公告）

2010 年 5 月 28 日，上述新公司的工商登记手续完成，新公司名称为美猴王有限公司，注册资本 10000 万元，实收资本 3000 万元（全部为北京中弘兴业房地产开发有限公司出资，下期出资时间为 2012 年 5 月 27 日），经营范围是实业投资；投资管理；投资咨询；经济信息咨询；市场营销策划；组织文化交流（演出除外）；承办展览展示活动；房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；公寓酒店管理；销售金属材料、建筑材料、机械电器设备。

3、2010 年 11 月 11 日，公司在安徽省宿州市全资设立宿州中弘置业有限公司，注册资本 1000 万元，经营范围为房地产开发，实业投资、管理及咨询。

4、2010 年 11 月 25 日，公司在北京市平谷区全资设立北京中弘地产有限公司，注册资本 6000 万元，经营范围为房地产开发。

四、报告期财务报告审计情况

天健会计师事务所有限公司对本公司 2010 年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

五、董事会日常工作情况

（一）报告期内董事会的会议情况及决议内容

2010 年公司董事会举行了九次董事会会议，其中以到会方式召开二次，以通讯方式召开七次。

1、2010 年 1 月 13 日，公司董事会在中弘集团四楼会议室召开了第四届董事会第十一次会议，会议审议通过了《公司董事会 2009 年度工作报告》、《公司总经理 2009 年度工作报告》、《公司 2009 年度财务决算报告》、《公司 2009 年年度报告正文及其摘要》、《公司 2009 年度利润分配预案》、《关于 2009 年度内部控制的自我评价报告》、《公司董事会关于 2009 年度财务报告审计意见涉及事项的说明》、《关于调整独立董事津贴的议案》、《关于变更公司名称的议案》、《关于修订〈公司章程〉的议案》、《关于公司董事会换届选举的议案》、《关于制订〈年报信息披露重大差错责任追究制度〉的议案》、《关于续聘公司财务审计机构的议案》、《关于召开公司 2009 年度股东大会的有关事项》。本次董事会决议公告刊登于 2010 年 1 月 15 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

2、2010 年 1 月 28 日，公司董事会以通讯方式召开了第四届董事会 2010 年第一次

临时会议，会议审议通过了《关于同意北京中弘兴业房地产开发有限公司收购海南弘昇投资有限公司 70%股权的议案》。本次董事会决议公告刊登于 2010 年 2 月 4 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

3、2010 年 2 月 5 日，公司董事会在公司四楼会议室召开了第五届董事会第一次会议，会议审议通过了《关于选举公司第五届董事会董事长的议案》、《关于重新调整董事会各专门委员会成员的议案》、《关于聘任公司总经理的议案》、《关于聘任公司副总经理、财务总监的议案》、《关于聘任公司董事会秘书的议案》、《关于聘任公司证券事务代表的议案》。本次董事会决议公告刊登于 2010 年 2 月 6 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

4、2010 年 4 月 29 日，公司董事会以通讯方式召开了第五届董事会第二次会议，会议审议通过《公司 2010 年第一季度报告》、《公司内幕信息知情人登记制度》、《公司外部信息报送和使用管理制度》。本次董事会决议公告刊登于 2010 年 4 月 30 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

5、2010 年 5 月 28 日，公司董事会以通讯方式召开了第五届董事会 2010 年第一次临时会议，会议审议通过了《关于北京中弘兴业房地产开发有限公司出资成立合资公司的议案》。本次董事会决议公告刊登于 2010 年 5 月 29 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

6、2010 年 7 月 1 日，公司董事会以通讯方式召开了第五届董事会 2010 年第二次临时会议，会议审议通过了《关于改聘会计师事务所的议案》。本次董事会决议公告刊登于 2010 年 7 月 2 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

7、2010 年 8 月 12 日，公司董事会以通讯方式召开了第五届董事会第三次会议，会议审议通过《公司 2010 年中期报告正文及其摘要》。本次董事会仅审议 2010 年半年度报告一项议案且无投反对票或弃权票情形，根据深圳证券交易所有关规定，决议免于公告。

8、2010 年 10 月 26 日，公司董事会以通讯方式召开了第五届董事会第四次会议，会议审议通过了《公司 2010 年第三季度报告》。本次董事会仅审议 2010 年第三季度报告一项议案且无投反对票或弃权票情形，根据深圳证券交易所有关规定，决议免于公告。

9、2010 年 11 月 17 日，公司董事会以通讯方式召开了第五届董事会 2010 年第三次临时会议，会议审议通过了《关于参与土地竞买的议案》。本次董事会决议公告刊登于 2010 年 11 月 18 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会按照《公司法》、《证券法》和《公司章程》等有关法律法规的要求履行职责，严格按照股东大会的决议和授权，认真执行股东大会通过的各项决议，在履行过程中未超越股东大会授权范围。

（三）董事会审计委员会履职情况

公司董事会审计委员会由3名独立董事和2名董事组成，其中主任委员由专业会计人士担任。

根据中国证监会、深交所有关规定及公司董事会审计委员会工作细则，公司董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，履行了以下工作职责：

（1）在会计师事务所正式进场审计前，审计委员会认真审阅了公司2010年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的天健会计师事务所有限公司注册会计师协商确定了公司2010年度财务报告审计工作的时间安排；

（2）在年审注册会计师进场前认真审阅了公司初步编制的财务会计报表，并出具了书面审议意见；

（3）公司年审注册会计师进场后，董事会审计委员会与公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题进行充分的沟通和交流，要求会计师事务所按照审计总体工作计划尽快完成外勤工作审计工作。

（4）公司年审注册会计师出具初步审计意见后，董事会审计委员会再一次审阅了公司2010年度财务会计报表，并形成书面审议意见；

（5）在天健会计师事务所有限公司出具2010年度审计报告后，董事会审计委员会召开会议，对天健会计师事务所有限公司从事本年度公司的审计工作进行了总结，并就公司年度财务会计报表以及关于续聘天健会计师事务所为2011年度财务审计机构的议案进行表决并形成决议。

（四）董事会薪酬与考核委员会履职情况

公司董事会薪酬与考核委员会对公司2010年度董事、监事、高级管理人员披露的薪酬进行了审核。认为2010年度，公司披露的薪酬情况符合公司薪酬管理制度，未有违反公司薪酬管理制度及与公司薪酬管理制度不一致的情形发生。

公司董事、监事及高级管理人员能够恪尽职守，严格按照法律和《公司章程》的规定履行职责，勤勉尽责，依法行使职权，为公司的发展做出了应有的贡献。公司已建立了符合公司实际情况的薪酬管理和绩效考评机制，公司董事会薪酬与考核委员会将推动公司进一步完善薪酬与考核管理制度。

六、本年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案

经天健会计师事务所有限公司审计，截止2010年末，公司合并报表资本公积为534,020,993.32元，合并报表未分配利润为516,100,211.14元，母公司未分配利润为-441,699,773.30元。

鉴于公司2010年度母公司可供股东分配的利润仍为负值，依据相关法律法规规定，公司拟不进行现金分红。

公司拟以2010年12月31日总股本562,273,671股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增8股。

上述利润分配预案尚需2010年度股东大会审议通过。

公司前三年现金分红情况如下表所示：

单位：元

	现金分红金额（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	年度可分配利润
2009年	0.00	364,729,839.17	0.00%	-404,877,997.09
2008年	0.00	-101,208,261.51	0.00%	-781,127,952.04
2007年	0.00	-238,356,106.18	0.00%	-679,919,690.53
最近三年累计现金分红金额占年均可分配利润的比例（%）				0.00%

七、盈利预测实现情况的说明

公司于2010年1月完成重大资产出售及发行股份购买资产的重大资产重组事项，根据中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称管理办法）的有关规定，现将2010年度实际盈利数与盈利预测数的差异情况说明如下。

（一）基本情况

根据中国证券监督管理委员会《关于核准安徽省科苑（集团）股份有限公司重大资产重组及向中弘卓业集团有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2009]1449号）和《关于核准中弘卓业集团有限公司公告安徽省科苑（集团）股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2009]1450号），本公司重大资产出售及发行股份购买资产事宜获得中国证监会审核通过。

根据经批准的重大资产重组方案，公司向控股股东中弘卓业集团有限公司（以下简称中弘卓业公司）及建银国际投资咨询有限公司（现名称为建银国际（中国）有限公司，以下简称建银国际公司）采用非公开发行股份方式购买资产，公司非公开发行人民币普通股（A股）438,273,671股，每股面值人民币1.00元，每股发行价人民币4.36元，中弘卓业公司、建银国际公司以共同持有的北京中弘投资有限公司（以下简称中弘投

资公司) 100%的股权及中弘卓业公司持有的中弘兴业房地产开发有限公司(以下简称中弘兴业公司) 100%的股权认购。

2010年1月11日公司收到中国证券登记结算公司深圳分公司出具的《股份登记确认书》，本次非公开发行的438,273,671股股份已经完成相关证券登记手续。

本公司在本次重大资产重组及非公开发行股份购买资产过程中，控股股东中弘卓业公司、实际控制人王永红、发行股份对象之一的建银国际公司对用于认购股份的相关注入资产的盈利预测作出了补偿的承诺：

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第10569号《盈利预测审核报告》，本次购买资产中弘投资公司和中弘兴业公司的2009、2010年度预测净利润分别为19,773.09万元、23,162.58万元。

根据中联资产评估有限公司出具的中联评报字[2009]第69号《资产评估报告书》，本次购买资产中的中弘投资公司2009年度、2010年度和2011年度预测净利润分别为-3,266万元、24,394万元和54,302万元。

中弘卓业公司于2009年4月13日与本公司签署了《盈利预测补偿协议》，该协议约定中弘卓业公司保证在本公司发行股份购买资产完成的当年度起，对拟注入资产中的中弘投资公司在2009年至2011年的预测净利润(分别为-3,266万元、24,394万元、54,302万元)以及2009年度中弘投资公司和中弘兴业公司合并预测净利润19,773.09万元的实现承担保证责任。如果在上述保证年度内，中弘投资公司实际实现的净利润小于中弘投资公司的预测净利润或2009年中弘投资公司和中弘兴业公司合并实现的净利润小于2009年中弘投资公司和中弘兴业公司合并预测净利润，则由中弘卓业公司以现金补足上述预测净利润未能实现的部分。

为进一步保障上市公司利益，2009年8月17日，中弘卓业公司、本公司与第三方天地控股有限公司(以下简称天地控股公司)签署了《关于盈利预测补偿的担保协议》，天地控股公司同意为中弘卓业公司和本公司于2009年4月13日签署的《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》中中弘卓业公司的盈利预测补偿责任向本公司提供保证担保。

此外，中弘卓业公司于2009年8月17日出具了《关于盈利预测补偿的承诺》。若拟注入资产在预测年度内未能实现预测的净利润，中弘卓业公司将对未实现的盈利部分以现金补足，并由第三方天地控股公司作为履约担保。若前述方式仍不能有效保证相关盈利预测补偿协议的履行，将采取向除中弘卓业公司和建银国际公司之外的其他

所有股东实施送股，送股总数量为：（预测净利润－实际净利润－已经补偿的金额）/4.36，送出股份将在该等股东中按持股比例进行分配。

（二）盈利预测情况

1、根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字（2009）第10569号《盈利预测审核报告》，本次购买资产中弘投资公司和中弘兴业公司2009、2010年度预测净利润分别为19,773.09万元、23,162.58万元。

2、根据中联资产评估有限公司出具的中联评报字[2009]第69号《资产评估报告书》，本次购买资产中的中弘投资公司2009年度、2010年度和2011年度预测净利润分别为-3,266万元、24,394万元和54,302万元。

（三）实际盈利情况

1、经深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计，中弘投资公司2009年度实现净利润为-26,778,224.32元，超过《盈利预测补偿协议》中约定的-3,266万元，中弘投资公司和中弘兴业公司2009年合并实现的净利润为237,950,963.69元，盈利预测也已经实现。

2、经天健会计师事务所有限公司审计，中弘投资公司2010年度实际实现净利润为95,215.92万元，超过中联资产评估有限公司中联评报字[2009]第69号《资产评估报告书》中的预测净利润24,394万元。中弘投资公司2010年度盈利预测已经实现。

八、其他报告事项

报告期内，公司继续选定《中国证券报》、《证券时报》为公司信息披露指定报刊。报告期内公司公告索引如下：

公告编号	公告名称	刊载日期	报刊、网站
2010-01	业绩预告公告	2010年1月12日	中国证券报
2010-02	重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易实施进展情况公告	2010年1月12日	证券时报
2010-03	第四届董事会第十五次会议决议公告	2010年1月15日	巨潮资讯网
2010-04	第四届监事会第十五次会议决议公告	2010年1月15日	
2010-05	关于召开2009年度股东大会的通知	2010年1月15日	
2010-06	2009年年度报告摘要	2010年1月15日	
2010-07	关于变更公司联系方式公告	2010年1月15日	
2010-08	第四届董事会2010年第一次临时会议决议公告	2010年2月4日	
2010-09	关于召开2010年第一次临时股东大会的通知	2010年2月4日	
2010-10	股权收购公告	2010年2月4日	
2010-11	2009年度股东大会决议公告	2010年2月6日	
2010-12	第五届董事会第一次会议决议公告	2010年2月6日	

2010-13	第五监事会第一次会议决议公告	2010 年 2 月 6 日
2010-14	股份变动暨新增股份上市报告书	2010 年 2 月 8 日
2010-15	关于重组相关方的承诺	2010 年 2 月 8 日
2010-16	关于申请撤销股票交易退市风险警示及变更公司名称的提示性公告	2010 年 2 月 8 日
2010-17	股东股权质押公告	2010 年 2 月 11 日
2010-18	2010 年第一次临时股东大会决议公告	2010 年 2 月 25 日
2010-19	关于变更行业分类的公告	2010 年 2 月 25 日
2010-20	股权收购进展情况公告	2010 年 2 月 25 日
2010-21	关于撤销股票交易退市风险警示及变更股票简称的公告	2010 年 3 月 16 日
2010-22	关于变更公司名称及股票简称的公告	2010 年 3 月 30 日
2010-23	第五届董事会第二次会议决议公告	2010 年 4 月 30 日
2010-24	2010 年第一季度报告正文	2010 年 4 月 30 日
2010-25	关于收到中国证监会《行政处罚决定书》的公告	2010 年 4 月 30 日
2010-26	股东股权质押公告	2010 年 5 月 8 日
2010-27	第五届董事会 2010 年第一次临时会议决议公告	2010 年 5 月 29 日
2010-28	控股子公司对外投资公告	2010 年 5 月 29 日
2010-29	第五届董事会 2010 年第二次临时会议决议公告	2010 年 7 月 2 日
2010-30	关于召开 2010 年第一次临时股东大会的通知	2010 年 7 月 2 日
2010-31	关于全资子公司竞拍取得土地储备项目的公告	2010 年 7 月 7 日
2010-32	业绩预告公告	2010 年 7 月 13 日
2010-33	2010 年第二次临时股东大会决议公告	2010 年 7 月 21 日
2010-34	申请临时停牌公告	2010 年 8 月 11 日
2010-35	2010 年半年度报告摘要	2010 年 8 月 14 日
2010-36	关于 2010 年半年度报告的更正公告	2010 年 8 月 17 日
2010-37	关于公司股东名称变更的公告	2010 年 9 月 21 日
2010-38	关于公司副总经理辞职的公告	2010 年 10 月 14 日
2010-39	业绩预告公告	2010 年 10 月 14 日
2010-40	2010 年第三季度报告正文	2010 年 10 月 27 日
2010-41	第五届董事会 2010 年第三次临时会议决议公告	2010 年 11 月 18 日
2010-42	关于参与竞买土地进展情况及受让土地的公告	2010 年 12 月 2 日
2010-43	关于控股股东部分股权解除质押的公告	2010 年 12 月 4 日
2010-44	股票交易异常波动停牌核查公告	2010 年 12 月 8 日
2010-45	股东股权质押公告	2010 年 12 月 11 日
2010-46	股票交易异常波动公告	2010 年 12 月 14 日
2010-47	关于全资子公司竞拍取得土地储备项目的公告	2010 年 12 月 29 日

八、监事会报告

2010 年，监事会按照《公司法》、《证券法》和《公司章程》的规定，在公司董事会、经营班子和广大股东的大力支持下，立足于全体股东的权益，依法独立行使职权，忠实履行监督职责。公司监事列席各次董事会、股东大会，监督公司董事、高级管理人员履行职责情况；监督经营管理情况，开展各类专项监督检查，进行了各类合同的清理和各项决议的执行力检查；发挥内部审计监督作用，检查公司财务状况；加强信息披露的监督，严格执行《深圳证券交易所股票上市规则》等法规文件，审查了各定期报告及临时公告，保证信息披露的真实性、准确性、及时性和完整性。

一、监事会工作情况

报告期内，监事会共召开五次监事会会议。

1、2010 年 1 月 13 日，公司监事会在中弘集团四楼会议室召开了第四届监事会第十五次会议，会议审议通过了《公司监事会 2009 年度工作报告》、《公司 2009 年年度报告正文及其摘要》、《公司 2009 年度利润分配预案》、《关于 2009 年度内部控制的自我评价报告》、《公司监事会关于 2009 年度财务报告审计意见涉及事项的说明》、《关于公司监事会换届选举的议案》。

本次监事会决议公告刊登于 2009 年 1 月 15 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

2、2010 年 2 月 5 日，公司监事会在公司四楼会议室召开了第五届监事会第一次会议，会议审议通过了《关于选举公司第五届监事会主席的议案》。

本次监事会决议公告刊登于 2010 年 2 月 5 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

3、2010 年 4 月 29 日，公司监事会以通讯方式召开了第五届监事会第二次会议，会议审议通过《公司 2010 年第一季度报告》。

本次监事会决议仅审议 2010 年第一季度报告一项议案且无投反对票或弃权票情形，根据深圳证券交易所有关规定，决议免于公告。

4、2010 年 8 月 12 日，公司以通讯方式召开了第五届监事会第三次会议，会议审议通过了《公司 2010 年半年度报告正文及其摘要》。

本次监事会仅审议 2010 年半年度报告一项议案且无投反对票或弃权票情形，根据

深圳证券交易所有关规定，决议免于公告。

5、2010年10月26日，公司以通讯方式召开了第五届监事会第四次会议，会议审议通过了《公司2009年第三季度报告》。

本次监事会仅审议2010年第三季度报告一项议案且无投反对票或弃权票情形，根据深圳证券交易所有关规定，决议免于公告。

二、监事会对公司有关事项的独立意见

（一）公司依法运作情况

报告期内，监事会本着向全体股东负责的态度，忠实、认真履行监事会的监督职能，列席了公司历次股东大会、董事会，公司股东大会、董事会能够严格依照国家有关法律、法规和《公司章程》行使职权，履行义务，召集、召开、表决、决议等决策程序均符合法律法规相关规定。公司建立了较完善的内部控制制度，运作规范，经营决策符合相关法律法规和公司规章制度的规定，相关重大决策科学合理，决策程序合法有效，有效控制了各项经营风险。公司董事、高级管理人员执行公司职务时能够勤勉尽责，没有发现违反法律、法规和《公司章程》的行为，也没有损害公司利益和股东权益的行为。

（二）检查公司财务情况

监事会对公司的会计报表、其它财务资料、财务状况、财务行为和有关业务进行了监督检查，认为公司财务报告和财务行为遵循了《会计法》、《新企业会计准则》及财政部、中国证监会的有关文件及规定的要求。公司能够按照相关规定的要求，及时、准确、真实、完整地披露公司经营、财务、投资等重大信息。

2010年度，公司经天健会计师事务所审计后出具了保准无保留意见审计报告。监事会认为，审计报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

（三）募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金，也没有以前年度募集资金延续到本年度使用。

（四）公司收购、出售资产情况

公司收购、出售资产主要是基于自身经营、发展的需要，交易价格合理，没有发现内幕交易，没有损害部分股东特别是中小股东权益或造成公司资产流失的行为。

（五）关联交易情况

公司关联交易决策程序符合《公司法》、《深交所股票上市规则》、《公司章程》等有关法律法规的规定，没有损害上市公司的利益，也没有内幕交易行为。

（六）股东大会决议执行情况

公司监事会对股东大会的决议执行情况进行了监督，认为公司董事会能够认真执行股东大会的有关决议。

（七）公司内部控制情况

公司能够根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度，并在 2010 年度对相关制度进行了修订和完善，保证了资产的安全、完整和有效使用。公司内部控制组织机构完整，内部审计部门及人员配备齐全到位，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。监事会对公司内部控制运行情况进行了检查监督，在检查中没有发现内部控制重大缺陷和异常事项。综上所述，监事会认为，公司内部控制制度健全且能有效运行，不存在重大缺陷，公司内部控制自我评价真实、准确、客观反映了公司内部控制的实际情况。

九、重要事项

一、本报告期内公司没有发生也不存在以前报告期发生持续到本报告期末的重大诉讼仲裁事项。

二、报告期内，公司没有持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权，以及参股拟上市公司等投资情况。

三、报告期内公司重大资产收购、出售及资产重组、债务重组情况。

2010 年 2 月 24 日，公司全资子公司北京中弘兴业房地产开发有限公司与海南国升投资有限公司（以下简称“海南国升”）及海南和银置业有限公司（以下简称“海南和银”）《股权转让协议》，收购海南和银持有的海南弘昇投资有限公司 60%股权及海南国升持有的海南弘昇投资有限公司 10%股权，收购价格为 11,500 万元。（详见 2010 年 2

月 25 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网本公司 2010—18 号及 2010—20 号公告)。

2010 年 3 月 1 日，上述股权转让的相关工商变更手续已全部办理完毕。

(二) 报告期内，公司无重大资产出售及资产重组情况

(三) 报告期内，公司无银行债务重组情况

四、报告期内，除已实施完成的重大资产重组事项，公司其他关联交易事项如下：

公司全资子公司北京中弘投资有限公司将房屋租赁给公司控股股东中弘卓业集团有限公司使用。

出租方 名称	承租方 名称	租赁资产 种类	租赁 起始日	租赁 终止日	租赁收益 定价依据	年度确认的 租赁收益
北京中弘投资 有限公司	中弘卓业集团 有限公司	房屋 2392.01m ²	2010 年 01 月 01 日	2010 年 12 月 31 日	同期市场价	1,302,787.20 元

五、重大合同及其履行情况

(一) 报告期内，无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁上市公司资产的事项。

(二) 报告期内，公司无新增担保事项，也不存在上一报告期延续到本报告期的担保事项。

(三) 报告期内，无委托理财情况。

(四) 报告期内，无其他重大合同事项。

六、公司或持股 5%以上股东承诺事项

(一) 公司股权分置改革相关股东承诺事项

公司股权分置改革方案已于 2006 年 7 月 21 日经本公司相关股东会议审议通过，并于 2006 年 8 月 2 日实施。公司控股股东安徽省应用技术研究所及股东宿州市技术服务有限公司承诺，自股权分置改革方案实施之日起，其持有的原非流通股股份在三十六个月内不通过深圳证券交易所挂牌向社会公众出售。

2006 年 12 月 29 日，安徽省应用技术研究所所持本公司 1500 万股限售流通股被司

法裁定给宿州市新区建设投资有限责任公司（详见 2006 年 12 月 30 日《中国证券报》、《证券时报》本公司 2006—57 关于股权转让的提示性公告）；2007 年 8 月，安徽省应用技术研究所所持本公司 1026 万股限售流通股和宿州市技术服务有限公司所持本公司 70 万股限售流通股被司法裁定给交通银行上海浦东分行（详见 2007 年 6 月 7 日《中国证券报》和《证券时报》上刊登的《公司简式权益变动报告书》）。股东宿州市新区建设投资有限责任公司和交通银行上海浦东分行依法承接履行原股东承诺。

2008 年 1 月 15 日，公司第一大股东宿州市新区建设投资有限责任公司与中弘卓业集团有限公司签署了《股权转让协议书》，拟将其持有的本公司 1100 万股限售流通股份（占本公司股份总额的 8.87%）转让给中弘卓业集团有限公司（详见 2008 年 1 月 17 日《中国证券报》和《证券时报》本公司 2007—03 公司第一大股东股权转让的提示性公告）。上述转让行为相关过户手续已于 2008 年 4 月 21 日完成。2008 年 9 月 8 日，中弘卓业集团有限公司以 2500 万元的成交价格拍得安徽省应用技术研究所持有的本公司限售流通股 850 万股（详见 2008 年 9 月 8 日《中国证券报》、《证券时报》本公司 2008—49 公司关于股东股权拍卖结果的公告）。2008 年 9 月 18 日，上述股权过户完成后，中弘卓业集团有限公司共持有本公司限售流通股 1950 万股，占本公司总股本的 15.72%，仍为本公司第一大股东和实际控制人（详见 2008 年 9 月 19 日《中国证券报》、《证券时报》本公司 2008—50 公司关于股权过户的公告）。股东中弘卓业集团有限公司依法承接履行原股东承诺。

截止本报告期末，上述承诺事项仍在严格履行中。

（二）相关股东方在重组时的主要承诺事项

1、关于盈利预测补偿的承诺

控股股东中弘卓业集团有限公司（以下简称“中弘卓业”）于 2009 年 4 月 13 日与公司签署了《盈利预测补偿协议》，该协议约定中弘卓业保证在公司发行股份购买资产完成的当年度起，对拟注入资产中的北京中弘投资有限公司（以下简称“中弘投资”）在 2009 年至 2011 年的预测净利润（分别为-3,266 万元、24,394 万元、54,302 万元）以及 2009 年度中弘投资和北京中弘兴业房地产开发有限公司（以下简称“中弘兴业”）合并预测净利润 19,773.09 万元的实现承担保证责任。如果在上述保证年度

内，中弘投资实际实现的净利润小于中弘投资的预测净利润或 2009 年中弘投资和中弘兴业合并实现的净利润小于 2009 年中弘投资和中弘兴业合并预测净利润，则由中弘卓业以现金补足上述预测净利润未能实现的部分。

为进一步保障上市公司利益，2009 年 8 月 17 日，中弘卓业、科苑集团与第三方天地控股有限公司（以下简称“天地控股”）签署了《关于盈利预测补偿的担保协议》，天地控股同意为中弘卓业和科苑集团于 2009 年 4 月 13 日签署的《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》中中弘卓业的盈利预测补偿责任向科苑集团提供保证担保。

此外，中弘卓业于 2009 年 8 月 17 日出具了《关于盈利预测补偿的承诺》。若拟注入资产在预测年度内未能实现预测的净利润，中弘卓业将对未实现的盈利部分以现金补足，并由第三方天地控股有限公司作为履约担保。若前述方式仍不能有效保证相关盈利预测补偿协议的履行，将采取向除中弘卓业和建银国际之外的其他所有股东实施送股，送股总数量为： $(\text{预测净利润} - \text{实际净利润} - \text{已经补偿的金额}) / 4.36$ ，送出股份将在该等股东中按持股比例进行分配。

截止本报告期末，上述承诺事项仍在严格履行中。

2、关于股份锁定期的承诺

根据重组时的承诺，中弘卓业集团有限公司持有的公司股份 397,816,988 股在 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 59,946,683 股在 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。

（三）报告期内，公司及持股 5%以上的股东在指定的报纸和网站上没有披露过其它承诺事项。

七、公司聘任、解聘会计师事务所情况及支付报酬情况

公司 2010 年 2 月 5 日，经公司 2009 年度股东大会审议批准，同意续聘深圳鹏城会计师事务所为公司 2010 年度财务审计机构，审计费用为 60 万元，差旅费均由本公司据实报销。

2010 年 7 月 20 日，经公司 2010 年第二次临时股东大会审议批准，改聘天健会计师事务所为公司 2010 年度财务审计机构，审计费用为 60 万元，差旅费均由本公司据

实报销。

八、受监管部门检查及处罚情况

2005年6月15日，因公司涉嫌违反证券法规一案，中国证券监督管理委员会决定对公司进行立案调查。2010年4月底，公司收到中国证券监督管理委员会《行政处罚决定书》，中国证监会依据调查结果，针对科苑集团2000年—2004年的有关违法事实对科苑集团处以50万元罚款，同时对科苑集团原时任部分高管以警告处分并处以金额不等罚款。（详见2010年4月30日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上本公司2010—25号公告）。

报告期内公司董事、监事及其他高级管理人员没有受到中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

九、公司接待调研及采访等相关情况

报告期内，公司接受普通投资者电话咨询，在不违反中国证监会、深圳交易所和公司信息披露制度等规定的前提下，客观、真实地介绍公司经营情况。报告期内，公司接待调研、沟通、采访等情况如下：

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

十、其他重大事项

报告期内，公司无其他应披露的重大事项。

十、财务报告

- 一、审计报告(附后)
- 二、财务报表(附后)
- 三、2010年度会计报表注释(单位:人民币元)(附后)

十一、备查文件目录

- 一、载有法定代表人、财务负责人、会计主管人员签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长: 王永红

中弘地产股份有限公司董事会

二〇一一年一月二十日

审计报告

天健审[2011]66号

中弘地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中弘地产股份有限公司（以下简称中弘地产公司）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、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是中弘地产公司管理层的责任。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，中弘地产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弘地产公司 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。

天健会计师事务所有限公司

中国 · 杭州

2011 年 1 月 20 日

中国注册会计师

程志刚

中国注册会计师

马章松

中国注册会计师

苏东升

资产负债表

编制单位：中弘地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	合并数	母公司数	合并数	母公司数
流动资产				
货币资金	915,743,474.82	6,278,982.52	351,223,720.20	203.18
交易性金融资产				
应收票据	-	-	85,814.90	-
应收帐款	239,559,007.71	-	33,310,901.39	-
预付帐款	1,266,240,231.62	-	434,948,953.33	-
应收利息	-	-		-
应收股利			5,873,426.38	
其他应收款	164,050,010.77	225,101,800.00	114,664,891.91	43,153,611.39
存货	2,782,116,758.47	-	2,313,717,404.42	-
一年内到期的非流动性资产				
其他流动资产				
流动资产合计	5,367,709,483.39	231,380,782.52	3,253,825,112.53	43,153,814.57
非流动性资产				
持有至到期投资				
可供出售金融资产				
长期股权投资	1,000,000.00	1,058,920,934.49	57,299,601.18	95,498,325.72
投资性房地产	54,433,319.76	-	31,418,841.92	-
长期应收款				
固定资产	66,469,918.04		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				
生物资产				
无形资产	2,725,366.33	2,329,911.17	24,179,176.18	23,767,996.73
商誉	8,105,885.58	-	8,105,885.58	-
长期待摊费用	837,900.44	-	855,000.00	-
递延所得税资产	6,484,523.98	-	41,269,855.21	-
其他非流动性资产				
非流动性资产合计	140,056,914.13	1,061,250,845.66	319,450,241.51	123,663,887.92
资产总计	5,507,766,397.52	1,292,631,628.18	3,573,275,354.04	166,817,702.49

资产负债表(续)

编制单位：中弘地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	合并数	母公司数	合并数	母公司数
流动负债				
短期借款	500,000,000.00	-	601,359,506.98	-
交易性金融负债				
应付票据	-	-	10,980,650.31	-
应付帐款	447,142,334.88	-	61,583,251.01	3,065,507.15
预收帐款	23,823,140.15	-	81,076,324.80	-
应付职工薪酬	3,497,761.84	989,465.38	5,375,139.93	393,704.06
应交税费	484,757,601.94	174,914,904.79	522,082,598.67	182,317,864.64
应付利息	33,754,881.01	-	82,303,656.06	7,120,999.37
应付股利				
其他应付款	81,227,637.89	68,458,990.00	107,278,221.75	242,400,575.32
一年内到期的非流动负债	600,000,000.00			
其他流动负债	697,490,754.75			
流动负债合计	2,871,694,112.46	244,363,360.17	1,472,039,349.51	435,298,650.54
非流动性负债				
长期借款	869,206,712.58	-	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				
非流动性负债合计	869,206,712.58		1,200,610,000.00	
负债合计	3,740,900,825.04	244,363,360.17	2,672,649,349.51	435,298,650.54
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	534,020,993.32	915,197,314.54	1,050,332,882.29	299,932,882.29
减：库存股				
盈余公积	51,546,910.79	12,497,055.77	51,546,910.79	12,497,055.77
未分配利润	516,100,211.14	-441,699,773.30	-404,877,997.09	-704,910,886.11
归属于母公司股东权益合计	1,663,941,786.25	1,048,268,268.01	821,001,795.99	-268,480,948.05
少数股东权益	102,923,786.23	-	79,624,208.54	-
股东权益合计	1,766,865,572.48	1,048,268,268.01	900,626,004.53	-268,480,948.05
负债和股东权益总计	5,507,766,397.52	1,292,631,628.18	3,573,275,354.04	166,817,702.49

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：康喜

会计机构负责人：刘祖明

利润表

编制单位：中弘地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2010 年度		2009 年度	
	合并数	母公司	合并数	母公司
一、营业总收入	3,661,391,689.85	1,132,478.64	1,210,283,591.75	991,592.54
其中：营业收入	3,661,391,689.85	1,132,478.64	1,210,283,591.75	991,592.54
二、营业总成本	2,447,300,822.99	42,836,425.83	941,612,266.05	42,631,778.16
减：营业成本	1,547,962,685.38	1,032,589.78	630,525,706.60	323,998.63
营业税金及附加	717,322,878.79	483.46	163,466,028.03	
销售费用	68,253,625.94		14,867,410.37	
管理费用	102,974,383.32	27,448,255.80	68,145,912.24	17,140,762.31
财务费用	-5,904,014.61	-13,103.21	67,498,286.23	30,050,607.00
资产减值损失	16,691,264.17	14,368,200.00	-2,891,077.42	-4,883,589.78
加：公允价值变动损益				
投资收益	419,987.19	300,000,000.00	-611,171.40	-71,680.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-		-	-
三、营业利润	1,214,510,854.05	258,296,052.81	268,060,154.30	-41,711,865.94
加：营业外收入	54,615,482.20	5,415,060.00	186,969,626.43	185,197,601.40
减：营业外支出	28,367,846.65	500,000.00	1,026,764.73	418,883.10
其中：非流动资产处置损失	-	-	597,077.23	408,883.10
四、利润总额	1,240,758,489.60	263,211,112.81	454,003,016.00	143,066,852.36
减：所得税费用	329,061,318.81		88,994,478.23	
五、净利润	911,697,170.79	263,211,112.81	365,008,537.77	143,066,852.36
其中：被合并方在合并前实现的净利润			237,950,963.69	-
归属于母公司所有者的净利润	920,978,208.23	263,211,112.81	364,729,839.17	143,066,852.36
少数股东损益	-9,281,037.44		278,698.60	-
六、每股收益				
（一）基本每股收益	1.64		0.65	
（二）稀释每股收益	1.64		0.65	
七、其他综合收益				-
八、综合收益总额	911,697,170.79	263,211,112.81	365,008,537.77	143,066,852.36
归属于母公司所有者的综合收益总额	920,978,208.23	263,211,112.81	364,729,839.17	143,066,852.36
归属于少数股东的综合收益总额	-9,281,037.44		278,698.60	-

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：康喜

会计机构负责人：刘祖明

现金流量表

编制单位：中弘地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2010 年度		2009 年年度	
	合并数	母公司	合并数	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	3,395,611,911.20	1,325,000.00	555,200,952.77	30,000.00
收到的税费返还			1,269,063.00	
收到的其他与经营活动有关的现金	64,014,050.04	5,415,060.00	354,736,628.55	30,137,777.24
经济活动现金流入小计	3,459,625,961.24	6,740,060.00	911,206,644.32	30,167,777.24
购买商品、接受劳务支付的现金	2,275,425,423.72	1,208,130.00	1,465,877,190.78	
支付给职工及为职工支付的现金	38,908,435.59	10,725,031.15	29,154,362.47	1,847,279.15
支付的各项税费	363,603,569.76	7,265,289.49	66,144,101.75	51,871.44
支付的其他与经营活动有关的现金	152,532,121.69	21,813,473.38	412,614,139.37	16,282,372.78
经营活动现金流出小计	2,830,469,550.76	41,011,924.02	1,973,789,794.37	18,181,523.37
经营活动产生的现金流量净额	629,156,410.48	-34,271,864.02	-1,062,583,150.05	11,986,253.87
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	-	100,000,000.00	-
取得投资收益所收到的现金	419,987.19	300,000,000.00	2,800,000.00	
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	-		11,800.00	
处置子公司及其他营业单位所收到的现金净额				
收到的其他与投资活动有关的现金	6,105,173.22	166,529,922.36	-	
投资活动现金流入小计	6,525,160.41	466,529,922.36	102,811,800.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	56,975,174.33		4,904,562.25	18,700.00
投资所支付的现金	61,000,000.00	20,000,000.00		
取得子公司及其他营业单位所支付的现金净额	111,575,701.57	-	406,240,599.09	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	405,979,280.00	271,165.35	-
投资活动现金流出小计	229,550,875.90	425,979,280.00	411,416,326.69	18,700.00
投资活动产生的现金流量净额	-223,025,715.49	40,550,642.36	-308,604,526.69	-18,700.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	-	-	-	-
借款所收到的现金	1,399,206,712.58	-	2,680,000,000.00	-
收到的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	2,680,000,000.00	
偿还债务所支付的现金	1,130,000,000.00	-	1,562,376,998.80	11,999,974.11
分配股利或利润或偿付利息所支付的现金	96,390,116.07	-	97,787,742.49	
支付的其他与筹资活动有关的现金	15,946,328.40	-	-	-
筹资活动现金流出小计	1,242,336,444.47		1,660,164,741.29	11,999,974.11
筹资活动产生的现金流量净额	156,870,269.11	1.00	1,019,835,258.71	-11,999,974.11
四、汇率变动对现金的影响额				
五、现金及现金等价物净增加额	563,000,964.10	6,278,779.34	-351,352,418.03	-32,420.24
加：现金及现金等价物余额	351,223,720.20	203.18	702,576,138.23	32,623.42
六、期末现金及现金等价物余额	914,224,684.30	6,278,982.52	351,223,720.20	203.18

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：康喜

会计机构负责人：刘祖明

合并股东权益变动表

编制单位：中弘地产股份有限公司

2010 年度

单位：人民币元

项 目	本 年 金 额					少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司股东权益						
	股 本	资本公积	减库存股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	124,000,000.00	299,932,882.29		12,497,055.77	-654,349,076.56	-936,612.12	-218,855,750.62
加：会计政策变更				-			
前期差错更正				-			
其他		750,400,000.00		39,049,855.02	249,471,079.47	80,560,820.66	1,119,481,755.15
二、本年年初余额	124,000,000.00	1,050,332,882.29		51,546,910.79	-404,877,997.09	79,624,208.54	900,626,004.53
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	438,273,671.00	-516,311,888.97		-	920,978,208.23	23,299,577.69	866,239,567.95
（一）净利润				-	920,978,208.23	-9,281,037.44	911,697,170.79
（二）其他综合收益				-			
上述（一）和（二）小计				-	920,978,208.23	-9,281,037.44	911,697,170.79
（三）所有者投入和减少资本	438,273,671.00	564,702,622.70		-		30,000,000.00	1,032,976,293.70
1、所有者投入资本	438,273,671.00	564,702,622.70		-		30,000,000.00	1,032,976,293.70
2、股份支付计入所有者权益的金额				-			
3、其他				-			
（四）利润分配				-			
1、提取盈余公积				-			
2、提取一般风险准备				-			
3、对所有者（或股东）的分配				-			
4、其他				-			
（五）所有者权益内部结转				-			
1、资本公积转增股本				-			
2、盈余公积转增股本				-			
3、盈余公积弥补亏损				-			
4、其他				-			
（六）专项储备				-			
1、专项提取				-			
2、专项使用				-			
（七）其他		-1,081,014,511.67				2,580,615.13	-1,078,433,896.54
四、本期期末余额	562,273,671.00	534,020,993.32		51,546,910.79	516,100,211.14	102,923,786.23	1,766,865,572.48

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：康喜

会计机构负责人：刘祖明

合并股东权益变动表

编制单位：中弘地产股份有限公司

2009 年度

单位：人民币元

项 目	本 年 金 额					少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司股东权益						
	股 本	资本公积	减库存股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	124,000,000.00	320,366,320.59		12,497,055.77	-781,127,952.04	-1,215,310.72	-325,479,886.40
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他		750,400,000.00		12,523,423.30	38,046,547.50		800,969,970.80
二、本年初余额	124,000,000.00	1,070,766,320.59		25,020,479.07	-743,081,404.54	-1,215,310.72	475,490,084.40
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-20,433,438.30		26,526,431.72	338,203,407.45	80,839,519.26	425,135,920.13
（一）净利润					364,729,839.17	278,698.60	365,008,537.77
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计					364,729,839.17	278,698.60	365,008,537.77
（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							
1、提取盈余公积							
2、提取一般风险准备							
3、对所有者（或股东）的分配							
4、其他							
（五）所有者权益内部结转							
1、资本公积转增股本							
2、盈余公积转增股本							
3、盈余公积弥补亏损							
4、其他							
（六）专项储备							
1、专项提取							
2、专项使用							
（七）其他		-20,433,438.30		26,526,431.72	-26,526,431.72	80,560,820.66	60,127,382.36
四、本期期末余额	124,000,000.00	1,050,332,882.29		51,546,910.79	-404,877,997.09	79,624,208.54	900,626,004.53

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：康喜

会计机构负责人：刘祖明

母公司股东权益变动表

编制单位：中弘地产股份有限公司

2010 年度

单位：人民币元

项 目	本 年 金 额						所有者权益合计
	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	
一、上年年末余额	124,000,000.00	299,932,882.29		12,497,055.77		-704,910,886.11	-268,480,948.05
加：会计政策变更				-			
前期差错更正				-			
其他				-			
二、本年初余额	124,000,000.00	299,932,882.29		12,497,055.77		-704,910,886.11	-268,480,948.05
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	438,273,671.00	615,264,432.25		-		263,211,112.81	1,316,749,216.06
（一）净利润				-		263,211,112.81	263,211,112.81
（二）其他综合收益				-			
上述（一）和（二）小计				-		263,211,112.81	263,211,112.81
（三）所有者投入和减少资本	438,273,671.00	615,264,432.25		-			1,053,538,103.25
1、所有者投入资本	438,273,671.00	615,264,432.25		-			1,053,538,103.25
2、股份支付计入所有者权益的金额				-			
3、其他				-			
（四）利润分配				-			
1、提取盈余公积				-			
2、提取一般风险准备				-			
3、对所有者（或股东）的分配				-			
4、其他				-			
（五）所有者权益内部结转				-			
1、资本公积转增股本				-			
2、盈余公积转增股本				-			
3、盈余公积弥补亏损				-			
4、其他				-			
（六）专项储备				-			
1、专项提取				-			
2、专项使用				-			
（七）其他				-			
四、本期期末余额	562,273,671.00	915,197,314.54		12,497,055.77		-441,699,773.30	1,048,268,268.01

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：康喜

会计机构负责人：刘祖明

母公司股东权益变动表

编制单位：中弘地产股份有限公司

2009年度

单位：人民币元

项 目	本 年 金 额						所有者权益合计
	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	
一、上年年末余额	124,000,000.00	320,366,320.59		12,497,055.77	-	-847,977,738.47	-391,114,362.11
加：会计政策变更				-	-		
前期差错更正				-	-		
其他				-	-		
二、本年年初余额	124,000,000.00	320,366,320.59		12,497,055.77	-	-847,977,738.47	-391,114,362.11
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-20,433,438.30		-	-	143,066,852.36	122,633,414.06
（一）净利润				-	-	143,066,852.36	143,066,852.36
（二）其他综合收益				-	-		
上述（一）和（二）小计				-	-	143,066,852.36	143,066,852.36
（三）所有者投入和减少资本		-20,433,438.30		-	-		-20,433,438.30
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		-20,433,438.30		-	-		-20,433,438.30
（四）利润分配				-	-		
1、提取盈余公积				-	-		
2、提取一般风险准备				-	-		
3、对所有者（或股东）的分配				-	-		
4、其他				-	-		
（五）所有者权益内部结转				-	-		
1、资本公积转增股本				-	-		
2、盈余公积转增股本				-	-		
3、盈余公积弥补亏损				-	-		
4、其他				-	-		
（六）专项储备				-	-		
1、专项提取				-	-		
2、专项使用				-	-		
（七）其他				-	-		
四、本期期末余额	124,000,000.00	299,932,882.29		12,497,055.77	-	-704,910,886.11	-268,480,948.05

法定代表人：王永红

主管会计工作负责人：康喜

会计机构负责人：刘祖明

中弘地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

中弘地产股份有限公司（以下简称公司或本公司）原名安徽省科苑（集团）股份有限公司，系经安徽省人民政府皖府股字[1997]50 号文批准，由安徽宿州科苑集团有限责任公司整体变更设立的股份有限公司，于 1997 年 8 月 18 日在安徽省工商行政管理局登记注册。经中国证监会证监发行字[2000]第 53 号文批准，本公司发行的人民币普通股股票（A 股）于 2000 年 6 月在深圳证券交易所挂牌交易。

2010 年 1 月，经中国证监会证监许可〔2009〕1449 号文核准，本公司实施了重大资产出售及发行股份购买资产的重大资产重组方案。重大资产重组完成以后，本公司主营业务由化学原料及化学制品制造业变更为房地产开发与经营业。2010 年 3 月 23 日，本公司更名为中弘地产股份有限公司，并已取得安徽省工商行政管理局颁发的注册号为 340000000018072 的企业法人营业执照。变更后的公司现有注册资本 562,273,671 元，股份总数 562,273,671 股（每股面值 1 元），其中有限售条件的流通股 A 股 472,742,108 股，无限售条件的流通股 A 股 89,531,563 股。

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

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

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（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

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（四）记账本位币

采用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

1. 同一控制下企业合并的会计处理

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；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的会计处理

公司在购买日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；如果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，首先对取得的被购买方各项

可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

(六) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额、外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金及利息的汇兑差额外，其他汇兑差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；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，差额作为公允价值变动损益。

2. 外币财务报表折算

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，采用交易发生日的即期汇率折算。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；现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

(九) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：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）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关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。

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，但下列情况除外：(1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交

付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

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，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 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；(3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：

(1) 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，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 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之和。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：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 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之和。

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；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。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日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，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

(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	金额 500 万元以上（含）
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年，以下同）	6	6
1-2 年	8	8
2-3 年	10	10
3-5 年	15	15
5 年以上	100	100

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账

面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用个别计价法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品实际占地面积占开发用土地总面积的比例分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的实际开发成本分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以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其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中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其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为实地盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十二) 长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公

积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，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；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

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，与被投资单位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的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投资单位不具有共同控制或重大影响、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，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

(十三) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

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，使用年限超过一个会计年度，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法。各类固定资产的使用寿命、估计残值率和年折旧率如下：

项 目	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
-----	---------	--------	---------

房屋及建筑物	30—40	3.00	3.23—2.43
通用设备	10—14	3.00	9.70—6.93
专用设备	8—12	3.00	12.13—8.08
运输设备	6—12	3.00	16.17—8.08
其他设备	5—10	3.00	19.40—9.70

3. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；(2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分 [通常占租赁资产使用寿命的 75%以上 (含 75%)]；(4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90%以上 (含 90%)]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90%以上 (含 90%)]；(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

(十五) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十六) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若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 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

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（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

(十七) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	50
应用软件	5

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。对使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据是：没有明确的合同或法律规定的无形资产，综合各方面情况，如聘请相关专家进行论证或与同行业的情况进行比较以及企业的历史经验等，来确定无形资产为企业带来未来经济利益的期限，如果经过这些努力确实无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限，再将其作为使用寿命不确定的无形资产

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的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) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(二十) 维修基金核算方法

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

(二十一) 质量保证金核算方法

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

(二十二) 收入

1. 房地产销售收入

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

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

2. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再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；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

3. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

4. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

5. 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

(二十三) 政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，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，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(二十四) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(二十五) 经营租赁、融资租赁

1. 经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者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，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

三、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
----	------	----

营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%或 12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	1%
企业所得税	应纳税所得额	25%

四、企业合并及合并财务报表

(一) 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	经营范围	组织机构代码
海南中弘地产投资有限公司	全资子公司	海南省海口市	房地产业	1,000 万	房地产投资；投资管理(凡需要行政许可的项目凭许可证经营)	69894469-4
美猴王有限公司	全资子公司之控股子公司	北京市怀柔区	实业投资	10,000 万	实业投资、一般项目经营	55688496-4
北京中弘地产有限公司	全资子公司之全资子公司	北京市平谷区	房地产业	6,000 万	房地产开发	56579860-3
宿州中弘置业有限公司	全资子公司	安徽省宿州市	房地产业	1,000 万	房地产开发，实业投资，管理及咨询。	56496654-8

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
海南中弘地产投资有限公司	1,000 万		100	100	是
美猴王有限公司	3,000 万		100	100	是
北京中弘地产有限公司	6,000 万		100	100	是
宿州中弘置业有限公司	1,000 万		100	100	是

(上述公司以下分别简称海南中弘公司、美猴王公司、北京中弘公司、宿州中弘公司)

2. 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	经营范围	组织机构代码
北京中弘兴	全资子公司	北京市平	房地	20,000 万	房地产开发；销售自行开发的商品	74545111-3

业房地产开发有限公司		谷区	产业		房; 房地产信息咨询; 承办展览展示; 组织文化艺术交流活动(演出除外)	
御马坊置业有限公司	全资子公司之全资子公司	北京市平谷区	房地产业	10,000万	房地产开发; 销售自行开发后的商品房; 房地产信息咨询(不含中介); 承办展览展示; 组织文化艺术交流活动(演出除外)	67505268-5
中房环渤海房地产开发有限公司	全资子公司之全资子公司	北京市平谷区	房地产业	5,000万	房地产开发、销售	79595454-4
海南日升投资有限公司	全资子公司之控股子公司	海南省海口市	房地产业	20,000万	房地产的开发、投资、经营; 农业、旅业项目投资、开发、经营(凡需行政许可项目许可的项目凭许可证经营)	68729605-4
北京永恒嘉业投资有限公司	全资子公司之控股子公司	北京市平谷区	项目投资	1,000万	项目投资、投资咨询、管理	69233114-1
北京中弘投资有限公司	全资子公司	北京市平谷区	房地产业	55,040万	投资管理; 技术开发及转让; 信息咨询(中介除外); 承办展览展示; 技术文化艺术交流活动(演出除外); 房地产开发及商品房销售	80296317-5

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
北京中弘兴业房地产开发有限公司	569,391,789.93		100	100	是
御马坊置业有限公司	10,000万		100	100	是
中房环渤海房地产开发有限公司	11,000万		100	100	是
海南日升投资有限公司	32,400万		60	60	是
北京永恒嘉业投资有限公司	1,600万		80	80	是
北京中弘投资有限公司	469,529,144.56		100	100	是

(上述公司以下分别简称中弘兴业公司、御马坊公司、中房环渤海公司、海南日升公司、永恒嘉业公司、中弘投资公司)

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	经营范围	组织机构代码
海南弘昇投资有限公司	全资子公司之控股子公司	海南省海口市	房地产业	10,000万	房地产的开发、投资、经营, 农业、旅游项目投资开发	69891531-6
海南金昌投资有限公司	控股子公司之控股子公司	海南省海口市	房地产业	10,000万	房地产开发经营; 农业、旅业项目投资、开发、经营(凡涉及行政许可的项目需凭许可证经营)	66511938-0
海南荔香农业开发有限公司	控股子公司之全资子公司	海南省海口市	农业开发	200万	农作物种植、农业观光旅游项目开发	69316588-6

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
海南弘昇投资有限公司	11,500万		70	70	是
海南金昌投资有限公司	13,600万		77.5	77.5	是
海南荔香农业开发有限公司	200万		100	100	是

(续上表)

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益中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
海南弘昇投资有限公司	27,950,266.42		
海南金昌投资有限公司			
海南荔香农业开发有限公司			

(上述公司以下分别简称海南弘昇公司、海南金昌公司、海南荔香公司)

(二) 合并范围发生变更的说明

1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

1) 2010年3月,本公司以货币1,000万元出资设立海南中弘公司,该公司于2010年3月12日在海南省工商行政管理局登记注册,并取得注册号为460000000231623的《企业法人营业执照》。该公司出资额由本公司于2010年3月9日以人民币一次交足,并经海南惟信会计师事务所海南惟信验字(2010)Y006006号验资报告验证,占累计实收资本的100%,本公司拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

2) 2010年5月,本公司之全资子公司中弘兴业公司与中铁置业集团有限公司共同出资设立美猴王公司,该公司于2010年5月28日在北京市工商行政管理局登记注册,并取得注册号为110000012921705《企业法人营业执照》。该公司注册资本10,000万元,其中:中弘兴业公司认缴注册资本6,000万元,占其注册资本的60%,中铁置业集团有限公司认缴注册资本4,000万元,占其注册资本的40%。按照该公司的协议、章程规定,全体股东分贰期于2012年5月26日之前缴足注册资本。2010年5月中弘兴业公司实际缴付出资3,000万元,占其累计实收资本的100%,其注册资本的实收情况业经丹顿(北京)会计师事务所有限公司丹顿验字(2010)第175号验资报告验证。本公司拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

3) 2010年11月,本公司之全资子公司中弘投资公司出资设立北京中弘公司,该公司于2010年11月25日在北京市工商行政管理局登记注册,并取得注册号为110000013403812的《企业法人营业执照》。该公司注册资本6,000万元,均由中弘投资公司认缴,占其注册资本的100%。按照该公司的协议、章程规定,公司股东于2012年11月24日之前缴足注册资本。2010年11月中弘投资公司实际缴付出资6,000万元,占其累计实收资本的100%,其注册资本的实收情况业经丹顿(北京)会计师事务所有限公司丹顿验字(2010)第274号验资报告验证。本公司拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

4) 2010年11月,本公司出资设立宿州中弘公司,该公司于2010年11月11日在宿州市工商行政管理局登记注册,并取得注册号为341300000062048的《企业法人营业执照》。该公司注册资本1,000万元,均由本公司认缴,其注册资本的实收情况业经宿州拂晓会计师事务所宿州拂晓会验字(2010)第163号验资报告验证。本公司拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

(2) 因同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明

根据本公司与中弘卓业集团有限公司（以下简称中弘卓业公司）、建银国际投资咨询有限公司（以下简称建银国际公司）于2009年4月13日签署的《发行股份购买资产协议》，本公司以非公开发行股份为对价向中弘卓业公司和建银国际公司购买中弘卓业公司和建银国际公司拥有的中弘投资公司100%股权（其中中弘卓业公司持有81.03%、建银国际公司持有18.97%）、中弘卓业公司拥有的中弘兴业公司100%股权。其中向中弘卓业公司以每股4.36元的价格发行378,326,988股人民币普通股，向建银国际公司以每股4.36元的价格发行59,946,683股人民币普通股。2009年5月5日本公司召开的2009年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司进行重大资产出售的议案》、《关于公司发行股份购买资产具体方案的议案》等相关议案。2009年12月25日中国证监会证监许可（2009）1449号文核准了本公司上述重大资产重组及非公开发行股份购买资产的方案。根据北京市工商行政管理局出具的相关证明，中弘投资公司100%股权、中弘兴业公司100%股权已于2010年1月5日过户至本公司名下。2010年1月11日中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具了《证券登记确认书》，公司已办理完毕本次非公开发行股票的股权登记手续。至此，本公司拥有了中弘兴业公司和中弘投资公司的实质控制权，本公司于2010年1月起将该两家公司纳入合并财务报表范围。因在合并日中弘兴业公司拥有御马坊公司、永恒嘉业公司、中房环渤海公司、海南日升公司的控股权，故该等公司在合并日同时纳入合并财务报表范围。由于本公司和中弘投资公司、中弘兴业公司同受中弘卓业公司最终控制且该项控制非暂时的，故该项合并为同一控制下企业合并，本公司编制合并财务报表时相应调整了比较数据。

（3）因非同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明

根据本公司之全资子公司中弘兴业公司和海南国升投资有限公司、海南和银置业有限公司于2010年2月22日签订的《合作协议》，并经中弘兴业公司股东会以及本公司2010年第一次临时股东大会决议通过，中弘兴业公司以11,500万元受让海南国升投资有限公司、海南和银置业有限公司持有的海南弘昇公司70%股权。中弘兴业公司已于2010年3月9日支付股权转让款11,500万元，并办理了相应的财产权交接手续，于2010年3月9日起拥有该公司的实质控制权，故将该日确定为购买日，自2010年3月起，将其纳入合并财务报表范围。因在合并日海南弘昇公司拥有海南金昌公司控股权，海南金昌公司拥有海南荔香公司控股权，故该等公司在合并日同时纳入合并财务报表范围。中弘兴业公司又于2010年11月以2,200万元受让绍兴县华田投资有限公司持有海南投资有限公司金昌10%股份，以3,900万元受让浙江金昌房地产集团有限公司持有海南金昌公司15%股份，截止2010年12月31日，本公司间接持有海南金昌公司77.50%股权。

2. 报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

根据本公司与宿州科苑实业有限公司（以下简称“科苑实业公司”）签订的《资产出售协议》并根据经核准的重大资产出售及发行股份购买资产重大资产重组方案，本公司将拥有的除900亩土地、对中弘卓业公司的其他应付款45,400,000元、银行借款本金371,317,511.58元及利息和罚息91,950,107.37元、应交税费-6,669,862.31元之外的全部资产和负债以1元价格出售给科苑实业公司。其中上述出售的资产中包含本公司拥有的原纳入合并财务报表范围的7家子公司股权，具体包括：安徽省科苑生化研究院、安徽科苑药业有限公司、安徽省科苑包装系统有限公司、安徽凤阳科苑药业有限公司、安徽科苑门窗工程有限公司、安徽科苑化工有限公司、上海庆安药业集团宿州制药有限公司。

根据2010年1月20日本公司与科苑实业公司、中弘卓业公司、安徽科苑控股有限公司签署的《出

售资产交割确认书》，确认上市公司的出售资产及与出售资产相关的所有权利、义务、收益、风险、责任自 2010 年 1 月 1 日起，均由科苑实业公司承担或享有，并对中弘卓业公司按照《资产出售协议》所约定的相关承担担保责任予以确认。其中安徽省科苑生化研究院、安徽科苑药业有限公司、安徽省科苑包装系统有限公司、安徽科苑门窗工程有限公司、安徽科苑化工有限公司、上海庆安药业集团宿州制药有限公司已于 2010 年 1 月 7 日办妥工商变更登记手续，安徽凤阳科苑药业有限公司已办妥财产移交手续，本公司自 2010 年 1 月起失去对上述公司的控制权，自 2010 年 1 月起不再将该等公司纳入合并财务报表范围。

(四) 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、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名 称	当期期末净资产	当期净利润 (合并日至当期期末)
海南中弘公司	7,261,547.89	-2,738,452.11
美猴王公司	29,824,505.96	-175,494.04
海南弘昇公司	111,474,271.40	-9,076,154.43
北京中弘公司	59,939,327.24	-60,672.76
宿州中弘公司	7,997,269.33	-2,002,730.67

2. 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名 称	处置日净资产	期初至处置日净利润
安徽省科苑生化研究院	-5,164,377.25	
安徽科苑药业有限公司	58,366,612.66	
安徽省科苑包装系统有限公司	17,494,530.77	
安徽凤阳科苑药业有限公司	-3,746,448.50	
安徽科苑门窗工程有限公司	12,652,609.05	
安徽科苑化工有限公司	15,438,538.87	
上海庆安药业集团宿州制药有限公司	18,216,025.79	

(五) 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并当期期初至合并日的收入	合并当期期初至合并日的净利润	合并当期期初至合并日的经营活动现金流量
中弘兴业公司	参与合并的企业均受同一公司控制且控制非暂时性	中弘卓业公司			
中弘投资公司					

五、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	原币金额	汇率	折人民币金额	原币金额	汇率	折人民币金额
库存现金：						
人民币			118,324.91			530,009.29
小 计			118,324.91			530,009.29
银行存款：						
人民币			914,106,359.39			350,693,079.50
小 计			914,106,359.39			350,693,079.50
其他货币资金：						
人民币			1,518,790.52			631.41
小 计			1,518,790.52			631.41
合 计			915,743,474.82			351,223,720.20

(2) 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项的说明

货币资金期末余额中有 1,518,790.52 元其他货币资金为客户按揭贷款的保证金存款。

2. 应收票据

种 类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票				85,814.90		85,814.90
合 计				85,814.90		85,814.90

3. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				期初数			
	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								
按组合计提坏账准备	255,256,014.80	100.00	15,697,007.09	6.15	45,066,389.07	100.00	11,755,487.68	26.08
账龄分析法组合	255,256,014.80	100.00	15,697,007.09	6.15	45,066,389.07	100.00	11,755,487.68	26.08
小 计	255,256,014.80	100.00	15,697,007.09	6.15	45,066,389.07	100.00	11,755,487.68	26.08
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
合 计	255,256,014.80	100.00	15,697,007.09	6.15	45,066,389.07	100.00	11,755,487.68	26.08

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	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	245,507,804.80	96.18	14,730,468.29	20,155,841.30	44.72	1,209,350.48
1-2年	414,110.00	0.16	33,128.80	13,397,158.90	29.73	1,071,772.71
2-3年	9,334,100.00	3.66	933,410.00	821,541.35	1.82	82,154.14
3-5年				1,528,984.90	3.39	229,347.73
5年以上				9,162,862.62	20.34	9,162,862.62
合计	255,256,014.80	100.00	15,697,007.09	45,066,389.07	100.00	11,755,487.68

(2) 无应收持有公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(3) 应收账款金额前5名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款余额的比例(%)
窦锐锋	非关联方	3,148,739.00	1年以内	1.23
陶亚冬	非关联方	1,675,557.00	1年以内	0.66
郭刘佐、秦海波	非关联方	1,671,154.00	1年以内	0.65
王洪、孙文英	非关联方	1,669,845.00	1年以内	0.65
刘丽平	非关联方	1,665,773.00	1年以内	0.65
小计		9,831,068.00		3.84

(4) 无其他应收关联方账款。

4. 预付款项

(1) 账龄分析

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1年以内	1,258,087,547.62	99.36		1,258,087,547.62	405,218,673.40	93.16		405,218,673.40
1-2年	8,062,684.00	0.63		8,062,684.00	28,946,078.75	6.66		28,946,078.75
2-3年	90,000.00	0.01		90,000.00	618,009.33	0.14		618,009.33
3年以上					166,191.85	0.04		166,191.85
合计	1,266,240,231.62	100.00		1,266,240,231.62	434,948,953.33	100.00		434,948,953.33

(2) 预付款项金额前5名情况

单位名称	与本公司关系	期末数	账龄	未结算原因
北京市高级人民法院	非关联方	810,000,000.00	1年以内	预付的土地收购意向金
北京怀建集团有限公司	非关联方	232,000,803.65	1年以内	工程建设中
中国新兴保信建设总公司	非关联方	182,769,073.70	1年以内	工程建设中
浙江创业建设工程有限公司海南分公司	非关联方	13,688,000.00	1年以内	土地平整费
石山镇福安村民委员会美城村民小组	非关联方	11,269,800.00	1年以内	土地租赁费
小计		1,249,727,677.35		

(3) 无预付持有公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

5. 应收股利

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以上	5,873,426.38		5,873,426.38			
合计	5,873,426.38		5,873,426.38			

6. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				期初数			
	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								
按组合计提坏账准备	178,788,537.24	100.00	14,738,526.47	8.24	392,283,163.53	100.00	277,618,271.62	70.77
账龄分析法组合	178,788,537.24	100.00	14,738,526.47	8.24	392,283,163.53	100.00	277,618,271.62	70.77
小计	178,788,537.24	100.00	14,738,526.47	8.24	392,283,163.53	100.00	277,618,271.62	70.77
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
合计	178,788,537.24	100.00	14,738,526.47	8.24	392,283,163.53	100.00	277,618,271.62	70.77

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	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	19,581,283.91	10.95	1,174,877.04	84,011,669.68	21.42	5,040,700.17
1-2年	132,982,795.05	74.38	10,638,623.60	19,401,466.49	4.95	1,552,117.32
2-3年	20,183,058.28	11.29	2,018,305.83	10,162,038.71	2.59	1,016,203.87
3-5年	6,040,800.00	3.38	906,120.00	10,233,809.89	2.61	1,535,071.50
5年以上	600.00		600.00	268,474,178.76	68.43	268,474,178.76
合计	178,788,537.24	100.00	14,738,526.47	392,283,163.53	100.00	277,618,271.62

(2) 无应收持有公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(3) 其他应收款金额前5名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	款项性质或内容
海口市土地储备整理中心	非关联方	100,000,000.00	1年以内	55.93	保证金
北京市隆华商贸公司	非关联方	54,000,000.00	0-3年	30.20	代付拆迁补偿款
北京市财政局	非关联方	7,447,322.00	1-2年	4.17	墙体、水泥基金
北京依瑞博得电子商务有限公司	非关联方	6,000,000.00	3-5年	3.36	土地竞买保证金
海南荔丰农业开发有限公司	非关联方	2,680,000.00	1年以内	1.50	代付土地承包款

小计		170,127,322.00		95.16	
----	--	----------------	--	-------	--

(4) 无其他应收关联方账款。

7. 存货

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料				6,621,512.28	143,923.57	6,477,588.71
在产品				2,191,399.23	14,531.15	2,176,868.08
开发产品	763,910,893.89		763,910,893.89	400,738,524.74		400,738,524.74
开发成本	2,018,205,864.58		2,018,205,864.58	1,883,081,705.25		1,883,081,705.25
库存商品				37,375,310.84	16,415,019.51	20,960,291.33
包装物				282,426.31		282,426.31
合计	2,782,116,758.47		2,782,116,758.47	2,330,290,878.65	16,573,474.23	2,313,717,404.42

(2) 存货跌价准备

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
原材料	143,923.57			143,923.57	
在产品	14,531.15			14,531.15	
库存商品	16,415,019.51			16,415,019.51	
小计	16,573,474.23			16,573,474.23	

(3) 其他说明

1) 借款费用资本化情况

存货期末余额中含有的借款费用资本化金额 126,849,330.41 元。

2) 期末，已有账面价值 1,336,086,933.08 元的存货用于担保。

3) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
中国特色经济之窗二期	2009年12月	2012年12月	35亿	1,497,545,302.17	579,028,872.43
御马坊度假村项目	2010年11月				529,558,260.40
西海岸华府项目	2010年10月			321,376,236.71	434,305,940.58
三间房项目	2011年3月				1,973,000.00
平房农业博览项目	2011年1月			64,160,166.37	150,677,701.48
海南荔枝园项目	2011年				134,206,844.29
时尚创意岛项目	2011年				16,512,530.98
西游记文化创意产业园	2011年				32,097,914.42
宿州金江路项目					139,844,800.00
小计				1,883,081,705.25	2,018,205,864.58

4) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
中国特色经济之窗一期	2006、2008年	393,093,841.92		115,190,608.25	277,903,233.67
中国特色经济之窗二期1号地	2010年		1,717,962,576.34	1,238,807,749.36	479,154,826.98
望京商业街	2007、2008年	7,644,682.82		791,849.58	6,852,833.24
小计		400,738,524.74	1,717,962,576.34	1,354,790,207.19	763,910,893.89

8. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
中房集团联合投资股份有限公司	按成本法核算	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00
上海庆安医药技术开发有限公司	按成本法核算	200,000.00	200,000.00	-200,000.00	
大鹏证券有限责任公司	按成本法核算	13,800,000.00	13,800,000.00	-13,800,000.00	
上海信安信息技术股份有限公司	按权益法核算	22,843,706.75	20,497,611.54	-20,497,611.54	
上海庆安药业有限公司	按权益法核算	40,000,000.00	38,420,964.88	-38,420,964.88	
上海辉科投资管理有限公司	按权益法核算	45,000,000.00	45,000,000.00	-45,000,000.00	
安徽科苑生物有限公司	按权益法核算	615,000.00	543,432.98	-543,432.98	
溧阳维多生物工程有限公司	按权益法核算	37,039,400.00	25,004,120.42	-25,004,120.42	
徐州第五制药厂有限公司	按权益法核算	32,000,000.00	29,799,000.34	-29,799,000.34	
合计		192,498,106.75	174,265,130.16	-173,265,130.16	1,000,000.00

(续上表)

被投资单位	持股比例(%)	表决权比例(%)	持股比例与表决权比例不一致的说明	期初减值准备	本期减少减值准备	本期现金红利
中房集团联合投资股份有限公司	1.00	1.00				419,987.19
上海庆安医药技术开发有限公司	2.62	2.62		200,000.00	200,000.00	
大鹏证券有限责任公司	0.73	0.73		13,800,000.00	13,800,000.00	
上海信安信息技术股份有限公司	37.33	37.33		19,544,564.10	19,544,564.10	
上海庆安药业有限公司	40.00	40.00		38,420,964.88	38,420,964.88	
上海辉科投资管理有限公司	47.37	47.37		45,000,000.00	45,000,000.00	
安徽科苑生物有限公司	41.00	41.00				
溧阳维多生物工程有限公司	24.42	24.42				
徐州第五制药厂有限公司	40.00	40.00				
合计				116,965,528.98	116,965,528.98	419,987.19

9. 投资性房地产

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	33,581,931.20	49,971,479.60	27,724,052.76	55,829,358.04

房屋及建筑物	33,581,931.20	49,971,479.60	27,724,052.76	55,829,358.04
2) 累计折旧和累计摊销小计	2,163,089.28	1,465,266.15	2,232,317.15	1,396,038.28
房屋及建筑物	2,163,089.28	1,465,266.15	2,232,317.15	1,396,038.28
3) 账面净值小计	31,418,841.92	48,506,213.45	25,491,735.61	54,433,319.76
房屋及建筑物	31,418,841.92	48,506,213.45	25,491,735.61	54,433,319.76
4) 减值准备累计金额小计				
房屋及建筑物				
5) 账面价值合计	31,418,841.92	48,506,213.45	25,491,735.61	54,433,319.76
房屋及建筑物	31,418,841.92	48,506,213.45	25,491,735.61	54,433,319.76

本期计提折旧 1,465,266.15 元，本期未计提减值准备。

(2) 其他说明

期末，已有账面价值 54,433,319.76 元的投资性房地产用于担保。

10. 固定资产

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加		本期减少	期末数
1) 账面原值小计	241,558,355.68	44,874,291.83		207,279,383.43	79,153,264.08
房屋及建筑物	92,770,018.92	14,603,027.49		71,121,592.08	36,251,454.33
通用设备	99,837,989.19	4,310.00		99,089,244.19	753,055.00
专用设备	29,289,497.31			29,289,497.31	
运输工具	10,653,615.97	26,559,561.57		1,279,284.79	35,933,892.75
其他设备	9,007,234.29	3,707,392.77		6,499,765.06	6,214,862.00
——	——	本期转入	本期计提	——	——
2) 累计折旧小计	85,028,325.55	5,508,315.49		77,853,295.00	12,683,346.04
房屋及建筑物	14,695,186.57	1,170,960.05		12,131,618.89	3,734,527.73
通用设备	57,809,754.83	134,183.44		57,388,073.52	555,864.75
专用设备	4,333,380.75			4,333,380.75	
运输工具	3,012,933.98	3,011,694.16		393,879.57	5,630,748.57
其他设备	5,177,069.42	1,191,477.84		3,606,342.27	2,762,204.99
3) 账面净值小计	156,530,030.13	——		——	66,469,918.04
房屋及建筑物	78,074,832.35	——		——	32,516,926.60
通用设备	42,028,234.36	——		——	197,190.25
专用设备	24,956,116.56	——		——	
运输工具	7,640,681.99	——		——	30,303,144.18
其他设备	3,830,164.87	——		——	3,452,657.01

4) 减值准备小计	5,639,404.27		5,639,404.27	
房屋及建筑物	1,785,657.97		1,785,657.97	
通用设备	3,853,746.30		3,853,746.30	
专用设备				
运输工具				
其他设备				
5) 账面价值合计	150,890,625.86	—	—	66,469,918.04
房屋及建筑物	76,289,174.38	—	—	32,516,926.60
通用设备	38,174,488.06	—	—	197,190.25
专用设备	24,956,116.56	—	—	
运输工具	7,640,681.99	—	—	30,303,144.18
其他设备	3,830,164.87	—	—	3,452,657.01

本期计提折旧额为 5,508,315.49 元。

(2) 其他说明

期末，已有账面价值 32,516,926.60 元的房屋建筑物用于担保。

11. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
其他工程				5,431,255.58		5,431,255.58
合计				5,431,255.58		5,431,255.58

(2) 增减变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定 资产	其他减少	工程投入占预算 比例 (%)
其他工程		5,431,255.58			5,431,255.58	
合计		5,431,255.58			5,431,255.58	

(续上表)

工程名称	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	本期利息资本 化金额	本期利息资本 化年率 (%)	资金来源	期末数
其他工程						
合计						

12. 无形资产

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	28,005,738.82	123,952.51	24,993,439.94	3,136,251.39

软件系统	631,737.49	123,952.51		755,690.00
土地使用权	27,374,001.33		24,993,439.94	2,380,561.39
2) 累计摊销小计	3,826,562.64	190,327.02	3,606,004.60	410,885.06
软件系统	220,558.04	139,676.80		360,234.84
土地使用权	3,606,004.60	50,650.22	3,606,004.60	50,650.22
3) 账面净值小计	24,179,176.18	-66,374.51	21,387,435.34	2,725,366.33
软件系统	411,179.45	-15,724.29		395,455.16
土地使用权	23,767,996.73	-50,650.22	21,387,435.34	2,329,911.17
4) 减值准备小计				
软件系统				
土地使用权				
5) 账面价值合计	24,179,176.18	-66,374.51	21,387,435.34	2,725,366.33
软件系统	411,179.45	-15,724.29		395,455.16
土地使用权	23,767,996.73	-50,650.22	21,387,435.34	2,329,911.17

本期摊销额 190,327.02 元。

(2) 期末, 无形资产中土地使用权尚未办妥产权证更名手续。

13. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末减值准备
收购永恒嘉业公司合并成本大于所享有该公司净资产的差额	8,105,885.58			8,105,885.58	
合计	8,105,885.58			8,105,885.58	

14. 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	855,000.00	440,340.34	457,439.90		837,900.44
合计	855,000.00	440,340.34	457,439.90		837,900.44

15. 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	期末数	期初数
递延所得税资产		
资产减值准备	3,924,251.77	7,911,481.54
可抵扣亏损	2,407,884.83	23,510,147.27
预提成本		7,572,984.01

预计利润		2,275,242.39
广告费超支	152,387.38	
合 计	6,484,523.98	41,269,855.21

(2) 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	暂时性差异金额	
可抵扣暂时性差异		
资产减值准备		15,697,007.09
可抵扣亏损		9,631,539.34
广告费超支		609,549.50
小 计		25,938,095.93

16. 资产减值准备明细

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	289,373,759.30	16,691,264.17		275,629,489.91	30,435,533.56
存货跌价准备	16,573,474.23			16,573,474.23	
合 计	305,947,233.53	16,691,264.17		292,202,964.14	30,435,533.56

17. 短期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	500,000,000.00	524,100,000.00
保证借款		77,259,506.98
合 计	500,000,000.00	601,359,506.98

18. 应付票据

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票		10,980,650.31
合 计		10,980,650.31

19. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
工程款	447,142,334.88	41,410,285.09
货款		20,172,965.92
合 计	447,142,334.88	61,583,251.01

(2) 无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

账龄超过 1 年的应付账款为 11,783,294.74 元，主要系应付建筑承包商的工程款。

20. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
售房款	19,273,347.95	57,292,524.00
货款		20,453,027.80
租金	4,549,792.20	3,330,773.00
合 计	23,823,140.15	81,076,324.80

(2) 无预收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

账龄超过 1 年的预收款项为 3,303,398.00 元，主要是已预交房款的客户尚未办理交房手续。

(4) 其他说明

预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	竣工时间	预售比例 (%)
中国经济之窗二期	19,273,347.95	57,292,524.00	2010 年 12 月	1.74
小 计	19,273,347.95	57,292,524.00		

21. 应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	1,358,520.77	33,826,562.81	33,237,274.83	1,947,808.75
职工福利费		748,453.99	748,453.99	
社会保险费	2,413,912.24	680,161.48	3,015,079.29	78,994.43
其中：医疗保险费	582,668.47	99,366.04	666,536.95	15,497.56
基本养老保险费	1,664,767.06	559,586.87	2,163,401.06	60,952.87
失业保险费	83,238.35	12,338.00	93,880.35	1,696.00
工伤保险费	58,266.85	6,209.33	63,882.58	593.60
生育保险费	24,971.51	2,661.24	27,378.35	254.40
住房公积金	251,951.57	1,120,948.84	1,338,980.41	33,920.00
工会经费和教育经费	1,350,755.35	1,086,746.55	1,000,463.24	1,437,038.66
合 计	5,375,139.93	37,462,873.67	39,340,251.76	3,497,761.84

应付职工薪酬期末数中无拖欠性质金额。

22. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	-1,463,013.78	-1,054,279.31
营业税	44,982,265.88	23,371,673.38
企业所得税	288,453,361.42	126,814,500.88
个人所得税	370,047.96	190,680.18
城市维护建设税	3,145,984.69	1,640,512.61
土地增值税	133,609,380.51	350,277,348.67
房产税	753,606.51	581,709.09
土地使用税		5,222,091.06
教育费附加	1,742,563.71	1,116,012.50
地方教育附加		753,606.51
水利基金	63,875.04	
契税	12,884,760.00	
印花税	214,770.00	
其他		13,168,743.10
合 计	484,757,601.94	522,082,598.67

23. 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	1,754,881.01	
短期借款应付利息	32,000,000.00	82,303,656.06
合 计	33,754,881.01	82,303,656.06

24. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	9,920,519.50	2,454,612.90
暂借款	67,040,000.00	69,040,000.00
代收款项	1,923,064.92	
其他	2,344,053.47	35,783,608.85
合 计	81,227,637.89	107,278,221.75

(2) 应付持有公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项

单位名称	期末数	期初数
中弘卓业公司	67,040,000.00	69,040,000.00

小 计	67,040,000.00	69,040,000.00
-----	---------------	---------------

(3) 账龄超过1年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过1年的大额其他应付款主要为应付控股股东中弘卓业公司的垫付款6,704.00万元，主要为该公司在重大资产重组中为本公司垫付的土地出让金4,540.00万元、垫付重大资产重组费用等2,164.00万元。根据中弘卓业与本公司于2009年7月7日签署《还款协议书》约定，自协议签署之日起未来三十六个月内本公司无需向中弘卓业公司偿还垫付款4,540.00万元，且中弘卓业公司不得以任何形式要求本公司偿还该等款项；自协议签署之日三十六个月后，在不影响本公司正常业务经营的前提下，由本公司根据实际经营情况向中弘卓业公司偿还该等款项。同时约定本公司无需向中弘卓业公司支付利息或其他任何费用。

(4) 金额较大的其他应付款性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质及内容
中弘卓业公司	67,040,000.00	垫付款
小 计	67,040,000.00	

25. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	600,000,000.00	
合 计	600,000,000.00	

(2) 一年内到期的长期借款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	600,000,000.00	
小计	600,000,000.00	

2) 金额前5名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	年利率 (%)	期末数		期初数	
					原币金额	折人民币金额	原币金额	折人民币金额
北京银行营业部	2009-12-10	2011-12-9	人民币	5.94		600,000,000.00		
小 计						600,000,000.00		

26. 其他流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预提房地产企业土地增值税	697,490,754.75	
合 计	697,490,754.75	

(2) 其他说明

期末余额系已完工项目需缴纳但尚未清算的土地增值税。

27. 长期借款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	869,206,712.58	1,200,000,000.00
合 计	869,206,712.58	1,200,000,000.00

(2) 金额前 5 名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	年利率 (%)	期末数		期初数	
					原币金额	折人民币金额	原币金额	折人民币金额
北京银行营业部	2009-12-10	2011-12-9	人民币	5.94%				600,000,000.00
中国建设银行北京建国支行	2009-12-02	2012-12-1	人民币	5.40%		869,206,712.58		600,000,000.00
小 计						869,206,712.58		1,200,000,000.00

28. 股本

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股份总数	124,000,000.00	438,273,671.00		562,273,671.00

(2) 股本变动情况说明

根据公司 2009 年第一次临时股东会决议和修改后的章程规定，并经中国证监会证监许可（2009）1449 号文核准，2010 年 1 月本公司实施重大资产出售和发行股份购买资产的重大资产重组方案，以非公开方式向中弘卓业公司、建银国际公司发行人民币普通股（A 股）计 438,273,671 股（每股面值 1 元），发行价为 4.36 元/股。2010 年 1 月 5 日本公司收到中弘卓业公司及建银国际公司以其拥有中弘兴业公司、中弘投资公司的全部股权认缴的出资额，缴纳的新增注册资本计 438,273,671 元。新增注册资本的实收情况业经深圳鹏城会计师事务所有限公司审验，并由其出具深鹏所验字[2010]008 号验资报告。

29. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	1,048,048,633.78	564,702,622.70	1,036,636,685.98	576,114,570.50
其他资本公积	2,284,248.51		44,377,825.69	-42,093,577.18
合 计	1,050,332,882.29	564,702,622.70	1,081,014,511.67	534,020,993.32

(2) 其他说明

1) 资本公积期初数变动情况

资本公积期初数较上年期末数增加 750,400,000.00 元，系本期因重大资产重组发生同一控制下企业合并，取得了中弘兴业公司、中弘投资公司的 100% 股权，本公司在编制合并财务报表的比较报表时，将被合并方的有关资产、负债并入后，因合并而增加的部分净资产在比较报表中调整所有者权益项下的资本公积 750,400,000.00 元，相应调整增加了期初资本公积。

2) 本期增加资本公积 564,702,622.70 元，系本公司以出售资产和发行股份购买资产方式取得的中

弘兴业公司、中弘投资公司的 100% 股权，按同一控制下企业合并的会计处理原则，将取得的中弘兴业公司、中弘投资公司的 100% 股权所对应净资产的账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，相应调整增加了资本公积 564,702,622.70 元。

3) 本期资本公积减少 1,081,014,511.67 元，其中：

①因同一控制下企业合并在本期完成，将调整增加的期初资本公积转出而减少 750,400,000.00 元。

②因将合并前实现的留存收益调整冲减资本公积 288,520,934.49 元。

③全资子公司中弘兴业公司收购海南金昌公司少数股东股权，收购价款大于享有的净资产份额冲减中弘兴业公司的留存收益部分，在合并财务报表中冲减其他资本公积 42,093,577.18 元。

30. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	51,546,910.79			51,546,910.79
合 计	51,546,910.79			51,546,910.79

(2) 其他说明

盈余公积期初数较上年期末数增加 39,049,855.02 元，系根据同一控制下企业合并的会计处理原则，将在合并日前中弘兴业公司、中弘投资公司实现的留存收益中归属于本公司所有者权益的盈余公积部分自资本公积转入盈余公积 39,049,855.02 元。

31. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	-654,349,076.56	——
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	249,471,079.47	——
调整后期初未分配利润	-404,877,997.09	——
加：本期归属于母公司所有者的净利润	920,978,208.23	——
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		
期末未分配利润	516,100,211.14	——

(2) 调整期初未分配利润明细

由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 249,471,079.47 元。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	3,658,144,265.00	1,194,278,088.50
其他业务收入	3,247,424.85	16,005,503.25
营业成本	1,547,962,685.38	630,525,706.60

(2) 主营业务收入/主营业务成本（分行业）

行业名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房地产业	3,658,144,265.00	1,546,497,419.23	1,092,133,377.00	529,158,449.20
综合类			102,144,711.50	91,281,889.27
小 计	3,658,144,265.00	1,546,497,419.23	1,194,278,088.50	620,440,338.47

(3) 主营业务收入/主营业务成本（分产品）

产品名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	3,658,144,265.00	1,546,497,419.23	1,092,160,752.00	529,158,449.20
医药产品			21,601,711.07	16,021,133.17
生化			1,034,869.68	3,851,107.51
塑胶			79,480,755.75	71,409,648.59
小 计	3,658,144,265.00	1,546,497,419.23	1,194,278,088.50	620,440,338.47

(4) 主营业务收入/主营业务成本（分地区）

地区名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
北京	3,658,144,265.00	1,546,497,419.23	102,117,336.50	91,281,889.27
安徽			1,092,160,752.00	529,158,449.20
小	3,658,144,265.00	1,546,497,419.23	1,194,278,088.50	620,440,338.47

(5) 公司前 5 名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
北京欣和投资管理有限公司	42,787,272.00	1.17
北京市鸿瑞丰置业有限公司	37,542,912.00	1.03
苑月玲	31,659,144.00	0.86
北京络捷斯特科技发展有限公司	11,036,400.00	0.30
北京世纪立成园林绿化工程有限公司	9,738,772.00	0.27
小 计	132,764,500.00	3.63

2. 营业税金及附加

项 目	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	183,068,215.74	54,813,006.35	详见本财务报表附注税 项之说明
城市维护建设税	12,815,082.77	4,021,077.35	
教育费附加	5,492,222.27	1,779,937.61	
土地增值税	515,947,358.01	102,590,942.25	
房产税		261,064.47	
合 计	717,322,878.79	163,466,028.03	

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
工资及福利费	2,016,454.04	5,647,250.75
水电费	879,950.23	102,351.20
办公费用	985,109.32	160,294.07
业务招待费	635,608.00	1,653,972.35
广告费	19,686,534.12	943,776.00
中介费	35,413,152.22	323,000.00
宣传策划费	6,495,785.92	1,511,830.25
折旧摊销费	182,627.81	172,883.45
运输费		1,462,974.34
其他	1,958,404.28	2,889,077.96
合 计	68,253,625.94	14,867,410.37

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
工资及福利费	29,906,809.97	19,959,139.55
办公费	7,816,792.37	2,175,784.29
业务招待费	13,130,619.37	4,627,569.99
车船费用	3,359,443.84	1,782,085.61
差旅费	6,983,109.30	1,773,310.36
税金	10,749,916.46	7,611,376.86
中介费用	12,217,547.40	9,221,293.93
会议费	2,656,275.73	1,118,619.80
折旧费	5,653,624.46	10,962,842.91

其他	10,500,244.42	8,913,888.94
合计	102,974,383.32	68,145,912.24

5. 财务费用

项目	本期数	上年同期数
利息支出		69,717,149.03
减：利息收入	6,105,173.22	2,284,641.78
加：汇兑损失		2,769.90
减：汇兑收益		16,883.72
手续费及其他	201,158.61	79,892.80
合计	-5,904,014.61	67,498,286.23

6. 资产减值损失

项目	本期数	上年同期数
坏账损失	16,691,264.17	-2,098,467.07
存货跌价损失		-792,610.35
合计	16,691,264.17	-2,891,077.42

7. 投资收益

(1) 明细情况

项目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	419,987.19	
权益法核算的长期股权投资收益		-611,171.40
合计	419,987.19	-611,171.40

(2) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

8. 营业外收入

(1) 明细情况

项目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		6,944.75	
其中：固定资产处置利得		6,944.75	
债务重组利得		185,135,078.68	
政府补助	54,463,135.00	1,269,063.00	54,463,135.00
罚没收入	149,347.20	299,359.00	149,347.20
无法支付款项	3,000.00	160.00	3,000.00

其他		259,021.00	
合计	54,615,482.20	186,969,626.43	54,615,482.20

(2) 政府补助明细

项目	本期数	上年同期数	说明
企业扶持资金	54,463,135.00	1,269,063.00	主要根据北京市平谷区平政法发(2002)1号文收到的企业扶持资金
小计	54,463,135.00	1,269,063.00	

9. 营业外支出

项目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		597,077.23	
其中：固定资产处置损失		597,077.23	
捐赠支出	25,749,750.00	252,653.00	25,749,750.00
罚款支出	2,615,085.00	5,000.00	2,615,085.00
其他	3,011.65	172,034.50	3,011.65
合计	28,367,846.65	1,026,764.73	28,367,846.65

10. 所得税费用

项目	本期数	上年同期数
按税法及相关规定计算的当期所得税	301,640,214.26	65,677,991.52
递延所得税调整	27,421,104.55	23,316,486.71
合计	329,061,318.81	88,994,478.23

11. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项目	序号	2010 年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	920,978,208.23
非经常性损益	B	20,793,335.41
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	900,184,872.82
期初股份总数	D	124,000,000.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	438,273,671.00

增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	12
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	562,273,671.00
基本每股收益	$M=A/L$	1.64
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	1.60

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

(三) 合并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	本期数
政府补助	54,463,135.00
往来款	9,550,915.04
合 计	64,014,050.04

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
代理费	33,139,759.02
广告宣传费	26,182,320.04
捐赠	25,749,750.00
办公费	20,953,948.08
业务招待费	13,248,275.02
中介费	12,393,264.27
交通费	4,721,808.41
罚款	2,615,085.00
保证金	1,518,790.52
其他	12,009,121.33
合 计	152,532,121.69

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数
利息收入	6,105,173.22
合 计	6,105,173.22

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
资产重组转出的货币资金	15,946,328.40
合 计	15,946,328.40

5. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	911,697,170.79	365,008,537.77
加: 资产减值准备	16,691,264.17	-2,891,077.42
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,508,315.49	18,822,088.32
无形资产摊销	190,327.02	608,592.80
长期待摊费用摊销	457,439.90	
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)		597,077.23
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	-6,105,173.22	69,717,149.03
投资损失(收益以“-”号填列)	-419,987.19	611,171.40
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	27,421,104.55	23,316,486.71
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)	-331,771,225.24	-347,763,390.32
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-284,482,962.05	-768,482,816.64
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	289,970,136.26	-422,126,968.93
其他		
经营活动产生的现金流量净额	629,156,410.48	-1,062,583,150.05
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	914,224,684.30	351,223,720.20
减: 现金的期初余额	351,223,720.20	702,576,138.23
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	563,000,964.10	-351,352,418.03

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期数	上年同期数
1) 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	115,000,000.00	450,000,000.00
② 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	115,000,000.00	450,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	3,424,298.43	43,759,400.91
③ 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	111,575,701.57	406,240,599.09
④ 取得子公司的净资产	164,285,714.29	252,145,094.03
流动资产	90,000,150.00	258,505,949.82
非流动资产	139,285,864.29	3,859,528.21
流动负债	65,000,300.00	10,220,384.00
非流动负债		
2) 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		
② 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
③ 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	914,224,684.30	351,223,720.20
其中：库存现金	118,324.91	530,009.29
可随时用于支付的银行存款	914,106,359.39	350,693,710.91
可随时用于支付的其他货币资金		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	914,224,684.30	351,223,720.20

七、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
中弘卓业公司	控股股东	民营企业	北京	王永红	实业投资

(续上表)

母公司名称	注册	母公司对本	母公司对本	本公司最	组织机构代码
-------	----	-------	-------	------	--------

	资本	公司的持股比例 (%)	公司的表决权比例 (%)	终控制方	
中弘卓业公司	60,000 万	70.75	70.75	王永红	76750044-9

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注企业合并及合并财务报表之说明。

3. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
科苑实业公司	同一控股股东	66793661-6

(二) 关联交易情况

1. 报告期内无购销商品、提供和接受劳务的关联交易。

2. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中弘卓业公司	67,040,000.00	2008 年	2011 年 12 月 31 日	

3. 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
中弘投资公司	中弘卓业公司	办公用房 2392.01m ²	2010 年 1 月 1 日	2010 年 12 月 31 日	市场价	1,302,787.20

4. 与关联方重大资产出售及发行股份购买资产事宜

根据2009年4月13日，本公司与科苑实业公司签署的《资产出售协议》，本公司拟将截止2008年12月31日，除900亩土地使用权101,920,500元、对中弘卓业公司的其他应付款45,400,000.00元、银行借款本金371,317,511.58元及截止2008年12月31日的利息和罚息91,950,107.37元、应交税费-6,669,862.31元之外的全部资产和负债以1元的价格转让给科苑实业公司。根据2009年4月13日，本公司与中弘卓业公司、建银国际公司签署的《发行股份购买资产协议》，本公司以非公开发行股份为对价向中弘卓业公司和建银国际公司购买中弘卓业和建银国际拥有的中弘投资100%股权（其中中弘卓业持有81.03%、建银国际持有18.97%）、中弘卓业拥有的中弘兴业100%股权。本公司2009年第一次临时股东大会审议通过，中国证监会证监许可（2009）1449号文核准了上述重大资产出售及发行股份购买资产方案。

根据2010年1月20日本公司与科苑实业公司、中弘卓业公司、安徽科苑控股有限公司签署的《出售资产交割确认书》，确认上市公司的出售资产及与出售资产相关的所有权利、义务、收益、风险、责任自2010年1月1日起，均由科苑实业公司承担或享有。

根据公司2009年第一次临时股东会决议和修改后的章程规定，并经中国证监会证监许可（2009）1449号文核准，2010年1月本公司实施重大资产出售和发行股份购买资产的重大资产重组方案，以非公开方式向中弘卓业公司、建银国际公司发行人民币普通股（A股）计438,273,671股（每股面值1元），发行价为4.36元/股。2010年1月5日本公司收到中弘卓业公司及建银国际公司以其拥有中弘兴业公司、中弘投资公司的全部股权认缴的出资额。

中弘卓业公司对本公司发行股份购买资产所取得的中弘兴业公司、中弘投资公司的盈利预测与本公

司签订了相关盈利预测补偿协议, 约定: 中弘卓业公司保证在本公司发行股份购买资产完成的当年度起, 对拟注入资产中的中弘投资公司在2009年至2011年的预测净利润(分别为-3,266万元、24,394万元、54,302万元)以及2009年度中弘投资公司和中弘兴业公司合并预测净利润19,773.09万元的实现承担保证责任。中弘卓业公司将以现金补足上述预测净利润在保证年度未能实现的部分。同时由第三方天地控股有限公司对中弘卓业公司的盈利预测补偿责任向本公司提供保证担保。若前述方式仍不能有效保证相关盈利预测补偿协议的履行, 将采取向除中弘卓业公司和建银国际公司之外的其他所有股东实施送股, 送股总数量为: (预测净利润-实际净利润-已经补偿的金额)/4.36, 送出股份将在该等股东中按持股比例进行分配。

2009年度、2010年度相关注入资产的盈利预测承诺与实际盈利实现情况如下:

项 目	2009 年中弘投资公司净利润	2009 年中弘投资公司和 中弘兴业公司合并净利润	2010 年中弘投资公司净利润
预测数	-3,266 万元	19,773.09 万元	24,394.00 万元
实际实现数	-2,677.82 万元	23,795.10 万元	95,215.92 万元

根据《盈利预测补偿协议》, 2009、2010年度中弘卓业公司注入的相关资产盈利预测数均已实现。

(三) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应付款	中弘卓业公司	67,040,000.00	67,040,000.00
小 计		67,040,000.00	67,040,000.00

(四) 关键管理人员薪酬

2010 年度和 2009 年度, 本公司关键管理人员税后报酬总额分别为 204.73 万元和 46.2 万元。

(五) 拟与关联方共同通过债务重组方式取得土地使用权

三能达置业有限公司(以下简称三能达置业公司)因与首都机场地产集团有限公司(以下简称首都机场)、北京市农村商业银行股份有限公司光华路支行(以下简称光华路支行)债务纠纷, 导致北京市高级人民法院已经应首都机场和光华路支行的申请对三能达置业公司开发建设东区国际项目6号楼的土地使用权等财产采取查封冻结执行措施。为拓展公司新业务, 扩大土地储备, 提升本公司实力和形象, 本公司拟通过法院裁定以代偿债务的方式来取得东区国际项目6号楼的土地使用权。2010年12月, 本公司与中弘卓业公司、三能达置业公司签订债务重组意向性协议和相关补充协议, 约定中弘卓业公司将受让三能达置业全部股权, 并负责处理首都机场和光华路支行以外的三能达置业公司和东区国际项目相关其他债务; 本公司将以现金方式一次性代三能达置业公司清偿所欠首都机场和光华路支行的全部债务; 三能达置业公司同意将东区国际项目6号楼的土地使用权转让给本公司, 以抵偿本公司代三能达置业公司清偿债务的款项。为了保证债务重组意向性协议顺利履行, 本公司于2010年12月17日向北京

市高级人民法院支付了 8.1 亿元土地收购意向金。

九、或有事项

(一)按照房地产企业经营惯例,公司及部分控股子公司为相关业主按揭贷款提供保证。截至2010年12月31日,本公司及部分控股子公司涉及保证的银行放贷金额为70,993万元。

(二)截至资产负债表日,除上述事项外本公司不存在需要披露的重大或有事项。

十、承诺事项

截至资产负债表日,本公司不存在需要披露的重大承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

根据 2011 年 1 月 20 日公司董事会五届五次会议审议通过的《公司 2010 年度利润分配预案》,本公司拟以 2010 年 12 月 31 日总股本 562,273,671 股为基数,用资本公积金向全体股东每 10 股转增 8 股,该议案尚需经公司股东大会审议批准。

十二、其他重要事项

中国证监会2005年6月15日向本公司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。2010年4月6日本公司收到中国证监会[2010]15号行政处罚决定书,认定本公司在2000年至2004年期间存在违反原《证券法》相关规定的行为,并对本公司处50万元罚款;对相关当事人处以警告并罚款3万和5万元。本公司认为该行政处罚决定书所记载的主要内容与本公司现任董事会成员和高级管理人员无关,本次行政处罚对公司正常生产经营情况无重大影响。本公司已放弃申请行政复议。

十三、母公司财务报表项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				期初数			
	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								
按组合计提坏账准备	239,470,000.00	100.00	14,368,200.00	6.00	329,438,983.66	100.00	286,285,372.27	86.90
账龄分析法	239,470,000.00	100.00	14,368,200.00	6.00	329,438,983.66	100.00	286,285,372.27	86.90
小 计	239,470,000.00	100.00	14,368,200.00	6.00	329,438,983.66	100.00	286,285,372.27	86.90
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								

合计	239,470,000.00	100.00	14,368,200.00	6.00	329,438,983.66	100.00	286,285,372.27	86.90
----	----------------	--------	---------------	------	----------------	--------	----------------	-------

2) 组合中, 采用账龄法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	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	239,470,000.00	100.00	14,368,200.00	45,280,470.00	13.74	2,716,828.20
1-2年				4,407.24		352.58
2-3年				37,127.70	0.01	3,712.77
3-5年				650,000.00	0.20	97,500.00
5年以上				283,466,978.72	86.05	283,466,978.72
合计	239,470,000.00	100.00	14,368,200.00	329,438,983.66	100.00	286,285,372.27

(2) 本期转回或收回情况

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
往来款	资产重组	账龄分析法	286,285,372.27	329,438,983.66
小计				

(3) 其他应收款金额前5名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	款项性质或内容
宿州中弘公司	全资子公司	134,450,000.00	1年以内	56.15	往来款
中弘投资公司	全资子公司	85,020,000.00	1年以内	35.50	往来款
海南中弘公司	全资子公司	20,000,000.00	1年以内	8.35	往来款
小计		239,470,000.00		100.00	

(4) 无应收持有公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(5) 无其他应收关联方款项。

2. 长期股权投资

(1) 明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
大鹏证券有限责任公司	按成本法核算	13,800,000.00	13,800,000.00	-13,800,000.00	
上海信安信息技术股份有限公司	按权益法核算	22,843,706.75	20,497,611.54	-20,497,611.54	
上海庆安药业有限公司	按权益法核算	40,000,000.00	38,420,964.88	-38,420,964.88	
上海辉科投资管理有限公司	按权益法核算	45,000,000.00	45,000,000.00	-45,000,000.00	
安徽省科苑生化研究院	按成本法核算	9,000,000.00	9,000,000.00	-9,000,000.00	
安徽科苑药业有限公司	按成本法核算	105,000,000.00	105,000,000.00	-105,000,000.00	
安徽省科苑包装系统有限公司	按成本法核算	22,500,000.00	22,500,000.00	-22,500,000.00	
安徽凤阳科苑药业有限公司	按成本法核算	6,823,325.00	6,823,325.00	-6,823,325.00	
上海庆安药业集团宿州制药有限公司	按成本法核算	30,000,000.00	30,000,000.00	-30,000,000.00	
安徽科苑门窗工程有限公	按成本法核算	39,990,000.00	39,990,000.00	-39,990,000.00	

司					
安徽科苑化工有限公司	按成本法核算	28,500,000.00	28,500,000.00	-28,500,000.00	
中弘兴业公司	按成本法核算	569,391,789.93		569,391,789.93	569,391,789.93
中弘投资公司	按成本法核算	469,529,144.56		469,529,144.56	469,529,144.56
海南中弘公司	按成本法核算	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00
宿州中弘公司	按成本法核算	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00
合计		1,250,419,041.24	359,531,901.42	699,389,033.07	1,058,920,934.49

(续上表)

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
大鹏证券有限责任公司	0.73	0.73		13,800,000.00	13,800,000.00	
上海信安信息技术股份有限公司	37.33	37.33		19,544,564.10	19,544,564.10	
上海庆安药业有限公司	40.00	40.00		38,420,964.88	38,420,964.88	
上海辉科投资管理有限公司	47.37	47.37		45,000,000.00	45,000,000.00	
安徽省科苑生化研究院	90.00	90.00		9,000,000.00	9,000,000.00	
安徽科苑药业有限公司	96.33	96.33		78,651,630.85	78,651,630.85	
安徽省科苑包装系统有限公司	97.83	97.83		5,533,731.53	5,533,731.53	
安徽凤阳科苑药业有限公司	75.00	75.00		6,823,325.00	6,823,325.00	
上海庆安药业集团宿州制药有限公司	79.87	79.87		11,436,847.30	11,436,847.30	
安徽科苑门窗工程有限公司	99.98	99.98		23,730,512.88	23,730,512.88	
安徽科苑化工有限公司	95.00	95.00		12,091,999.16	12,091,999.16	
中弘兴业公司	100.00	100.00				300,000,000.00
中弘投资公司	100.00	100.00				
海南中弘公司	100.00	100.00				
宿州中弘公司	100.00	100.00				
合计				264,033,575.70	264,033,575.70	300,000,000.00

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

营业收入

项目	本期数	上年同期数
主营业务收入	1,132,478.64	323,998.63
其他业务收入		667,593.91
营业成本	1,032,589.78	323,998.63

(2) 主营业务收入/主营业务成本 (分行业)

行业名称	本期数	上年同期数

	收入	成本	收入	成本
综合类	1,132,478.64	1,032,589.78	323,998.63	323,998.63
小 计	1,132,478.64	1,032,589.78	323,998.63	323,998.63

(3) 主营业务收入/主营业务成本（分产品）

产品名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
材料销售	1,132,478.64	1,032,589.78		
其他			323,998.63	323,998.63
小 计	1,132,478.64	1,032,589.78	323,998.63	323,998.63

(4) 主营业务收入/主营业务成本（分地区）

地区名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
北京	1,132,478.64	1,032,589.78		
安徽			323,998.63	323,998.63
小 计	1,132,478.64	1,032,589.78	323,998.63	323,998.63

2. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	300,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益		-71,680.32
合计	300,000,000.00	-71,680.32

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的 原因
中弘兴业公司	300,000,000.00		全资子公司本期分红
小 计	300,000,000.00		

(3) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(三) 母公司现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	263,211,112.81	143,066,852.36
加：资产减值准备	14,368,200.00	-4,883,589.78

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		4,927,397.55
无形资产摊销	50,650.22	499,868.76
长期待摊费用摊销		
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)		418,883.10
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	-20,642.36	31,205,149.64
投资损失(收益以“-”号填列)	-300,000,000.00	79,369.73
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)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-33,525,006.47	-27,743,368.73
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	21,643,821.78	-135,584,308.76
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-34,271,864.02	11,986,253.87
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	6,278,982.52	203.18
减: 现金的期初余额	203.18	32,623.42
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	6,278,779.34	-32,420.24

十四、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分		
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(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)	54,463,135.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		

企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司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	-28,215,499.45	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	26,247,635.55	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	8,399,352.64	
少数股东权益影响额(税后)	-2,945,052.50	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	20,793,335.41	

（三）净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	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

归属于公司普通股股东的净利润	73.94	1.64	1.64
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	72.27	1.60	1.60

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	920,978,208.23
非经常性损益	B	20,793,335.41
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	900,184,872.82
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	821,001,795.99
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	438,273,671.00
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	12
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	G	42,093,577.18
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	
其他	出售资产	474,218,311.79
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	12
报告期月份数	K	12
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G \times H}{K} \pm \frac{I \times J}{K}$	1,245,546,258.32
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	73.94%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L1$	72.27%

(四) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度	变动原因说明
货币资金	915,743,474.82	351,223,720.20	161%	售房款增加
应收账款	239,559,007.71	33,310,901.39	619%	银行按揭款未放所致
预付款项	1,266,240,231.62	434,948,953.33	191%	支付工程进度款
应收股利		5,873,426.38		重大资产重组出售所致
其他应收款	164,050,010.77	114,664,891.91	43%	坏账准备减少, 资产重组造成
长期股权投资	1,000,000.00	57,299,601.18	-98%	重大资产重组出售所致
投资性房地产	54,433,319.76	31,418,841.92	73%	开发产品转入

固定资产	66,469,918.04	150,890,625.86	-56%	重大资产重组出售所致
在建工程		5,431,255.58		重大资产重组出售所致
无形资产	2,725,366.33	24,179,176.18	-89%	重大资产重组出售所致
递延所得税资产	6,484,523.98	41,269,855.21	-84%	重大资产重组出售所致
应付票据		10,980,650.31	-100%	重大资产重组出售所致
应付账款	447,142,334.88	61,583,251.01	626%	应付工程进度款
预收款项	23,823,140.15	81,076,324.80	-71%	预收售房款确认收入
应付职工薪酬	3,497,761.84	5,375,139.93	-35%	重大资产重组出售所致
应付利息	33,754,881.01	82,303,656.06	-59%	偿还利息所致
一年内到期的非流动负债	600,000,000.00			长期借款重分类
其他流动负债	697,490,754.75			计提土地增值税
利润表项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业收入	3,661,391,689.85	1,210,283,591.75	203%	北京像素二期交房确认收入
营业成本	1,547,962,685.38	630,525,706.60	146%	北京像素二期交房确认成本
营业税金及附加	717,322,878.79	163,466,028.03	339%	开发产品销售
销售费用	68,253,625.94	14,867,410.37	359%	本期新增子公司所致
管理费用	102,974,383.32	68,145,912.24	51%	本期新增子公司所致
财务费用	-5,904,014.61	67,498,286.23	-109%	利息计入增加
资产减值损失	16,691,264.17	-2,891,077.42	-677%	应收款项增加
营业外收入	54,615,482.20	186,969,626.43	-71%	债务重组收益减少所致
营业外支出	28,367,846.65	1,026,764.73	2663%	捐赠支出增加所致

中弘地产股份有限公司

2011年1月20日