(上接A29版)

EBITDA利息保障倍数	-0.56	-610.59	29.92	NA
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	NA
经营活动产生的现金流量净额(万元)	46,992.33	-24,846.79	-12,225.96	-4,928.33

注:NA表示该期末母公司口径下无利息支出,无法计算贷款偿还率、利息保障倍数和利息偿付率。
上述财务指标的计算方法:
流动比率=流动资产/流动负债
速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
资产负债率=负债合计/资产合计
贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)
EBITDA利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(计入财务费用的利息支出+已资本化的利息费用)
利息偿付率=实际支付利息 / 应付利息

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本信息
中文名称:中弘控股股份有限公司
英文名称:Zhonghong Holding Co., Ltd.
股票上市交易所:深圳证券交易所
股票简称:中弘股份
股票代码:000979
成立日期:1995年1月28日
法定代表人:王永红
董事会秘书:金洁
注册资本:2,881,442,406.00元
注册地址:安徽省宿州市淮水路271号
注册地址的邮政编码:234023
办公地址:北京市朝阳北路五里桥一街非中心1号院25号楼
办公地址的邮政编码:100024
联系电话:010-59279999-9979
传真:010-59279979
企业法人营业执照注册号:340000000018072
税务登记证号:341301711774766
组织机构代码:71177476-6
互联网网址:http://www.zhonghongholdings.com
电子邮箱:zhonghong000979@163.com
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,装饰装潢,金属材料、建筑材料、机械电器设备销售,项目投资。
二、发行人历史沿革情况
本公司是通过安徽省科苑(集团)股份有限公司借壳上市而成立。
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,科苑股份于2000年5月向社会公众发行A股股票4,000万股,总股本变为94,000,000股。科苑股份于2000年6月16日在深圳证券交易所挂牌交易。
科苑股份于2006年8月2日实施股权分置改革,股权登记日2006年8月1日登记在册的全体流通股股东每10股获得转增股份7.5股,科苑股份总股本增至124,000,000股。
2009年12月29日,经中国证监会证监许可(2009)1449号文核准,科苑股份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,向中弘卓业集团发行378,326,983股股份,向建银国际投资咨询有限公司发行59,946,683股股份。本次资产重组完成以后,科苑股份总股本增至562,273,671股,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,科苑股份更名为中弘地产股份有限公司,企业营业执照注册号变更为340000000018072。
2011年2月14日,公司2010年度股东大会审议通过2010年度权益分派方案,以资本公积向全体股东每10股转增8股。本次权益分派完成后,公司总股本增至1,012,092,607股。
2011年9月28日,中弘地产股份有限公司更名为中弘控股股份有限公司,股票代码及股票简称均保持不变。
2013年8月19日,公司2013年第六次临时股东大会审议通过了2013年半年度权益分派方案,以公司现有总股本1,012,092,607股为基数,向全体股东每10股送红股9股,派2.25元现金。本次权益分派完成后,公司总股本增至1,922,975,953股。
2014年12月5日,公司非公开发行新增股份958,466,453股,本次非公开发行完成后的总股本增至为2,881,442,406股。
三、本次发行前发行人股本总额及前十大股东持股情况
(一)股本总额和股本结构
截至本募集说明书签署日,本公司股本总额及股本结构如下表所示:

股份性质	数量(股)	比例
一、有限售条件股份	960,709,381	33.34%
二、无限售条件股份	1,920,733,025	66.66%
三、股份总数	2,881,442,406	100.00%

(二)前十名股东持股情况
截至本募集说明书签署日,本公司前十名股东持股情况如下表所示:

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例	种类
1	中弘卓业集团有限公司	994,489,916	34.51%	非限售条件股
2	齐鲁证券资管-交通银行-齐鲁裕辰1号定增集合资产管理计划	230,031,948	7.98%	有限售条件股
3	申万菱信基金-工商银行-创盈定增20号资产管理计划	143,769,968	4.99%	有限售条件股
4	宝盈基金-招商银行-宝盈定增12号特定多客户资产管理计划	95,846,645	3.33%	有限售条件股
5	招商财富-招商银行-硅谷天堂2号专项资产管理计划	95,846,645	3.33%	有限售条件股
6	海通证券股份有限公司	86,261,983	2.99%	有限售条件股
7	申万菱信基金-光大银行-申万菱信资产-华宝瑞森林定增1号	63,897,763	2.22%	有限售条件股
8	申万菱信(上海)资产-工商银行-中融信托-中融-瑞林集合资金信托计划	31,948,882	1.11%	有限售条件股
9	东海基金-工商银行-东海基金-鑫龙80号资产管理计划	22,364,217	0.78%	有限售条件股
10	东海基金-工商银行-东海基金-鑫龙96号资产管理计划	18,210,863	0.63%	有限售条件股
合计		1,782,678,830	61.87%	

四、发行人的组织结构及对其他企业的重要权益投资情况
(一)发行人的组织结构
根据《公司法》等有关法律法规的规定,公司建立、健全了法人治理结构,规范运作,有完善的股东大会、董事会、监事会和经营管理层的独立运行机制,设置了与公司生产经营相适应的组织职能机构,保障了公司的日常运营。发行人组织结构如下图:

(二)发行人对其他企业的重要权益投资情况
1、发行人的重要权益投资示意图

发行人股权结构图

2、发行人重要权益投资情况
(1)截至2014年9月30日,发行人拥有一级子公司16家,分别为:北京中弘投资有限公司、微山岛旅游开发有限公司、长白山保护开发区中弘房地产开发有限公司、中弘文化投资有限公司、中弘旅游投资有限公司、海南如意岛旅游度假投资有限公司、中弘矿业投资有限公司、北京中弘商业运营管理有限公司、北京中弘网络营销顾问有限公司、北京中弘置业有限公司、海南中弘地产投资有限公司、长白山望天鹅旅游开发有限公司、杭州弘葆网络有限公司、宿州中弘置业有限公司、北京中弘文昌物业管理有限公司、浙江新奇世界影视文化投资有限公司,全部纳入了合并范围,基本情况如下:

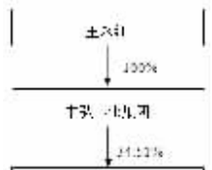
公司名称	子公司类型	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	直接持股比例	表决权比例
北京中弘投资有限公司	全资子公司	房地产业	66,040.00	投资管理;技术开发及转让;信息咨询;承办展览展示;技术文化艺术交流活动;房地产开发及商品房销售	100	100
微山岛旅游开发有限公司	全资子公司	房地产业	10,000.00	旅游度假区的投资、开发、建设和经营管理;景区内配套设施的建设;公寓酒店管理;物业管理与租赁;实业投资;房地产开发;商品房销售	100	100
长白山保护开发区中弘房地产开发有限公司	全资子公司	房地产业	10,000.00	房地产开发、销售	100	100
中弘文化投资有限公司	全资子公司	实业投资	2,000.00	从事对非上市企业的股权投资、通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份以及相关咨询服务	100	100
中弘旅游投资有限公司	全资子公司	实业投资	2,000.00	从事对非上市企业的股权投资、通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份以及相关咨询服务	100	100
海南如意岛旅游度假投资有限公司	全资子公司	房地产业	50,000.00	旅游度假区的投资、开发、景区的基础设施开发和管理,酒店管理,物业管理,房地产开发、经营,项目投资,管理	100	100
中弘矿业投资有限公司	全资子公司	项目投资	65,000.00	从事对非上市企业的股权投资、通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份以及相关咨询服务	100	100
北京中弘商业运营管理有限公司	全资子公司	商业运营	5,000.00	物业管理;企业管理;酒店管理;园林绿化;销售日用品、电子产品、五金交电、建筑材料、承办展览展示;组织文化艺术交流活动;技术开发;经济贸易咨询;停产换	100	100
北京中弘网络营销顾问有限公司	全资子公司	网络营销	5,000.00	房地产开发;网络营销顾问;企业营销策划;销售自行开发的商品房	100	100
北京中弘置业有限公司	全资子公司	房地产业	30,000.00	房地产开发;项目投资;投资管理;销售自行开发的商品房。	100	100
海南中弘地产投资有限公司	全资子公司	房地产业	1,000.00	房地产投资;投资管理	100	100
长白山望天鹅旅游开发有限公司	全资子公司	房地产业	2,000.00	旅游度假区的投资、开发、建设和经营管理;景区内配套设施的建设;公寓酒店管理;物业管理租赁;房地产开发;商品房销售	100	100
杭州弘葆网络有限公司	全资子公司	网络游戏	2,000.00	技术研发、技术服务、技术咨询及技术成果转让;网络游戏、手机游戏、市场营销策划、实业投资。	100	100
宿州中弘置业有限公司	全资子公司	房地产业	12,000.00	房地产开发、实业投资、管理及咨询	100	100
北京中弘文昌物业管理有限公司	全资子公司	物业管理	3,000.00	物业管理;房地产信息咨询;商务咨询;机动车停车场管理服务;出租办公用房;承办展览;组织文化艺术交流活动;热力供应	100	100
浙江新奇世界影视文化投资有限公司	全资子公司	房地产业	4,900.00	影视文化投资、旅游度区建设、经营管理、酒店管理、物业管理、房屋租赁、房地产开发销售	100	100

各一级子公司2014年1-9月的财务情况:

单位:万元

公司名称	总资产	归属于母公司的所有者权益	营业收入	净利润
北京中弘投资有限公司	1,115,120.61	88,065.65	214,845.87	47,545.59
微山岛旅游开发有限公司	10,259.64	9,595.97	-	-126.31
长白山保护开发区中弘房地产开发有限公司	26,851.38	9,542.65	-	-432.59
中弘文化投资有限公司	2,006.50	1,993.50	-	-0.01
中弘旅游投资有限公司	2,010.43	1,995.43	-	-0.01
海南如意岛旅游度假投资有限公司	250,854.20	49,659.81	-	-128.35
中弘矿业投资有限公司	116,563.25	62,077.24	-	-263.41
北京中弘商业运营管理有限公司	5,239.77	4,909.32	-	-90.68
北京中弘网络营销顾问有限公司	12,898.24	4,106.87	-	-893.13
北京中弘置业有限公司	137,000.03	29,971.93	-	-28.07
海南中弘地产投资有限公司	670.92	278.91	-	-56.11
长白山望天鹅旅游开发有限公司	14,710.04	900.60	-	-144.45
杭州弘葆网络有限公司	1,464.43	1,436.87	-	-449.38
宿州中弘置业有限公司	20,649.66	11,034.52	-	-144.05
北京中弘文昌物业管理有限公司	2,086.74	1,083.74	5,122.65	-1,297.49
浙江新奇世界影视文化投资有限公司	8,239.39	4,730.20	-	-169.80

五、发行人控股股东及实际控制人基本情况
(一)控股股东基本情况
本公司控股股东为中弘卓业集团有限公司,截至本募集说明书签署日,合计持有本公司34.51%的股份,为公司第一大股东。中弘卓业集团情况具体如下:
中文名称:中弘卓业集团有限公司
法定代表人:王永红
成立日期:2004年11月4日
注册资本:600,000,000元
注册地址:乌鲁木齐市高新街258号数码港大厦2015-431号
办公地址:北京市朝阳区慈云寺一号院东区国际8号楼
办公地址的邮政编码:100025
电话:010-85356993
传真:010-85356963
企业法人营业执照注册号:110000007598550
税务登记证号:650152767500449
组织机构代码:76750044-9
经营范围:从事对非上市企业股权投资、通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份以及相关咨询服务。
截至2014年9月30日,中弘卓业集团总资产为18,971,873,613.30元,净资产为5,369,190,458.72元,营业总收入为2,493,315,992.57元,净利润为94,959,911.46元。
(二)实际控制人情况
王永红为公司的实际控制人,持有中弘卓业集团100%的股权,中国国籍,无国外永久居留权,身份证号码为362229197201090030,住所为中国北京市。
截至本募集说明书签署日,公司与控股股东及实际控制人之间的股权关系如下图所示:



实际控制人王永红除直接持有中弘卓业集团100%的股权外,未直接持有其他企业的股权。
(三)控股股东所持股份的权利限制及权属纠纷
截至2014年9月30日,公司控股股东中弘卓业集团持有公司的股份用于质押的合计数为989,034,701股,占公司总股本比例为34.32%。
具体情况如下:

股东名称	质押股份数	占总股本比例
中弘卓业集团有限公司	989,034,701	34.32%
合计	989,034,701	34.32%

除上述股份质押情况外,控股股东所持股份不存在其他限制性情况,也不存在重大权属纠纷。
六、发行人的董事、监事、高级管理人员
(一)董事、监事、高级管理人员基本情况
截至本募集说明书签署日,本公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下:

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	2013年从公司获得的报酬总额(万元)	2013年12月31日持有本公司股数(股)	备注
王永红	董事长	男	42	2013/3/28-2016/3/27	-	-	从控股股东单位获得
赵毅	董事、总经理	男	50	2013/3/28-2016/3/27	76.75	-	
金洁	董事、副总经理、董秘	男	43	2013/3/28-2016/3/27	96.72	-	
刘祖明	董事、财务总监	男	42	2013/3/28-2016/3/27	58.08	-	
李亚平	独立董事	女	55	2013/3/28-2016/3/27	12.5	-	
蓝庆新	独立董事	男	45	2014.7.07——2016.3.27	-	-	
林英士	独立董事	男	38	2014.7.07——2016.3.27	-	-	
吴学军	监事会主席	男	51	2013/3/28-2016/3/27	46.48	-	
龙丽飞	监事	女	40	2013/3/28-2016/3/27	-	-	从控股股东单位获得
符婧	职工监事	女	35	2013/3/28-2016/3/27	26.38	-	
张继伟	副总经理	男	45	2013/3/28-2016/3/27	96.72	-	
王昭合	副总经理	男	44	2013/3/28-2016/3/27	76.65	-	
杨卫东	副总经理	男	50	2013/3/28-2016/3/27	72.54	-	
合计					732.3		

(二)董事、监事、高级管理人员简介
1、董事会成员
王永红先生:1972年1月出生,西南交通大学经济管理专业硕士。历任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;中弘控股股份有限公司董事长。
赵毅先生:1964年7月出生,湖南大学土木系工业与民用建筑专业学士,高级工程师。历任惠州市大亚湾房地产开发总公司工程部部长,中山市雅居乐房地产开发有限公司集团总部总工程师兼大酒店项目部经理,深圳市潜龙实业有限公司总工程师。2001年2月至2010年3月,在沿海绿色家园集团工作,先后任副总裁助理兼创意策划公司技术经济部经理、深圳地区工程部总经理、福州地区主持工作的副总经理、集团总部及深圳、上海等公司常务董事、江西公司总经理、华南公司总经理等职务;2010年4月-2012年9月,先后任大连万达集团厦门公司总经理、集团总裁助理兼武汉公司总经理;2012年9月至今在中弘控股股份有限公司工作,主管工程管理中心、成本管理中心、招标采购中心、营销管理中心、副总经理,现任中弘控股股份有限公司董事、总经理。
金洁先生:1971年10月出生,中国人民大学国际金融专业学士。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。现任中弘控股股份有限公司董事、副总经理、董事会秘书。
刘祖明先生:1972年1月出生,青岛海洋大学会计学专业硕士,高级会计师、注册会计师。曾任职于铁道部青岛四方机车车辆厂、联想(北京)有限公司;2004年6月至2010年2月任职于北京联东投资(集团)有限公司历任财务副总监、财务总监;2010年3月至2012年9月任中弘控股股份有限公司财务部经理。现任中弘控股股份有限公司财务总监。
李亚平女士:1959年4月出生,法学学士。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。现任中弘控股股份有限公司独立董事。
林英士先生:1969年12月出生,东北财经大学投资经济专业硕士,高级会计师,中国注册会计师,全国会计领军(后备)人才。曾任华普天健会计师事务所有限公司副董事长、大连长兴岛开发建设投资有限公司外派财务总监、大连高端装备制造业创业投资基金管理有限公司董事、总经理。现任中弘控股股份有限公司独立董事、瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)大连分所副所长,兼任东北财经大学MPAcc教育中心硕士生导师、辽宁成大股份有限公司独立董事。
蓝庆新先生:1976年1月出生,南开大学博士,对外经济贸易大学教授、博士生导师。曾任天津市政工程局职员,2005年8月至今任职于对外经济贸易大学,现任教授、博士生导师,主要负责产业经济和世界经济的教学与研究,兼任北京师范大学人本中心研究员、北京大学光华天成博士后流动站博士后导师。现任中弘控股股份有限公司独立董事。
2、监事会成员
吴学军先生:1963年11月出生,江西财经大学学士。历任国家物资部市场司副科长;中物三峡物资有限公司上海公司、苏州公司总经理;苏州天平水泥有限公司董事、财务总监;上海元鼎汽车销售服务有限公司总经理;2008年5月至2010年2月任北京中弘投资有限公司投资发展中心副总监;2010年3月起任中弘控股股份有限公司证券部总经理。现任中弘控股股份有限公司监事会主席兼工会主席。
龙丽飞女士:1974年7月出生,北京师范大学经济学硕士。2001年8月至2008年4月任中成进出口股份有限公司资产管理部业务主管;2008年4月至8月任中信出版集团股份有限公司投资部投资经理;2008年11月至2011年5月任中弘卓业集团有限公司投资管理中心副总经理;2011年6月至今任中弘卓业集团有限公司企管内控中心总经理。现任中弘控股股份有限公司监事。
符婧女士:1979年6月出生,海南大学学士。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行政管理部副总经理。现任中弘控股股份有限公司职工监事。
3、非董事高级管理人员
张继伟先生:1969年9月出生,经济学硕士,中国注册会计师。1996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月任新疆乌苏啤酒有限公司财务总监;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2011年6月任中弘卓业集团有限公司计审部经理;2010年2月至2011年8月任中弘控股股份有限公司监事;2011年9月起任中弘控股股份有限公司人力行政中心负责人。现任中弘控股股份有限公司副总经理。
王昭合先生:1970年4月出生,大连理工大学结构专业学士,北京工业大学工程硕士。历任天津石化建筑设计院(甲级),天津医药建筑设计院(甲级)高级结构工程师;2004年2月-2009年3月任富力地产(北京公司)设计院院长兼总结构工程师;2009年3月-2012年5月任大连万达集团商业规划研究院副院长兼总工程师;2012年5月至今任中弘控股股份有限公司旅游规划研究院院长。现任中弘控股股份有限公司副总经理。
杨卫东先生:1964年10月出生,兰州工业大学工业与民用建筑专业学士,大连理工大学管理学院管理工程在职研究生,清华大学EMBA。历任国家机械工业委员会设计研究院助理工程师、工程师,海南林业房地产开发公司总经理,海南祥发集团副总经理,(北京)南洋发展集团董事、常务副总裁,上海问盟投资有限公司总经理。2005年5月-2009年12月先后任海昌集团上海投资公司副总经理、大连海昌集团副总裁;2010年1月-2012年9月任大连海昌置地有限公司总裁;2012年10月至今在中弘控股股份有限公司工作,主管投资发展中心和旅游开发与管理中心。现任中弘控股股份有限公司副总经理。
(三)公司董事、监事、高级管理人员的兼职情况
截至本募集说明书签署日,公司现任董事、监事兼职情况如下,公司高级管理人员没有在其他公司兼职。

姓名	在发行人担任职务	兼职单位名称	兼职单位与发行人关系	兼职职务	是否在兼职单位领取薪/津
王永红	董事长	中弘卓业集团	控股股东	董事长	是
龙丽飞	监事	中弘卓业集团	控股股东	企业内部控制中心总经理	是

七、发行人的主要业务
(一)公司的主营业务
科苑股份系由安徽省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。经中国证监会发行字〔2000〕第53号文批准,科苑股份于2000年5月向社会公众发行A股股票4,000万股,科苑股份股票于2000年6月16日在深圳证券交易所挂牌交易。科苑股份经营范围为:生物工程、精细化工、新型建筑材料、机械电子领域高新技术和产品研究开发、生产经营、技术服务、技术咨询、技术转让;本集团及其直属企业研制、开发的技术和生产的科技产品出口及科技、生产所需技术、原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件进口。
经中国证监会证监许可〔2009〕1449号文核准,2010年1月科苑股份实施完成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,重组完成后,公司经营范围变更为: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,装饰装潢,金属材料、建筑材料、机械电器设备销售,项目投资。
当前公司的主营业务是房地产开发、房地产销售。
(二)公司主营业务收入构成
1、最近三年及一期公司营业收入构成情况如下表所示:

单位:万元

项目	2014年1-9月		2013年度		2012年度		2011年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产业	231,441.23	97.53%	103,542.38	92.50%	374,506.23	98.23%	184,782.88	98.96%
其他	5,856.40	2.47%	8,397.07	7.50%	6,753.49	1.77%	1,941.74	1.04%
合计	237,297.63	100.00%	111,939.45	100.00%	381,259.72	100.00%	186,724.62	100.00%

(1)房地产业
公司主营业务为房地产开发与销售业务,房地产销售是公司收入的主要来源。
(2)其他服务
北京中弘文昌物业管理有限公司主要负责包括物业租赁、物业服务和旅游餐饮等公司的其他业务。报告期内,公司其他业务对公司经营和财务状况影响较小。
2、公司最近三年及一期房地产业务按地区划分的收入情况

单位:万元

项目	2014年1-9月		2013年度		2012年度		2011年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
北京	214,262.81	92.58%	72,237.33	69.77%	355,283.01	94.87%	184,782.88	100.00%
海南	17,178.42	7.42%	31,305.04	30.23%	19,223.22	5.13%	-	-
合计	231,441.23	100.00%	103,542.38	100.00%	374,506.23	100.00%	184,782.88	100.00%

3、公司报告期内项目开发能力情况

单位:万平方米

年度	开工面积	竣工面积	销售面积
2014年1-9月	18.50	-	18.55
2013年	-	-	5.57
2012年	2.20	14.17	20.12
2011年	-	30.41	10.38
合计	20.70	44.58	54.62

八、发行人在行业中的竞争优势
自公司成立并从事房地产开发业务以来,公司以企业文化为基础,以市场化运作为依托,结合公司特点及城市布局不断形成并完善自身的经营优势,经过多年的用心打造,逐步确立了具有中弘特色的竞争优势。
(一)独特的市场定位优势
公司定位于休闲度假物业的开发与经营,侧重开发休闲度假地产、主题商业地产。相比定位于住宅地产市场和传统商业地产市场,这一市场定位战略具有以下明显优势:
1、为公司提供了新的利润增长点,并能有效规避行业风险
中国城镇居民人均可支配收入近三年来以超8%的年均增速增长,并在2012年达到2.5万元每人。随着居民收入水平的提高,旅游、休闲、体验等开销也稳步增长。公司将未来发展战略定位为以旅游地产为龙头,是在充分研究和分析宏观经济形势以及社会文化因素的基础上提出的,具有鲜明的特色。与住宅房地产市场相比,旅游地产大都为经营性物业,能为公司提供稳定、持续的现金流。
此外,房地产行业受宏观调控政策影响显著,住宅地产更甚。而旅游地产开发有效避开了推高住宅房价的政策漩涡,为公司有效规避行业的政策风险提供保障。
2、受当地政府的支持
开发旅游地产不仅能增加当地就业机会,而且可以带动周边地区相关产业的快速发展,如酒店、餐饮、交通运输等,从而促进当地经济的发展。因此公司现有的旅游地产开发项目均受到当地政府以税收优惠或政府补助等形式的的鼓励和扶持。
(二)有效的城市开发策略优势
在区域布局上公司坚持"区域战略、聚焦发展",即立足于北京等特大型核心城市,深入开发海南、云南等旅游资源丰富区域,以获得长远竞争的先机。目前公司资源已初步形成"地缘幅度纵贯南北、涵盖山湖品海多种类型"的6大区域协同布局。从中小城市和旅游资源发达的地区开始布局,具有以下优势:
1、市场潜力巨大
中小城市房地产市场和城市建设相对大城市起步较晚,商品住宅整体开发水平较低,随着大城市土地资源的稀缺和竞争的加剧,中等城市将成为城市化的主体。同时,中等城市居民购房在投资性房条件的需求强烈且不断增加,发展潜力较大。
在具体城市选择上,公司注重选取房地产市场已经启动、正处于上升期并具有产业聚集能力和人口吸附能力的城市,一方面节省前期市场培育成本,另一方面可以及时分享市场增长带来的益处。公司在城市选择定位方面具有独到的优势。
2、与公司的发展现状相适应
与大城市的商品住宅开发相比,中小城市项目开发规模小、周期短、开发资金需求量少。这一特点与公司规模正在壮大、中小城市项目开发经验丰富及资金实力有待加强的发展阶段相适应;同时中等城市面临的竞争较小,产品销售较快、资金回流快,符合公司追求高周转下高盈利的盈利模式。
3、丰富的旅游资源和良好知名度节省了公司的开发和营销成本
海南省、云南省、北京市等地均是全国有名的旅游胜地,公司在旅游地产开发定位方面,首先选取这些省市作为目标区域,能有效利用当地已搭建好的旅游产业链和基础设施。此外,旅游资源丰富的城市和地区能为公司开发的度假项目节省营销和宣传成本,也更易得到当地政府的扶持。
(三)准确的客户定位优势
公司通过对中等城市居民收入水平和消费需求的分析,结合公司长期发展战略,将目标客户定位为中低等收入阶层:一方面中等收入阶层数量较多,有一定购买能力,可以实现公司快速周转的目标;另一方面中等收入阶层较容易接受先进的居住理念和生活方式,有利于建立良好的公司品牌。通过近十年的开发经营,公司对中等收入阶层消费者的消费需求有比较准确的把握,能开发出适销对路的住宅产品,并与国家"调整住房供应结构,重点发展普通商品住房"的政策是一致的,符合国家宏观调控政策方向。
(四)全程整合的营销优势
公司产品实行自销方式,建立定位、设计、推广、物业服务四位一体的全程营销体系。在购地前进行详细市场调研,确定产品目标客户,在设计环节充分了解目标客户需求,以设计优质适销产品;在产品销售环节,公司一方面通过建设商品房、富有种击力的销售楼处和样板间实现"体验式营销";另一方面加强对销售代表培训,通过销售代表将产品设计理念传达给目标客户,同时将客户需求不断反馈给产品设计和产品定位部门;在物业服务环节,通过物业服务人员与业主沟通交流,不断优化产品设计。公司全程营销体系,在降低销售费用同时,实现定位、设计、推广、物业服务四位一体的立体营销模式,在一线城市的郊区和二三线城市具有较大的竞争优势。
(五)较强的成本费用控制优势
为实现集权与分权的辩证统一,公司建立弹性预算管理制度,对销售费用和管理费用进行预算管理,在费用预算计提方面既体现各区域公司劳动价值,又保证公司整体规模效益,同时对宏观经济环境予以关注,并将预算执行结果与各区域公司薪酬挂钩。通过弹性预算管理制度既充分调动了各区域公司积极性,又保证了公司总额管理得住的管理目标,使公司成本费用控制具备一定的比较优势。

第四节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了本公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。
本公司2011年度、2012年度和2013年度的财务报告均经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(天健审[2012]5-6号、天健审[2013]5-22号和天健审[2014]5-26号),2014年三季度报表未经审计。
本公司于2012年4月26日收购中弘矿业公司100%的股权,由于本公司和中弘矿业公司同受中弘卓业集团有限公司控制,本次股权收购构成同一控制下的企业合并;本公司于2013年2月6日以2,500万元受让中弘卓业集团有限公司持有的文昌物业公司100%股权,由于本公司和文昌物业公司同受中弘卓业集团有限公司控制,故本次收购也构成同一控制下的企业合并。
根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》、《企业会计准则第20号——企业合并》、《企业会计准则讲解(2010)》以及《企业会计准则解释第2号》的规定,公司追溯调整了2010年、2011年、2012年和2013年半年度的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者权益变动表。如无特别说明,本募集说明书2011年、2012年的财务数据来源基于公司2011年、2012年的审计报告并对同一控制下企业合并事项进行追溯调整后的审阅报表(天健审[2013]5-45号),相关财务指标则是根据上述财务数据进行计算。2013年年报及2014年三季报数据出在同一控制下企业合并之后,因此无需调整。
一、最近三年及一期财务报表
(一)合并财务报表
发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下:
1、合并资产负债表

单位:元

年度	2014年9月30日	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
流动资产:				
货币资金	618,243,445.61	1,379,266,181.03	327,600,111.74	278,435,787.92
应收账款	1,943,722,015.25	17,358,500.01	224,030,036.96	126,506,010.41
预付款项	1,126,195,665.63	1,362,681,277.34	1,950,105,216.81	222,980,795.60
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	207,775,710.67	114,410,712.97	403,265,763.77	197,462,937.48
存货	9,621,960,860.25	6,580,095,034.58	4,150,748,675.66	4,999,518,520.57
其他流动资产	6,929,591.99	24,296,842.42	6,448,912.92	-
流动资产合计	13,524,827,289.40	9,478,108,548.35	7,062,198,717.86	5,824,904,051.98
非流动资产:				
可供出售金融资产	150,000,000.00	-	-	-
长期股权投资	1,095,425,638.83	1,332,003,625.24	1,718,570,454.47	1,676,208,517.32
投资性房地产	-	105,072,479.64	89,627,725.88	81,811,922.27
固定资产	434,414,788.07	502,536,107.70	98,976,676.57	66,478,147.04
在建工程	-	-	808,987.30	3,435,523.07
固定资产清理	4,950.00	-	-	-
无形资产	5,653,843.72	5,824,013.54	4,649,607.36	4,271,398.44
商誉	8,105,885.58	8,105,885.58	8,105,885.58	8,105,885.58
长期待摊费用	14,586.67	35,196.67	377,676.67	586,679.84
递延所得税资产	33,621,288.89	3,018,571.45	4,913,654.39	12,887,210.64
其他非流动资产	456,700,000.00	174,700,000.00	-	-
非流动资产合计	2,183,940,981.76	2,131,296,879.82	1,926,030,668.22	1,853,785,284.20
资产总计	15,708,768,271.16	11,609,404,428.17	8,988,229,386.08	7,678,689,336.18
流动负债:				
短期借款	1,396,677,568.00	1,336,000,000.00	500,000,000.00	868,000,000.00
应付账款	435,817,595.91	658,780,224.27	515,970,141.73	468,572,483.81
预收款项	19,206,363.59	38,564,592.51	15,517,721.21	95,194,817.15
应付职工薪酬	19,771,158.10	10,522,616.03	8,427,882.15	5,599,829.44
应交税费	187,449,079.70	147,819,942.13	210,414,245.74	163,334,531.98
应付利息	226,665,302.77	80,182,337.30	125,215,856.71	163,948,804.89
其他应付款	209,429,133.28	130,129,442.69	100,645,196.42	439,047,455.24
一年内到期的非流动负债	2,510,000,000.00