

1、重要提示  
本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站中的中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	中弘股份	股票代码	000979
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董秘处秘书	证券事务代表	
姓名	金浩	任期	
电话	010-59279999/09799	010-59279999/09799	
传真	010-59279979	010-59279979	
电子邮箱	jinhj@139.com	maogq@vip.163.com	

2、主要财务数据和股东变化

(1) 主要财务数据  
公司是否因会计政策变更及会计差错更正追溯调整或重述以前年度会计数据

	2014年末	2013年末	本年比上年增减	2012年末
营业收入(元)	2,404,976,917.28	1,119,394,500.23	121.99%	3,812,597,246.33
归属于上市公司股东的净利润	201,384,049.71	218,657,888.91	-33.26%	1,088,883,142.94
扣除非经常性损益的净利润(元)	268,385,674.42	106,973,069.40	150.69%	1,020,884,026.63
经营活动产生的现金流量净额(元)	-3,827,703.22	-1,433,618,564.91	186.06%	359,140,373.97
基本每股收益(元/股)	0.15	0.11	36.36%	0.57
稀释每股收益(元/股)	0.15	0.11	36.36%	0.57
加权平均净资产收益率	11.5%	8.36%	3.15%	37.18%
2014年末	2013年末	本年比上年末增减	2012年末	
总资产(元)	17,816,856,624.63	11,609,404,428.17	53.50%	8,988,229,386.08
归属于上市公司股东的净资产(元)	5,614,713,857.15	2,973,813,381.36	136.63%	2,809,738,924.29

(2) 前10名普通股股东持股情况表

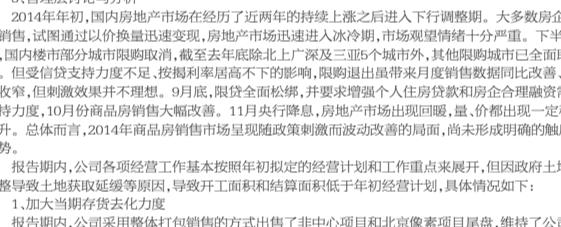
报告期末普通股股东总数	71,197	年度报告披露前第6个交易日	70,679
前10名普通股股东持股情况			
股东名称	持股性质	持股比例	持股数量
中国控股股东境内非国有法人	34.51%	994,489,916	
齐南证券资管—交通银行—齐南证券资管计划	其他	7.98%	230,031,948
申万宏源信基金—光大银行—申万宏源资产管理计划	其他	4.99%	143,769,968
宝盈基金—招商银行—宝盈稳健定期开放债券型发起式基金	其他	3.33%	96,846,646
其他	2.9%	86,261,983	86,261,983
海通期货股份有限公司	其他	2.22%	63,897,763
申万宏源信基金—光大银行—申万宏源资产管理计划	其他	1.11%	31,948,882
东海基金—工商银行—东海基金—东海财富管理计划	其他	0.78%	22,364,217
东海基金—工商银行—东海基金—东海财富管理计划	其他	0.63%	18,210,063
上述股东关联关系或一致行动人说明	上述股东中公司第一大股东和其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东大会议事规则》所指的一致行动人。未知其他股东之间是否存在关联关系。		
参与融资融券业务股东情况说明	不适用		

(3) 前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 □ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(4) 以方框形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



3、管理层讨论与分析

2014年初，国内房地产市场在经历了近两年的持续上涨之后进入下行调整期。大多数房企开始降价销售，通过以价换量迅速回笼，房地产业务增速进入冰点期，市场竞争格局十分严重。下半年开始，国内楼市部分城市出现降价，一线城市购房市场已全面取消限购，但受信贷支持力度不足，限购令屡屡出台的影响，限购退出虽然月度销售数据同比改善，降幅略有收窄，但整体跌幅并不理想。9月底，限贷全面松绑，并要求购房者个人住房贷款的合理配资资金的支持力度，10月份商品房价大幅改善。11月央行降息，房贷利率市场回暖，量、价都出现一定程度的回升。总体而言，2014年商品房销售市场呈现调控政策刺激而波动改善的局面，尚未形成明确的触底回升态势。

报告期内，公司各项经营工作基本按照年初预定的经营计划和工作重点来展开，但因政府土地政策调整导致土地供应放缓等因素，导致开工面积和结算面积低于年初经营计划，具体情况如下：

1. 加大当前存货去化力度

报告期内，公司采取整体打包销售的方式出售了非核心项目和北京像素项目尾盘，维持了公司主营收入和利润的健康实现。

2. 新项目开盘建设情况

北京谷庄住宅项目总规划建筑面积200多万平方米，是公司未来几年房地产业务利润和现金流的主要来源，项目目前销售、养老、休闲、教育、商业等一体化、符合规定的诚信化经营的要求，项目的A类规划建筑面积10.02万平方米，已于2014年12月销售完成，并于报告期内实现完工验收。

济南中弘广场项目和云西南双版纳项目因政府土地相关政策的调整，截至报告期末尚未获取土地证。

3. 土地储备取得情况

报告期内，除公司拟收购取得上述济南中弘广场项目用地外，公司还通过竞拍的方式在夏各庄取得土地227,116平方米，在济南天桥区取得土地237,229.9平方米，在济南吉庄取得土地169亩。

4. 再融资工本费成绩显著

报告期内公司非公开发行股票实施完成，通过资本市场募集资金将近30亿元，大大降低了公司资产负债率，对公司房地产行业地位、产品规模、股东信心和公司股价都有显著提升；同时发行完成公司债9.5亿元，补充了公司现金流，有利于加快和推进新项目的开发建设。

5. 加强内部制度建设，不断提升管理水平

报告期内，公司严格考核责任，全面推行计划管理、完善信息化系统，进行流程化管理；加强绩效考核，优化激励机制；加强员工培训，提升人力资源；加强资金管理，防范财务风险。公司在制度建设、组织机构、内部控制等方面得到进一步完善，公司管理水平得到有效提升。

6. 看准未来，着手打造文化旅游业领域的崭新品牌“新世纪”，该品牌定位为旅游度假、休闲养生、文化创意等经营性物业的运营服务，以“全家度假、以家庭为主题的旅游”为主，以家庭乐园、康体养生、传统商业等业态形式，将不同的运动休闲、博览馆、美食娱乐、餐饮等功能融为一体，打造成一个综合性的金融商业综合体，提升了北京这一文化与科技创新中心、长三角发展吉海、吉林、山西、浙江、山东等区域具有特殊历史文化的丰富旅游资源的区域。

4. 涉及诉讼的有关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

□ 适用 □ 不适用

公司报告期无与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

□ 适用 □ 不适用

(-) 合并范围减少

公司名称	股权转让方式	股权转让时点	处置日净资产	期间至处置日
宜兴中坪岸首度假开发有限公司	注销注销	2014年4月	12,694,467.01	-6,392,984.22
中弘国际				

(+) 合并范围增加

公司名称	股权转让方式	股权转让时点	出资额	出资比例
中弘国际奇世界投资有限公司	新设	2014年11月	10,000,000.00	100.00%
北京中弘国际商业有限公司	新设	2014年6月	50,000,000.00	100.00%

具体情况详见2015年3月18日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。本公司公告编号为2015-16号《关于公司会计政策变更的公告》。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正追溯调整的情况说明

□ 适用 □ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正追溯调整的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

□ 适用 □ 不适用

(-) 合并范围减少

公司名称	股权转让方式	股权转让时点	处置日净资产	期间至处置日
宜兴中坪岸首度假开发有限公司	注销注销	2014年4月	12,694,467.01	-6,392,984.22
中弘国际				

(+) 合并范围增加

公司名称	股权转让方式	股权转让时点	出资额	出资比例
中弘国际奇世界投资有限公司	新设	2014年11月	10,000,000.00	100.00%
北京中弘国际商业有限公司	新设	2014年6月	50,000,000.00	100.00%

具体情况详见2015年3月18日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。本公司公告编号为2015-16号《关于公司会计政策变更的公告》。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正追溯调整的情况说明

□ 适用 □ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正追溯调整的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

□ 适用 □ 不适用

(-) 合并范围减少

公司名称	股权转让方式	股权转让时点	处置日净资产	期间至处置日
宜兴中坪岸首度假开发有限公司	注销注销	2014年4月	12,694,467.01	-6,392,984.22
中弘国际				

(+) 合并范围增加

公司名称	股权转让方式	股权转让时点	出资额	出资比例
中弘国际奇世界投资有限公司	新设	2014年11月	10,000,000.00	100.00%
北京中弘国际商业有限公司	新设	2014年6月	50,000,000.00	100.00%

具体情况详见2015年3月18日《中国证券报