

证券代码：000979

证券简称：中弘股份

公告编号：2016-011



中弘控股股份有限公司

Zhonghong Holding Co., Ltd.

（安徽省宿州市浍水路 271 号）

**2016 年面向合格投资者
公开发行公司债券（第一期）
募集说明书摘要**

主承销商



（住所：北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座12层、15层）

签署日：2016 年 1 月 20 日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所引用的简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、中弘控股股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“本公司”或“中弘股份”）面向合格投资者公开发行不超过人民币 12 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2016]2 号文核准。本次债券采取分期发行的方式，其中中弘控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）的基础发行规模为 2 亿元，可超额配售不超过 4 亿元（含 4 亿元）。

二、本期债券发行每张面值为人民币 100 元，发行价格为 100 元/张。

三、经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AA；本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 622,231.44 万元（截至 2015 年 9 月 30 日公司资产负债表（合并口径）中的所有者权益合计），合并口径的资产负债率为 67.20%，母公司口径的资产负债率为 60.75%；本期债券上市前，发行人 2012 年度、2013 年度和 2014 年度利润表（合并口径）中的归属于母公司所有者的净利润分别为 108,888.31 万元、21,865.79 万元和 29,138.49 万元，年均可分配利润为 53,297.53 万元（2012 年度和 2013 年度为追溯调整的数据），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

四、发行人所属房地产行业属于高负债经营，最近三年及一期资产负债率（合并口径）分别为 68.12%、77.48%、68.19%和 67.20%。随着新项目的开展，需要的资金量也会增加，为此公司将相应增加负债，导致公司的整体负债率较高，同时存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。较高的资产负债水平可能使发行人在融资环境变化的情况下面临一定的偿债压力和风险，倘若发行人所开发的房地产项目出现销售不佳等情况，可能出现还款资金来源不足，将导致短期内偿债压力较大。同时，公司未来多个项目开工建设，在建和规

划项目需要较多投资支出，面临较大的资金支出压力。

五、发行人 2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月现金流量表（合并口径）中的经营活动产生的现金流量净额分别 35,914.04 万元、-143,361.86 万元、-382,780.17 万元和-60,758.45 万元（2012 年度和 2013 年度为追溯调整的数据）。公司近年来现金流量净额有所波动可能对公司短期偿债能力产生一定的压力。虽然公司经营正常，从未发生短期债务违约的情形，但将来仍存在因行业景气度波动而引发的短期偿债风险。

六、报告期内，由于商品房销售存在的易受国家宏观调控政策影响的周期波动特性，公司实现的归属母公司股东净利润相应呈现出周期性波动的态势。2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月，公司归属母公司股东的净利润分别为 108,888.31 万元、21,865.79 万元、29,138.49 万元和 62,099.67 万元，同比增幅分别为 82.15%、-79.92%、33.26%和 71.20%。随着房地产市场逐渐平稳发展，以及公司的项目积累和周期匹配，公司将在未来几年逐渐减少业绩的周期性波动。

七、本期债券为无担保债券，发行人根据实际情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的偿付风险。在本期债券存续期内，因发行人自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响，导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，可能影响本期债券持有人的利益。

八、发行人分别于 2015 年 3 月 16 日召开了公司第六届董事会 2015 年第二次临时会议、于 2015 年 4 月 2 日召开了 2015 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司 2015 年度非公开发行股票方案的议案》、《关于公司 2015 年度非公开发行股票预案的议案》、《关于公司 2015 年度非公开发行 A 股股票募集资金计划投资项目可行性分析报告的议案》、《关于公司前次募集资金使用情况报告的议案》、《关于开立募集资金专用账户的议案》、《关于提请股东大会授权公司董事会全权办理公司 2015 年度非公开发行 A 股股票具体事宜的议案》。公司本次非公开发行股票的数量不超过 864,745,011 股（由于公司 2014 年年度权益分派方案已于 2015 年 5 月 29 日实施完毕，本次非公开发行股票的数量上限由 864,745,011 股调整为 1,382,978,723

股)。公司本次非公开发行预计募集资金总额不超过 39 亿元（含发行费用），将全部用于北京平谷·中弘由山由谷二期项目、山东济南·中弘广场一期、二期项目和北京平谷·新奇世界国际度假区御马坊项目（御马坊 WL-14 地块），预计项目总投资额合计 753,906 万元。本次非公开发行已于 2015 年 11 月 26 日获得中国证监会发行审核委员会的审核通过，并于 2015 年 12 月 22 日取得中国证监会的书面核准文件。

九、经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。在本次评级的信用等级有效期（报告出具之日起至本期债券到期兑付日）内，大公国际资信评估有限公司将进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注公司外部经营环境的变化、影响公司经营或财务状况的重大事件、公司履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映公司的信用状况。如果未来资信评级机构调低发行人主体或者本期债券的信用等级，本期债券的市场价格将可能发生波动，从而对本期债券的投资者造成损失。跟踪评级结果将在大公国际资信评估有限公司网站（www.dagongcredit.com）、深圳证券交易所网站（www.szse.cn）和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）予以公布，并同时报送发行人、监管部门、交易机构等。

十、本期债券期限 5 年，采取固定利率。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券的投资价值在其存续期内可能随市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值及投资收益具有一定的不确定性。

十一、发行人将在本期债券发行结束后及时向深圳证券交易所申请办理上市交易流通事宜，并将申请在深圳证券交易所集中竞价交易和综合协议交易平台同时挂牌（以下简称“双边挂牌”）。但发行人无法保证本期债券上市交易的申请一定能够获得深圳证券交易所的同意，且由于本期债券的发行和交易均面向合格投资者，存在交易不活跃的风险，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市后交易不活跃所带来的流动

性风险。

目前本期债券符合在深圳证券交易所双边挂牌的上市条件，但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择在上市前将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担。本期债券不在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

十二、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本期债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的债券持有人，下同）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容所做出的决议和主张。凡通过认购、购买或以其他方式合法取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利和义务的约定。

十三、2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月，公司非经常性损益净额占归属母公司股东净利润的比例分别为 6.22%、51.08%、7.89% 和 81.57%。其中 2013 年度的比重较高，主要原因系公司当期收到的政府补贴金额相对较大；2012 年度、2014 年度的比重非常小，对公司效益影响较小；2015 年 1-9 月公司出售安源煤业股权取得 45,494.53 万元投资收益，且当期收到的政府补贴金额较大，导致非经常性损益占比较高。公司收到的政府补贴主要是公司下属子公司注册地政府的财政奖励，以及重大资产重组中的税收奖励等。

十四、本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券存续期后 2 年的票面利率，调整幅度为 0 至 100 个基点（含本数），其中 1 个基点为 0.01%。发行人将于第 3 个付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度

的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在第 3 个计息年度的付息日将其持有的全部或部分债券按面值回售给发行人。第 3 个计息年度的付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

十五、根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

十六、截至 2015 年 9 月 30 日，发行人已完工、在建及拟建(包括拟获取)的地产或旅游开发项目共计 27 个，其中已完工项目 5 个，在建项目 9 个，规划项目 13 个。在建项目及拟建项目、投资规模、地域、土地成本的具体情况见下表：

单位：万元

在建项目				
序号	所在城市	项目名称	项目总投资	土地成本
1	北京市	御马坊度假村项目	222,070.68	36,025.18
2	山东济南	济南中弘广场（16#地块）	54,184.93	17,403.00
3	山东济南	山东济南鹊山龙湖项目（2#、5#地块）	74,613.16	17,390.31
4	吉林长白山	吉林漫江项目	46,179.79	10,378.84
5	吉林长白山	吉林东参项目	23,330.06	3,700.67
6	浙江安吉	浙江安吉项目（A11 地块、A13 地块）	53,421.19	3,792.15
7	北京市	北京中弘大厦	185,002.87	82,300.01
8	海南海口	海口市东海岸如意岛项目（一期）	864,515.91	281,406.79
9	北京市	北京平谷夏各庄新城（5B、1 号地块）	218,029.62	107,246.50
拟建项目				
序号	所在城市	项目名称	项目总投资	土地成本
1	北京市	三间房项目	-	未获取土地
2	海南海口	海南荔枝园项目	-	未获取土地
3	北京市	西游记文化创意产业园	-	未获取土地
4	云南西双版纳	西双版纳项目	-	未获取土地
5	北京市	中国之窗项目	-	未获取土地
6	山东济宁	山东省微山岛旅游度假区项目	-	未获取土地
7	安徽宿州	宿州项目	-	未获取土地
8	海南海口	海口市东海岸如意岛项目（二期）	866,871.37	356,867.87
9	吉林长白山	天目山项目	-	未获取土地
10	浙江安吉	浙江安吉项目（A09、A14 地块）	17,448.77	8,384.39
11	山东济南	济南中弘广场项目（17#、18#地块）	409,719.72	101,133.31

12	北京市	北京平谷夏各庄新城（2号地块）	94,288.00	9,380.54
13	海南省海口	中弘西岸首府二期（35号地）	192,748.22	5,053.52

根据以往的项目开发经验及项目融资方式，公司将通过多种渠道进行融资以支持项目开发所需资金，来源包括自有资金、销售回款和项目开发贷款等。

公司拟非公开发行 A 股股票预计募集资金额不超过 39 亿元人民币，全部用北京平谷夏各庄新城项目、山东济南中弘广场项目、以及北京平谷御马坊项目的开发建设。

公司与多家银行等金融机构保持了良好的合作关系，除自有资金以外，公司将通过银行项目开发贷款的形式获得融资。

由于我国房地产业是典型的政府主导型产业，受国家宏观经济政策和行业政策的影响较大，近年来属于国家重点调控对象。为保持房地产行业持续、稳定、健康的发展，政府可以利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。国家对住宅供应结构、土地、信贷、税收等领域进行的政策调整，对房地产开发企业各个业务环节，如土地取得、项目开发、贷款融资、项目预售、税收等方面产生相应的影响。

十七、受新项目开工及存量项目销售进度影响，发行人营业收入和毛利率会产生一定波动；报告期内发行人实现收入的地产项目取得时间较早，土地成本相对较低，盈利能力较好，导致发行人的毛利率相比同行业可比上市公司的平均水平要高；若发行人新增项目较多，发行人扩大债务融资额度，利息保障倍数将会有继续下降的可能；发行人受限资产比例较高，对发行人流动性影响较大；发行人政府补贴 2013 年、2015 年 1-9 月占归属于母公司股东净利润比重较高，其他年份占比较低，对发行人效益影响不大。

十八、基于加速销售项目尾盘的考虑，发行人子公司中弘投资于 2014 年将其合法拥有的北京像素及非中心项目未售完物业出售给天津宏盛利安置业有限公司、天津宏信锐融置业有限公司、天津宏鑫凯达置业有限公司。中弘投资与上述三家客户共签署销售合同 3,101 份，其中非中心项目 738 份，北京像素南区 1,004 份，北京像素北区 1,359 份，销售收入合计达 20 亿元。相关物业已于 2014 年 9-10 月过户至三家客户名下。同时销售款项已于 2015 年 4 月全部收妥。

十九、2015 年 5 月 25 日发布了《重大事项的停牌公告》，公司股票于 2015

年 5 月 25 日起停牌。2015 年 6 月 18 日，公司披露了《关于重大资产重组的停牌公告》，拟进行重大资产重组事项，公司股票自 2015 年 6 月 18 日起继续停牌。2015 年 9 月 18 日公司召开第六届董事会 2015 年第六次临时会议审议通过了《中弘控股股份有限公司支付现金及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等与重大资产重组相关的议案，公司拟向三亚爱地、佳升元支付现金 370,000 万元及发行股份 210,000 万元购买其合计持有鹿回头 100% 股权；同时，拟向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金不超过 570,000 万元，其中中弘卓业集团拟认购不超过 300,000 万元。

假设上述重大资产重组事项在本募集说明书摘要签署日前已完成，对本期债券发行的影响分析如下：

1、上述重大资产重组事项对公司业务、资产质量及盈利能力的影响

上述重大资产重组前，公司主要从事房地产开发业务。上述重大资产重组后，公司将持有鹿回头的房地产开发业务资产，有效扩充了公司的房地产项目，公司净资产规模得到较大幅度提升，上市公司资产质量、持续盈利能力将得到改善。通过上述重大资产重组事项，将获得盈利状况良好的优质资产，可以促进公司可持续发展，丰富并提升公司所掌握资源的数量和质量，有利于改善上市公司盈利状况。

2、上述重大资产重组事项对本期债券发行条件的影响

根据发行人于 2015 年 9 月 21 日公告的预案披露的交易方案为：中弘股份通过向三亚爱地、佳升元支付现金及发行股份购买其持有的鹿回头 100% 股权，交易总金额约 580,000 万元。其中向三亚爱地、佳升元支付现金对价 370,000 万元，并向三亚爱地发行股份对价 210,000 万元购买其持有鹿回头 100% 股权。同时，拟向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金不超过 570,000 万元，其中控股股东中弘卓业集团认购不超过 300,000 万元。

（1）上述重大资产重组事项完成后，本次发行仍符合《证券法》第十六条规定。

上述重大资产重组事项完成后，公司的净资产将增加 780,000 万元，仍符合“股份有限公司的净资产不低于人民币三千万元，有限责任公司的净资产不低于

人民币六千万元”及“累计债券余额不超过公司净资产的百分之四十”的条件；上述重大资产重组事项不影响发行人 2012 年-2014 年的平均可分配利润，仍符合“最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息”；上述重大资产重组事项完成后，本次发行仍符合“筹集的资金投向符合国家产业政策”、“债券的利率不超过国务院限定的利率水平”、“公开发行公司债券筹集的资金，必须用于核准的用途，不得用于弥补亏损和非生产性支出”。

(2) 上述重大资产重组事项完成后，本次发行仍符合《证券法》第十八条规定。

上述重大资产重组事项完成后，发行人不存在“前一次公开发行的公司债券尚未募足”、“对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态”、“违反本法规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途”等情形。

(3) 上述重大资产重组事项完成后，本次发行仍符合《证券法》第五十七条关于申请公司债券上市交易的规定。

(4) 上述重大资产重组事项完成后，本次发行仍符合《管理办法》第十七条规定。

2015 年 10 月 14 日，公司召开第六届董事会 2015 年第八次临时会议，审议通过了《关于终止重大资产重组的议案》。由于佳升元拟持有的鹿回头 40.12% 股权过户事项及鹿回头拟进行重大资产收购事项均尚未完成，鉴于标的资产的整合过程涉及的环节众多、交易过程复杂、基础工作繁多，本次重大资产重组相关的整合工作无法在短期时间内完成，且上述标的资产的整合完成成为本次交易的前提条件，对收购标的资产的审计、评估也无法完成，公司决定暂时终止相关重大资产重组事项，公司股票于 2015 年 10 月 15 日复牌交易。同时，公司承诺在终止本次重大资产重组事项暨股票复牌之日起六个月内不再筹划重大资产重组事项，亦不会召开董事会审议对鹿回头 100% 股权的收购事项。由于上述重大资产重组事项的终止，其对本期债券发行的影响暂时消除。

二十、公司拆出给汪清鑫兴矿业的资金，主要用于后者在杜荒岭金矿区开展后续开发工作，以期提升杜荒岭金矿区的资源储量和生产水平。2011 年 10 月 8

日，公司与汪清鑫兴矿业签订《借款协议书》，约定由公司向汪清鑫兴拆出 500.00 万资金，利率 8%，还款期三年；2014 年 10 月 7 日，公司与汪清鑫兴矿业签订《借款协议书补充协议》，约定上述借款的借款期限延至 2016 年 10 月 8 日，利率不变。2012 年 7 月 16 日，公司与汪清鑫兴矿业又签订一份《借款协议书》，约定由公司向汪清鑫兴拆出 500.00 万资金，利率 8%，还款期三年；2015 年 4 月 7 日，公司与汪清鑫兴矿业签订《借款协议书补充协议》，约定上述借款的借款期限延至 2017 年 7 月 20 日，利率不变。

发行人向汪清鑫兴矿业提供上述资金拆出时，未提交公司董事会审议，审议程序存在不规范之处。其后，发行人于 2015 年 11 月 8 日召开第六届董事会 2015 年第十次临时会议，该次董事会对上述资金拆出事项进行了认可并同意公司终止与汪清鑫兴矿业的上述《借款协议书》、《借款协议书补充协议》，同时同意于 2015 年 11 月 30 日前收回上述拆出资金的本息。截至本募集说明书摘要签署日，上述款项已如期收回。

二十一、公司于 2015 年 10 月 10 日、2015 年 10 月 27 日分别召开了第六届董事会 2015 年第七次临时会议、2015 年第四次临时股东大会审议通过了《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》等议案，公司拟非公开发行不超过 30 亿元（含 30 亿元）公司债券，期限不超过 3 年（含 3 年）。

二十二、发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

二十三、截至 2015 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 158,021.55 万股，占其持有公司股份的 99.31%。如果质押权人实现全部质押权，则公司的实际控制人有发生变更的风险。

二十四、2015 年 1-9 月，资产减值损失为-11,819.64 万元，主要是 2014 年整体出售北京像素和非中心尾盘产生的约 20 亿元应收账款于 2015 年 4 月末全部收回导致坏账准备的转回。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

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：4,610,307,849 元

注册地址：安徽省宿州市浍水路 271 号

注册地址的邮政编码：234023

办公地址：北京市朝阳区朝阳北路五里桥一街非中心 1 号院 32 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

所属行业：房地产业

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，装饰装潢，金属材料、建筑材料、机械电器设备销售，项目投资（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方

可开展经营活动)。

二、本次发行的基本情况及发行条款

（一）本期公开发行公司债券的批准情况

2015 年 5 月 25 日，公司第六届董事会 2015 年第三次临时会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司 2015 年度发行公司债券方案的议案》、《关于〈公司债券发行预案〉的议案》和《关于提请股东大会授权公司董事会全权办理公司 2015 年度发行公司债券具体事宜的议案》。

2015 年 6 月 11 日，公司 2015 年第二次临时股东大会审议批准了上述议案。

（二）中国证监会核准情况及核准规模

2016 年 1 月 4 日，经中国证监会证监许可[2016]2 号文核准，获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 12 亿元（含 12 亿元）的公司债券，采用分期发行方式。

（三）本期债券的基本发行条款

1、发行人：中弘控股股份有限公司。

2、债券名称：中弘控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），债券简称：16 中弘 01，债券代码：112326。

3、债券期限：5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

4、发行规模：本次发行的公司债券面值总额不超过 12 亿元（含 12 亿元），采用分期发行的方式，本期债券的基础发行规模为 2 亿元，可超额配售不超过 4 亿元（含 4 亿元）。

5、超额配售选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模 2 亿元的基础上，由主承销商在本期债券基础发行规模上追加不超过 4 亿元的发行额度。

6、债券利率及其确定方式：本期债券的票面利率将根据网下询价结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致，并经监管部门备案后在利率询价区间内确定，在债券存续期限前 3 年保持不变；如发行人行使上调票面利率选择权，

则未被回售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率为债券存续期限前 3 年票面利率加上上调基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；如发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率仍维持原票面利率不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

7、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

8、发行价格：本期债券按面值平价发行。

9、发行方式与发行对象：本期债券面向《管理办法》规定的在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

10、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

11、向公司股东配售安排：本次债券不安排向公司股东优先配售。

12、起息日：2016 年 1 月 25 日。

13、付息日：2017 年至 2021 年每年的 1 月 25 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 1 月 25 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

14、到期日：本期债券的到期日为 2021 年 1 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2019 年 1 月 25 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

15、兑付日：本期债券的兑付日为 2021 年 1 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 1 月 25 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项

不另计利息)。

16、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债券登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

17、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关业务规则办理。

18、发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券存续期后 2 年的票面利率，调整幅度为 0 至 100 个基点(含本数)，其中 1 个基点为 0.01%。发行人将于第 3 个付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

19、投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在第 3 个计息年度的付息日将其持有的全部或部分债券按面值回售给发行人。第 3 个计息年度的付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

20、回售申报：自发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

21、担保情况：本期债券为无担保债券。

22、质押式回购安排：发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件。具体折算率等事宜按中国

证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

23、募集资金专项账户：北京银行营业部 20000013925200006274861。

24、信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。

25、主承销商/债券受托管理人：东兴证券股份有限公司。

26、承销方式：本次债券由主承销商东兴证券股份有限公司组织承销团以余额包销方式承销。

27、上市安排：本期债券发行完成后，在满足上市条件的前提下，发行人将申请本期债券在深圳证券交易所上市交易。

28、发行费用概算：本期债券发行费用概算预计不超过本期债券发行总额的 1%，主要包括承销费用、审计师费用、律师费用、资信评级费用、发行推介费用和信息披露费用等。

29、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司借款、补充公司流动资金。

30、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行相关日期

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告刊登日期：2016 年 1 月 21 日。
- 2、发行首日：2016 年 1 月 25 日。
- 3、网下发行期限：2016 年 1 月 25 日至 2016 年 1 月 26 日，共 2 个交易日。

（二）本期债券上市安排

本次发行结束后，发行人将尽快安排向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：中弘控股股份有限公司

住所：安徽省宿州市浍水路 271 号

办公地址：北京市朝阳区朝阳北路五里桥一街非中心 1 号院 32 号楼

法定代表人：王永红

董事会秘书：金洁

联系电话：010-59279999-9979

传真：010-59279979

邮政编码：100024

（二）主承销商：东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 12 层、15 层

法定代表人：魏庆华

项目主办人：王义、罗书洋

项目组成员：陆猷

联系电话：010-66555745

传真：010-66555397

（三）分销商：浙商证券股份有限公司

住所：杭州市杭大路 1 号

法定代表人：吴承根

联系人：余剑霞

联系电话：0571-87901941

传真：0571-87903733

（四）发行人律师：北京市中伦律师事务所

住所：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 36 层

负责人：张学兵

经办律师：李娜、孙迪

联系电话：010-59572369

传真：010-65681022-1838

（五）会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 4-10 层

负责人：陈翔

注册会计师：马章松、杨文志

联系电话：0551-65666215

传真：0551-65666329

（六）资信评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

法定代表人：宋杰

评级人员：杨莹、刘晨、姜泰钰

联系电话：010-51087768

传真：010-84583355

（七）债券受托管理人：东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 12 层、15 层

法定代表人：魏庆华

联系人：王义、罗书洋、陆猷

联系电话：010-66555745

传真：010-66555397

（八）募集资金专项账户开户银行：北京银行营业部

住所：北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦

负责人：闫冰竹

联系人：葛超

联系电话：010-66223386

传真：010-66223398

（九）申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

总经理：宋丽萍

联系电话：0755-88668888

传真：0755-82083667

（十）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼

负责人：戴文华

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

五、认购人承诺

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受该种安排。

（四）同意东兴证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，且同意《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》项下的相关规定。

六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

在中弘股份 2015 年度非公开发行股票相关工作中，东兴证券担任保荐机构及主承销商，北京市中伦律师事务所担任发行人律师，天健会计师事务所（特殊普通合伙）担任发行人审计机构。除上述关系外，截至本募集说明书摘要签署日，本公司与本公司聘请的与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 发行人及本次债券的评级情况

一、本次债券的信用评级情况

经大公国际资信综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AA，评级展望为稳定。大公国际资信出具了《中弘控股股份有限公司 2015 年公司债券信用评级报告》（大公报 D[2015]182 号），该评级报告在大公国际资信网站（<http://www.dagongcredit.com>）予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

大公国际资信评定发行人的主体信用等级和债券信用等级均为 AA，AA 级别反映了公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。大公国际资信评级对公司的评级展望为稳定，表明信用状况稳定，一般情况下，未来信用等级调整的可能性不大。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、评级观点

公司主要从事房地产开发业务。评级结果反映了我国宏观调控政策的有限松绑有利于房地产行业的整体平稳发展，公司非公开发行股票事项获得核准，公司近期不断认购海外上市公司的股权，区域布局和产品结构合理，充足的土地储备为房地产业务持续发展奠定基础等优势；同时也反映了公司营业收入波动幅度大，面临一定资本支出压力，经营性净现金流持续下降等不利因素。综合分析，公司偿还债务的能力很强，本次债券到期不能偿付的风险很小。

预计未来 1~2 年，公司仍将以房地产开发业务为主。综合来看，大公对中弘股份的评级展望为稳定。

2、主要优势/机遇

（1）2015 年，我国宏观调控政策的有限松绑有利于房地产行业保持整体平稳发展；

（2）公司非公开发行股票事项获得核准，未来发行后将有效改善资本结构；

（3）公司近期不断认购海外上市公司的股权，未来将有利于拓宽融资渠道并降低融资成本；

（4）公司未来开发重点为旅游地产和商业地产，已基本形成较为合理的区域布局和产品结构；

（5）公司广泛收集土地出让、合作信息，通过多种模式获得土地储备，充足的土地储备为房地产业务的持续发展奠定基础。

3、主要风险/挑战

（1）受存量项目销售进度影响，公司营业收入波动幅度较大；

（2）公司未来多个项目开工建设，在建和规划项目需要较多投资支出，面临一定的资金支出压力；

（3）2012 年以来，由于主要依靠项目尾盘销售获得收入，同时项目投资增长，公司经营净现金流持续净流出。

（三）跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信将对公司进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际资信将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际资信将在本次债券存续期内，在每年发债主体发布年度报告后两个月内出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际资信将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际资信的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3、如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际资信将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发债主体提供所需评级资料。

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：4,610,307,849 元

注册地址：安徽省宿州市浍水路 271 号

注册地址的邮政编码：234023

办公地址：北京市朝阳区朝阳北路五里桥一街非中心 1 号院 32 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

所属行业：房地产业

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，装饰装潢，金属材料、建筑材料、机械电器设备销售，项目投资（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方

可开展经营活动)。

二、发行人历史沿革情况

（一）设立及上市情况

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，公司于 2000 年 5 月向社会公众发行 A 股股票 4,000 万股，总股本变为 9,400 万股。公司股票于 2000 年 6 月 16 日在深圳证券交易所挂牌交易。目前公司股票简称为“中弘股份”，股票代码为“000979”。

首次公开发行股票完成后，公司的股本结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
一、尚未流通股份	5,400	57.45%
安徽省应用技术研究	4,914	52.28%
宿县地区技术服务公司	270	2.87%
汪德荣	54	0.57%
夏洪亮	40.5	0.43%
刘勇	40.5	0.43%
李健	40.5	0.43%
胡明	40.5	0.43%
二、已流通股份	4,000	42.55%
社会公众股	4,000	42.55%
合计	9,400	100%

（二）发行人历次股本变动情况

发行人自设立以来，历次的股本变动情况如下：

1、第一次非流通股股东股权转让

2004 年 8 月 16 日，安徽省应用技术研究所与上海申多利实业公司经过协商，签订了《股份转让协议》。股份转让后，安徽省应用技术研究所持有本公司社会法人股股份 41,560,000 股（占公司总股本的 44.21%），仍为本公司第一大股东。上海申多利实业公司持有本公司 7,580,000 股，为本公司第二大股东。公司的实际控制权无变更。本次转让完成后，公司股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
一、尚未流通股份	5,400	57.45%
安徽省应用技术研究所	4,156	44.21%
上海申多利实业公司	758	8.06%
宿县地区技术服务公司	270	2.87%
汪德荣	54	0.57%
夏洪亮	40.5	0.43%
刘勇	40.5	0.43%
李健	40.5	0.43%
胡明	40.5	0.43%
二、已流通股份	4,000	42.55%
社会公众股	4,000	42.55%
合计	9,400	100%

2、第二次非流通股股东股权转让

2005 年根据上海市第一中级人民法院出具的民事裁定书（〔2005〕沪一中执字第 833 号）裁定，安徽省应用技术研究所持有的本公司发起人境内社会法人股

280 万股依法裁定到上海市福星典当行有限公司名下。股份过户完成后，上海市福星典当行有限公司持有本公司 280 万股社会法人股，占总股本的 2.98%。

根据上海市第一中级人民法院出具的民事裁定书（[2005]沪一中执字第 834 号）裁定，安徽省应用技术研究所有持有的本公司发起人境内社会法人股 500 万股和宿州市技术服务有限公司持有的本公司发起人境内社会法人股 200 万股依法裁定到上海福星实业有限公司名下。股份过户完成后，上海福星实业有限公司持有本公司 700 万股社会法人股，占总股本的 7.45%。本次转让完成后，公司股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
一、尚未流通股份	5,400	57.45%
安徽省应用技术研究所	3,376	35.91%
上海申多利实业公司	758	8.06%
上海福星实业有限公司	700	7.45%
上海市福星典当行有限公司	280	2.98%
宿州市技术服务有限公司	70	0.74%
汪德荣	54	0.57%
夏洪亮	40.5	0.43%
刘勇	40.5	0.43%
李健	40.5	0.43%
胡明	40.5	0.43%
二、已流通股份	4,000	42.55%
社会公众股	4,000	42.55%
合计	9,400	100%

3、2006 年股权分置改革

2006 年 8 月 2 日，公司以现有流通股 4,000 万股为基数，用资本公积金向股权分置改革方案实施日登记在册的全体流通股股东转增股份，非流通股股东所持股份借此获取上市流通权。根据股权分置改革方案，流通股股东每持有 10 股股份可获得 7.5 股的转增股份，对价相当于非流通股股东向流通股股东每 10 股送 3.27 股。转增股份支付完毕，非流通股股东所持股份即获得上市流通权，公司总股份增加至 12,400 万股。股权分置改革完成后，公司股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
一、有限售条件的股份	5,400	43.55%
安徽省应用技术研究	3,376	27.23%
上海申多利实业公司	758	6.11%
上海福星实业有限公司	700	5.65%
上海市福星典当行有限公司	280	2.26%
宿州市技术服务有限公司	70	0.56%
汪德荣	54	0.44%
夏洪亮	40.5	0.33%
刘勇	40.5	0.33%
李健	40.5	0.33%
胡明	40.5	0.33%
二、无限售条件的股份	7,000	56.45%
流通股股东	7,000	56.45%
合计	12,400	100%

4、有限售条件股股东股权变动

2006 年 12 月 29 日，根据安徽省宿州市中级人民法院出具的民事裁定书

（〔2007〕宿中法执字第 06 号）裁定，安徽省应用技术研究所将其持有的质押给华夏银行股份有限公司上海分行的本公司法人股 1,500 万股转让给宿州市新区建设投资有限公司，股份过户完成后，宿州市新区建设投资有限公司成为本公司第二大股东。本次交易完成后，公司股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
一、有限售条件的股份	5,400	43.55%
安徽省应用技术研究所	1,876	15.13%
宿州市新区建设投资有限责任公司	1,500	12.10%
上海申多利实业公司	758	6.11%
上海福星实业有限公司	700	5.65%
上海市福星典当行有限公司	280	2.26%
宿州市技术服务有限公司	70	0.56%
汪德荣	54	0.44%
夏洪亮	40.5	0.33%
刘勇	40.5	0.33%
李健	40.5	0.33%
胡明	40.5	0.33%
二、无限售条件股份	7,000	56.45%
流通股股东	7,000	56.45%
合计	12,400	100%

5、公司第一次控股股东变更

2007 年 9 月，根据上海市第一中级人民法院出具的民事裁定书（〔2005〕沪一中执字第 430 号、〔2005〕沪一中执字第 513 号）裁定，安徽省应用技术研究所持有的本公司 1,026 万股有限售条件流通股和宿州市技术服务有限公司持有的本公司 70 万股有限售条件流通股转让至交通银行股份有限公司上海浦东分行。

股权转让完成后，交通银行股份有限公司上海浦东分行持有本公司限售流通股 1,096 万股，占本公司当时总股本的 8.84%，成为本公司第二大股东。由于上述股权过户完成后，公司原第二大股东宿州市新区建设投资有限责任公司持有本公司限售流通股 1,500 万股，占本公司当时总股本的 12.10%，被动成为本公司第一大股东。本次过户完成后，公司股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
一、有限售条件的股份	5,400	43.55%
宿州市新区建设投资有限责任公司	1,500	12.10%
交通银行股份有限公司上海浦东分行	1,096	8.84%
安徽省应用技术研究所	850	6.85%
上海申多利实业公司	758	6.11%
上海福星实业有限公司	700	5.65%
上海市福星典当行有限公司	280	2.26%
汪德荣	54	0.44%
夏洪亮	40.5	0.33%
刘勇	40.5	0.33%
李健	40.5	0.33%
胡明	40.5	0.33%
二、无限售条件股份	7,000	56.45%
流通股股东	7,000	56.45%
合计	12,400	100%

6、公司第二次控股股东变更

2008 年 1 月 15 日，宿州市新区建设投资有限责任公司与中弘卓业集团签署了《股权转让协议书》，将其持有的本公司 1,100 万股有限售条件流通股份转让给中弘卓业集团。股权过户完成后，中弘卓业集团持有本公司 1,100 万股有限售

条件流通股，占本公司当时总股本的 8.87%，成为本公司第一大股东。本次转让完成后，公司股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
一、有限售条件的股份	5,400	43.55%
中弘卓业集团	1,100	8.87%
交通银行股份有限公司上海浦东分行	1,096	8.84%
安徽省应用技术研究所以	850	6.85%
上海申多利实业公司	758	6.11%
上海福星实业有限公司	700	5.65%
宿州市新区建设投资有限责任公司	400	3.23%
上海市福星典当行有限公司	280	2.26%
汪德荣	54	0.44%
夏洪亮	40.5	0.33%
刘勇	40.5	0.33%
李健	40.5	0.33%
胡明	40.5	0.33%
二、无限售条件股份	7,000	56.45%
流通股股东	7,000	56.45%
合计	12,400	100%

7、大股东通过竞拍方式取得股权

2008 年 9 月 11 日，中弘卓业集团通过竞拍取得安徽省应用技术研究所以持有的本公司 850 万股有限售条件流通股。股权过户完成后，中弘卓业集团持有公司 1,950 万股，占其总股本的 15.73%，仍为上市公司第一大股东。本次转让完成后，公司股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
一、有限售条件的股份	3,446	27.79%
中弘卓业集团	1,950	15.73%
交通银行股份有限公司上海浦东分行	1,096	8.84%
宿州市新区建设投资有限责任公司	400	3.23%
二、无限售条件股份	8,954	72.21%
流通股股东	8,954	72.21%
合计	12,400	100%

8、重大资产出售暨发行股份购买资产

2009 年 4 月，公司公布重大资产出售暨发行股份购买资产的方案，并于 2009 年 12 月 25 日取得证监会核准。本次重大资产重组向中弘卓业集团发行 378,326,988 股股份、向建银国际投资咨询有限公司发行 59,946,683 股股份，实现中弘卓业集团房地产业务的借壳上市。本次交易完成后，中弘卓业集团持有本公司 397,826,988 股，占本公司重组完成后总股本的 70.75%，仍为本公司第一大股东即控股股东。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办理完毕本次重大资产重组的发行股票的股权登记事项。本次重大资产重组完成后，公司股本结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
一、有限售条件的股份	47,275.70	84.08%
中弘卓业集团	39,782.70	70.75%
建银国际投资咨询有限公司	5,994.67	10.66%
其他股东	1,498.33	2.67%
二、无限售条件的股份	8,951.67	15.92%

股东名称	持股数（万股）	持股比例
流通股股东	8,951.67	15.92%
合计	56,227.37	100%

9、实施 2010 年度权益分派

2011 年 2 月 14 日，公司股东大会审议通过了 2010 年度权益分派方案。以公司当时总股本 562,273,671 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 8 股，并于 2011 年 2 月 24 日实施完毕。本次权益分派完成后，公司股本结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
一、有限售条件的股份	82,400.4	81.42%
中弘卓业集团	716,08.9	70.75%
建银国际（中国）有限公司*	10,790.4	10.66%
二、无限售条件的股份	18,808.9	18.58%
人民币普通股	18,808.9	18.58%
合计	101,209.2607	100%

注：建银国际投资咨询有限公司于 2010 年将公司名称变更为建银国际（中国）有限公司，详见公司 2010 年 9 月 20 日在巨潮资讯网发布的“2010-37”公告。

10、2013 年半年度权益分派

2013 年 8 月 19 日，公司股东大会审议通过了 2013 年半年度权益分派方案。以公司当时总股本 1,012,092,607 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 9 股，派 2.25 元人民币现金，并于 2013 年 8 月 28 日实施完毕。本次权益分派完成后，公司股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
一、有限售条件的股份	2.16	0.001%
高管持股	2.16	0.001%
二、无限售条件的股份	192,295.40	99.999%
人民币普通股	192,295.40	99.999%
合计	192,297.60	100%

11、2014 年非公开发行股票

2014 年 6 月 13 日，中国证监会核发《关于核准中弘控股股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2014]603 号），核准公司非公开发行不超过 959,529,486 股新股。非公开发行新增股份 958,466,453 股，并于 2014 年 12 月 8 日上市。发行完成后，公司总股本变更为 288,144.24 万股，公司股本结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
一、有限售条件的股份	96,070.94	33.34%
齐鲁证券资管-交通银行-齐鲁碧辰 1 号定增集合资产管理计划	23,003.19	7.98%
申万菱信基金-工商银行-创盈定增 20 号资产管理计划	14,377.00	4.99%
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	9,584.66	3.33%
招商财富-招商银行-硅谷天堂 2 号专项资产管理计划	9,584.66	3.33%
海通证券股份有限公司	8,626.20	2.99%
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	6,389.78	2.22%
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	3,194.89	1.11%
东海基金-工商银行-东海基金-鑫龙 88 号资产管理计划	2,236.42	0.78%
东海基金-工商银行-东海基金-鑫龙 96 号资产管理计划	1,821.09	0.63%
其他股东	17,028.75	5.91%
高管持股	224.29	0.08%

股东名称	持股数（万股）	持股比例
二、无限售条件的股份	192,073.30	66.66%
流通股股东	192,073.30	66.66%
合计	288,144.24	100%

12、实施 2014 年度权益分派

2015 年 5 月 20 日，公司股东大会审议通过了 2014 年度权益分派方案。以公司 2014 年 12 月 31 日总股本 2,881,442,406 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.11 元（含税），同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 6 股，并于 2015 年 5 月 29 日实施完毕。本次权益分派完成后，公司股本结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
一、有限售条件的股份	153,713.50	33.34%
境内法人持股	153,354.63	33.26%
高管持股	358.87	0.08%
二、无限售条件的股份	307,317.28	66.66%
人民币普通股	307,317.28	66.66%
合计	461,030.78	100%

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 2015 年 9 月 30 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	1,537,481,284	33.35%
二、无限售条件股份	3,072,826,565	66.65%
三、股份总数	4,610,307,849	100.00%

（二）前十名股东持股情况

截至 2015 年 9 月 30 日，本公司前十名股东持股情况如下表所示：

序号	股东名称	持股比例	持股数（万股）	有限售条件股份数（万股）	质押股份数（万股）	股份性质
1	中弘卓业集团有限公司	34.51%	159,118.39	-	158,021.55	境内非国有法人
2	齐鲁证券资管-交通银行-齐鲁碧辰 1 号定增集合资产管理计划	7.98%	36,805.11	36,805.11	-	其他
3	申万菱信基金-工商银行-创盈定增 20 号资产管理计划	4.99%	23,003.19	23,003.19	-	其他
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	3.33%	15,335.46	15,335.46	-	其他
5	招商财富-招商银行-硅谷天堂 2 号专项资产管理计划	3.33%	15,335.46	15,335.46	-	其他
6	海通证券股份有限公司	2.99%	13,807.40	13,806.90	-	其他
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	2.22%	10,223.64	10,223.64	-	其他
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	1.11%	5,111.82	5,111.82	-	其他
9	黄穗凤	0.95%	4,359.65	-	-	境内自然人
10	东海基金-工商银行-东海基金-鑫龙 88 号资产管理计划	0.78%	3,578.27	3,578.27	-	其他
	合计	62.19%	286,678.39	123,199.85	158,021.55	-

四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人合并范围内主要子公司基本情况如下：

序号	名称	法定代表人	成立时间	注册资本（万元）	主要经营地	直接和间接持股比例合计	经营范围
1	中弘投资	何礼萍	2001.11.6	55,040	北京市平谷区	100%	投资管理；房地产开发及商品房销售

序号	名称	法定代表人	成立时间	注册资本 (万元)	主要经营地	直接和间接持股比例合计	经营范围
2	文昌物业	李熹	2006.4.10	3,000	北京市平谷区	100%	物业管理；房地产信息咨询（中介除外）；商务咨询；机动车停车场管理服务；出租办公用房；承办展览展示；组织文化艺术交流活动（演出、棋牌除外）；热力供应
3	中房环渤海	金洁	2006.12.4	5,000	北京市平谷区	100%	房地产开发；销售自行开发后的商品房。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）
4	中弘矿业	何礼萍	2007.5.28	65,000	新疆乌鲁木齐	100%	许可经营项目：无。一般经营项目：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
5	北京九泓龙翔餐饮有限公司	马向	2007.6.4	30	北京市朝阳区	100%	中餐服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）
6	海南金昌	王徽	2007.9.21	26,000	海南省海口市	0%*	房地产开发经营，农业、旅业项目投资、开发、经营。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
7	御马坊置业	李革	2008.5.16	10,000	北京市平谷区	1%*	房地产开发；销售自行开发后的商品房

序号	名称	法定代表人	成立时间	注册资本 (万元)	主要经营地	直接和间接持股比例合计	经营范围
8	北京永恒嘉业投资有限公司	何礼萍	2009.7.21	1,000	北京市平谷区	100%	项目投资；投资咨询；投资管理。（1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）
9	海南日升	王徽	2009.7.30	60,000	海南省海口市	33.33%*	房地产的开发、投资、经营；农业、旅业项目投资、开发、经营；酒店用品销售。（凡需行政许可的项目凭许可证经营）
10	海南荔香农业开发有限公司	凌强	2009.9.11	200	海南省海口市	0%*	农作物种植；禽畜类（奶畜除外）养殖；农业资源开发；农业观光旅游项目开发；农业技术开发与转让。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
11	海南弘昇投资有限公司	王徽	2010.1.7	10,000	海南省海口市	70%	房地产的投资；农业、旅业项目投资开发。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
12	海南中弘地产投资有限公司	王徽	2010.3.12	1,000	海南省海口市	100%	房地产投资，投资管理（凡需行政许可的项目凭许可证经营）
13	美猴王有限公司	何礼萍	2010.5.28	10,000	北京市怀柔区	100%	实业投资；房地产开发；销售自行开发的商品房

序号	名称	法定代表人	成立时间	注册资本 (万元)	主要经营地	直接和间接持股比例合计	经营范围
14	宿州中弘置业有限公司	何礼萍	2010.11.11	12,000	安徽省宿州市	100%	许可经营项目：(无)；一般经营项目：房地产开发，实业投资、管理及咨询
15	北京中弘地产有限公司	何礼萍	2010.11.25	9,000	北京市平谷区	100%	房地产开发；销售自行开发的商品房。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动)
16	长白山望天鹅旅游开发有限公司	杨宏亮	2012.2.3	10,000	吉林省长白山	100%	旅游度假区的投资、经营管理、公寓酒店管理(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)
17	微山岛旅游开发有限公司	何礼萍	2012.4.26	10,000	山东省济宁市	100%	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。(涉及许可经营的，须凭许可证或批准文件经营)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
18	海南如意岛旅游度假投资有限公司	王徽	2012.7.23	50,000	海南省海口市	100%	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，项目投资、管理。(一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)

序号	名称	法定代表人	成立时间	注册资本 (万元)	主要经营地	直接和间接持股比例合计	经营范围
19	西双版纳路南山旅游度假区开发有限公司	何礼萍	2012.7.25	32,000	云南省西双版纳州景洪市	100%	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、经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
20	北京弘元鼎成房地产开发有限公司	何礼萍	2012.9.6	100,000	北京市平谷区	0%*	房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房。（领取本执照后，应到住房城乡建设委取得行政许可。）
21	中弘旅游投资有限公司	何礼萍	2012.9.6	10,000	新疆乌鲁木齐	100%	许可经营项目：无。一般经营项目：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
22	中弘文化投资有限公司	何礼萍	2012.9.13	10,000	新疆乌鲁木齐	100%	许可经营项目：无。一般经营项目：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
23	新疆中弘永昌股权投资管理有限公司	何礼萍	2012.9.18	1,000	新疆乌鲁木齐	100%	许可经营项目：无。一般经营项目：接受委托管理股权投资项目、参与股权投资、为非上市及已上市公司提供直接融资相关的咨询服务
24	新疆中弘恒昌股权投资合伙企业（有限合伙）	何礼萍 （委派代表）	2012.9.20	10,000	新疆乌鲁木齐	100%	许可经营项目：无。一般经营项目：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
25	新疆中弘永泰股权投资管理有限公司	何礼萍	2012.9.25	1,000	新疆乌鲁木齐	100%	许可经营项目：无。一般经营项目：接受委托管理股权投资项目、参与股权投资、为非上市及已上市公司提供直接融资相关的咨询服务

序号	名称	法定代表人	成立时间	注册资本 (万元)	主要经营地	直接和间接持股比例合计	经营范围
26	新疆中弘恒泰股权投资合伙企业（有限合伙）	何礼萍 （委派代表）	2012.9.26	10,000	新疆乌鲁木齐市	100%	许可经营项目：无。一般经营项目：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
27	海南中洲投资有限公司	王徽	2012.9.26	1,000	海南省海口市	100%	旅游度假区投资开发，景区的基础设施开发管理，酒店管理，项目投资管理。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
28	海南中濠投资有限公司	王徽	2012.9.26	1,000	海南省海口市	100%	旅游度假区投资开发，景区的基础设施开发管理，酒店管理，项目投资管理。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
29	海南中衍投资有限公司	王徽	2012.9.26	1,000	海南省海口市	100%	旅游度假区投资开发，景区基础设施开发管理，酒店管理，项目投资管理。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
30	海南中岩投资有限公司	王徽	2012.9.26	1,000	海南省海口市	100%	旅游度假区投资开发，景区基础设施开发管理，酒店管理，项目投资管理。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

序号	名称	法定代表人	成立时间	注册资本 (万元)	主要经营地	直接和间接持股比例合计	经营范围
31	海南中翊投资有限公司	王徽	2012.9.26	1,000	海南省海口市	100%	旅游度假区投资开发，景区的基础设施开发管理，酒店管理，项目投资管理。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
32	山东中弘置业	何礼萍	2013.4.24	50,000	山东省济南市	2%*	房地产开发经营；旅游度假区的开发，景区基础设施开发、管理；酒店管理、物业管理；以自有资产投资及管理（不得经营金融、证券、期货、理财、基金、集资、融资等业务）；货物和技术进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
33	弘轩鼎成	何礼萍	2013.4.26	19,600	北京市平谷区	51.0%*	房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房。（领取本执照后，应到市住建委取得行政许可。）
34	长白山保护开发区中弘房地产开发有限公司	杨宏亮	2013.5.10	10,000	吉林省长白山	100%	房地产开发、销售、旅游项目建设（法律、法规和国务院决定禁止的项目，不得经营；许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营；一般经营项目可自主选择经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
35	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	杨宏亮	2013.8.16	10,000	吉林省长白山	100%	房地产开发、销售、旅游项目建设（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

序号	名称	法定代表人	成立时间	注册资本 (万元)	主要经营地	直接和间接持股比例合计	经营范围
36	杭州弘葵网络有限公司	何礼萍	2013.8.22	10,000	浙江省杭州市	100%	许可经营项目：无；一般经营项目：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。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）
37	海南弘恩投资有限公司	王徽	2013.10.23	1,000	海南省海口市	100%	旅游度假区投资开发，酒店管理，房地产项目投资管理。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
38	海南弘昱投资有限公司	王徽	2013.10.23	1,000	海南省海口市	100%	旅游度假区投资开发，酒店管理，房地产项目投资管理。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
39	海南弘晟投资有限公司	王徽	2013.12.17	1,000	海南省海口市	100%	旅游度假区投资开发，酒店管理，房地产项目投资管理。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

序号	名称	法定代表人	成立时间	注册资本 (万元)	主要经营地	直接和间接持股比例合计	经营范围
40	海南弘睿投资有限公司	王徽	2013.12.17	1,000	海南省海口市	100%	旅游度假投资开发，酒店管理，房地产项目投资管理。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
41	海南弘煊投资有限公司	王徽	2013.12.17	1,000	海南省海口市	100%	旅游度假区投资开发，酒店管理，房地产项目投资管理。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
42	海南弘焜投资有限公司	王徽	2013.12.17	1,000	海南省海口市	100%	旅游度假区投资开发，酒店管理，房地产项目投资管理。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
43	长白山保护开发区东参房地产开发有限公司	杨宏亮	2014.3.17	5,000	吉林省长白山	100%	房地产开发、销售、旅游项目建设（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

序号	名称	法定代表人	成立时间	注册资本 (万元)	主要经营地	直接和间接持股比例合计	经营范围
44	北京中弘商业运营管理有限公司	何礼萍	2014.4.1	5,000	北京市平谷区	100%	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、化工产品（不含危险化学品）；承办展览展示；组织文化艺术交流活动（演出、棋牌除外）；技术开发；经济贸易咨询；停车场管理。（领取本执照后，应到区县住建委（房管局）取得行政许可；应到区县市政市容委备案。）
45	北京中弘弘毅投资有限公司	何礼萍	2014.4.23	30,000	北京市平谷区	100%	房地产开发；项目投资；投资管理；销售自行开发的商品房。（领取本执照后，应到住建委取得行政许可。）
46	济南中弘旅游开发有限公司	何礼萍	2014.4.23	10,000	济南市天桥区	100%	旅游项目开发；园林绿化工程、物业管理（凭资质证经营）；房地产开发、经营；房产中介服务；酒店管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
47	北京中弘网络营销顾问有限公司	何礼萍	2014.4.25	5,000	北京市平谷区	100%	房地产开发；从事房地产经纪业务；网络营销顾问；企业营销策划；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；承办展览展示；会议服务；投资咨询；投资管理。（领取本执照后，应到区县住建委（房管局）取得行政许可。）
48	北京中弘弘庆房地产开发有限公司	何礼萍	2014.4.29	10,000	北京市平谷区	100%	房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房。（领取本执照后，应到住建委取得行政许可。）

序号	名称	法定代表人	成立时间	注册资本 (万元)	主要经营地	直接和间接持股比例合计	经营范围
49	北京中弘弘熹房地产开发有限公司	何礼萍	2014.4.29	10,000	北京市平谷区	100%	房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房。（领取本执照后，应到住建委取得行政许可。）
50	北京中弘弘璟房地产开发有限公司	何礼萍	2014.4.29	10,000	北京市平谷区	100%	房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房。（领取本执照后，应到住建委取得行政许可。）
51	西双版纳路南山雨林度假开发有限公司	何礼萍	2014.5.15	10,000	云南省西双版纳州景洪市	100%	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、经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
52	北京中弘庆祥投资有限公司	何礼萍	2014.6.4	1,000	北京市平谷区	100%	房地产开发；投资管理；销售自行开发的商品房。（领取本执照后，应到区县住建委（房管局）取得行政许可。）
53	海南弘晖投资有限公司	王徽	2014.6.24	1,000	海南省海口市	100%	旅游度假区投资开发。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
54	海南弘璟投资有限公司	王徽	2014.6.24	1,000	海南省海口市	100%	旅游度假区投资开发。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

序号	名称	法定代表人	成立时间	注册资本 (万元)	主要经营地	直接和间接持股比例合计	经营范围
55	海南中弘明锐投资有限公司	王徽	2014.6.26	1,000	海南省海口市	100%	旅游项目投资开发。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
56	海南弘峻投资有限公司	王徽	2014.6.26	1,000	海南省海口市	100%	旅游项目投资开发。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
57	浙江新奇世界影视文化投资有限公司	何礼萍	2014.7.3	20,000	浙江省安吉县	49%*	影视文化投资，旅游景区建设、经营管理，酒店管理，物业管理，房屋租赁，房地产开发、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
58	海南弘铂投资有限公司	王徽	2014.7.4	1,000	海南省海口市	100%	旅游项目投资开发。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
59	海南中弘明翔投资有限公司	王徽	2014.7.7	1,000	海南省海口市	100%	旅游项目投资、开发。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
60	海南中弘明昊投资有限公司	王徽	2014.7.8	1,000	海南省海口市	100%	旅游项目投资开发。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

序号	名称	法定代表人	成立时间	注册资本 (万元)	主要经营地	直接和间接持股比例合计	经营范围
61	海南弘鸣投资有限公司	王徽	2014.7.9	1,000	海南省海口市	100%	旅游度假区投资开发、酒店管理、房地产项目投资管理。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
62	海南弘驰投资有限公司	王徽	2014.7.11	1,000	海南省海口市	100%	旅游项目投资开发。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
63	海南中炫投资有限公司	王徽	2014.7.14	1,000	海南省海口市	100%	旅游项目投资、开发。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
64	海南中淼投资有限公司	王徽	2014.7.14	1,000	海南省海口市	100%	旅游项目投资、开发。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
65	海南中弘明宇投资有限公司	王徽	2014.7.14	1,000	海南省海口市	100%	旅游项目投资开发。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

序号	名称	法定代表人	成立时间	注册资本 (万元)	主要经营地	直接和间接持股比例合计	经营范围
66	海南弘胥投资有限公司	王徽	2014.7.14	1,000	海南省海口市	100%	旅游项目投资、开发。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
67	海南中弘明灏投资有限公司	王徽	2014.7.15	1,000	海南省海口市	100%	旅游项目投资、开发。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
68	海南弘鹏投资有限公司	王徽	2014.7.17	1,000	海南省海口市	100%	旅游项目投资、开发。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
69	长白山保护开发区腾龙物业管理有限公司	李熹	2014.8.26	50	吉林省长白山	100%	物业管理、房地产信息咨询（中介除外）；商务咨询；机动车停车场管理服务；出租办公用房；承办展览展示；组织文化艺术交流活动（演出、棋牌除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
70	安吉弘骏投资有限公司	何礼萍	2014.9.12	1,000	浙江省安吉县	49%*	实业投资，房地产开发、经营，旅游项目投资、投资管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
71	安吉弘骊房地产开发有限公司	何礼萍	2014.9.22	10,000	浙江省安吉县	49%*	房地产开发、经营，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

序号	名称	法定代表人	成立时间	注册资本 (万元)	主要经营地	直接和间接持股比例合计	经营范围
72	济南中弘弘庆房地产开发有限公司	何礼萍	2014.10.28	5,000	山东省济南市	100%	房地产开发、经营；旅游项目开发；园林绿化工程；物业管理（以上凭资质证经营）；房产中介服务；酒店管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
73	中弘新奇世界投资有限公司	金洁	2014.11.11	5,000	上海自贸区	100%	实业投资，投资管理，资产管理，企业管理咨询、投资咨询、商务信息咨询（以上咨询除经纪）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
74	安吉中弘文昌物业管理有限公司	李熹	2015.3.5	50	安吉县	100%	一般经营项目：物业管理；房地产信息咨询（中介除外）；商务信息咨询；停车场服务；出租办公用房；展览展示服务；文化艺术交流策划（演出、棋牌除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
75	济南中弘荣盛物业管理有限公司	李熹	2015.3.24	50	山东省济南市	100%	物业管理服务（凭资质证经营）；房地产信息咨询；企业管理咨询；停车场管理服务；展览展示服务；组织文化艺术交流活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
76	天津弘文投资有限公司	何礼萍	2015.3.27	10,000	天津武清开发区	100%	以自有资金对商业进行投资，投资管理，投资咨询，企业管理咨询，商务信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

序号	名称	法定代表人	成立时间	注册资本 (万元)	主要经营地	直接和间接持股比例合计	经营范围
77	天津弘伟投资有限公司	何礼萍	2015.3.27	10,000	天津武清 开发区	100%	以自有资金对商业进行投资，投资管理，投资咨询，企业管理咨询，商务信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
78	天津弘天投资有限公司	何礼萍	2015.3.27	10,000	天津武清 开发区	100%	以自有资金对商业进行投资，投资管理，投资咨询，企业管理咨询，商务信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
79	天津弘澈商务信息咨询有限公司	何礼萍	2015.3.27	100	天津武清 开发区	100%	商务信息咨询，企业管理咨询，企业营销策划，计算机信息技术开发、咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
80	天津弘东科技合伙企业（有限合伙）	王涛 （委派代表）	2015.4.3	100,100	天津武清 开发区	100%	计算机软硬件、网络技术开发，铝塑管、塑料管的技术开发、制造，电子产品、通讯器材、机械设备批发兼零售，商务信息咨询，企业形象策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
81	天津弘巍仓储合伙企业（有限合伙）	王涛 （委派代表）	2015.4.7	100,100	天津武清 开发区	100%	仓储服务，商品包装加工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
82	天津弘净国际贸易合伙企业（有限合伙）	王涛 （委派代表）	2015.4.7	100,100	天津武清 开发区	100%	货物及技术进出口，仓储服务，商品包装加工，批发业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
83	长白山保护开发区新奇世界房地产开发有限公司	杨宏亮	2015.5.14	2,000	吉林长白山 开发区	60%	房地产开发销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

序号	名称	法定代表人	成立时间	注册资本 (万元)	主要经营地	直接和间接持股比例合计	经营范围
84	天津弘明安有限公司	何礼萍	2015.5.14	100,000	天津市武清开发区	100%	计算机软件开发，通讯系统技术开发、转让、咨询服务，商务信息咨询，办公用品批发，企业管理咨询，企业营销策划，新能源技术、生物技术开发、咨询、转让。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
85	天津弘明景有限公司	何礼萍	2015.5.14	100,000	天津市武清开发区	100%	计算机软件开发，通讯系统技术开发、转让、咨询服务，商务信息咨询，办公用品批发，企业管理咨询，企业营销策划，新能源技术、生物技术开发、咨询、转让。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
86	天津弘明意有限公司	何礼萍	2015.5.14	100,000	天津市武清开发区	100%	计算机软件开发，通讯系统技术、新能源技术、生物技术的开发、转让、咨询服务，商务信息咨询，办公用品批发，企业管理咨询，市场营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
87	天津利发资产管理有 限公司	刘昶	2015.6.4	20,000	天津市武清开发区	100%	资产管理（金融资产除外），企业管理咨询，企业营销策划、商务信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
88	珠海横琴铭盛投资管理 咨询有限公司	刘昶	2015.6.17	100	珠海市横琴新区	100%	章程记载的经营范围：投资管理咨询服务；企业管理咨询；财务管理咨询；科技信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

序号	名称	法定代表人	成立时间	注册资本 (万元)	主要经营地	直接和间接持股比例合计	经营范围
89	珠海横琴著融资产管理有限公司	刘昶	2015.6.17	100	珠海市横琴新区	100%	章程记载的经营范围：投资管理咨询服务；企业管理咨询；财务管理咨询；科技信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
90	利真香港贸易有限公司	---	2015.6.25	---	香港	100%	---
91	上海隆澈投资有限公司	刘昶	2015.7.7	100,000	上海自贸区	100%	实业投资，从事货物及技术的进出口业务，投资管理，投资咨询，资产管理，企业管理咨询，物业管理，会务服务，商务信息咨询，展览展示服务，文化艺术交流策划，票务代理，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），体育用品、电子产品、日用百货、五金交电、服装服饰、电线电缆的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
92	上海永文投资有限公司	刘昶	2015.7.8	120,000	上海自贸区	100%	实业投资，从事货物及技术的进出口业务，投资管理，投资咨询，资产管理，企业管理咨询，物业管理，会务服务，商务信息咨询，展览展示服务，文化艺术交流策划，票务代理，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），体育用品、电子产品、日用百货、五金交电、服装服饰、电线电缆的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

序号	名称	法定代表人	成立时间	注册资本 (万元)	主要经营地	直接和间接持股比例合计	经营范围
93	济南弘骏房地产开发有限公司	孙傲	2015.7.9	1,000	济南市天桥区	0%*	房地产开发、经营；旅游项目开发；园林绿化工程、物业管理（凭许可证经营）；房产中介服务；酒店管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
94	OCEAN SOUND ENTERPRISE LIMITED	---	2015.7.19	--	香港	100%	---
95	长白山保护开发区新奇世界体育投资发展有限公司	杨宏亮	2015.7.23	1,000	吉林长白山开发区	70%	以自营资金进行体育、旅游投资；运营管理；体育、旅游开发、投资咨询服务；体育赛事组织、赛事咨询顾问；体育培训及咨询服务（不得从事理财、非法集资、非法吸储、贷款等业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
96	Zhonghong New World Investment Pte.Ltd	无	2015.1.22	5,000（新元）	Singapore	100%	无
97	北京易融华盛资产管理有限公司	何礼萍	2015.6.8	1,000	北京市平谷区马坊物流基地东区 1466 号	100%	投资咨询；资产管理。（1、不得以公开方式募集资金；2、不得公开交易证券产品和金融衍生品；3、不得发放贷款；4、不得向所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益。）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

*注：1、中弘股份及中弘弘毅持有海南金昌 0% 股权，但中弘股份通过全资子公司中弘弘毅拥有海南金昌 100% 权益，其原因是中弘弘毅将海南金昌 100% 股权转让给西藏信托有限公司，并约定借款全部偿还后股权转回中弘弘毅，同时西藏信托有限公司不参与公司经营管理；由于海南荔香农业开发有限公司为海南金昌的全资子公司，所以也纳入中弘股份合并报表的范围；

2、中弘股份通过全资子公司中弘投资持有御马坊置业 1% 股权，但拥有御马坊置业 100% 权益，其原因

是中弘投资将持有的御马坊置业 99% 股权委托给中信信托有限责任公司设立专项股权信托项目，并约定该股权信托项目在债权到期回购完成后结束，同时中信信托有限责任公司不参与公司经营管理；

3、中弘股份通过全资子公司中弘投资持有海南日升 33.33% 股权，但拥有海南日升 100% 权益，其原因是中国民生信托有限公司作为受托方发起设立信托计划对海南日升进行增资，并签订股权回购协议，同时中国民生信托有限公司不参与公司经营管理；

4、中弘股份及中弘投资持有弘元鼎成 0% 股权，但中弘股份通过全资子公司中弘投资拥有弘元鼎成 98% 权益，其原因是西藏信托有限公司以其设立的单一信托项下的信托资金自中弘投资受让弘元鼎成 98% 的股权，并签订股权回购协议，同时西藏信托有限公司不参与公司经营管理；

5、中弘股份通过中房环渤海持有山东中弘置业 2% 股权，但拥有山东中弘置业 100% 权益，其原因是北京国际信托有限公司通过与中房环渤海合作设立集合信托计划对山东中弘置业进行增资及追加投资，并按协议约定实现北京国际信托有限公司股权投资的退出，同时北京国际信托有限公司不参与公司经营管理；

6、中弘股份通过全资子公司中弘投资持有弘轩鼎成 51% 股权，但拥有弘轩鼎成 100% 权益，其原因是汇添富资本管理有限公司通过与中弘投资合作设立专项资产管理计划对弘轩鼎成进行增资，并签订股权回购协议，同时汇添富资本管理有限公司不参与公司经营管理；

7、中弘股份持有浙江新奇世界影视 49% 的股权，但对其拥有控制权，其原因是浙江新奇世界影视 5 名董事中的 4 名为中弘股份提名的。由于安吉弘骏投资有限公司为浙江新奇世界影视的全资子公司，而安吉弘骊房地产开发有限公司又为安吉弘骏投资有限公司的全资子公司，所以两者也纳入中弘股份合并报表的范围。

8、中弘股份通过全资子公司济南中弘旅游开发有限公司持有济南弘骏房地产开发有限公司 0% 股权，但拥有济南弘骏房地产开发有限公司 100% 权益，其原因是济南中弘旅游开发有限公司将济南弘骏房地产开发有限公司 100% 股权转让给广德农银前海创富投资合伙企业（有限合伙），并约定借款全部偿还后股权转让回，同时广德农银前海创富投资合伙企业（有限合伙）不参与公司经营管理。

2、发行人主要下属子公司财务情况

发行人控股子公司 2014 年度及 2015 年 1-9 月主要财务数据如下（2014 年度财务数据已经天健会计师审计，2015 年 1-9 月财务数据未经审计）：

序号	名称	总资产 (万元)		净资产 (万元)		营业收入 (万元)		净利润 (万元)	
		2015.9.30	2014.12.31	2015.9.30	2014.12.31	2015 年 1-9 月	2014 年度	2015 年 1-9 月	2014 年度
1	中弘投资	923,093.09	1,276,310.51	108,107.44	131,079.46	-	213,546.57	24,027.98	42,559.40
2	文昌物业	2,235.20	4,057.02	1,291.25	3,126.72	3,722.20	9,444.49	-1,835.47	633.56
3	中房环渤海	101,302.10	96,517.95	4,779.86	4,783.91	-	-	-4.05	-60.28
4	中弘矿业	134,699.51	137,618.75	108,137.36	64,133.40	-	-	45,468.65	1,684.07
5	北京九泓龙翔餐饮有限公司	175.48	162.35	-191.93	-180.83	253.17	312.06	-11.10	-12.89
6	海南金昌	98,920.35	94,046.24	22,710.67	22,838.29	-	-	-127.62	1,385.72
7	御马坊置业	472,211.59	433,507.18	6,154.26	7,627.72	-	-	-1,473.46	-1,699.89
8	北京永恒嘉业投资有限公司	168,599.00	25,321.04	717.96	720.24	-	-	-2.29	-171.62
9	海南日升	114,455.91	119,060.54	66,178.61	66,687.70	6,338.63	25,096.52	-509.09	1,349.45
10	海南荔香农业开发有限公司	53,257.87	53,257.93	198.07	198.13	-	-	-0.07	-0.14
11	海南弘昇投资有限公司	23,918.26	23,918.40	9,977.26	9,977.40	-	-	-0.14	-3.90
12	海南中弘地产投资有限公司	659.89	672.27	237.70	270.26	-	-	-32.56	-64.77
13	美猴王有限公司	211,813.26	11,663.49	9,475.14	9,488.09	-	-	-12.95	-17.00
14	宿州中弘置业有限公司	20,630.42	20,639.11	10,968.89	11,023.72	-	-	-54.83	-154.85

序号	名称	总资产 (万元)		净资产 (万元)		营业收入 (万元)		净利润 (万元)	
		2015.9.30	2014.12.31	2015.9.30	2014.12.31	2015 年 1-9 月	2014 年度	2015 年 1-9 月	2014 年度
15	北京中弘地产有限公司	604,547.93	585,885.46	-18,125.05	-7,507.26	87.75	-	-10,617.78	-9,567.86
16	长白山望天鹅旅游开发有限公司	23,851.37	21,873.67	8,847.91	8,884.61	-	-	-36.70	-160.45
17	微山岛旅游开发有限公司	10,226.24	10,252.68	9,567.57	9,589.01	-	-	-21.44	-133.27
18	海南如意岛旅游度假投资有限公司	356,493.24	265,494.38	49,250.53	49,632.05	-	-	-381.52	-156.12
19	西双版纳路南山旅游度假开发有限公司	33,900.16	30,922.79	30,124.24	30,631.36	-	-	-507.12	-790.57
20	北京弘元鼎成房地产开发有限公司	261,898.73	144,016.35	148,204.05	114,895.19	47,000.00	-	33,308.86	14,999.47
21	中弘旅游投资有限公司	12,010.37	2,010.38	1,995.37	1,995.38	-	-	-0.01	-0.06
22	中弘文化投资有限公司	12,005.31	2,005.44	1,989.91	1,993.44	-	-	-3.53	-0.07
23	新疆中弘永昌股权投资管理有限公司	1,001.35	1,001.36	999.35	999.36	-	-	-0.01	-0.06

序号	名称	总资产 (万元)		净资产 (万元)		营业收入 (万元)		净利润 (万元)	
		2015.9.30	2014.12.31	2015.9.30	2014.12.31	2015 年 1-9 月	2014 年度	2015 年 1-9 月	2014 年度
24	新疆中弘恒昌股权投资合伙企业（有限合伙）	1,002.34	1,002.35	999.34	999.35	-	-	-0.01	-0.06
25	新疆中弘永泰股权投资管理有限公司	1,001.28	1,001.29	999.28	999.29	-	-	-0.01	-0.07
26	新疆中弘恒泰股权投资合伙企业（有限合伙）	1,002.31	1,002.32	999.31	999.32	-	-	-0.01	-0.07
27	海南中洲投资有限公司	1,050.81	1,050.84	997.81	997.84	-	-	-0.03	-0.04
28	海南中濠投资有限公司	1,057.93	1,057.95	997.83	997.85	-	-	-0.03	-0.05
29	海南中衍投资有限公司	1,052.83	1,052.85	997.83	997.85	-	-	-0.03	-0.04
30	海南中岩投资有限公司	1,055.56	1,055.58	997.06	997.08	-	-	-0.03	-0.04
31	海南中翊投资有限公司	1,045.19	1,045.22	997.09	997.12	-	-	-0.03	-0.04
32	山东中弘置业	209,086.44	182,236.57	163,960.26	165,385.91	-	-	-1,425.22	-1,613.33
33	弘轩鼎成	368,431.21	261,899.30	23,755.54	18,606.33	38,121.11	-	5,149.21	-693.28

序号	名称	总资产 (万元)		净资产 (万元)		营业收入 (万元)		净利润 (万元)	
		2015.9.30	2014.12.31	2015.9.30	2014.12.31	2015 年 1-9 月	2014 年度	2015 年 1-9 月	2014 年度
34	长白山保护开发区中弘房地产开发有限公司	31,496.91	27,878.83	8,663.06	9,439.92	-	-	-776.86	-535.32
35	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	77,935.47	40,769.69	9,593.14	2,879.33	-	-	-286.19	-102.20
36	杭州弘葵网络有限公司	1,021.47	1,293.41	777.90	1,265.29	-	-	-487.39	-620.95
37	海南弘恩投资有限公司	1,024.16	1,024.20	999.16	999.20	-	-	-0.04	-0.62
38	海南弘昱投资有限公司	1,028.27	1,024.18	999.07	999.18	-	-	-0.12	-0.64
39	海南弘晟投资有限公司	1,029.07	1,029.18	999.07	999.18	-	-	-0.11	-0.77
40	海南弘睿投资有限公司	999.21	999.27	999.21	999.27	-	-	-0.06	-0.67
41	海南弘煊投资有限公司	999.21	999.27	999.21	999.27	-	-	-0.06	-0.67
42	海南弘焯投资有限公司	1,050.12	1,050.20	999.12	999.20	-	-	-0.08	-0.75

序号	名称	总资产 (万元)		净资产 (万元)		营业收入 (万元)		净利润 (万元)	
		2015.9.30	2014.12.31	2015.9.30	2014.12.31	2015 年 1-9 月	2014 年度	2015 年 1-9 月	2014 年度
43	长白山保护开发区东参房地产开发有限公司	4,997.35	4,997.36	4,997.35	4,997.36	-	-	-	-2.64
44	北京中弘商业运营管理有限公司	24,512.21	5,386.32	4,028.82	4,781.81	-	-	-752.99	-218.19
45	北京中弘弘毅投资有限公司	559,559.18	157,149.45	28,922.40	28,915.55	-	-	6.85	-1,084.45
46	济南中弘旅游开发有限公司	59,428.89	29,329.93	9,586.99	9,947.71	-	-	-360.61	-52.29
47	北京中弘网络营销顾问有限公司	5,559.45	5,293.74	-21,030.25	-5,750.04	-	-	-15,280.21	-10,750.04
48	北京中弘弘庆房地产开发有限公司	37,883.24	90,992.68	9,972.59	9,992.68	-	-	-20.09	-7.32
49	北京中弘弘熹房地产开发有限公司	130,289.92	9,994.99	9,992.92	9,994.99	-	-	-2.06	-5.01
50	北京中弘弘璟房地产开发有限公司	146,461.95	9,994.99	9,991.45	9,994.99	-	-	-3.54	-5.01
51	西双版纳路南山雨林度假开发有限公司	103,117.13	105,199.69	9,956.01	9,975.03	-	-	-19.02	6,399.74

序号	名称	总资产 (万元)		净资产 (万元)		营业收入 (万元)		净利润 (万元)	
		2015.9.30	2014.12.31	2015.9.30	2014.12.31	2015 年 1-9 月	2014 年度	2015 年 1-9 月	2014 年度
52	北京中弘庆祥投资有限公司	1,000.05	-	999.43	-	-	-	-0.57	-
53	海南弘晖投资有限公司	0.01	0.10	-0.19	-0.10	-	-	-0.10	-0.10
54	海南弘璟投资有限公司	0.01	0.10	-0.19	-0.10	-	-	-0.10	-0.10
55	海南中弘明锐投资有限公司	0.01	0.10	-0.19	-0.10	-	-	-0.10	-0.10
56	海南弘峻投资有限公司	0.01	0.10	-0.19	-0.10	-	-	-0.10	-0.10
57	浙江新奇世界影视文化投资有限公司	26,408.42	9,426.62	4,754.70	4,767.39	-	-	-12.69	-132.61
58	海南弘铂投资有限公司	0.01	0.10	-0.19	-0.10	-	-	-0.10	-0.10
59	海南中弘明翔投资有限公司	0.01	0.10	-0.19	-0.10	-	-	-0.10	-0.10
60	海南中弘明昊投资有限公司	0.01	0.10	-0.19	-0.10	-	-	-0.10	-0.10
61	海南弘鸣投资有限公司	0.01	0.10	-0.19	-0.10	-	-	-0.10	-0.10

序号	名称	总资产 (万元)		净资产 (万元)		营业收入 (万元)		净利润 (万元)	
		2015.9.30	2014.12.31	2015.9.30	2014.12.31	2015 年 1-9 月	2014 年度	2015 年 1-9 月	2014 年度
62	海南弘驰投资有限公司	0.01	0.10	-0.19	-0.10	-	-	-0.10	-0.10
63	海南中炫投资有限公司	0.01	0.10	-0.19	-0.10	-	-	-0.10	-0.10
64	海南中淼投资有限公司	0.01	0.10	-0.19	-0.10	-	-	-0.10	-0.10
65	海南中弘明宇投资有限公司	0.01	0.10	-0.19	-0.10	-	-	-0.10	-0.10
66	海南弘胥投资有限公司	0.01	0.10	-0.19	-0.10	-	-	-0.10	-0.10
67	海南中弘明灏投资有限公司	0.01	0.10	-0.19	-0.10	-	-	-0.10	-0.10
68	海南弘鹏投资有限公司	0.01	0.10	-0.19	-0.10	-	-	-0.10	-0.10
69	长白山保护开发区腾龙物业管理有限公司	10.89	6.88	-109.50	-18.58	-	-	-90.91	-18.58
70	安吉弘骏投资有限公司	12,110.02	12,110.05	999.52	999.55	-	-	-0.03	-0.45
71	安吉弘骊房地产开发有限公司	24,066.43	18,540.26	8,564.06	9,729.54	-	-	-1,165.49	-270.46

序号	名称	总资产 (万元)		净资产 (万元)		营业收入 (万元)		净利润 (万元)	
		2015.9.30	2014.12.31	2015.9.30	2014.12.31	2015 年 1-9 月	2014 年度	2015 年 1-9 月	2014 年度
72	济南中弘弘庆房地产开发有限公司	48,627.58	6,668.50	4,783.83	-322.05	-	-	106.20	-322.05
73	中弘新奇世界投资有限公司	19,817.62	1,000.00	5,063.21	1,000.00	-	-	-124.01	-
74	安吉中弘文昌物业管理有限公司	35.40	-	8.79	-	22.06	-	-41.21	-
75	济南中弘荣盛物业管理有限公司	35.92	-	30.25	-	-	-	-19.75	-
76	天津弘文投资有限公司	100,033.68	-	9,998.25	-	-	-	-1.75	-
77	天津弘伟投资有限公司	100,033.68	-	9,998.25	-	-	-	-1.75	-
78	天津弘天投资有限公司	100,033.75	-	9,998.27	-	-	-	-1.73	-
79	天津弘澈商务信息咨询有限公司	300.01	-	99.95	-	-	-	-0.05	-
80	天津弘东科技合伙企业（有限合伙）	160,738.56	-	100,101.08	-	-	-	1.08	-
81	天津弘巍仓储合伙企业（有限合伙）	160,740.17	-	100,102.68	-	-	-	2.68	-

序号	名称	总资产 (万元)		净资产 (万元)		营业收入 (万元)		净利润 (万元)	
		2015.9.30	2014.12.31	2015.9.30	2014.12.31	2015 年 1-9 月	2014 年度	2015 年 1-9 月	2014 年度
82	天津弘净国际贸易合伙企业（有限合伙）	160,739.65	-	100,102.13	-	-	-	2.13	-
83	长白山保护开发区新奇世界房地产开发有限公司	1,495.17	-	-19.50	-	-	-	-19.50	-
84	天津弘明安有限公司	60,638.21	-	60,607.80	-	-	-	-29.70	-
85	天津弘明景有限公司	60,638.21	-	60,607.80	-	-	-	-29.70	-
86	天津弘明意有限公司	60,638.21	-	60,607.80	-	-	-	-29.70	-
87	天津利发资产管理 有限公司	-	-	-0.01	-	-	-	-0.01	-
88	珠海横琴铭盛投资管理 咨询有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
89	珠海横琴著融资产管理 有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
90	利真香港贸易有限 公司	88,976.21	-	32,231.57	-	-	-	-2,478.98	-

序号	名称	总资产 (万元)		净资产 (万元)		营业收入 (万元)		净利润 (万元)	
		2015.9.30	2014.12.31	2015.9.30	2014.12.31	2015 年 1-9 月	2014 年度	2015 年 1-9 月	2014 年度
91	上海隆澈投资有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
92	上海永文投资有限公司	44,750.71	-	44,750.71	-	-	-	0.71	-
93	济南弘骏房地产开发有限公司	1,000.15	-	999.95	-	-	-	-0.05	-
94	OCEAN SOUND ENTERPRISES LIMITED	0.15	-	-0.38	-	-	-	-0.38	-
95	长白山保护开发区新奇世界体育投资发展有限公司	1,571.04	-	-207.31	-	-	-	-207.31	-
96	Zhonghong New World Investment Pte.Ltd	2.32	-	-	-	-	-	-	-
97	北京易融华盛资产管理	-	-	-0.11	-	-	-	-0.11	-

注：上表中序号为第 88、89、91 的公司，截至 2015 年 9 月 30 日，尚未进行注册资本认缴，因此上述子公司 2015 年三季度财务数据暂无。

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，截至 2015 年 9 月 30 日，中弘卓业集团持有公司 159,118.39 万股股份，占公司总股本的 34.51%。其基本情况如下：

公司名称	中弘卓业集团有限公司		
注册资本	60,000 万元	法定代表人	王永红
公司类型	有限责任公司（自然人独资）	注册地址	新疆乌鲁木齐市高新街 258 号数码港大厦 2015-431 号
股权结构	王永红持有 100% 股权	成立日期	2004 年 11 月 4 日
经营范围	许可经营项目：无。一般经营项目：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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		

截至 2014 年 12 月 31 日，中弘卓业集团总资产 206.43 亿元，净资产 54.11 亿元，2014 年实现营业收入 26.44 亿元，实现净利润-1.41 亿元（以上财务数据经中诚信安瑞（北京）会计师事务所有限公司审计）。截至 2015 年 6 月 30 日，中弘卓业集团总资产 209.59 亿元，净资产 66.85 亿元，2015 年 1-6 月实现营业收入 6.80 亿元，实现净利润 11.48 亿元（以上财务数据未经审计）。

（二）实际控制人情况

截至本募集说明书摘要签署日，王永红先生通过全资子公司中弘卓业集团间接持有公司 159,118.39 万股股份，占公司总股本的 34.51%，为公司的实际控制人。

王永红先生：中国国籍，1972 年出生，毕业于西南交通大学，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。

（三）控股股东所持股份的权利限制及权属纠纷

截至 2015 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 158,021.55 万股，占公司总股本比例为 34.28%。

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	1,580,215,520	34.28%
合计	1,580,215,520	34.28%

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

截至本募集说明书摘要签署日，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
王永红	董事长	男	43	2013.3.28---2016.3.27
崔崑	董事	男	43	2015.4.2---2016.3.27
	总经理			2015.3.16---2016.3.27
金洁	董事、副总经理、董事会秘书	男	44	2013.3.28---2016.3.27
刘祖明	董事、财务总监	男	43	2013.3.28---2016.3.27
李亚平	独立董事	女	56	2013.3.28---2016.3.27
林英士	独立董事	男	46	2014.7.7---2016.3.27
蓝庆新	独立董事	男	39	2014.7.7---2016.3.27
吴学军	监事会主席	男	52	2013.3.28---2016.3.27
龙丽飞	监事	女	41	2013.3.28---2016.3.27
符婧	职工监事	女	36	2013.3.28---2016.3.27
张继伟	副总经理	男	46	2013.3.28---2016.3.27
王绍合	副总经理	男	45	2013.3.28---2016.3.27

七、发行人的主要业务

（一）公司的主营业务发展概况

公司前身为安徽宿州科苑集团有限责任公司，安徽宿州科苑集团有限责任公司于 1997 年 8 月 18 日整体变更设立为股份有限公司，公司名称为安徽省科苑应用技术开发（集团）股份有限公司。经中国证监会发行字〔2000〕第 53 号文批准，公司于 2000 年 5 月向社会公众发行 A 股股票 4000 万股，公司股票于 2000 年 6 月 16 日在深圳证券交易所挂牌交易。公司经营范围为：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与销售。

（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	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	91,459.74	95.44%	238,112.28	95.82%	103,542.38	92.50%	374,506.23	98.23%
其他业务收入	4,367.20	4.56%	10,385.41	4.18%	8,397.07	7.50%	6,753.49	1.77%
营业收入	95,826.95	100%	248,497.69	100%	111,939.45	100%	381,259.72	100%

注：由于公司 2012 年和 2013 年上半年发生同一控制下的企业合并事项，2014 年发生会计政策变更，

公司对 2012 年度、2013 年度财务数据进行了追溯调整，本表引用数据为经追溯调整的财务数据，以下同。

（1）房地产业

房地产业的商品房销售收入是主营业务收入最主要组成部分，最近三年及一期占主营业务收入比例平均超过 95%。公司房地产业收入及经营业绩的稳步增长，提高了公司在行业中的竞争实力。

（2）其他业务

公司的其他业务服务主要包括物业、餐饮和旅游等。

公司的物业服务业务主要由北京中弘文昌物业管理有限公司承担，仅限于公司开发的房地产项目，物业管理费占营业收入的比例较低。

餐饮服务经营收入主要为公司全资子公司北京九泓龙翔餐饮有限公司取得，目前收入贡献占比较低。

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

地区名称	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
北京	85,121.11	93.07%	213,015.76	89.46%	72,237.33	69.77%	355,283.01	94.87%
海南	6,338.63	6.93%	25,096.52	10.54%	31,305.04	30.23%	19,223.22	5.13%
合计	91,459.74	100%	238,112.28	100%	103,542.38	100%	374,506.23	100%

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
2015 年 1-9 月	25.00	-	5.10
2014 年	30.24	10.02	19.32
2013 年	-	7.28	5.57
2012 年	2.20	14.17	20.12
合计	57.44	31.47	50.11

注：开工面积为当年开工的可售建筑面积，竣工面积为当年通过验收合格的可售建筑面积，销售面积

为当年签约的可售建筑面积。

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

我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，在 2013 年达到人均约 2.7 万元，2014 年达到人均约 2.9 万元，同比增长 7.0%。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于以旅游地产为龙头，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，旅游地产销售型物业和经营型物业并重，能为公司提供稳定的现金流。

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、受地方政府的大力支持

开发旅游地产不仅能促进当地就业，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，最终促进当地经济发展。公司现有的旅游地产开发项目均受到地方政府以税收优惠或政府补助等形式的鼓励和扶持。

（二）有效的城市开发策略优势

公司在区域布局上坚持“区域战略、聚焦发展”，即立足于北京等特大型核

中心城市，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、涵盖山湖岛海多种类型”的 6 大区域协同布局。从中等城市和旅游资源发达的地区开始布局，具有以下优势：

1、丰富的旅游资源和良好的知名度节省了公司的开发和营销成本

北京市、海南省、云南省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。

2、市场潜力巨大

中等城市和旅游资源丰富区域的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，中等城市和区域将成为城市化的主体。同时，中等城市居民改善住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。

3、与公司的发展现状相适应

与大城市的商品住宅开发相比，中等城市或区域的项目开发规模相对小、开发资金需求量少。这一特点与公司规模正在壮大、中等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。

（三）准确的客户定位优势

公司通过对中等收入水平的城市居民消费需求的分析，结合公司长期发展战略，将目标客户定位为中等及中等偏上收入阶层：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和休闲度假产品，并与国家“调整住房供应结构”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高品质、富有冲击力的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，对项目开发成本和相关费用进行预算管理，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的管理目标，使公司的项目开发成本在同行业上市公司中处于较低水平。

（六）具备较为成熟的休闲度假物业开发能力

发行人坚持休闲旅游地产、主题商业地产的业务发展方向和定位，是公司经过深思熟虑的发展战略。公司为了实现战略发展目标，经过较长时间的深入研究及实践探索，已经形成较为成熟及完善的休闲度假物业的投资、设计及运营方面的商业模式，也从组织层面建立相应的职能部门和业务制度，专门成立了旅游规划研究院、投资发展中心等专业组织部门，在商业模式、产品定位、项目规划、设计、项目运营方面都进行了深入的研究和实践，取得了卓越有效的成绩，为全

面开展休闲旅游度假物业开发和经营积攒了较为丰富的经验基础；

为应对公司在休闲旅游度假物业开发的业务发展，公司也建立起来强有力的队伍，引进了具有多年丰富旅游休闲度假物业项目操作经验的高管团队，以及专业性强、技术水平高、执行力充分的中层管理队伍及基层管理人员，为公司旅游项目战略的落实给予了充分的人才保障。

九、公司法人治理机构及报告期内的运行情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事会由7名董事组成，其中独立董事3名；监事会由3名监事组成，其中职工代表监事1名。公司设有董事会秘书1名。根据相关法律法规的有关规定，公司制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等相关公司治理制度；董事会下设战略与投资委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等专门委员会。

目前，公司已形成了权责分明、各司其职的法人治理结构，公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求。公司股东大会、董事会及各专门委员会、监事会及公司管理层各尽其责、恪尽职守、规范运作；公司对关联交易、担保事项、出售资产、重大投资以及信息披露等事项均按照《公司章程》以及《上市规则》等有关规定履行了相应的审批程序并及时履行信息披露义务。公司治理实际情况与《公司法》、《证券法》及中国证监会、深交所等制定有关上市公司治理规范性文件的要求不存在差异。

十、公司报告期内违法违规及受处罚的情况及董事、监事、高级管理人员的任职资格

公司报告期内未出现违法违规的行为及被监督部门予以处罚的情形。公司董事、监事、高级管理人员掌握了进入证券市场应具备的法律、行政法规和相关知识，知悉上市公司及其高管人员的法定义务和责任，具备足够的诚信水准和管理上市公司的能力及经验，均符合《公司法》及《公司章程》规定的任职资格。

十一、公司独立运营情况

发行人设立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与股东之间完全分开，独立运作，公司拥有独立完整的业务体系，具备面向市场的自主经营能力。

十二、关联交易情况

（一）经常性关联交易

报告期内公司与关联方之间发生的经常性关联交易如下：

1、采购商品、接受劳务的关联交易

报告期内，公司与关联方无购销商品、提供和接受劳务的关联交易。

2、物业租赁的关联交易

报告期内，公司物业租赁的关联交易如下：

年度	出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁收益 定价依据	年度确认的 租赁收益（元）
2012 年	中弘投资	中弘卓业集团	办公用房 2398.01m ²	市场价	1,302,787.20
2013 年	中弘投资	中弘卓业集团	办公用房 2398.01m ²	市场价	1,302,787.20
2014 年	中弘投资	中弘卓业集团	办公用房 1394.25m ²	市场价	651,393.60
2015 年 1-9 月	中弘投资	中弘卓业集团	办公用房 1202m ²	市场价	1,316,190.00

3、资金拆借的关联交易

报告期内，公司与关联方资金拆借的关联交易发生额如下：

年度	关联方	拆借金额（万元）	备注	利率
拆入：				
2012 年	中弘卓业集团	6,186.85	至 2012 年 8 月底全部归还	0%
2013 年	中弘卓业集团	11,900.00	至 2013 年 9 月底全部归还	0%
2014 年	中弘卓业集团	44,500.00	至 2014 年 6 月底全部归还	0%
2015 年 1-9 月	中弘卓业集团	107,090.00	至 2015 年 9 月底全部归还	0%
拆出：				
2012 年	汪清鑫兴矿业	1,000.00	2012 年 7 月新增 500.00 万元	8%
2013 年	汪清鑫兴矿业	1,000.00	产生利息合计 149.11 万元	8%
2014 年	汪清鑫兴矿业	1,000.00	产生利息合计 230.22 万元	8%
2015 年 1-9 月	汪清鑫兴矿业	1,000.00	产生利息合计 290.89 万元	8%

注：2013 年 7 月、8 月，公司分三笔拆入控股股东中弘卓业集团共计 1.19 亿元，系为用于上市公司房地产开发项目和补充营运资金。为支持上市公司业务发展，该拆入资金为无息借款。截至 2013 年 9 月末，该三笔拆入资金已全部归还。

2014 年 1 月、2 月、6 月，公司分五笔拆入控股股东中弘卓业集团共计 4.45 亿元，系为用于上市公司房地产开发项目和补充营运资金。为支持上市公司业务发展，该拆入资金为无息借款。截至 2014 年 6 月末，该五笔拆入资金已全部归还。

2015 年 3 月、6 月，公司分四笔拆入控股股东中弘卓业集团共计 10.71 亿元，系为用于上市公司房地产开发项目和补充营运资金。为支持上市公司业务发展，该拆入资金为无息借款。截至 2015 年 9 月末，该四笔拆入资金已全部归还。

公司拆出给汪清鑫兴矿业的资金，主要用于后者在杜荒岭金矿区开展后续开发工作，以期提升杜荒岭金矿区的资源储量和生产水平。2011 年 10 月 8 日，公司与汪清鑫兴矿业签订《借款协议书》，约定由公司向汪清鑫兴拆出 500.00 万资金，利率 8%，还款期三年；2014 年 10 月 7 日，公司与汪清鑫兴矿业签订《借款协议书补充协议》，约定上述借款的借款期限延至 2016 年 10 月 8 日，利率不变。2012 年 7 月 16 日，公司与汪清鑫兴矿业又签订一份《借款协议书》，约定由公司向汪清鑫兴拆出 500.00 万资金，利率 8%，还款期三年；2015 年 4 月 7 日，公司与汪清鑫兴矿业签订《借款协议书补充协议》，约定上述借款的借款期限延至 2017 年 7 月 20 日，利率不变。

（二）偶发性关联交易

1、收购中弘矿业

2012 年 1 月 6 日，经公司第五届董事会 2012 年第一次临时会议审议通过，公司与中弘卓业集团签署股权转让协议，受让中弘卓业集团持有的中弘矿业 61.54% 的股权。2012 年 1 月 31 日，公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过

该收购事项。

北京天健兴业资产评估有限公司对中弘矿业全部股东权益价值进行了评估，评估基准日为 2011 年 5 月 31 日，并出具了天兴评报字（2011）第 748 号评估报告。中弘矿业 61.54% 股权对应的净资产评估价值 57,032.16 万元，公司与中弘卓业集团协商确认交易标的转让价款为 57,032 万元。

通过收购中弘矿业的股权，公司能够进一步优化主营结构，开拓公司业务范围，有利于提升公司整体资产规模和盈利能力，同时也规避了与中弘卓业集团之间潜在的同业竞争。

2、收购文昌物业

2013 年 2 月 6 日，经公司第五届董事会 2013 年第二次临时会议审议通过，公司与中弘卓业集团签署股权转让协议，受让中弘卓业集团持有的文昌物业 100% 的股权。该事项无需股东大会审议。

北京中同华资产评估有限公司对文昌物业全部股东权益价值进行了评估，评估基准日为 2012 年 12 月 31 日，并出具了中同华评字（2013）第 33 号评估报告。文昌物业 100% 股权对应的净资产评估值为 2,505.08 万元，公司与中弘卓业集团协商确定交易标的转让价款为 2,500 万元。

通过收购文昌物业的股权，能够进一步完善公司主营结构，完善了公司房地产开发的完整业务链，同时规避了与中弘卓业集团之间潜在的同业竞争。

（三）关联方应收应付款项余额

报告期内，关联方应收应付款项余额情况如下：

单位：万元

项目	关联公司名称	2015.9.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
其他应收款	汪清鑫兴矿业	1,290.89	1,230.22	1,149.11	1,000.00

注：2013 年 12 月 31 日对汪清鑫兴矿业的其他应收款余额包括 1,000 万元本金和 149.11 万元利息；2014 年 12 月 31 日对汪清鑫兴矿业的其他应收款余额包括 1,000 万元本金和 230.22 万元利息；2015 年 9 月 30

日对汪清鑫兴矿业的其他应收款余额包括 1,000 万元本金和 290.89 万元利息。

（四）关联担保

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人及其子公司接受实际控制人王永红如下担保：

被担保方	担保金额（元）	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
中弘控股股份有限公司	55,290,428.32	2013/11/12	2015/11/12	否
弘轩鼎成房地产开发有限公司	60,000,000.00	2014/10/16	2015/10/16	否
弘轩鼎成房地产开发有限公司	60,000,000.00	2014/10/16	2016/10/16	否
弘轩鼎成房地产开发有限公司	240,000,000.00	2014/10/16	2017/04/16	否
弘轩鼎成房地产开发有限公司	240,000,000.00	2014/10/16	2017/10/16	否
御马坊置业有限公司	1,600,000,000.00	2014/03/03	2016/03/03	否
山东中弘置业有限公司	1,000,000,000.00	2014/05/06	2016/05/20	否
北京中弘地产有限公司	998,000,000.00	2015/04/24	2018/04/23	否
中弘矿业投资有限公司	200,000,000.00	2015/06/25	2016/06/25	否
弘轩鼎成房地产开发有限公司	200,000,000.00	2015/08/20	2017/08/20	否
中弘控股股份有限公司	1,819,124,399.76	2015/07/02	2017/07/02	否

第四节 发行人的资信情况

一、发行人获得主要贷款银行的授信情况

公司与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，在银行的授信情况良好，间接融资能力较强。按合并报表口径，截至 2015 年 9 月 30 日，公司共获得 3 家国内金融机构共计 4,050,000,000.00 元的银行授信额度，已使用 3,000,000,000.00 元贷款额度，详细情况如下：

单位：元

序号	授信单位	授信金额	子公司	授信时间	已使用授信金额
1	海口市农村信用联社	1,000,000,000.00	海南如意岛旅游度假投资有限公司	2013 年 12 月-2018 年 12 月	1,000,000,000.00
2	国家开发银行海南分行	500,000,000.00	海南日升投资有限公司	2011 年 9 月-2015 年 11 月	500,000,000.00
3	北京银行	2,000,000,000.00	中弘控股股份有限公司	2014 年 12 月-2015 年 12 月	950,000,000.00
4	北京银行	350,000,000.00	北京弘轩鼎成房地产开发有限公司	2014 年 6 月-2016 年 6 月	350,000,000.00
5	北京银行	200,000,000.00	北京中弘地产有限公司	2014 年 2 月-2020 年 2 月	200,000,000.00
	合计	4,050,000,000.00	---	---	3,000,000,000.00

二、最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

公司在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，最近三年及一期没有发生过严重违约现象。

三、发行人已发行债券及其偿还情况

经中国证监会证监许可[2014]649 号文核准，中弘股份获准向社会公开发行面值不超过人民币 9.5 亿元的公司债券。上述公司债券发行工作于 2015 年 1 月 6

日启动，并于 2015 年 1 月 9 日发行完毕。截至本募集说明书摘要签署日，发行人已于 2016 年 1 月 6 日完成上述公司债券的首次利息兑付。

四、本次发行后的累计债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券的基础发行规模为 2 亿元，可超额配售不超过 4 亿元（含 4 亿元）。全部发行完毕后，发行人累计公司债券余额为 155,000.00 万元，占发行人截至 2015 年 9 月 30 日的合并报表股东权益（622,231.44 万元）的比例为 24.91%。

五、发行人最近三年及一期主要财务指标（合并报表口径）

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率	2.77	2.30	2.40	2.12
速动比率	0.80	0.77	0.73	0.87
资产负债率	67.20%	68.19%	77.48%	68.12%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利息保障倍数	0.78	0.42	0.71	2.91
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
经营活动产生的现金流量净额 (万元)	-60,758.45	-382,780.17	-143,361.86	35,914.04

注：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+已资本化的利息费用)

EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第五节 财务会计信息

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

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	2,557,887,445.94	1,989,747,397.44	1,379,266,181.03	327,600,111.74
结算备付金				
拆出资金				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	91,647,519.53	1,931,832,617.40	17,358,500.01	224,030,036.96
预付款项	2,267,914,363.67	1,037,392,831.06	1,362,681,277.34	1,950,105,216.81
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	237,985,310.30	275,492,203.98	114,410,712.97	403,265,763.77
买入返售金融资产				
存货	12,849,543,806.43	10,385,164,739.66	6,580,095,034.58	4,150,748,675.66
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	15,975,313.78	8,461,948.04	24,296,842.42	6,448,912.92
流动资产合计	18,020,953,759.65	15,628,091,737.58	9,478,108,548.35	7,062,198,717.86
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
可供出售金融资产	170,682,858.34	150,000,000.00	150,000,000.00	80,000,000.00
持有至到期投资				

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
长期应收款				
长期股权投资	55,537,939.47	1,108,153,851.52	1,182,003,625.24	1,638,570,454.47
投资性房地产	48,586,217.77		105,072,479.64	89,627,725.88
固定资产	370,912,567.45	430,130,001.17	502,536,107.70	98,976,676.57
在建工程				808,987.30
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	9,885,001.19	5,557,699.69	5,824,013.54	4,649,607.36
开发支出				
商誉	8,105,885.58	8,105,885.58	8,105,885.58	8,105,885.58
长期待摊费用	1,562,409.30	7,716.67	35,196.67	377,676.67
递延所得税资产	3,988,322.88	33,148,502.42	3,018,571.45	4,913,654.39
其他非流动资产	282,000,000.00	456,700,000.00	174,700,000.00	
非流动资产合计	951,261,201.98	2,191,803,657.05	2,131,295,879.82	1,926,030,668.22
资产总计	18,972,214,961.63	17,819,895,394.63	11,609,404,428.17	8,988,229,386.08
流动负债：				
短期借款	700,000,000.00	499,000,000.00	1,336,000,000.00	500,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	4,131,861.84			
应付账款	162,552,175.61	426,744,424.62	658,780,224.27	515,970,141.73
预收款项	68,455,237.81	17,698,773.26	38,564,592.51	15,517,721.21
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	40,991,899.97	27,629,709.10	10,522,616.03	8,427,882.15
应交税费	199,642,316.00	200,264,525.58	147,819,942.13	210,414,245.74
应付利息	342,795,768.66	90,843,631.48	80,182,337.30	125,215,856.71
应付股利				
其他应付款	108,529,099.22	90,317,390.49	130,129,442.69	100,645,196.42
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
划分为持有待售的负债				

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动负债	4,082,090,428.32	4,478,290,428.32	550,000,000.00	840,000,000.00
其他流动负债	786,857,780.53	958,481,406.39	995,143,822.41	1,016,632,022.27
流动负债合计	6,496,046,567.96	6,789,270,289.24	3,947,142,977.34	3,332,823,066.23
非流动负债：				
长期借款	5,310,468,399.76	5,363,000,000.00	5,048,370,421.95	2,789,697,560.00
应付债券	942,761,536.59			
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	624,052.65			
其他非流动负债				
非流动负债合计	6,253,853,989.00	5,363,000,000.00	5,048,370,421.95	2,789,697,560.00
负债合计	12,749,900,556.96	12,152,270,289.24	8,995,513,399.29	6,122,520,626.23
所有者权益：				
股本	4,610,307,849.00	2,881,442,406.00	1,922,975,953.00	1,012,092,607.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	258,022,921.97	2,000,894,474.65		30,000,000.00
减：库存股				
其他综合收益	1,872,157.95			
专项储备				
盈余公积	90,664,295.12	90,664,295.12	90,664,295.12	49,097,995.45
一般风险准备				
未分配利润	1,231,515,396.99	641,712,681.38	360,173,133.24	1,718,548,321.84
归属于母公司所有者权益合计	6,192,382,621.03	5,614,713,857.15	2,373,813,381.36	2,809,738,924.29
少数股东权益	29,931,783.64	52,911,248.24	240,077,647.52	55,969,835.56
所有者权益合计	6,222,314,404.67	5,667,625,105.39	2,613,891,028.88	2,865,708,759.85
负债和所有者权益总计	18,972,214,961.63	17,819,895,394.63	11,609,404,428.17	8,988,229,386.08

2、合并利润表

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	958,269,450.19	2,484,976,917.28	1,119,394,506.23	3,812,597,245.33
其中：营业收入	958,269,450.19	2,484,976,917.28	1,119,394,506.23	3,812,597,245.33
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	818,360,854.71	2,105,520,074.20	965,187,387.09	2,674,154,220.99
其中：营业成本	382,383,808.41	1,345,177,806.64	484,602,853.42	1,518,900,730.48
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	54,117,976.75	147,449,763.65	79,436,715.17	623,848,525.21
销售费用	177,413,540.10	140,190,977.51	44,530,287.21	70,296,251.53
管理费用	289,061,281.57	277,405,155.30	194,870,465.05	214,366,093.22
财务费用	33,580,662.50	63,254,775.69	187,224,596.80	222,060,078.51
资产减值损失	-118,196,414.62	132,041,595.41	-25,477,530.56	24,682,542.04
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	457,586,116.58	52,947,415.29	21,224,107.90	86,660,851.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	454,120,757.87	16,987,618.87	44,240,329.78	90,991,643.47
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-1,618,598.16			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	595,876,113.90	432,404,258.37	175,431,227.04	1,225,103,876.33
加：营业外收入	225,404,510.15	46,627,583.68	128,133,204.60	188,144,553.96
其中：非流动资产处置利得		106,454.29		
减：营业外支出	3,199,802.85	16,844,654.64	8,587,233.66	28,425,898.44
其中：非流动资产处置损失		394,782.66	105,337.66	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	818,080,821.20	462,187,187.41	294,977,197.98	1,384,822,531.85
减：所得税费用	190,422,751.42	167,814,038.52	84,257,573.90	351,001,605.79
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	627,658,069.78	294,373,148.89	210,719,624.08	1,033,820,926.06

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
归属于母公司所有者的净利润	620,996,706.58	291,384,949.71	218,657,888.91	1,088,883,142.94
少数股东损益	6,661,363.20	2,988,199.18	-7,938,264.83	-55,062,216.88
六、其他综合收益的税后净额	1,872,157.95			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,872,157.95			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动				
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	1,872,157.95			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额				
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	1,872,157.95			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4.现金流量套期损益的有效部分				
5.外币财务报表折算差额				
6.其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	629,530,227.73	294,373,148.89	210,719,624.08	1,033,820,926.06
归属于母公司所有者的综合收益总额	622,868,864.53	291,384,949.71	218,657,888.91	1,088,883,142.94
归属于少数股东的综合收益总额	6,661,363.20	2,988,199.18	-7,938,264.83	-55,062,216.88
八、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.13	0.15	0.11	0.57
（二）稀释每股收益	0.13	0.15	0.11	0.57

3、合并现金流量表

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,934,358,006.71	453,617,823.43	1,381,373,488.27	3,632,991,928.79
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	345,821,907.69	62,950,383.85	204,222,499.15	327,060,300.78
经营活动现金流入小计	3,280,179,914.40	516,568,207.28	1,585,595,987.42	3,960,052,229.57
购买商品、接受劳务支付的现金	2,859,055,237.05	3,364,293,311.92	2,372,691,481.56	2,351,889,241.79
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	315,296,402.76	268,497,457.02	143,478,363.28	119,605,031.44
支付的各项税费	409,042,541.39	333,310,568.66	358,348,684.88	722,546,544.78
支付其他与经营活动有关的现金	304,370,198.26	378,268,572.90	144,696,012.61	406,871,037.59
经营活动现金流出小计	3,887,764,379.46	4,344,369,910.50	3,019,214,542.33	3,600,911,855.60
经营活动产生的现金流量净额	-607,584,465.06	-3,827,801,703.22	-1,433,618,554.91	359,140,373.97
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,254,299,507.32	303,000,000.00	580,857,159.00	1,000,000.00
取得投资收益收到的现金	443,442,885.50	127,883,965.42	6,474,796.78	73,298,914.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	300,951.00	190,870.65	3,638.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	1,698,043,343.82	431,074,836.07	587,335,593.78	74,298,914.84
购建固定资产、无形资产和其他长期	18,321,333.70	167,733,239.72	183,545,948.53	13,057,113.87

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
资产支付的现金				
投资支付的现金	357,454,897.86	785,000,000.00	64,834,285.75	1,122,110,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的 现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				66,868,493.57
投资活动现金流出小计	375,776,231.56	952,733,239.72	248,380,234.28	1,202,035,607.44
投资活动产生的现金流量净额	1,322,267,112.26	-521,658,403.65	338,955,359.50	-1,127,736,692.60
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		2,963,399,997.89	200,000,000.00	45,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到 的现金			200,000,000.00	45,000,000.00
取得借款收到的现金	3,787,988,399.76	8,145,300,000.00	6,340,000,000.00	4,337,697,560.00
发行债券收到的现金	941,450,000.00			
收到其他与筹资活动有关的现金		7,233,671.42	163,673,595.94	
筹资活动现金流入小计	4,729,438,399.76	11,115,933,669.31	6,703,673,595.94	4,382,697,560.00
偿还债务支付的现金	4,033,000,000.00	4,739,379,993.63	3,211,327,138.05	2,636,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现 金	851,107,197.87	1,367,652,834.33	1,183,099,106.34	696,265,139.51
其中：子公司支付给少数股东的股 利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	42,000.00	41,725,846.65	165,691,370.94	240,700,000.00
筹资活动现金流出小计	4,884,149,197.87	6,148,758,674.61	4,560,117,615.33	3,572,965,139.51
筹资活动产生的现金流量净额	-154,710,798.11	4,967,174,994.70	2,143,555,980.61	809,732,420.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-4,928,308.54			
五、现金及现金等价物净增加额	555,043,540.55	617,714,887.83	1,048,892,785.20	41,136,101.86
加：期初现金及现金等价物余额	1,984,825,292.29	1,367,110,404.46	318,217,619.26	277,081,517.40
六、期末现金及现金等价物余额	2,539,868,832.84	1,984,825,292.29	1,367,110,404.46	318,217,619.26

（二）母公司财务报表

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

单位：元

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	665,132,961.99	1,396,793,567.43	689,249.29	8,539,153.94
以公允价值计量且其变动计入当期损益				

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项	247,331,800.00	45,449,800.00	19,520,000.00	19,520,000.00
应收利息				
应收股利				
其他应收款	9,533,569,629.07	4,687,848,859.94	4,186,096,838.49	1,436,885,015.39
存货				
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	6,971,740.32	6,784,751.44	6,448,912.92	6,448,912.92
流动资产合计	10,453,006,131.38	6,136,876,978.81	4,212,755,000.70	1,471,393,082.25
非流动资产：				
可供出售金融资产	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	2,845,371,597.40	2,806,033,091.98	2,237,766,788.38	1,864,800,532.53
投资性房地产				
固定资产				
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	2,085,101.87	2,127,310.37	2,177,960.57	2,228,610.77
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计	2,947,456,699.27	2,908,160,402.35	2,339,944,748.95	1,867,029,143.30
资产总计	13,400,462,830.65	9,045,037,381.16	6,552,699,749.65	3,338,422,225.55
流动负债：				
短期借款			475,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付票据				
应付账款				
预收款项				
应付职工薪酬	2,378,836.23	2,386,231.59	4,259,949.62	4,006,003.25
应交税费	5,629,926.59	8,514,651.81	53,536,572.59	68,703,179.73
应付利息	130,287,352.06	978,333.42	3,769,583.34	1,145,833.33
应付股利				
其他应付款	5,185,717,430.56	3,737,602,836.30	3,747,251,299.63	1,110,813,483.05
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	55,290,428.32	55,290,428.32		
其他流动负债				
流动负债合计	5,379,303,973.76	3,804,772,481.44	4,283,817,405.18	1,184,668,499.36
非流动负债：				
长期借款	1,819,124,399.76	70,000,000.00		250,000,000.00
应付债券	942,761,536.59			
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	2,761,885,936.35	70,000,000.00		250,000,000.00
负债合计	8,141,189,910.11	3,874,772,481.44	4,283,817,405.18	1,434,668,499.36
所有者权益：				
股本	4,610,307,849.00	2,881,442,406.00	1,922,975,953.00	1,012,092,607.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	592,305,147.15	2,321,170,590.15	321,362,891.91	331,528,606.16
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	168,045,822.68	168,045,822.68	168,045,822.68	77,381,527.56
未分配利润	-111,385,898.29	-200,393,919.11	-143,502,323.12	482,750,985.47
所有者权益合计	5,259,272,920.54	5,170,264,899.72	2,268,882,344.47	1,903,753,726.19
负债和所有者权益总计	13,400,462,830.65	9,045,037,381.16	6,552,699,749.65	3,338,422,225.55

2、母公司利润表

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入				
减：营业成本				
营业税金及附加			22,999.98	
销售费用				
管理费用	65,355,980.43	45,842,006.42	90,585,487.75	73,707,116.05
财务费用	-9,711,167.69	-1,890,530.57	-1,482,521.70	16,804,828.30
资产减值损失	293,491,680.89	33,385,286.25	186,105,009.99	56,620,447.79
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	469,338,505.42	20,445,166.11	1,118,131,970.10	605,477,680.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-661,494.58	-733,696.40	-1,868,029.90	-984,149.68
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	120,202,011.79	-56,891,595.99	842,900,994.08	458,345,288.52
加：营业外收入			68,741,957.10	33,066,040.00
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出			5,000,000.00	431,374.00
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	120,202,011.79	-56,891,595.99	906,642,951.18	490,979,954.52
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	120,202,011.79	-56,891,595.99	906,642,951.18	490,979,954.52
五、其他综合收益的税后净额				
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2.可供出售金融资产公允价值变动损益				
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
4.现金流量套期损益的有效部分				
5.外币财务报表折算差额				
6.其他				
六、综合收益总额	120,202,011.79	-56,891,595.99	906,642,951.18	490,979,954.52
七、每股收益：				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				

3、母公司现金流量表

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
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				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	9,136,125.71		70,089,756.24	33,066,040.00
经营活动现金流入小计	9,136,125.71		70,089,756.24	33,066,040.00
购买商品、接受劳务支付的现金	51,652,000.00			
支付给职工以及为职工支付的现金	23,924,794.05	37,566,279.99	63,392,407.41	53,536,851.00
支付的各项税费	2,883,925.22	49,000,000.00	92,104,973.45	58,000,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	3,620,487,389.20	390,411,921.02	163,060,293.24	43,788,826.11
经营活动现金流出小计	3,698,948,108.47	476,978,201.01	318,557,674.10	155,325,677.11
经营活动产生的现金流量净额	-3,689,811,982.76	-476,978,201.01	-248,467,917.86	-122,259,637.11
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		300,000,000.00	80,000,000.00	569,391,789.93
取得投资收益收到的现金	470,000,000.00	28,484,411.80	1,120,000,000.00	606,461,830.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金			5,374,200,000.00	4,388,723,162.30
投资活动现金流入小计	470,000,000.00	328,484,411.80	6,574,200,000.00	5,564,576,782.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金				
投资支付的现金	170,000,000.00	300,000,000.00	553,621,573.75	1,419,840,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		589,000,000.00		
支付其他与投资活动有关的现金			5,458,600,000.00	4,302,448,671.89
投资活动现金流出小计	170,000,000.00	889,000,000.00	6,012,221,573.75	5,722,288,671.89
投资活动产生的现金流量净额	300,000,000.00	-560,515,588.20	561,978,426.25	-157,711,889.32

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		2,963,399,997.89		
取得借款收到的现金	1,819,124,399.76	600,000,000.00	475,000,000.00	250,000,000.00
发行债券收到的现金	941,450,000.00			
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	2,760,574,399.76	3,563,399,997.89	475,000,000.00	250,000,000.00
偿还债务支付的现金	70,000,000.00	1,019,709,571.68	250,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,381,022.44	68,366,472.21	546,360,413.04	117,042,594.04
支付其他与筹资活动有关的现金	42,000.00	41,725,846.65		
筹资活动现金流出小计	102,423,022.44	1,129,801,890.54	796,360,413.04	117,042,594.04
筹资活动产生的现金流量净额	2,658,151,377.32	2,433,598,107.35	-321,360,413.04	132,957,405.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-731,660,605.44	1,396,104,318.14	-7,849,904.65	-147,014,120.47
加：期初现金及现金等价物余额	1,396,793,567.43	689,249.29	8,539,153.94	155,553,274.41
六、期末现金及现金等价物余额	665,132,961.99	1,396,793,567.43	689,249.29	8,539,153.94

二、合并报表范围主要变化

公司最近三年及一期合并范围的变化及其原因如下表所示：

年度	变动情况	变动原因
2015 年 1-9 月	增加公司	
	天津弘文投资有限公司	新设
	天津弘伟投资有限公司	新设
	天津弘天投资有限公司	新设
	天津弘东科技合伙企业（有限合伙）	新设
	天津弘崴仓储合伙企业（有限合伙）	新设
	天津弘净国际贸易合伙企业（有限合伙）	新设
	天津弘澈商务信息咨询有限公司	新设
	济南中弘荣盛物业管理有限公司	新设
	安吉中弘文昌物业管理有限公司	新设
	长白山保护开发区新奇世界房地产开发有限公司	新设
	济南弘骏房地产开发有限公司	新设
	上海永文投资有限公司	新设
	利真香港贸易有限公司	新设
	天津利发资产管理有限公司	新设
	天津弘明安有限公司	新设
	天津弘明景有限公司	新设
	北京易融华盛资产管理有限公司	新设

	天津弘明意有限公司	新设
	Zhonghong New World Investment Pte.Ltd	新设
	OCEAN SOUND ENTERPRISES LIMITED	新设
	长白山保护开发区新奇世界体育投资发展有限公司	新设
	增加公司	
2014 年度	中弘新奇世界投资有限公司	新设
	北京中弘网络营销顾问有限公司	新设
	北京中弘商业运营管理有限公司	新设
	北京中弘庆祥投资有限公司	新设
	北京中弘弘毅投资有限公司	新设
	北京中弘弘熹房地产开发有限公司	新设
	北京中弘弘庆房地产开发有限公司	新设
	北京中弘弘璟房地产开发有限公司	新设
	长白山保护开发区东参房地产开发有限公司	新设
	长白山保护开发区腾龙物业管理有限公司	新设
	济南中弘弘庆房地产开发有限公司	新设
	济南中弘旅游开发有限公司	新设
	安吉弘骏投资有限公司	新设
	安吉弘骊房地产开发有限公司	新设
	浙江新奇世界影视文化投资有限公司	新设
	西双版纳路南山雨林度假开发有限公司	新设
	海南中弘明昊投资有限公司	新设
	海南中弘明灏投资有限公司	新设
	海南中弘明锐投资有限公司	新设
	海南中弘明翔投资有限公司	新设
	海南中弘明宇投资有限公司	新设
	海南中淼投资有限公司	新设
	海南中炫投资有限公司	新设
	海南弘霄投资有限公司	新设
	海南弘铂投资有限公司	新设
	海南弘驰投资有限公司	新设
	海南弘晖投资有限公司	新设
	海南弘璟投资有限公司	新设
	海南弘峻投资有限公司	新设
	海南弘鸣投资有限公司	新设
	海南弘鹏投资有限公司	新设
		减少公司
	宜昌前坪岛旅游度假开发有限公司	清算注销
2013 年度	增加公司	
	北京弘轩鼎成房地产开发有限公司	新设

	山东中弘置业有限公司	新设
	长白山保护开发区中弘房地产开发有限公司	新设
	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	新设
	杭州弘葵网络有限公司	新设
	海南弘恩投资有限公司	新设
	海南弘昱投资有限公司	新设
	海南弘晟投资有限公司	新设
	海南弘睿投资有限公司	新设
	海南弘煊投资有限公司	新设
	海南弘烨投资有限公司	新设
	文昌物业	同一控制下企业合并
	北京九泓龙翔餐饮有限公司	同一控制下企业合并
2012 年度	增加公司	
	微山岛旅游开发有限公司	新设
	长白山望天鹅旅游开发有限公司	新设
	宜昌前坪岛旅游度假开发有限公司	新设
	西双版纳路南山旅游度假开发有限公司	新设
	如意岛旅游度假公司	新设
	北京弘元鼎成房地产开发有限公司	新设
	中弘旅游投资有限公司	新设
	中弘文化投资有限公司	新设
	海南中洲投资有限公司	新设
	海南中濠投资有限公司	新设
	海南中衍投资有限公司	新设
	海南中岩投资有限公司	新设
	海南中翊投资有限公司	新设
	新疆中弘永昌股权投资管理有限公司	新设
	新疆中弘永泰股权投资管理有限公司	新设
	新疆中弘恒昌股权投资合伙企业（有限合伙）	新设
	新疆中弘恒泰股权投资合伙企业（有限合伙）	新设
	中弘矿业	同一控制下企业合并
	减少公司	
	中弘兴业地产	被中弘投资吸收合并

三、最近三年及一期主要财务数据和财务指标

（一）主要财务数据和财务指标（合并报表口径）

单位：万元

财务指标	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
总资产	1,897,221.50	1,781,989.54	1,160,940.44	898,822.94
总负债	1,274,990.06	1,215,227.03	899,551.34	612,252.06
所有者权益	622,231.44	566,762.51	261,389.10	286,570.88
流动比率（倍）	2.77	2.30	2.40	2.12
速动比率（倍）	0.80	0.77	0.73	0.87
资产负债率	67.20%	68.19%	77.48%	68.12%
全部债务	1,103,945.22	1,034,029.04	693,437.04	412,969.76
债务资本率	63.95%	64.59%	72.62%	59.03%
财务指标	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	95,826.95	248,497.69	111,939.45	381,259.72
利润总额	81,808.08	46,218.72	29,497.72	138,482.25
净利润	62,765.81	29,437.31	21,071.96	103,382.09
扣除非经常性损益后净利润	12,108.43	26,838.57	10,697.31	102,088.49
归属于母公司所有者的净利润	62,099.67	29,138.49	21,865.79	108,888.31
经营活动产生的现金流量净额	-60,758.45	-382,780.17	-143,361.86	35,914.04
投资活动产生的现金流量净额	132,226.71	-52,165.84	33,895.54	-112,773.67
筹资活动产生的现金流量净额	-15,471.08	496,717.50	214,355.60	80,973.24
应收账款周转率（次/年）	0.95	2.39	8.48	20.36
存货周转率（次/年）	0.03	0.16	0.09	0.33
利息保障倍数	0.78	0.42	0.71	2.91
EBITDA	87,696.18	55,661.99	50,191.63	162,099.74

EBITDA 全部债务比	0.08	0.05	0.07	0.39
EBITDA 利息倍数	0.80	0.44	0.73	2.93
总资产报酬率	4.69%	3.59%	4.71%	19.28%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.13	-1.33	-0.75	0.35
每股净现金流量（元/股）	0.12	0.21	0.55	0.04

注：1、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-存货净额）/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

全部债务=短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券

债务资本率=全部债务/（全部债务+所有者权益总额）×100%

应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]×100%

每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末总股本

每股净现金流量=现金及现金等价物增加额/期末总股本

2、如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

（二）最近三年及一期的每股收益和净资产收益率

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算的最近三年及一期每股收益和净资产收益率如下：

项目		2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
加权平均净资产收益率（%）（扣除非经常性损益前）		10.52	11.54	8.36	37.18
加权平均净资产收益率（%）（扣除非经常性损益后）		1.94	10.63	4.09	34.86
每股收益 （扣除非经常性损益）	基本每股收益（元/股）	0.13	0.15	0.57	0.31
	稀释每股收益（元/股）	0.13	0.15	0.57	0.31

项 目		2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
前)					
每 股 收 益 (扣除非经 常 性 损 益 后)	基本每股收益 (元/股)	0.02	0.14	0.53	0.24
	稀释每股收益 (元/股)	0.02	0.14	0.53	0.24

上述财务指标中，基本每股收益的计算公式如下：

$$\text{基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 为报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

加权平均净资产收益率（ROE）的计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期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_j 为报告期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；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

（三）最近三年及一期非经常性损益明细表

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。本公司最近三年及一期的非经常性损益情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
	金额	金额	金额	金额
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	45,494.53	-28.83	-2,511.37	-
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)	22,500.00	4,632.60	12,800.43	18,706.60
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	-	-	1,371.01	-6,281.73
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-295.83	-1,548.44	-486.98	-2,757.53
小计	67,698.70	3,055.32	11,173.10	9,667.35
减:企业所得税影响数(所得税减少以“-”表示)	17,041.32	755.39	5.93	2,934.34
少数股东权益影响额(税后)		-	-1.31	-44.03
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	50,657.38	2,299.93	11,168.48	6,777.03

发行人非经常性损益主要为政府补贴,主要是中弘股份下属子公司注册地政府的财政奖励,以及重大资产重组中的税收奖励等。同一控制下合并的期初损益只影响 2012 年和 2013 年。2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月,公司非经常性损益净额占归属母公司股东净利润的比例分别为 6.22%、51.08%、7.89%和 81.57%。其中 2013 年度的比重较高,主要原因系公司当期收到的政府补贴金额相对较大。2012 年度、2014 年度的比重非常小,对公司效益影响较小;2015 年 1-9 月公司出售安源煤业股权取得 45,494.53 万元投资收益,且当期收到的政府补贴金额较大,导致非经常性损益占比较高。

第六节 募集资金运用

一、本次债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司第六届董事会 2015 年第三次临时会议审议通过，并经公司 2015 年第二次临时股东大会批准，发行人向中国证监会申请发行不超过 12 亿元（含 12 亿元）的公司债券。

二、本期公司债券募集资金运用计划

本期公司债券的基础发行规模为 2 亿元，可超额配售不超过 4 亿元（含 4 亿元），募集资金拟用于偿还公司借款、补充公司流动资金，优化公司债务结构，改善公司财务状况。

（一）偿还公司借款，调整债务结构

公司本次发行公司债券募集资金，在股东大会批准的用途范围内，拟以 4 亿元用于全资子公司偿还公司借款。根据公司自身的经营状况及债务情况，公司拟定了本次债券募集资金用于偿还公司借款的计划，具体如下：

单位：万元

债权人	借款金额	拟偿还金额	借款公司	借款期限	借款利率
北京国际信托有限公司	100,000.00	40,000.00	山东中弘置业有限公司	2014.5.21-2016.5.20	14.35%
合计	100,000.00	40,000.00	---	---	---

（二）补充公司营运资金

公司本次发行公司债券募集资金，在偿还公司借款以后，剩余资金用于补充公司流动资金，改善公司资金状况，主要用于房地产开发业务需要。该安排具有合理性和必要性：

1、公司业务模式需要

近年来，公司房地产业务步入快速发展阶段，以北京、海南为重点，土地储备量及项目开发规模均大幅增长，现有规划面积 597.92 万平方米，从而形成了公司丰富的土地储备。随着土地储备大规模增加，新开工面积不断增大以及项目后续投资投入，尤其是海南如意岛旅游度假区项目的建设，公司依靠自有资金积累及借贷资金已不能满足业务发展的资金需求。

2、货币资金需求分析

公司最近三年及一期的货币资金余额情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
货币资金	255,788.74	198,974.74	137,926.62	32,760.01
总资产	1,897,221.50	1,781,989.54	1,160,940.44	898,822.94
货币资金/总资产	13.48%	11.17%	11.88%	3.64%

公司货币资金的主要用途为：（1）清偿债务。截至 2015 年 9 月 30 日，公司短期借款、应付账款和一年内到期的非流动负债余额共计 49.45 亿元，公司需要持有一定的货币资金保证及时偿付上述部分债务；（2）房地产开发项目投入资金需要；（3）支付地价的需要。房地产业务资金运用特别是土地的获得目前是通过招标采购挂牌的方式进行的，具有临时性和一次性投入大的特点，保持适量规模的货币资金余额是正常开展房地产业务、满足公司快速发展所必须的资金准备。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）有利于优化公司债务结构

以 2015 年 9 月 30 日公司合并口径财务数据为基准，假设本期债券募集资金的 4 亿元用于偿还借款，剩余资金用于补充公司流动资金，本公司合并财务报表的资产负债率水平将小幅上升，由发行前的 67.20% 上升为发行后的 67.55%；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 49.05% 增至发行后的 52.93%，长期债务融资比例有较大幅度的提高，发行人债务结构将得到一定的改善，同时长期债务融资比例较大幅度提高也更适合发行人的业务需求。

（二）提升公司短期偿债能力

以 2015 年 9 月 30 日公司合并口径财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 2.77 增加至发行后的 2.99。公司流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

（三）有利于提高公司经营的稳定性

本次发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

（四）拓宽公司融资渠道，有利于公司业务发展目标实现

公司本次通过发行公司债券，可以适当利用财务杠杆，拓宽公司融资渠道，为公司快速发展增加新的资金来源，进一步提高公司的综合竞争能力。考虑到公司旅游度假地产业务发展需要，营运资金需求将不断提高。为适应公司业务发展的需要，计划通过本次发行债券募集资金，以更好的实现公司业务加快发展的目标。

综上所述，本期债券的发行将显著改善公司债务结构，进一步增强公司短期偿债能力，为公司业务发展提供稳定的中长期资金支持，有助于提高公司盈利能力和核心竞争力。

第七节 备查文件

除募集说明书摘要披露资料外，发行人将整套发行申请文件及其相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件目录如下：

- 1、发行人 2012 年、2013 年、2014 年年度财务报告及审计报告、2015 年第三季度财务报告；
- 2、发行人关于房地产业务的自查报告；
- 3、发行人的公司章程及营业执照；
- 4、主承销商出具的核查意见；
- 5、发行人律师出具的法律意见书、补充法律意见书（一）及补充法律意见书（二）；
- 6、评级机构出具的资信评级报告；
- 7、《债券受托管理协议》；
- 8、《债券持有人会议规则》。

在本期债券发行期内，投资者可以至本发行人及主承销商处查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（[http:// www.szse.cn](http://www.szse.cn)）查阅本募集说明书摘要。

（本页无正文，为《中弘控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之签章页）

中弘控股股份有限公司

2016 年 1 月 20 日