

审计报告

华连内审字[2008] 101 号

北京中弘投资有限公司董事会：

我们审计了后附的北京中弘投资有限公司(以下简称“中弘投资”)的财务报表,包括 2005 年 12 月 31 日、2006 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日的资产负债表, 2005 年度、2006 年度、2007 年度的利润表, 2005 年度、2006 年度、2007 年度的现金流量表和 2005 年度、2006 年度、2007 年度的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是中弘投资管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作，以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，中弘投资按照财务报表附注二财务报表编制基础编制的财务报表符合国家颁布的企业会计准则的有关规定，在所有重大方面公允反映了中弘投资 2005 年 12 月 31 日、2006 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日的财务状况，2005 年度、2006 年度、2007 年度的经营成果和现金流量。

本报告仅限于安徽省科苑（集团）股份有限公司本次向中国证券监督管理委员会申请重大资产置换暨定向发行股份事项之用，未经我们书面同意，不得用于其他用途。

大连华连会计师事务所有限公司

中国 · 大连

2008 年 2 月 15 日

中国注册会计师
刘其东

中国注册会计师
张耀麟

资产负债表

编制单位：北京中弘投资有限公司

单位：人民币元

资 产	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	224,823,012.29	3,932,531.42	608,465.46
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	548,359.93	1,474,074.03	
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	110,184,002.03	101,903,243.30	43,862,495.80
存货	803,048,160.40	725,910,657.48	388,817,886.10
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	1,138,603,534.65	833,220,506.23	433,288,847.36
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	19,349,132.94	386,361.89	
固定资产	2,902,133.58	3,395,977.50	2,369,469.20
在建工程		3,996,541.00	1,217,585.00
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	153,475.84	73,037.52	34,333.34
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	870,437.38	687,208.86	4,926,902.45
其他非流动资产			
非流动资产合计	23,275,179.74	8,539,126.77	8,548,289.99

资产总计	1,161,878,714.39	841,759,633.00	441,837,137.35
-------------	------------------	----------------	----------------

企业法定代表人：何礼平

主管会计工作负责人：康喜

会计机构负责人：梁耀刚

资产负债表 (续)

编制单位：北京中弘投资有限公司

单位：人民币元

负债及股东权益	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
流动负债：			
短期借款	120,000,000.00		
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	63,093,899.90	249,507,147.23	3,918,014.97
预收账款	96,513,792.87	77,388,439.33	78,265,364.00
应付职工薪酬	318,848.60	452,433.11	269,520.71
应交税费	-2,390,561.40	-3,140,099.91	-3,838,071.98
应付利息			
应付股利			
其他应付款	73,035,732.71	189,932,442.29	21,715,077.02
一年内到期的非流动负			
其他流动负债			
流动负债合计	350,571,712.68	514,140,362.05	100,329,904.72
非流动负债：			
长期借款	250,000,000.00	179,000,000.00	200,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	250,000,000.00	179,000,000.00	200,000,000.00
负债合计	600,571,712.68	693,140,362.05	300,329,904.72
所有者权益（或股东权益）			
股本	550,400,000.00	140,000,000.00	140,000,000.00
资本公积			
减：库存股			
盈余公积	1,105,836.84	1,105,836.84	1,105,836.84
本年利润			
未分配利润	9,801,164.87	7,513,434.11	401,395.79
归属于母公司所有者权益合			
少数股东权益			
股东权益合计	561,307,001.71	148,619,270.95	141,507,232.63

负债和股东权益总计	1,161,878,714.39	841,759,633.00	441,837,137.35
-----------	------------------	----------------	----------------

企业法定代表人：何礼平

主管会计工作负责人：康喜

会计机构负责人：梁耀刚

利 润 表

编制单位：北京中弘投资有限公司

单位：人民币元

项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
一、营业收入	73,066,332.97	121,497,265.67	
减：营业成本	47,637,215.46	84,522,787.01	
营业税金及附加	4,921,597.69	6,680,057.95	
销售费用	2,713,831.91	8,967,792.77	8,900,056.11
管理费用	11,934,659.36	9,816,858.29	8,553,313.42
财务费用（收益以“-”号填列）	-147,304.33	-76,054.37	-183,603.47
资产减值损失	1,796,683.77	1,300,945.10	379,580.66
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,209,649.11	10,284,878.92	-17,649,346.72
加：营业外收入	1,161,722.00	1,104,653.00	804,445.30
减：营业外支出	1,745,124.72	37,800.00	57,195.00
其中：非流动资产处置损失	9,206.72		54,895.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,626,246.39	11,351,731.92	-16,902,096.42
减：所得税费用	1,338,515.63	4,239,693.60	-4,926,902.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,287,730.76	7,112,038.32	-11,975,193.97
（一）归属于母公司所有者的净利润			
（二）少数股东损益			
五、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

企业法定代表人：何礼平

主管会计工作负责人：康喜

会计机构负责人：梁耀刚

现金流量表

编制单位：北京中弘投资有限公司

单位：人民币元

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 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	92,874,791.36	127,641,717.55	78,265,364.00
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	245,695,504.72	199,400,782.12	8,895,733.61
现金流入小计	338,570,296.08	327,042,499.67	87,161,097.61
购买商品、接受劳务支付的现金	307,088,601.11	172,084,824.52	170,899,553.73
支付给职工以及为职工支付的现金	4,122,792.90	3,522,712.34	1,938,924.66
支付的各项税费	7,012,612.75	6,767,741.34	5,196,160.94
支付的其他与经营活动有关的现金	384,167,656.49	103,018,567.01	130,435,868.80
现金流出小计	702,391,663.25	285,393,845.21	308,470,508.13
经营活动产生的现金流量净额	-363,821,367.17	41,648,654.46	-221,309,410.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
取得债券利息收入所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	500.00		150,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金			
现金流入小计	500.00		150,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	255,465.00	4,366,638.00	3,069,238.00
投资所支付的现金			
支付的其他与投资活动有关的现金			
现金流出小计	255,465.00	4,366,638.00	3,069,238.00
投资活动产生的现金流量净额	-254,965.00	-4,366,638.00	-2,919,238.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	410,400,000.00		
借款所收到的现金	370,000,000.00		200,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
现金流入小计	780,400,000.00		200,000,000.00
偿还债务所支付的现金	179,000,000.00	21,000,000.00	

分配股利或利润或偿付利息所支付的现金	16,433,186.96	12,957,950.50	9,387,600.00
支付的其他与筹资活动有关的现金			
现金流出小计	195,433,186.96	33,957,950.50	9,387,600.00
筹资活动产生的现金流量净额	584,966,813.04	-33,957,950.50	190,612,400.00
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	220,890,480.87	3,324,065.96	-33,616,248.52

现金流量表附注

编制单位：北京中弘投资有限公司

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：			
净利润	2,287,730.77	7,112,038.32	-11,975,193.97
加：计提的资产减值准备	1,796,683.77	1,300,945.10	379,580.66
固定资产折旧	621,202.20	512,423.70	171,953.99
无形资产摊销	37,961.68	10,045.82	666.66
长期待摊费用摊销			
待摊费用减少（减：增加）			
预提费用增加（减：减少）			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）	9,206.72		54,895.00
固定资产报废损失			
财务费用			
投资损失（减收益）			
递延税款贷项（减借项）	-183,228.53	4,239,693.60	-4,926,902.45
存货的减少（减增加）	-79,667,087.01	-324,521,182.77	-233,179,616.93
经营性应收项目的减少（减增加）	-7,355,044.63	-59,230,977.56	-43,795,035.80
经营性应付项目的增加（减减少）	-281,368,792.14	412,225,668.25	71,960,242.32
其他		41,648,654.46	
经营活动产生的现金流量净额	-363,821,367.17	41,648,654.46	-221,309,410.52
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物净增加情况			

现金的期末余额	224,823,012.29	3,932,531.42	
减：现金的期初余额	3,932,531.42	608,465.46	34,224,713.98
加：现金等价物的期末余额			608,465.46
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	220,890,480.87	3,324,065.96	-33,616,248.52

企业法定代表人：何礼平

主管会计工作负责人：康喜

会计机构负责人：梁耀刚

所有者权益变动表

编制单位：北京中弘投资有限公司

2005 年度

单位：元

项目	本年金额					
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	140,000,000.00			1,105,836.84	12,376,589.76	153,482,426.60
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年年初余额	140,000,000.00	-	-	1,105,836.84	12,376,589.76	153,482,426.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”填列）					-11,975,193.97	-11,975,193.97
（一）净利润					-11,975,193.97	-11,975,193.97
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						-
1、可供出售金融资产公允价值变动净额						-
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						-
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响						-
4、其他						-
上述（一）和（二）的小计					-11,975,193.97	-11,975,193.97
（三）所有者投入和减少资本						
1、所有者投入资本						
2、股份支付计入所有者权益的金额						
3、其他						
（四）利润分配						
1、提取盈余公积						
2、对所有者（或股东）的分配						
3、其他						
（五）所有者权益内部结转						
1、资本公积转增资本（或股本）						
2、盈余公积转增资本（或股本）						
3、盈余公积弥补亏损						
4、其他						
四、本年年末余额	140,000,000.00	-	-	1,105,836.84	401,395.79	141,507,232.63

所有者权益变动表

编制单位：北京中弘投资有限公司

2006 年度

单位：元

项目	本年金额					所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	140,000,000.00			1,105,836.84	401,395.79	141,507,232.63
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年年初余额	140,000,000.00	-	-	1,105,836.84	401,395.79	141,507,232.63
三、本年增减变动金额（减少以“-”填列）					7,112,038.32	7,112,038.32
（一）净利润					7,112,038.32	7,112,038.32
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						-
1、可供出售金融资产公允价值变动净额						-
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						-
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响						-
4、其他						-
上述（一）和（二）的小计					7,112,038.32	7,112,038.32
（三）所有者投入和减少资本						
1、所有者投入资本						
2、股份支付计入所有者权益的金额						
3、其他						
（四）利润分配						
1、提取盈余公积						
2、对所有者（或股东）的分配						
3、其他						
（五）所有者权益内部结转						
1、资本公积转增资本（或股本）						
2、盈余公积转增资本（或股本）						
3、盈余公积弥补亏损						
4、其他						
四、本年年末余额	140,000,000.00	-	-	1,105,836.84	7,513,434.11	148,619,270.95

所有者权益变动表

编制单位：北京中弘投资有限公司

2007 年度

单位：元

项目	本年金额					所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	140,000,000.00			1,105,836.84	7,513,434.11	148,619,270.95
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	140,000,000.00	-	-	1,105,836.84	7,513,434.11	148,619,270.95
三、本年增减变动金额（减少以“-”填列）	410,400,000.00				2,287,730.76	412,687,730.76
（一）净利润					2,287,730.76	2,287,730.76
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						-
1、可供出售金融资产公允价值变动净额						-
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						-
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响						-
4、其他						-
上述（一）和（二）的小计					2,287,730.76	2,287,730.76
（三）所有者投入和减少资本	410,400,000.00					410,400,000.00
1、所有者投入资本	410,400,000.00					410,400,000.00
2、股份支付计入所有者权益的金额						
3、其他						
（四）利润分配						
1、提取盈余公积						
2、对所有者（或股东）的分配						
3、其他						
（五）所有者权益内部结转						
1、资本公积转增资本（或股本）						
2、盈余公积转增资本（或股本）						
3、盈余公积弥补亏损						
4、其他						
四、本年年末余额	550,400,000.00	-	-	1,105,836.84	9,801,164.87	561,307,001.71

北京中弘投资有限公司

财务报表附注

附注一、公司的基本情况

北京中弘投资有限公司成立于 2001 年 11 月 6 日。设立时注册资本 2900 万元，由自然人王永红、王宝珍分别出资 2320 万元和 580 万元设立。公司现注册资本为 55,040 万元，其中中弘卓业有限公司出资 445,969,330 元，占 81.03%；建银国际投资咨询有限公司出资 104,430,670 元，占 18.97%。营业执照注册号：110000003377279。公司注册地址为北京市平谷区黄松峪乡东街 402 号四层 406 室。法定代表人何礼平，公司经营范围包括投资管理、房地产开发及商品房销售、技术开发及转让、信息咨询、组织文化艺术交流活动等。

附注二、财务报表的编制基础

本财务报告所载各报告期间的财务信息系以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

根据 2007 年 2 月 15 日中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露问答第 7 号—新旧会计准则过渡期间比较财务信息的编制和披露》（证监会计字[2007]10 号）的规定，本次申报财务报表的编制基础是：首先以 2007 年 1 月 1 日为执行会计准则体系的首次执行日，确认 2007 年 1 月 1 日的资产负债表期初数。并以此为基础，分析《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条对各报告期间利润表和资产负债表的影响，按照追溯调整的原则，将调整后的各报告期间利润表和资产负债表，作为申报财务报表。

附注三、遵循企业会计准则的声明

本公司管理层郑重声明：

本公司编制的2005-2006年财务报表符合财政部2006年颁布的《企业会计准则第38号——首次执行企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

本公司编制的2007年度财务报表符合财政部2006年颁布的《企业会计准则(2006)版》的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

附注四、主要会计政策和会计估计

1、会计制度

报告期内，本公司 2005-2006 年度执行企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定。本次财务报告 2005-2006 年度系按财政部 2006 年颁布《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定追溯调整而成。2007 年度执行财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》。

2、会计年度

以 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、记账本位币

以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础，除按公允价值计量的资产外，各项资产均按取得时的历史成本为计价原则。

5、现金等价物的确定标准

将持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资视为现金等价物。

6、金融资产计量和核算方法

金融资产分类：

金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产)、持有至到期投资、应收款项和可供出售金融资产四类。

金融资产的计量:

a.初始确认金融资产按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,相关交易费用直接计入当期损益;对于其他类别的金融资产,相关交易费用计入初始确认金额。

b.本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量,且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。但是,下列情况除外:

(1) 持有至到期投资和应收款项,采用实际利率法,按摊余成本计量;

(2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本计量。

金融资产公允价值的确定:

a.存在活跃市场的金融资产,将活跃市场中的报价确定为公允价值;

b.金融资产不存在活跃市场的,采用估值技术确定公允价值。采用估值技术得出的结果,反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。

金融资产减值:

在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查,有客观证据表明该金融资产发生减值的,计提减值准备。金融资产发生减值的客观证据,包括下列各项:

a.发行方或债务人发生严重财务困难;

b.债务人违反了合同条款,如偿付利息或本金发生违约或逾期等;

c.本公司出于经济或法律等方面因素的考虑,对发生困难的债务人作出让步;

d.债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;

e.因发行方发生重大财务困难,该金融资产无法在活跃市场继续交易;

f.债务人经营所处的技术、市场、经济和法律环境等发生重大不利变化,使本公司可能无法收回投资成本;

g.权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌;

h.其他表明金融资产发生减值的客观证据。

金融资产减值损失的计量:

a.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试;

b.持有至到期投资的减值损失的计量：按预计未来现金流现值低于期末账面价值的差额计提减值准备；

c.应收款项减值损失的计量：本公司于资产负债表日对应收款项进行减值测试，计提坏账准备。对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，按照账龄分析法计提坏账准备，坏账准备的计提比例如下：

账 龄	计提比例
1 年以内	3%
1-2 年	10%
2-3 年	20%
3-5 年	50%
5 年以上	100%

d.对关联方应收款项单独进行减值测试，如关联方的应收款项预计回收有保障，没有证据表明其有减值迹象，则不计提减值准备。

e.可供出售的金融资产减值的判断：若该项金融资产公允价值出现持续下降，且其下降属于非暂时性的，则可认定该项金融资产发生了减值。

7、存货核算方法

存货分为原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品和拟开发土地等。

拟开发土地：指所购入的，已决定将之发展为出售或出租房产的土地，项目开发时全部转入开发成本，项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，后期开发土地保留在本项目。

开发用土地的核算方法：开发用土地在“存货-开发成本”中核算,项目分期开发时,将分期开发用地部分转入开发成本，后期开发土地在拟开发土地项目核算。

房地产开发中的公共配套设施费用的核算方法：

- a. 不拥有收益权的公共配套设施：按项目的可售建筑面积分摊计入成本。
- b. 拥有收益权的公共配套设施：按实际成本计入开发成本，完工时单独计入开发产品。

各类存货的购入与入库按实际成本法计价,发出按加权平均法计价。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

低值易耗品采用一次转销法。

资产负债表日存货按成本与可变现净值孰低计量, 如果由于存货毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因, 使存货成本高于可变现净值的, 按可变现净值低于成本的差额计提存货跌价损失准备。可变现净值按正常经营过程中, 以估计售价减去估计至完工成本及销售所必须的估计费用的价值确定。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货, 其可变现净值以合同价格为基础计算。本公司持有存货的数量多于销售合同订购数量的, 超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。房地产可变现净值以单个项目存货在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的估计费用后的价值确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的, 在原已计提的存货跌价准备金额内转回, 转回的金额计入当期损益。

8、长期股权投资核算方法

同一控制下的企业合并形成的长期股权投资, 在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资, 合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。因企业合并发生的直接相关费用计入合并成本。

除企业合并形成的长期股权投资以外, 其他方式取得的长期股权投资, 按照下列规定确定其初始投资成本:

a、以支付现金取得的长期股权投资, 应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

b、以发行权益性证券取得的长期股权投资, 应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

c、投资者投入的长期股权投资, 应当按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本, 但合同或协议约定价值不公允的除外。

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资, 其初始投资成本应当按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定。

e、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，和对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算。采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益，但该投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的冲回冲减投资的账面价值；

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

期末对长期投资进行逐项检查，如果被投资单位的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的帐面价值，按其可收回金额低于帐面价值的差额单项计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

9、投资性房地产

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- a、已出租的土地使用权；
- b、持有并准备增值后转让的土地使用权；
- c、已出租的建筑物。

本公司的投资性房产采用成本模式计量。

本公司对投资性房产成本减累计减值及净残值后按直线法，按估计可使用年限计算折旧，计入当期损益。

本公司在资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。

10、固定资产计价及其折旧方法

本公司固定资产系使用寿命超过一个会计年度，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理所持有的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。

固定资产采用直线法计提折旧，并按固定资产的类别、估计经济使用年限和估计残值确定其分类折旧率如下：

类 别	使用年限	年折旧率（%）
房屋	30—50	3.17—1.9
机械设备	10	9.5
电子设备	5	19
运输设备	5	19

每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

11、在建工程

在建工程按为工程所发生的直接建筑、安装成本及所借入款项实际承担的利息支出、汇兑损益等核算反映工程成本。

在建工程以所购建的固定资产达到预定可使用状态作为在建工程结转为固定资产的时点。

期末对在建工程进行全面检查，按该项工程可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

12、无形资产

无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。

使用寿命有限的无形资产，以其成本扣除预计残值后的金额，在预计的使用年限内采用直线法进行摊销：

- a. 土地使用权按土地出让年限摊销；
- b. 商标按受益年限摊销；

c. 专利权按受益年限摊销。

对于无形资产的使用寿命按照下述程序进行判断：

a. 来源于合同性权利或其他法定权的期限；

b. 合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，本公司综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

按上述程序仍无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，该项无形资产应作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

期末逐项检查无形资产，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到重大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额，并按其低于帐面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

13、长期待摊费用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用按直线法在其受益期限内平均摊销。

14、借款费用

本公司借款费用应同时满足在资产支出已经发生、借款费用已经发生以及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始的条件下才允许资本化。除此之外，借款费用确认为当期费用。

符合资本化条件的资产，在购建或生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过三个月，暂停借款费用资本化，中断期间发生的借款费用计入当期损益。购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定为应予以资本化的费用。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，企业应当根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。按照至当期末止

购建符合资本化条件资产的累计支出加权平均数与资本化率的乘积并以不超过实际发生的利息进行。

房地产开发项目的借款费用资本化在房地产完工前计入开发成本。当所开发的房地产竣工验收合格，停止借款费用资本化。若开发的房地产项目发生非正常中断，并且连续时间超过三个月，暂停借款费用资本化，将其确认为当期费用，直至开发活动重新开始。

15、职工薪酬

(1) 职工薪酬是指企业为了获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬及其他相关支出，包括：职工工资、津贴、奖金；职工福利费；医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、养老保险费等社会保险费；工会经费和职工教育经费；非货币性福利；辞退福利；其他职工服务相关支出。

(2) 职工薪酬的确认：职工提供服务期间，除辞退福利全部计入当期费用外，其他职工薪酬（包括货币性薪酬和非货币性福利）按职工提供服务的受益对象计入相关资产成本或当期费用，确认应付职工薪酬负债。

(3) 职工薪酬的计提方法：

a、按照国家规定计提缴纳养老保险费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费等社会保险费，以及工会经费和职工教育经费；

b、职工福利费以当期实际发生额按职工提供服务的受益对象计入相关资产成本或当期费用。

16. 金融负债计量和核算方法

金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债在形成时按照公允价值初始计量；期末按照公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。

其他金融负债按公允价值进行初始计量，按摊余成本进行后续计量。

17. 预计负债

本公司将同时符合以下条件与或有事项相关的义务确认为负债：该义务是企业承担的现时义务；履行该义务很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。待执行合同变成亏损合同的，该亏损合同产生的义务满足上述条件的，确认为预计负债。

本公司承担的其他义务（如承担超额亏损、重组义务、弃置费用等）满足上述条件，确认

为预计负债。

18.收入确认原则

商品销售收入确认条件:

本公司及其子公司是以已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施控制;收入的金额能够可靠地计量;相关的经济利益很可能流入企业;相关的已发生或将发生成本能够可靠的计量为确认商品销售收入的实现。

劳务收入确认条件:

劳务收入金额能够可靠地计量;相关的经济利益很可能流入企业;交易的完工进度能够可靠地确定;

交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

让渡资产使用权收入确认条件:

相关的经济利益很可能流入企业;收入金额能够可靠地计量。

19. 政府补助的计量和核算方法

(1) 政府补助的计量:政府补助为货币性资产按照实收金额计量;政府补助为非货币性资产按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的按名义金额计量。

(2) 政府补助的核算方法:

a、与资产相关的政府补助确认为递延收益,在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益,按名义金额计量的政府补助计入当期损益;

b、与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关费用或损失的,确认为递延收益,在确认相关费用期间计入当期损益;用于补偿已发生费用或损失的,直接计入当期损益。

20.所得税

本公司所得税采用资产负债表债务法的会计处理方法。

公司在取得资产、负债时确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的,按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日,对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产),按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

期末公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

附注五、税项

公司适用的主要税种及税率列示如下:

税项	计税基础	税率
企业所得税	应纳税所得额	33%
营业税	房地产销售收入等	5%
城市维护建设税	营业税	7%
教育费附加	营业税	3%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%—60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%

附注六、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
现 金	178,980.77	28,587.52	6,633.37
银 行 存 款	224,644,031.52	3,903,943.90	601,832.09
合 计	224,823,012.29	3,932,531.42	608,465.46

货币资金 2007 年末余额较年初大幅增加，主要系年末公司银行贷款及注册资本增加所致。

2、应收账款

(1) 账龄分析

2007-12-31				
账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	56,715.60	9.38%	1,701.47	55,014.13
1-2 年	548,162.00	90.62%	54,816.20	493,345.80
合 计	604,877.60	100%	56,517.67	548,359.93

2006-12-31				
账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	1,519,663.95	100%	45,589.92	1,474,074.03
合 计	1,519,663.95	100%	45,589.92	1,474,074.03

公司 2005 年度房地产项目处于开发期，无营业收入和应收帐款。

期末余额中无应收持有本公司 5%以上股份（含 5%）的股东单位欠款。

截至 2007 年 12 月 31 日，应收账款前五名金额合计 604,877.60 元，占应收帐款余额的比例为 100%。

3、其他应收款

(1) 账龄分析

2007-12-31				
账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	113,509,499.50	99.91%	3,405,284.99	110,104,214.51
2-3 年	99,734.40	0.09%	19,946.88	79,787.52
合 计	113,609,233.90	100%	3,425,231.87	110,184,002.03

2006-12-31

账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	90,938,696.99	87.83%	379,073.63	90,559,623.36
1-2 年	12,604,022.16	12.17%	1,260,402.22	11,343,619.94
合 计	103,542,719.15	100.00%	1,639,475.85	101,903,243.30

2005-12-31

账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	44,246,616.46	100%	384,120.66	43,862,495.80
1-2 年				
合 计	44,246,616.46	100%	384,120.66	43,862,495.80

期末余额中无应收持有本公司 5% 以上股份（含 5%）的股东单位欠款。

截至 2007 年 12 月 31 日，其他应收款前五名金额合计 113,275,199.50 元，占其他应收款余额的比例为 99.71 %。其中金额较大的其他应收款有：

单 位	金 额	性质或内容
中国新兴保信建设总公司	100,000,000.00	往来款
北京泓瑞商务会馆有限公司	10,805,199.50	往来款
安徽科苑集团股份有限公司	1,500,000.00	往来款
北京九泓龙翔餐饮有限公司	770,000.00	往来款

4、存货及存货跌价准备

项 目	2007-12-31		
	金 额	跌价准备	净 额
开发成本	695,243,499.67		695,243,499.67
开发产品	107,804,660.73		107,804,660.73
合 计	803,048,160.40		803,048,160.40

2006-12-31

项 目	金 额	跌价准备	净 额
开发成本	563,756,890.39		563,756,890.39
开发产品	162,153,767.09		162,153,767.09
合 计	725,910,657.48		725,910,657.48

2005-12-31			
项 目	金 额	跌价准备	净 额
开发成本	388,817,886.10		388,817,886.10
开发产品			
合 计	388,817,886.10		388,817,886.10

房地产项目存货列示如下：

开发成本：

项目名称	开工 时间	预计竣 工时间	2007.12.31	2006.12.31	2005.12.31
非中心一期			446,519,730.14	331,351,895.86	234,805,891.57
非中心二期			248,723,769.53	232,404,994.53	154,011,994.53
合 计			695,243,499.67	563,756,890.30	388,817,886.10

开发产品：

项目名称	2006.12.31	本期增加	本期减少	2007.12.31
非中心一期(5-7 组团)	162,153,767.09		54,349,106.36	107,804,660.73
合 计	162,153,767.09		54,349,106.36	107,804,660.73

项目名称	2005.12.31	本期增加	本期减少	2006.12.31
非中心一期(5-7 组团)		247,017,128.49	84,863,361.40	162,153,767.09
合 计		247,017,128.49	84,863,361.40	162,153,767.09

房地产存货成本均低于目前市场可变现价值，故未计提存货跌价准备。

公司存货中，非中心一期尚未销售的房产和相应分摊的土地使用权作为抵押物从农业银行

北京市通州区支行和中信信托有限责任公司贷款。

非中心二期的部分土地使用权作为抵押物从北京银行营业部贷款。

抵押资产的详细情况详见附注九。

5、投资性房地产

类别	2006-12-31	本期增加	本期减少	2007-10-31
原价合计	390,275.00	19,111,935.88		19,502,210.88
其中：房屋建筑物	390,275.00	19,111,935.88		19,502,210.88
累计折旧合计	3913.11	149,164.83		153,077.94
其中：房屋建筑物	3913.11	149,164.83		153,077.94
投资性房地产账面价值净值	386,361.89	18,962,771.05		19,349,132.94
其中：房屋建筑物	386,361.89	18,962,771.05		19,349,132.94

类别	2005-12-31	本期增加	本期减少	2006-10-31
原价合计		390,275.00		390,275.00
其中：房屋建筑物		390,275.00		390,275.00
累计折旧合计		3,913.11		3,913.11
其中：房屋建筑物		3,913.11		3,913.11
投资性房地产账面价值净值		386,361.89		386,361.89
其中：房屋建筑物		386,361.89		386,361.89

公司期末投资性房地产帐面价值均小于可变现净值，故不需计提减值准备。

公司投资性房地产相关产权证正在办理中。

6、固定资产及累计折旧

类别	2006-12-31	本期增加	本期减少	2007-12-31
原价合计	4,235,199.00	137,065.00	13,000.00	4,359,264.00
其中：办公设备	942,537.00	86,455.00	13,000.00	1,015,992.00
办公家具	833,700.00	40,950.00		874,650.00

类别	2006-12-31	本期增加	本期减少	2007-12-31
运输设备	2,291,485.00			2,291,485.00
其他设备	167,477.00	9,660.00		177,137.00
累计折旧合计	839,221.50	621,202.20	3,293.28	1,457,130.42
其中：办公设备	362,142.68	202,124.88	3,293.28	560,974.28
办公家具	203,104.01	165,320.78		368,424.79
运输设备	236,896.52	223,087.08		459,983.60
其他设备	37,078.29	30,669.46		67,747.75
固定资产账面价值净值	3,395,977.50			2,902,133.58
其中：办公设备	580,394.32			455,017.72
办公家具	630,595.99			506,225.21
运输设备	2,054,588.48			1,831,501.40
其他设备	130,398.71			109,389.25

类别	2005-12-31	本期增加	本期减少	2006-12-31
原价合计	2,696,267.00	1,538,932.00		4,235,199.00
其中：办公设备	743,125.00	199,412.00		942,537.00
办公家具	329,680.00	504,020.00		833,700.00
运输设备	1,468,262.00	823,223.00		2,291,485.00
其他设备	155,200.00	12,277.00		167,477.00
累计折旧合计	326,797.80	512,423.70		839,221.50
其中：办公设备	206,708.15	155,434.53		362,142.68
办公家具	64,042.13	139,061.88		203,104.01
运输设备	48,675.53	188,220.99		236,896.52
其他设备	7,371.99	29,706.30		37,078.29
固定资产账面价值净值	2,369,469.20			3,395,977.50

类别	2005-12-31	本期增加	本期减少	2006-12-31
其中：办公设备	536,416.85			580,394.32
办公家具	265,637.87			630,595.99
运输设备	1,419,586.47			2,054,588.48
其他设备	147,828.01			130,398.71

公司期末固定资产帐面价值均小于可变现净值，故不需计提固定资产减值准备。

7、在建工程

项 目	预算数	2006-12-31	本期增加	本期转入 固定资产	其他减少数	2007-12-31	资金来 源
常营汽车服务项目		3,996,541.00			3,996,541.00		
在建工程账面价值合计		3,996,541.00			3,996,541.00		

该在建工程位于常营加油站附近，建成后拟从事餐饮娱乐，为了集中精力搞好房地产开发主业，同时考虑到该在建工程占有的土地为租用，无法取得产权证，经公司董事会研究，以帐面价值转让给北京泓瑞商务会馆有限公司。

8、递延所得税资产

项目	2006.12.31	本期增加	本期减少	2007.12.31
坏帐准备	556,071.70	314,365.68		870,437.38
可以税前弥补的经营亏损	131,137.16		131,137.16	
合计	687,208.86	314,365.68	131,137.16	870,437.38

项目	2005.12.31	本期增加	本期减少	2006.12.31
坏帐准备	126,759.82	429,311.88		556,071.70
可以税前弥补的经营亏损	4,800,142.63		4,669,005.47	131,137.16
合计	4,926,902.45	429,311.88	4,669,005.47	687,208.86

9、短期借款

借款类别	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
抵押借款	120,000,000.00		
保证借款			
合 计	120,000,000.00		

公司于 2007 年 12 月 28 日与中信信托有限责任公司签订 S2007C1ZH0001-01 贷款合同,向中信信托有限责任公司贷款 120,000,000.00 元。公司以其位于朝阳区常营乡中国经济之窗(非中心)一期地上部分房地产,即建筑面积 31,150.33 平方米建筑物及相应分摊的 24,054.48 平方米出让国有土地使用权作为抵押。

10、应付账款

	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
欠付工程款	63,093,899.90	249,507,147.23	3,918,014.97

截止 2007 年 12 月 31 日应付账款中无欠持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位款项。

期末应付帐款有较大变化, 主要是由于公司本期支付工程款所致。

11、预收账款

项 目	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
1 年以内	49,238,264.00	77,388,439.33	78,265,364.00
1-2 年	47,275,528.87		
合 计	96,513,792.87	77,388,439.33	78,265,364.00

(1) 预收账款期末余额中无欠持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位款项。

(2) 帐龄超过 1 年的预收帐款主要是由于非中心项目 1-4 组团尚未取得竣工备案手续, 未结转销售收入。

12、应付职工薪酬

项目	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
应付工资	214,370.85	235,606.65	158,799.93
应付福利费		183,896.17	110,720.78
职工教育经费	104,477.75	32,930.29	
合计	318,848.60	452,433.11	269,520.71

13、应交税费

税 种	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
企业所得税	1,521,744.15		
城建税	-308,848.81	-200,649.03	-245,000.00
营业税	-4,412,125.92	-2,866,414.77	-3,500,000.00
土地增值税	926,688.91		
个人所得税	14,344.05	12,956.33	11,928.02
教育费附加	-132,363.78	-85,992.44	-105,000.00
合计	-2,390,561.40	-3,140,099.91	-3,838,071.98

14、其他应付款

帐 龄	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
1 年以内	70,374,596.84	189,697,355.27	17,932,034.00
1-2 年	2,431,135.87	34,534.00	553.02
2-3 年	30,000.00	553.02	3,700,000.00
3 年以上	200,000.00	200,000.00	
合计	73,035,732.71	189,932,442.29	21,632,587.02

2007 年 12 月 31 日其他应付账款中欠持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的欠款

中弘卓业集团有限公司 15,350,000.00

截至 2007 年 12 月 31 日，金额较大的其他应付款有：

单 位	金 额	性质或内容
北京中弘兴业房地产有限公司	52,950,000.00	往来款
中弘卓业集团有限公司	15,350,000.00	往来款
北京中弘文昌物业管理有限公司	500,000.00	往来款

15、长期借款

借款银行	借款日	还款日	年利率 (%)	2005.12.31	2006.12.31	2007.12.31	借款 条件
北京银行营业部	2005-7-11	2007-7-8	6.336	200,000,000.00	179,000,000.00	0	抵押 借款
北京银行营业部	2007-10-30	2009-4-29	9.828			100,000,000.00	抵押 借款
中国农业银行北京市通州区支行	2007-10-24	2009-10-22	8.217			150,000,000.00	抵押 借款
合 计				200,000,000.00	179,000,000.00	250,000,000.00	

公司于 2007 年 10 月 23 日与中国农业银行北京市通州区支行签订(通州)农银借 NO.第 11101200700001596 号贷款合同,向农业银行北京市通州区支行贷款 150,000,000.00 元。公司以其位于朝阳区常营乡中国经济之窗(非中心)一期地上部分房地产,即建筑面积 70,244.73 平方米建筑物及相应分摊的 54,878.70 平方米出让国有土地使用权作为抵押。

公司于 2007 年 10 月 24 日与北京银行营业部签订 0030252 号贷款合同,向北京银行营业部贷款 100,000,000.00 元。公司以其位于朝阳区常营乡中国经济之窗(非中心)二期一号地 114,736.59 平方米出让国有土地使用权作为抵押。

16、股本

股东单位名称	2006-12-31	本期增加	本期减少	2007-12-31
中弘卓业集团有限公司	91,000,000.00	389,969,330.00	35,000,000.00	445,969,330.00
天地控股有限公司	42,000,000.00		42,000,000.00	
北京博闻广益经贸有限公司	7,000,000.00		7,000,000.00	
建银国际投资咨询有限公司		104,430,670.00		104,430,670.00
合 计	140,000,000.00	494,400,000.00	84,000,000.00	550,400,000.00

股东单位名称	2005-12-31	本期增加	本期减少	2006-12-31
中弘卓业集团有限公司	91,000,000.00			91,000,000.00
天地控股有限公司	42,000,000.00			42,000,000.00
北京博闻广益经贸有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00
合 计	140,000,000.00			140,000,000.00

股东单位名称	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-12-31
中弘卓业集团有限公司	138,600,000.00	21,000,000.00	68,600,000.00	91,000,000.00
天地控股有限公司		42,000,000.00	0	42,000,000.00
北京博闻广益经贸有限公司		7,000,000.00	0	7,000,000.00
江西中成实业有限公司	1,400,000.00	0	1,400,000.00	
北京世欣荣和投资有限公司		70,000,000.00	70,000,000.00	
合 计	140,000,000.00	140,000,000.00	140,000,000.00	140,000,000.00

公司设立于 2001 年 11 月 6 日，设立时注册资本 2,900 万元，由自然人王永红、王宝珍分别出资 2,320 万元和 580 万元。法定代表人：王永红。北京泳泓胜会计师事务所对其出资进行了验证，并出具了泳验字【2001】甲 2-130 号验资报告。

2003 年 8 月和 12 月，自然人王永红、王宝珍分别将其出资转让给江西中成实业有限公司，同时公司增加注册资本 5,100 万元，其中江西中成实业有限公司增加 1,740 万元，北京农通实业开发总公司出资 3,360 万元，变更后的注册资本为 8,000 万元，其中江西中成实业有限公司 4,640 万元，北京农通实业开发总公司出资 3,360 万元。法定代表人由王永红变更为李福珍。北京高商会计师事务所出具了高商验字【2003】第 40 号验资报告对本次增资予以确认。

2004 年 8 月北京农通实业开发总公司将其出资 3360 万元全部转让给江西中成实业有限公司，江西中成将其出资 800 万元转让给中弘兴业房地产开发有限公司。变更后注册资本为江西中成实业有限公司 7,200 万元，中弘兴业房地产开发有限公司 800 万元。公司法定代表人变更为王永红。

2004 年 9 月江西中成将其全部出资 7,200 万元转让给北京乐业房地产开发有限公司，法定代表人变更为杨乐钧。变更后注册资本为北京乐业房地产开发有限公司 7,200 万元，中弘兴业房地产开发有限公司 800 万元。

2004年11月北京乐业房地产公司将其在公司的全部出资转让给中弘卓业有限公司，中弘兴业将其出资800万元转让给江西中成。变更后注册资本为中弘卓业有限公司7,200万元，江西中成公司800万元。法人变更为王永红。

2004年12月本公司增资6,000万元，全部由中弘卓业出资，注册资本变更为14,000万元。同时江西中成公司转让660万元给中弘卓业，变更后注册资本为中弘卓业有限公司13,860万元，江西中成公司140万元。

2005年1月中弘卓业、江西中成分别将6,860万元和140万元出资共7,000万元转让给北京世欣荣和投资有限公司，公司法人变更为何礼平。2005年9月世欣荣和将其出资分别转让给天地控股有限公司4,200万元、中弘卓业2,100万元、北京博闻广益经贸有限公司700万元。变更后注册资本为中弘卓业有限公司9,100万元、天地控股有限公司4,200万元、北京博闻广益经贸有限公司700万元。

2007年8月博闻广益将700万股权转让给中弘卓业。2007年9月天地控股将4,200万股权转让给中弘卓业，10月18日中弘卓业转让3,500万股权给建银国际投资咨询有限公司。变更后注册资本为中弘卓业集团有限公司10,500万元，建银国际投资咨询有限公司3,500万元。

2007年12月22日，公司通过股东会决议，决定注册资金由14,000万元增资到55,040万元。其中，股东中弘卓业集团有限公司增加出资34,096.933万元；股东建银国际投资咨询有限公司增加出资6,943.067万元。公司注册资本变更为55,040万元，其中：中弘卓业集团有限公司44,596.933万元，建银国际投资咨询有限公司10,443.067万元。北京竞宇会计师事务所所以竞宇(2008)验字007号验资报告对此予以验证。公司于2008年1月30日完成相关工商变更手续。

17、盈余公积

项目	2006-12-31	本期增加	本期减少	2007-10-31
法定盈余公积	1,105,836.84	-	-	1,105,836.84

项目	2005-12-31	本期增加	本期减少	2006-10-31
法定盈余公积	1,105,836.84	-	-	1,105,836.84

公司盈余公积系2003年度计提数。

18、未分配利润

项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
年初未分配利润	7,513,434.11	401,395.79	12,376,589.76
加：本年利润	2,287,730.76	7,112,038.32	-11,975,193.97
减：提取法定盈余公积			
年末未分配利润	9,801,164.87	7,513,434.11	401,395.79

19、营业收入、营业成本

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
主营业务收入	72,634,705.01	121,455,599.00	
房地产销售	72,634,705.01	121,455,599.00	
其他业务收入	431,627.96	41,666.67	
房地产出租	431,627.96	41,666.67	
合 计	73,066,332.97	121,497,265.67	

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
主营业务成本	47,442,946.14	84,473,086.40	
房地产销售	47,442,946.14	84,473,086.40	
其他业务成本	194,269.32	49,700.61	
房地产出租	194,269.32	49,700.61	
合 计	47,637,215.46	84,522,787.01	

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
主营业务毛利	25,191,758.87	36,982,512.60	
房地产销售	25,191,758.87	36,982,512.60	
其他业务毛利	237,358.64	-8033.94	
房地产出租	237,358.64	-8033.94	
合 计	25,429,117.51	36,974,478.66	

20、财务费用

项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
利息支出			
减：利息收入	154,437.05	82,113.13	186,078.86
其他	7,132.72	6,058.76	2,475.39
合 计	<u>-147,304.33</u>	<u>-76,054.37</u>	<u>-183,603.47</u>

21、资产减值损失

项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
坏账准备	1,796,683.77	1,300,945.10	379,580.66
存货跌价准备			
合 计	<u>1,796,683.77</u>	<u>1,300,945.10</u>	<u>379,580.66</u>

22、营业外收入

项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
罚款收入			
处理固定资产净收益			
政府奖励(补贴收入)	1,161,722.00	304,653.00	804,445.30
其他		800,000.00	
合 计	<u>1,161,722.00</u>	<u>1,104,653.00</u>	<u>804,445.30</u>

公司 2007 年度、2006 年度、2005 年度分别收到公司注册所在地平谷区黄松峪乡人民政府给予的企业扶持资金 1,161,722.00 元、304,653.00 元、804,445.30 元。

23、营业外支出

项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
处理固定资产净损失	9,206.72		54,895.00

罚款支出	7,400.00	34,800.00	2,300.00
滞纳金			
捐赠支出	534,400.00	3,000.00	
债务重组损失			
其他(延期交房违约金)	1,194,118.00		
合 计	1,745,124.72	37,800.00	57,195.00

24、所得税费用

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
本期所得税费用	1,521,744.15		
递延所得税费用	-183,228.53	4,239,693.60	-4,926,902.45
合 计	1,338,515.62	4,239,693.60	-4,926,902.45

所得税费率详见附注五。

25、支付的其他与经营活动有关的现金主要有：

项目	2007 年度	2006 年度
单位往来款项	374,440,349.48	88,736,168.53
管理费用中其他付现部分	7,995,620.10	6,552,785.43
销售费用中其他付现部分	1,731,686.91	7,729,613.05

26、现金流量表补充资料

项 目	2007 年 1-12 月	2006 年 1-12 月
(1)将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	2,287,730.77	7,112,038.32

加：资产减值准备	1,796,683.77	1,300,945.10
固定资产折旧	621,202.20	512,423.70
无形资产摊销	37,961.68	10,045.82
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	9,206.72	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-183,228.53	4,239,693.60
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-79,667,087.01	-324,521,182.77
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-7,355,044.63	-59,230,977.56
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-281,368,792.14	412,509,512.23
经营活动产生的现金流量净额	-363,821,367.17	41,648,654.46
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
(3) 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	224,823,012.29	3,932,531.42
减：现金的期初余额	3,932,531.42	608,465.46
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	220,890,480.87	3,324,065.96

附注七、关联方关系及交易

（一）关联方关系

1、本公司的母公司

母公司名称	注册地址	主营业务	注册资本	组织机构代码
中弘卓业集团有限公司	朝阳区五里桥一街一号院 19 号楼 305 室	投资咨询、投资管理、市场营销策划、建筑材料、金属材料、矿产品、仪器仪表、计算机软硬件及外围设备等。	60,000 万元	76750044-9

本公司母公司的最终控制方为：王永红先生、王继红先生。报告期内未发生变化。

母公司对本公司的持股比例

母公司名称	2006-12-31		2007-12-31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
中弘卓业集团有限公司	91,000,000.00	65%	445,969,330.00	81.03%

2、不存在控制关系的关联方

序号	企业名称	与本公司关系	组织机构代码
1	江西中成实业有限公司	本公司母公司之控股股东	73393133-9
2	建银国际投资咨询有限公司	本公司第二大股东	66560222-5
3	北京中弘兴业房地产开发有限公司	同一母公司	74545111-3
4	北京中弘文昌物业管理有限公司	同一母公司	78777006-7
5	中房环渤海房地产有限公司	同一母公司	79595454-4
10	北京中弘矿业投资有限公司	同一母公司	66215355-9
11	北京中弘时代商业运营管理有限公司	同一母公司	79344932-5
16	北京九泓龙翔餐饮有限公司	同一母公司	66312175-1
17	领锐资产管理股份有限公司	本公司母公司之联营公司	79499837-7

(二) 关联方交易

1、采购货物

无

2、销售货物

无

3、关联方往来款项余额:

项 目	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
其他应收款:			
江西中成实业有限公司		78,302,909.30	31,142,594.30
中弘卓业集团有限公司			
其他应付款:			
中弘卓业集团有限公司	15,350,000.00	2,500,000.00	16,000,000.00
北京中弘兴业房地产开发有限公司	52,950,000.00	24,450,000.00	
中房环渤海房地产有限公司		46,900,000.00	
北京中弘文昌物业管理有限公司	500,000.00	300,000.00	

附注八、或有事项

截止 2007 年 12 月 31 日本公司不存在需要披露的重大或有事项。

附注九、资产抵押情况

截至 2007 年 12 月 31 日止，本公司的资产抵押情况如下：

单位：人民币万元

抵押物	账面金额	取得贷款、银行票据的金额
非中心一期建筑面积 31,150.33 平方米建筑物及相应分摊的 24,054.48 平方米出让国有土地使用权作为抵押。	164,230,769.80	120,000,000.00
非中心二期一号地 114,736.59 平方米出让国有土地使用权作为抵押。	136,437,288.50	100,000,000.00
非中心一期建筑面积 70,244.73 平方米建筑物及相应分摊的 54,878.70 平方米出让国有土地使用权作为抵押。	320,776,173.70	150,000,000.00

公司于 2007 年 10 月 23 日与中国农业银行北京市通州区支行签订(通州)农银借 NO.

第 11101200700001596 号贷款合同,向农业银行北京市通州区支行贷款 150,000,000.00 元。公司以其位于朝阳区常营乡中国经济之窗(非中心)一期地上部分房地产,即建筑面积 70,244.73 平方米建筑物及相应分摊的 54,878.70 平方米出让国有土地使用权作为抵押。

公司于 2007 年 10 月 24 日与北京银行营业部签订 0030252 号贷款合同,向北京银行营业部贷款 100,000,000.00 元。公司以其位于朝阳区常营乡中国经济之窗(非中心)二期一号地 114,736.59 平方米出让国有土地使用权作为抵押。

公司于 2007 年 12 月 28 日与中信信托有限责任公司签订 S2007C1ZH0001-01 贷款合同,公司向中信信托有限责任公司贷款 120,000,000.00 元。以其位于朝阳区常营乡中国经济之窗(非中心)一期地上部分房地产,即建筑面积 31,150.33 平方米建筑物及相应分摊的 24,054.48 平方米出让国有土地使用权作为抵押。

附注十、资产减值准备情况

项 目	2006-12-31	本期增加	本期减少	2007-12-31
坏账准备	1,685,065.77	1,796,683.77		3,481,749.54
存货跌价准备				
投资性房地产减值准备				
固定资产减值准备				
合 计	<u>1,685,065.77</u>	<u>1,796,683.77</u>		<u>3,481,749.54</u>

项 目	2005-12-31	本期增加	本期减少	2006-12-31
坏账准备	384,120.66	1,300,945.11		1,685,065.77
存货跌价准备				
投资性房地产减值准备				
固定资产减值准备				
合 计	<u>384,120.66</u>	<u>1,300,945.11</u>		<u>1,685,065.77</u>

附注十一、承诺事项

截止 2007 年 12 月 31 日本公司不存在需要披露的重大承诺事项。

附注十二、资产负债表日后事项

截止报告日本公司不存在需要披露的资产负债表日后的非调整事项。

附注十三、其他重要事项

截止 2007 年 12 月 31 日本公司无其他需要说明的重要事项。

北京中弘投资有限公司

二零零八年二月十五日