

中茵股份有限公司

600745

2013 年年度报告

重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、 公司负责人高建荣、主管会计工作负责人李时英及会计机构负责人（会计主管人员）库洪刚声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：

公司 2013 年度经营成果及财务状况经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。公司 2013 年度实现净利润为 5383.71 万元。由于母公司累计未分配利润为负数，公司 2013 年度不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

六、 前瞻性陈述的风险声明

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	26
第六节	股份变动及股东情况.....	31
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	35
第八节	公司治理.....	39
第九节	内部控制.....	42
第十节	财务会计报告.....	44
第十一节	备查文件目录.....	154

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司	指	中茵股份有限公司
证监会	指	中国证监会
证监局	指	湖北证监局
交易所	指	上海证券交易所
中茵集团	指	苏州中茵集团有限公司
玉斌公司	指	蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司
西藏泰达	指	西藏泰达厚生医药有限公司
林芝中茵	指	林芝中茵投资有限公司

二、 重大风险提示：

公司已在本报告中描述风险因素存在可能带来的影响，敬请查阅董事会报告中关于公司未来发展的讨论和分析中可能面对的风险因素。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	中茵股份有限公司
公司的中文名称简称	中茵股份
公司的外文名称	JOIN • IN (HOLDING) CO.,LTD
公司的外文名称缩写	JOIN • IN
公司的法定代表人	高建荣

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	吴年有	曹燕伟
联系地址	湖北省黄石市团城山开发区杭州西路 91 号金山大楼三楼	
电话	07146350569	07146350569
传真	07146353158	07146353158
电子信箱	nianyouwu@163.com	cyw7681@163.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	湖北省黄石市团城山 6 号小区
公司注册地址的邮政编码	435000
公司办公地址	湖北省黄石市团城山开发区杭州西路 91 号金山大楼三楼
公司办公地址的邮政编码	435003
公司网址	http://www.joinin-holding.com
电子信箱	joinin745@sina.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报、中国证券报、证券时报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	中茵股份	600745	ST 天华

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 1996 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

1996 年---2008 年，主营业务为服装；

2008 年至今，主营业务为房地产开发与经营等。

(四) 公司上市以来,历次控股股东的变更情况

1996 年--2001 年初，公司控股股东为黄石康赛实业发展有限公司

2001 年---2007 年 4 月，公司控股股东变更为珠海天华集团控股有限公司

2007 年 5 月--至今，公司控股股东变更为苏州中茵集团有限公司

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市南京东路 61 号
	签字会计师姓名	姜波 周琪

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	2,367,796,089.58	1,353,074,410.68	74.99	674,966,386.00
归属于上市公司股东的净利润	53,837,095.13	100,744,195.41	-46.56	182,741,426.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	13,902,270.52	87,890,339.00	-84.18	47,170,782.30
经营活动产生的现金流量净额	532,781,624.49	239,995,035.54	122	-263,975,888.72
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	855,185,147.73	801,213,552.60	6.74	700,469,357.19
总资产	6,336,483,010.91	5,215,262,863.30	21.50	4,595,995,233.83

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益(元/股)	0.16	0.31	-48.39	0.56
稀释每股收益(元/股)	0.16	0.31	-48.39	0.56
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.04	0.27	-85.19	0.14
加权平均净资产收益率(%)	6.50	13.42	减少 6.92 个百分点	30.00
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.68	11.71	减少 10.03 个百分点	7.74

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	-4,637,271.11	85,363.66	351,487.33
计入当期损益的政府补助，但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	47,000,000.00	16,829,900.00	136,411,771.00
企业取得子公司、联营	17,948,197.31		

企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	440,089.00	9,080,084.53	2,509,043.20
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,691,387.18	-2,075,077.44	-3,678,649.28
少数股东权益影响额	-10,114,995.45	-6,493,653.01	551,738.93
所得税影响额	-8,009,807.96	-4,572,761.33	-574,747.43
合计	39,934,824.61	12,853,856.41	135,570,643.75

三、 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	705,481,611.00	705,921,700.00	440,089.00	440,089.00
合计	705,481,611.00	705,921,700.00	440,089.00	440,089.00

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

本报告期房地产行业新开工面积 30.40 万平方米，竣工面积为 30.74 万平方米，签约面积 18.56 万平方米，签约金额为 14.35 亿元，已售未结转面积 13.79 万平方米，已售未结转金额为 12.70 亿元。

报告期内，公司实现营业收入 236,779.61 万元，比上年同期 135,307.44 万元增加 74.99%；其中，房地产项目结转营业收入 176,554.63 万元，较上年同期 110,878.84 万元增加 59.23%；实现净利润 10,424.75 万元，较上年同期 11,746.16 万元下降 11.25%；归属于母公司净利润 5,383.71 万元，较上年同期 10,074.42 万元下降 46.56%。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司资产总额为 633,648.30 万元，较年初 521,526.29 万元增加 112,122.01 万元；负债总额 442,199.32 万元，较年初 430,356.47 万元增加 11,842.85 万元；净资产 191,448.98 万元，较年初 91,169.82 万元 增加 100,279.16 万元，其中归属于母公司的所有者权益为 85,518.51 万元，较年初 80,121.36 万元增加 5,397.15 万元；资产负债率为 69.78%，较年初下降 12.74 个百分点。

2013 年是公司立足主业，战略转型的重要一年，公司上下齐心协力、克服困难，在规范管理、项目建设、销售运营、客户服务以及新产业转型方面取得了长足进步，公司各项事业总体顺利、稳健发展。主要表现在以下五个方面：

1、坚持实施目标管理，效果较好；公司坚持实施年度经营目标管理机制，紧紧围绕年初制定的总目标，进行详细分解、层层下达，年初与各公司负责人签订了《年度经营管理目标责任书》，使得公司各项事业、主要板块、各个项目都有明确的经营目标，详细的实施计划。与此同时，通过专项检查、定期总结、全面绩效考核等过程管理，促进了各项工作有序开展，保障了各项目标任务基本实现。

2、积极促进销售运营，业绩明显；公司房地产板块、酒业板块，克服了指标任务重、管控范围广、销售难度大、人员流动快等困难，适时采用了分销代理、微营销、渠道营销等各种新型营销模式，加大了各项目服务、督导和培训力度，严格控制了营销成本，通过制度修订完善进一步规范了销售管理

3、切实加强项目管理，成果突出；公司各项目在工程进度、竣工验收、交付使用等诸多方面都面临着艰巨的任务，各项目公司在总部的指导支持下，迎难而上、统筹协调，狠抓工程现场管理，成绩值得肯定。

4、持续深化精细管理，管理基础巩固；公司重新修订完成《中茵股份管理制度汇编》，制订发布了《精细化管理实施细则》，

5、稳步推进产业转型，初显成效。2013 年在立足主业的同时，公司在产业转型方面也有了新突破，成功涉足矿业之后，为进一步加快发展步伐和产业战略转型，顺应移动互联网领域的快速发展，公司成立了苏州中茵掌易宝网络科技有限公司，将大力发展手机移动支付业务，力争成为国内移动支付渠道的知名运营商，为中茵进军移动互联网、手机支付领域开创新篇章。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,367,796,089.58	1,353,074,410.68	74.99
营业成本	1,454,822,667.95	833,366,803.25	74.57
销售费用	414,729,484.63	172,498,522.46	140.42
管理费用	133,971,717.16	77,116,778.53	73.73
财务费用	62,281,831.88	19,574,922.37	218.17
经营活动产生的现金流量净额	532,781,624.49	239,995,035.54	122
投资活动产生的现金流量净额	-233,290,994.13	-31,945,940.94	630.27
筹资活动产生的现金流量净额	-362,457,088.79	-262,189,456.38	38.24

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

主要原因昆山秦峰星尚项目、黄浦君庭项目、苏州星墅湾项目和龙湖国际二、三期项目竣工交付使用达到结转销售收入条件，因此主营业务较上年大幅增加；另外已经对外转让的西藏泰达公司合并期间的医药销售收入也较上期有较大幅度的增加。

(2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

主要原因昆山秦峰星尚项目、黄浦君庭项目、苏州星墅湾项目和龙湖国际二、三期项目竣工交付使用达到结转销售收入条件，因此主营业务较上年大幅增加，房地产业同比增长 62.61%；另外已经对外转让的西藏泰达公司合并期间的医药销售收入也较上期有较大幅度的增加，药业同比增长 144.02%。

3、 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产业	开发成本	1,241,248,414.24	85.33	760,441,103.46	91.25	63.23

药业	商品	146,713,059.34	10.09	66,667,070.99	8.00	120.07
服务业	材料、人工	66,707,966.86	4.59	6,257,620.80	0.75	966.03

4、 费用

项目	本年累计数（元）	上年同期（元）	项目增减变化（%）
销售费用	414,729,484.63	172,498,522.46	140.42
管理费用	133,971,717.16	77,116,778.53	73.73
财务费用	62,281,831.88	19,574,922.37	218.17
合计	610,983,033.67	269,190,223.36	126.97

(1) 销售费用增加的主要原因：已经出售的子公司西藏泰达厚生医药有限公司，由于本期药品销售收入增加，相应的销售费用也大幅度增加。

(2) 管理费用增加的主要原因：已经出售的子公司西藏泰达厚生医药有限公司管理费用较上年度有较大幅度的增加；本期新增酒店公司，先期投入较大导致管理费用较大幅度增加。

(3) 财务费用增加的主要原因：子公司长期借款利息由于项目已经完工导致费用化的利息增加所致。

5、 现金流

项目	本期	上年同期	增减幅度	说明
经营活动产生的现金流量净额	532,781,624.49	239,995,035.54	122.00	主要是本期公司销售回款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-233,290,994.13	-31,945,940.94	630.27	主要是昆山酒店和黄石酒店购建固定资产所致
筹资活动产生的现金流量净额	-362,457,088.79	-262,189,456.38	38.24	主要是本期归还金融机构借款及利息较多所致

6、 其它

(1) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

2014年4月24日，公司收到中国证监会《关于核准中茵股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]432号）。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
(1) 房地产业	1,765,546,325.86	1,241,248,414.24	29.70	62.61	68.02	减少 2.26 个百分点
(2) 药业	505,729,201.09	146,713,059.34	70.99	144.02	120.07	增加 3.16

						个百分点
(3) 服务业	68,300,782.63	66,707,966.86	2.33	1,060.09	966.03	增加 8.62 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
(1) 房产销售	1,765,546,325.86	1,241,248,414.24				
其中：雍景湾项目	-6,860,123.00	-4,871,988.66	28.98	-214.34	-278.12	减少 25.43 个百分点
中茵国际商务花园	4,184,622.00	2,007,802.20	52.02	-67.48	-78.01	增加 22.99 个百分点
中茵名都	215,116,823.86	100,993,451.84	53.05	-2.37	-22.85	增加 12.46 个百分点
翰林花园	58,855,565.00	54,889,884.38	6.74	-49.37	-48.54	减少 1.51 个百分点
龙湖国际项目	678,378,321.00	445,938,933.45	34.26	143.26	99.16	增加 14.56 个百分点
中茵世贸广场	60,599,619.00	39,655,761.79	34.56	-86.36	-84.77	减少 6.85 个百分点
秦峰广场一期商铺	15,303,718.00	12,293,349.55	19.67	924.83	917.46	减少 0.58 个百分点
秦峰广场二期商铺						
秦峰星尚	19,986,409.00	12,770,434.16	36.10			
黄浦君庭	269,548,974.00	201,827,577.37	25.12			
星墅湾	450,432,397.00	375,743,208.16	16.58			
(2) 房地产出租						
其中：出租开发产品						
(3) 合同项目						
其中：淮安软件园二期						
医药销售	505,729,201.09	146,713,059.34	70.99	144.02	120.07	增加 3.16 个百分点
服务业	68,300,782.63	66,707,966.86	2.33	1,060.09	966.03	增加 8.62 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
江苏省昆山市	431,027,409.63	-9.49
江苏省淮安市	58,855,565.00	-57.73
江苏省徐州市	678,414,913.00	143.27
江苏省连云港市	215,116,823.86	-2.37
江苏省苏州市	450,432,397.00	
西藏自治区拉萨市	505,729,201.09	144.02

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)
货币资金	135,872,636.79	2.14	195,375,511.38	3.75	-30.46
应收账款	63,422,463.36	1.00	175,514,574.89	3.37	-63.86
固定资产	557,551,536.07	8.80	351,456,285.74	6.74	58.64
在建工程	226,172,437.30	3.57	2,027,289.00	0.04	11,056.40
无形资产	1,262,021,126.11	19.92	2,420,698.19	0.05	52,034.59
商誉			4,966,690.95	0.10	-100.00
长期待摊费用	26,521,345.38	0.42	7,294,947.98	0.14	263.56
递延所得税资产	34,145,822.54	0.54	17,933,088.86	0.34	90.41
其他非流动资产	20,556,472.30	0.32	180,503,030.30	3.46	-88.61
短期借款	610,000,000.00	9.63	200,000,000.00	3.83	205.00
应付职工薪酬	4,040,376.21	0.06	2,508,391.15	0.05	61.07
应付股利	64,960.00	0.00	12,524,474.07	0.24	-99.48
其他应付款	863,729,983.40	13.63	519,032,314.98	9.95	66.41
一年内到期的非流动负债	70,000,000.00	1.10	303,000,000.00	5.81	-76.90
长期应付款			100,530,718.75	1.93	-100.00
递延所得税负债	12,124,565.17	0.19	7,995,729.01	0.15	51.64

货币资金：减少的主要原因系公司本期归还借款及对外投资的增加导致货币资金减少。

应收账款：减少的主要原因系本期减少合并范围内子公司西藏泰达厚生医药有限公司，导致应收账款减少。

固定资产：增加的主要原因系综合开发的黄石酒店项目，本期部分投入使用，转入固定资产所致。

在建工程：增加的主要原因系综合开发的黄石酒店项目，本期尚未完工部分由开发成本转入在建工程所致。

无形资产：增加的主要原因系非同一控制下企业合并，新增探矿及采矿权，导致无形资产大幅增加。

商誉：减少的主要原因系公司本期将西藏泰达公司 55% 股权全部转让，不再合并，相应减少投资形成的商誉。

长期待摊费用：增加的主要原因系公司本期新开业黄石酒店，导致投入试运营等酒店经营用品等长期待摊费用增加。

递延所得税资产：增加的主要原因系公司子公司江苏中茵置业有限公司、连云港中茵置业有限公司的投资性房地产可抵扣折旧增加，导致递延所得税负债的增加。

其他非流动资产：增加的主要原因系上期预付的玉斌公司股权转让款，本期公司股东大会通过，转入长期投资，导致其他非流动资产大幅度减少。

短期借款：子公司新增 3.5 亿元短期借款。

应付股利：减少的主要原因系本期减少原合并范围内子公司，导致应付股利减少。

其他应付款：增加的主要原因系本期新增尚未支付的股权转让款、外部单位往来款以及本期预提土地增值税增加所致。

一年内到期的非流动负债：减少的主要原因系归还到期的借款。

长期应付款：减少的原因系本期归还融资性售后回租业务，导致长期应付款的减少。

递延所得税负债：增加的主要原因系公司子公司江苏中茵置业有限公司、连云港中茵置业有限公司的投资性房地产可抵扣折旧增加，导致递延所得税负债的增加。

2、 其他情况说明

合并范围发生变更的说明

1、 与上期相比本期新增合并单位 3 家，原因为：本期新设 2 家子公司，分别是：黄石中茵酒店有限公司，苏州中茵掌易宝网络科技有限公司；本期新增非同一控制企业合并 1 家：蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司。

2、 与上期相比本期合并单位减少 1 家，原因为：公司于 2013 年 9 月 26 日将所持西藏泰达厚生医药有限公司 55% 的股权全部转让转给苏州中茵集团有限公司。

(四) 核心竞争力分析

1、 公司业务转型进展顺利，目前已实际控制玉斌公司 66% 的股权，未来谋求 100% 控股玉斌公司。玉斌公司目前拥有 1 个采矿权和 5 个探矿权，近 50 平方公里矿区在仅完成勘探不足 3 平方公里的情况下即探明拥有 332+333 级别金金属储量 33.80 吨，334 级别金金属储量 35.1

吨，矿石平均品位高达 11.6 克/吨，且矿层浅易于开采，未来长时期内将成为公司最重要的利润增长点。

2、公司利用自身拥有的高端酒店、精品城市综合体项目、成熟高端物业管理等各类丰富资源以及强大的品牌美誉度，与中国排名前三名的综合性民营医院苏州九龙医院强强合作，实施“医养结合”养老模式进军养老产业，致力于编制符合中国国情的高品质养生休闲养老服务标准，打造中茵特色的迁徙式休闲健康养老产业，并谋求在合适时机将养老服务延伸至居家社区养老及医疗康复养老等养老全产业链中去。

3、公司已与联通支付成功签约合作介入第三方支付业务，并谋求未来抓住时机大力并购新兴产业，以实现公司从原先单一业务全面转型，成为具有核心竞争力的多元化、专业化公众公司。

4、“中茵”品牌作为有十多年历史的区域知名房地产品牌，一直都是公司发展的核心竞争力，在苏州特别是昆山地区以及徐州地区、连云港地区等地都有较大的品牌影响力。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

2013 年度，公司没有新增对外股权投资，仅对玉斌公司新增了 40% 股权托管，公司子公司西藏中茵持有玉斌公司 26% 股权，实际公司控制玉斌公司 66% 股权。

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、 募集资金使用情况

(1) 其他

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、 主要子公司、参股公司分析

单位：万元

(1) 主要子公司

子公司全称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 100%	开发项目	总资产	净资产	净利润
苏州皇冠置业有限公司	苏州市	房地产开发	5,000	100	星墅湾	74,229.74	3,226.97	1,615.31
黄石中茵昌盛置业有限公司	黄石市	房地产开发	2,000	51		43,482.57	1,437.63	-55.35
西藏中茵矿业投资有限公司	拉萨市	矿业投资、矿产品销售	10,000	99		40,435.62	9,495.62	-0.13
林芝中茵商贸发展有限公司	林芝地区	商业零售	1,000	100		949.07	949.08	0.05
江苏中茵商业管理有限公司	昆山市	商业管理柜台出租物业管理	5,000	100		16,591.30	2,135.44	-1,710.64
昆山中茵世贸广场酒店有限公司	昆山市	酒店餐饮	100	100		24,297.54	-4,797.06	-2,753.25
黄石中茵酒店有限公司	黄石市	酒店餐饮	100	100		7,212.67	-1,038.14	-1,138.14
苏州中茵掌易宝网络科技有限公司	苏州	移动网络、pos 网络支付等	1,000	100		950.12	949.63	-50.37
江苏中茵置业有限公司	昆山市	房地产开发	5,000	100	雍景湾	124,429.01	49,671.96	-909.82
昆山泰莱建屋有限公司	昆山市	房地产开发	2,998	60	秦峰广场一二期商铺	56,751.33	5,498.68	-242.02
连云港中茵房地产有限公司	连云港市	房地产开发	5,000	70	中茵名都	41,346.30	12,404.28	4,968.72
徐州中茵置业有限公司	徐州市	房地产开发	7,000	70	龙湖国际	115,703.74	20,456.45	10,868.52
淮安中茵置业有限公司	淮安市	房地产开发	5,000	100	翰林花园、软件园二期	50,290.30	11,743.52	-1,020.81
蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司		矿产品加工、销售	500	26		7,551.65	-23.18	
西藏泰达厚生医药有限公司	拉萨市	药品、医疗器械销售	1,000	55		27,139.96	1,394.16	919.55
连云港中茵皇冠置业有限公司	连云港市		1,000	40		959.20	959.20	-40.79

(2)、单个子公司的净利润对公司净利润影响达到 10%以上子公司

单位：万元

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
苏州皇冠置业有限公司	45,043.24	2,013.63	1,615.31
江苏中茵商业管理有限公司	1,569.35	-1,705.90	-1,710.64
昆山中茵世贸广场酒店有限公司	5,297.08	-2,755.58	-2,753.25
连云港中茵房地产有限公司	21,774.08	6,585.17	4,968.72
徐州中茵置业有限公司	67,837.83	14,651.52	10,868.52

(3)、单个子公司或参股公司的经营业绩与上一年度报告期内相比变动在 30% 以上，对其业绩波动情况及其变动原因进行分析

报告内公司有七家子公司业绩波动较大，其中：有三家公司业绩增加，因昆山秦峰星尚项目、黄浦君庭项目、苏州星墅湾项目和龙湖国际二、三期项目竣工交付使用达到结转销售收入条件，导致利润比上年同期增加。另有四家公司业绩减少，主要是可售房源的减少，使相应的销售减少，导致利润比上年同期有所减少。

5、非募集资金项目情况

单位:元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司	309,400,000.00	已完成收购	200,200,000.00	200,200,000.00	
合计	309,400,000.00	/	200,200,000.00	200,200,000.00	/

公司收购玉斌公司 26% 股权，此事项已经公司 2013 年第三次临时股东大会审议通过。

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

1、宏观经济形势

全球经济持续复苏并呈现分化态势。我国经济将平稳增长。2014 年，我国经济工作坚持稳中求进，统筹稳增长、调结构、促改革，保持经济增速在合理区间平稳运行。拉动经济增长的三驾马车的动力相比上年不会有明显波动。但应看到：当前，中国经济已悄然进入新“拐点阶段”，进入经济增速换挡期、结构调整阵痛期和前期政策消化期，经济形势更趋复杂，经济运行中不确定性、不平衡性和脆弱性凸显。2014 年是全面深化经济体制改革元年，如何平衡中长期改革与短期增长之间的关系，如何平衡结构调整与防控风险之间的关系，是摆在中国经济面前的新挑战。

在宏观经济政策上，2014 年将“稳中有为，适时微调”。在货币政策方面：稳字当头，注重风险防控，我国经济将以追求经济发展质量和结构转型为主。在财政政策方面：调整财政支出结构，加大减税力度。2014 年继续实施积极的财政政策。进一步调整财政支出结构，厉行节约，提高资金使用效率，完善结构性减税政策，扩大营改增试点行业。

在房地产政策上，新一届政府在房地产调控上已经出现思路和方法上的重大调整：一是调控着力点从抑制需求和价格逐步转向加大住房供应，包括保障房的建设和供给，市场化商品房的建设与供应；二是调控方式将从“有形之手”为主逐步转向“无形之手”为主。三中全会已明确提出

发挥市场在资源配置中决定性作用，具体将是以地方为主体的差别化的税收、金融、法律等手段的调控；三是由短期政策干预向房地产长效机制转变。

2、房地产市场走势

在市场供应上，2014 年土地市场将延续 2013 年的热度，土地成交量全年增幅预计在 10% 左右。房地产开发投资同比增幅将略有回落，预计全年同比增幅为 18%。房地产开发企业房屋新开工面积增幅将基本和 2013 年持平，预计全年同比增幅 12% 左右。

在市场成交上，自 2012 年下半年以来，房地产行业内外环境持续改善，2014 年商品房成交量同比增幅将维持在高位，预计全年增幅 9% 左右。

在市场价格上，2013 年，全国房地产开发企业土地平均购置价格(土地成交价款/土地购置面积)同比上升接近 20%，增幅较大，预计 2014 年将回落，全年增长 11% 左右。预计全国商品房成交均价将继续回升，但增幅比 2013 年有所降低，全年增幅在 7% 左右。

3、公司发展趋势

公司以“城市运营”为己任，精准定位中国经济发展最活跃、最快速的长三角战略核心区，立足二线城市，深耕三、四线城市。2014 年，公司将以“稳中求进、开拓创新”为发展总基调，充分利用现有优势，整合优化各方资源，合理进行土地储备，遵循市场原则有效开发，始终坚持高起点规划、高标准建设、高效能管理、高效益经营。公司牢牢把握发展和转型的主动权，一方面立足主业，发挥自身品牌、产品等各方面的优势，优先选择纯住宅地块开发，加快产品标准化建设，坚持走品质地产之路，保持房地产事业稳健发展。

另一方面，公司将紧抓国家深化经济改革的契机，积极推进产品升级和产业转型，大力发展黄金产业，开拓养老地产细分市场，积极布局移动支付产业等新兴产业。公司将以玉斌公司黄金产业为平台，加大勘探力度，增加资源储量，加快矿山和选厂建设，将公司资源优势转化为企业效益，力争将玉斌公司早日打造成黄金储量超百吨，经济效益巨大的大型黄金矿业公司；公司将以与九龙医院合作为契机，引入国际知名养老机构和保险公司等战略投资者，设立高端养老服务培训学校，积极探索“五星级酒店+高端体检中心+三甲医院”三位一体的高端体系养老模式，并推广至三亚、丹东、西双版纳、上海、杭州市及韩国济州岛等老年人宜居城市，打造中茵特色的迁徙式休闲养生养老产业，并谋求在合适时机将养老服务延伸至居家社区养老及医疗康复养老等养老全产业链中；公司将以中茵掌易宝为平台大力发展第三方支付业务，并在适当时机大力并购新兴产业，不断拓展公司新兴业务。

公司将建立全新稳定的经济增长点和长期持续的利益回报链，切实增强公司驾驭市场、赢得市场、创造市场和抵御市场风险的能力，全面提升公司核心竞争力。

(二) 公司发展战略

公司发展战略基本指导思想为“做稳房地产产业，做大黄金产业，做强健康养老产业，大力并购新兴产业，全面实现公司产业战略转型，打造一流上市公司”。

“做稳房地产产业”。国家对房地产行业实行长期调控，无疑增大了房地产业发展的不确定性，公司将立足目前在长三角区域现有优质房地产项目，实现差异化发展，为公司发展奠定坚实基础。

“做大黄金产业”。黄金历来是抵御通货膨胀、保值增值的稀有矿产品种，也是各国央行必须储备的，而黄金储备也是衡量一个国家金融健康的重要指标。同时，黄金饰品是全世界尤其是中国、印度等国家人民最喜好的饰品之一，每年消费量都在大幅增长，虽然目前国际金价下跌趋势仍未走稳，却正是公司黄金大力介入黄金产业的最佳投资时机。蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司（以下简称“玉斌公司”）目前拥有 1 个采矿权和 5 个探矿权，50 余平方公里的探矿区域目前完成勘探面积尚不足 3 平方公里，具有很好的找矿前景，毫无疑问将进一步增加玉斌公司的黄金储备量。目前玉斌公司已探明拥有 332+333 级别的金金属储量达到 33.80 吨，334 级别的金金属储量达 35.1 吨，矿石平均品位高达 11.6 克/吨。公司将以玉斌公司黄金产业为平台，加大勘探力度，增加资源储量，加快矿山和选厂建设，将公司的资源优势转化为企业的效益，力争将玉斌公司早日打造成黄金储量超百吨、经济效益巨大的大型黄金矿业公司。同时，公司将适时通过市场化运作方式并购玉斌公司全部 100% 股权。公司将以玉斌公司为基地，加大矿业专业化人才培养力度，积极并购重组包括黄金等稀有高价值品种的矿业企业，进一步做大黄金产业，在未来一、二年内黄金产业的盈利将成为公司发展的重要支柱。

“做强健康养老产业”。根据中国第一部老龄事业发展蓝皮书《中国老龄事业发展报告（2013）》统计，2013 年中国老年人口数量已突破 2 亿大关，老龄化水平达到 14.8%，2053 年中国老年人口数量预计将达到峰值 4.87 亿，届时整个养老市场商业规模可达 5 万亿。为积极响应民政部等五部门《关于加强养老服务标准化工作的指导意见》的号召，贯彻实施“医养结合”养老模式，公司已与中国排名前三名的综合性民营医院-苏州九龙医院强强合作，借鉴国内外先进的医疗养老护理经验，编制符合中国国情的高品质养生休闲养老服务标准，引入国际知名养老机构 and 保险公司等战略投资者，设立高端养老服务培训学院，积极探索“五星级酒店+高端体检中心+三甲医院”三位一体的高端休闲养生养老模式，为中国财务自由、身心自由的老龄群体提供高端体检、老年常见病预防、养生保健、康复疗养、健康管理、休闲旅游及金融管理等多元化的休闲健康养老服务。

公司充分发挥自身拥有的高端酒店、精品城市综合体项目、成熟高端物业管理等各类丰富资源以及强大的品牌美誉度，致力于将该特色休闲健康养老模式推广至三亚、丹东、西双版纳、上海、杭州及韩国济州岛等老年宜居城市，打造中茵特色的迁徙式休闲健康养老产业，并向全

国输出休闲健康养老"管理服务",且待公司业务模式和管理进一步成熟后,将把养老服务延伸至居家社区养老及医疗康复养老等全产业链中去,为我国养老事业的快速发展做出新贡献。

"大力并购新兴产业"。公司将紧抓房企融资大门逐渐放开之契机,将在新兴产业领域寻求新的并购突破点,不断拓展市场前景广阔的朝阳产业,战略布局新兴产业,吸纳新兴产业领域高端领军人才,大力推进公司跨越式发展,以实现产业转型并具有核心竞争力的公众公司,为公司所有股东创造最大效益,为社会创造最大财富。

(三) 经营计划

2014 年公司将全面贯彻"稳中求进、开拓创新"八字方针,落实"三减三加"和"八项要求"。"三减三加"即对库存资产作减法、对贷款额度作减法、对成本费用作减法;对管理盈利作加法;对充实资本作加法;对创新发展作加法。"八项要求"即一要严格执行制度流程,向执行要效益;二要深入推进精细管理,向管理要效益;三要积极加大销售力度,向销售要效益;四要努力构建新产品标准,向标准要效益;五要切实加强项目管理,向管理要效益;六要全面提升服务品质,向品牌要效益;七要着力加强人才建设,向人才要效益;八要稳步推进产业转型发展,向转型要效益。股份公司与各子公司签订了经营管理目标责任书,确保公司各项工作高效推进,各项目目标顺利实现,各项事业稳健发展。

1、做稳房地产业,就是要坚持走品质地产之路,发挥自身优势,优先选择纯住宅产品的研发,加快新产品标准化建设,适时引入战略合作伙伴,整合有利资源,进行联合开发经营,采取短、平、快的开发模式,实现快周转,缩短开发周期,严格控制成本。

房地产各项目公司要以销售为重点,创新营销途径,千方百计推进库存资产去化,预计销售签约 15 亿元,力争实现资金回笼 15 亿元;以项目管理为抓手,切实加强工程管理,严格控制成本,确保工程质量、安全和进度;以精细管理为目标,狠抓制度执行,确保公司各项制度和要求落到实处;以再融资获批为契机,充实资本,统筹资金,同时加强财务管理,降低财务成本,合理控制费用支出,确保公司资金良性循环和健康可持续发展;总部各职能部门要在做好管理把控、检查监督的同时,要切实加强引导指导和服务支持,通过积极主动地沟通促进各条线工作有序、有效开展。

2、做强健康养老产业,就是要牢牢抓住当前契机,大力发展养老产业,开拓细分养老市场,深度挖掘公司在五星级酒店管理和高端物业服务的深厚积淀,发挥品牌、服务和经验优势,借力国家养老产业战略布局,加强与苏州九龙医院的深入合作,将中茵九龙养老产业管理有限公司早日做大做强,深化医养结合理念,力争进一步引入国外知名养老机构和国内保险机构加盟,逐步完成横跨地产、医疗、保险和服务的全产业链布局和全国性扩张,致力于成为

中国高端养老和养老服务行业的标准制定者和领航者，为大健康产业的细分领域做贡献。

3、做大黄金产业，就是要进一步加大矿业公司的制度、团队、经营、管理等各项建设，加强安全生产管理，大力推进 50 平方公里的探矿工作，为实现特大型金矿而努力。大力推进矿山建设，提高采矿及选矿能力，尽快把矿石转变为黄金，尽早把储量转变为效益，实现公司新的业绩战略增长点，持续为上市公司作贡献，为后续股权并购打好基础。

4、大力并购新兴产业，就是要研究新兴产业市场，吸纳新兴产业领域高端领军人才，利用好市场融资平台，积极并购大健康、大消费领域的新兴产业，在做实移动支付产业的基础上，为推进公司跨越式、可持续发展奠定坚实基础，为公司所有股东创造最大效益，为社会创造最大财富。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2014 年，因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求预计为 20 个亿，资金缺口部分，一是公司通过金融机构的融资；二是公司尽快完成非公开发行募集资金；三是通过其他融资渠道解决。

(五) 可能面对的风险

公司可能面对的风险，一是国家宏观政策调控的风险；二是公司资金需求的风险。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

〈一〉利润分配原则：公司充分考虑投资者的回报，每年按当年实现的可分配利润的一定比例向股东分配现金股利，在有关决策和论证过程中应当充分考虑独立董事、外部监事和公众投

投资者的意见。

公司董事会根据以下原则制定利润分配的具体规划和计划安排：

1. 应重视对投资者的合理投资回报，不损害投资者的合法权益；
2. 保持利润分配政策的连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远和可持续发展；
3. 优先采用现金分红的利润分配方式；
4. 充分听取和考虑中小股东的要求；
5. 充分考虑货币政策环境。

〈二〉利润分配方式：公司可以采取现金、股票或现金加股票相结合等方式分配利润。公司可以根据盈利状况进行中期现金分红。

〈三〉现金分红的条件和比例：在保证公司能够持续经营和长期发展且无重大投资计划或重大现金支出等事项发生的前提下，公司应当采取现金方式分配股利，且以现金方式分配的利润占本次利润分配中比例不低于 30%；具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。

〈四〉发放股票股利的条件：公司经营情况良好，且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配时，在不影响上述现金分红之余提出并实施股票股利分配预案。

〈五〉利润分配方案的制定及执行：公司在每个会计年度结束后，由公司董事会提出利润分配预案，并经独立董事认可后方能提交董事会审议；董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件、决策程序等事宜，独立董事应当发表明确意见。利润分配预案经董事会过半数以上表决通过，方可提交股东大会审议。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括但不限于提供网络投票表决、邀请中小股东参会等方式），充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

公司在上一个会计年度实现盈利，但公司董事会在上一会计年度结束后未提出现金利润分配预案的，应当在董事会决议公告和定期报告中详细说明未分红的原因以及未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应当对此发表独立意见；

在公司股东大会对利润分配方案做出决议后，公司董事会在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

〈六〉年报披露：公司应当在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，并对下列事项进行专项说明：

1. 是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求；
2. 分红标准和比例是否明确和清晰；

3. 相关的决策程序和机制是否完备；
4. 独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用；
5. 中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到了充分保护等。

对现金分红政策进行调整或变更的，还应对调整或变更的条件及程序是否合规和透明等进行详细说明。

（七）利润分配政策的调整：公司董事会应当综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

1. 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；
2. 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；
3. 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

公司如调整利润分配政策、具体规划和计划及制定利润分配方案时，应充分听取独立董事、监事和公众投资者意见。公司利润分配政策制订和修改由公司董事会向公司股东大会提出，董事会提出的利润分配政策须经董事会过半数表决通过，独立董事应当对利润分配政策的制订或修改发表独立意见。公司监事会应当对董事会制订和修改的利润分配政策进行审议，并且经半数以上监事表决通过。公司应安排通过证券交易所交易系统、互联网投票系统等网络投票方式为社会公众股东参加股东大会提供便利。公司独立董事可在股东大会召开前向公司社会公众股股东征集其在股东大会上的投票权，独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。

公司如遇战争、自然灾害等不可抗力并对企业生产经营造成重大影响，或有权部门有利润分配相关新规定的情况下可对利润分配政策进行调整。有关调整利润分配政策的议案需经公司董事会审议后提交股东大会特别决议通过，并为股东提供网络投票方式，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。

（二）报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年	0	0	0	0	53,837,095.13	0
2012 年	0	0	0	0	100,744,195.41	0
2011 年	0	0	0	0	182,741,426.05	0

因 2011 年至 2013 年母公司累计未分配利润均为负数，故未进行利润分配。

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

(一) 诉讼、仲裁或媒体质疑事项已在临时公告披露且无后续进展的

事项概述及类型	查询索引
2013年3月28日,《21世纪经济报道》刊登文章《中茵股份弃房淘金涨势如虹 矿区面积、估算储量雾里看花》,指出公司披露的金矿面积比政府批复的多出0.0153平方公里,此外报告中没有说明核实的矿产储量,只是以估算形式说明。	详见2013年3月29日披露的《中茵股份有限公司澄清公告》
2013年4月1日,《理财周报》刊登文章《中茵股份多元化乱找方向:10亿定增"采矿吃药"》,报道公司与清华酒业合作已经停止,且公司未及时进行信息披露。	详见2013年4月2日披露的《中茵股份有限公司澄清公告》

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
1、公司八届八次董事会会议审议并通过了公司与中茵集团签署《西藏泰达厚生医药有限公司股权转让协议书》,将公司持有的西藏泰达厚生医药有限公司55%股权以人民币捌佰万元整的价格转让给中茵集团。	详见2013年9月28日披露的《中茵股份有限公司八届八次董事会会议决议公告》
2、2013年11月27日,公司2013年第三次临时股东大会审议并通过了《关于同意子公司西藏中茵矿业投资有限公司收购蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司26%股权的议案》。	详见2013年11月28日披露的《中茵股份有限公司2013年第三次临时股东大会会议决议公告》

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
1、公司八届八次董事会会议审议并通过了公司与中茵集团签署《西藏泰达厚生医药有限公司股权转让协议书》,将公司持有的西藏泰达厚生医药有限公司55%股权以人民币捌佰万元整的价格转让给中茵集团。	详见2013年9月28日披露的《中茵股份有限公司八届八次董事会会议决议公告》

<p>2013 年 11 月 27 日，公司 2013 年第三次临时股东大会审议并通过了《关于同意子公司西藏中茵矿业投资有限公司收购蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司 26% 股权的议案》。</p>	<p>详见 2013 年 11 月 28 日披露的《中茵股份有限公司 2013 年第三次临时股东大会会议决议公告》</p>
---	---

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
<p>公司八届八次董事会会议审议并通过了，同意公司与中茵集团签署《西藏泰达厚生医药有限公司股权转让协议书》，将公司持有的西藏泰达厚生医药有限公司 55% 股权以人民币捌佰万元整的价格转让给中茵集团。</p>	<p>详见 2013 年 9 月 28 日披露的《中茵股份有限公司八届八次董事会会议决议公告》</p>
<p>2013 年 11 月 27 日，公司 2013 年第三次临时股东大会审议并通过了《关于同意子公司西藏中茵矿业投资有限公司收购蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司 26% 股权的议案》。</p>	<p>详见 2013 年 11 月 28 日披露的《中茵股份有限公司 2013 年第三次临时股东大会会议决议公告》</p>

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

本年度公司无托管事项。

2、 承包情况

本年度公司无承包事项。

3、 租赁情况

公司控股子公司江苏中茵置业有限公司及连云港中茵房地产有限公司开发建造的专门用于出租的商场已经作为投资性房地产进行核算，相关大额经营性租赁如下：

(1) 公司控股子公司江苏中茵置业有限公司与昆山时尚百盛商业发展有限公司签订租赁协议，出租世贸广场地下一层至地上三层，租赁期为 20 年，2011 年 11 月 8 日开始起租，租金标准在租赁期内分段计算，本期收取租金为人民币 11,112,075.03 元。

(2) 公司控股子公司江苏中茵置业有限公司与苏州悦家超市有限公司签订租赁协议，出租世贸广场地下一层、地下二层，租赁期为 20 年，2011 年 1 月 1 日开始起租，租金以固定租金与可变租金之和，本期收取租金为人民币 650 万元。

(3) 公司控股子公司连云港中茵房地产有限公司与徐州悦家商业有限公司签订租赁协议，出租中茵名都 S4 号楼一层至三层，租赁期为 20 年，2011 年 10 月 9 日开始起租。本期收取租金为

人民币 957,231.38 元。

(二) 担保情况

单位:亿元 币种:人民币

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	4.5
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	2
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	2
担保总额占公司净资产的比例 (%)	10.53

(三) 其他重大合同

详见财务附注“八、承诺事项”。

八、 承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5% 以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	是否有履行期限	是否及时严格履行
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	中茵集团	(1) 本次重大资产重组事项完成后, 中茵集团所控股的房地产开发项目公司江苏莱茵达置业有限公司、昆山中茵置业有限公司、苏州中茵置业有限公司和苏州莱茵达置业有限公司将不再以任何方式获取新的土地开展新的房地产开发项目。(2) 本次重大资产重组事项完成后, 中茵集团未来不会以控股、参股、联营等方式, 直接、间接或代表任何人士、公司或单位在江苏省境内从事房地产开发业务。未来在江苏省境内的房地产开发项目将以天华股份及其控股子公司为主体进行。(3) 本次重大资产重组事项完成后, 在任何地区, 只要天华股份及其控股子公司参与相关土地的招拍挂, 中茵集团及其下属其他房地产企业都不会参与该等招拍挂。	否	是
	解决同业竞争	高建荣先生	(1) 本次重大资产重组事项完成后, 作为天华股份、中茵集团的实际控制人, 高建荣先生未来不会以控股、控制等方式, 直接、间接或代表任何人士、公司或单位在江苏省境内从事房地产的开发业务。(2) 本次重大资产重组事项完成后, 作为天华股份、中茵集团的实际控制人, 高建荣先生将在法律、法规、规范性文件及天华股份《公司章程》所规定的框架内, 利用自身作为中茵集团控股股东之地位, 行使股东权利、促使中茵集团遵守其承诺。	否	是
	解决同业竞争	中茵集团	鉴于湖北天华股份有限公司 (以下简称“天华股份”) 拟向苏州中茵集团有限公司 (以下简称“中茵集团”) 非公开发行 20563 万股股票 (以下简称“本次发行”) 以购买中茵集团所持有的江苏中茵置业有限公司 100% 股权、连云港中茵房地产有限公司 70% 股权、昆山泰莱建屋有限公司 60% 股权, 同时天华股份拟将深圳大华天诚会计师事务所出具之深华 (2007) 股审字 040 号《审计报告》审计确认之天华股份资产负债表 (基准日为 2007 年 3 月 31 日) 所记载的相关资产出售予	否	是

			黄石合盛投资有限公司（以上事项统称“重大资产重组”）。待前述重大资产重组事项完成后，中茵集团将成为天华股份的控股股东。		
解决同业竞争	江苏莱茵达置业有限公司		为避免将来与 S*ST 天华产生同业竞争，本公司承诺：将来不会开展房地产开发及经营业务。	否	是
解决同业竞争	苏州中茵置业有限公司		为避免将来与 S*ST 天华产生同业竞争，本公司承诺：“中茵皇冠国际公寓”项目结束后，公司不会开展新的房地产开发及经营业务。	否	是
解决同业竞争	昆山中茵房地产有限公司		为避免将来与 S*ST 天华产生同业竞争，本公司承诺：将来不会开展房地产开发及经营业务。	否	是
解决同业竞争	中茵集团		鉴于湖北天华股份有限公司（以下简称“天华股份”）拟向本公司非公开发行 20563 万股股票（以下简称“本次发行”）以购买中茵集团所持有的江苏中茵置业有限公司 100% 股权、连云港中茵房地产有限公司 70% 股权、昆山泰莱建屋有限公司 60% 股权，同时天华股份拟将深圳大华天诚会计师事务所出具之深华（2007）股审字 040 号《审计报告》审计确认之天华股份资产负债表（基准日为 2007 年 3 月 31 日）所记载的相关资产出售予黄石合盛投资有限公司（以上事项统称“重大资产重组”）。待前述重大资产重组事项完成后，本公司将成为天华股份的控股股东。对于本次重大资产重组完成后本公司及本公司所属除天华股份股份以外的控股子公司与天华股份可能发生的关联交易，本公司承诺如下：本公司及本公司所属除天华股份以外的控股子公司与天华股份之间将尽可能地避免或减少关联交易；对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，其交易及交易定价将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、规则以及天华股份章程等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批手续，保证不通过并关联交易损害天华股份及其他股东的合法权益。	否	是
其他承诺	解决同业竞争	中茵集团	在国家政策允许和玉斌公司已实现规模生产、业务风险基本消除、具备收购条件的情况下，中茵集团和林芝中茵将其所持有的玉斌公司股权按照市场化方式注入中茵股份，使得中茵股份为中茵集团旗下唯一的黄金采选业务平台。以后若有新的探矿权、采矿权收购机会，将由中茵股份优先收购；若中茵股份暂不具备收购能力或因收购标的暂不具备被上市公司收购的条件时，中茵集团或其控制的公司收购后，在政策允许或条件具备时将注入中茵股份。	否	是

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）

境内会计师事务所报酬	100
境内会计师事务所审计年限	7 年

十、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

报告期内，上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人未有处罚情况发生。

十一、 其他重大事项的说明

2014 年 4 月 24 日，公司收到中国证监会《关于核准中茵股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]432 号）。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	327,374,896	100						327,374,896	100
1、人民币普通股	327,374,896							327,374,896	
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	327,374,896	100						327,374,896	100

2、 股份变动情况说明

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内，没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况
本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数	10,057		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	15,264		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
苏州中茵集团有限公司	境内非国有法人	49.03	160,501,830	-8,768,170		质押 133,000,000
高建荣	境内自然人	12.61	41,266,666	-8,300		质押： 41,266,600
冯飞飞	境内自然人	7.70	25,198,569	-7,602,431		质押 20,000,000
海通证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	境内非国有法人	1.99	6,500,000			未知
中融国际信托有限公司—海通伞形宝 1 号证券投资集合资金信托	国有法人	0.86	2,824,300			未知
北京千石创富—兴业银行—千石资本—天鑫 2 号资产管理计划	境内非国有法人	0.62	2,017,334			未知
朱清	境内自然人	0.45	1,460,773			未知
门承德	境内自然人	0.44	1,447,001			未知
国都证券—民生—国都宝宁樱泰 1 号集合资产管理计划	境内非国有法人	0.42	1,366,968			未知
俞旭斐	境内自然人	0.34	1,120,450			未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称			持有无限售条件股份的数量		股份种类	

苏州中茵集团有限公司	160,501,830	人民币普通股
高建荣	41,266,666	人民币普通股
冯飞飞	25,198,569	人民币普通股
海通证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	6,500,000	人民币普通股
中融国际信托有限公司—海通伞形宝 1 号证券投资集合资金信托	2,824,300	人民币普通股
北京千石创富—兴业银行—千石资本—天鑫 2 号资产管理计划	2,017,334	人民币普通股
朱清	1,460,773	人民币普通股
门承德	1,447,001	人民币普通股
国都证券—民生—国都宝宁樱泰 1 号集合资产管理计划	1,366,968	人民币普通股
俞旭斐	1,120,450	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第二大股东高建荣先生与第三大股东冯飞飞女士系配偶关系，两人均为第一大股东中茵集团之股东，高建荣先生系公司实际控制人，未知其它前十名股东之间存在关联关系，也未知其它前十名无限售条件股东之间存在关联关系。	

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	苏州中茵集团有限公司
单位负责人或法定代表人	高建荣
成立日期	2003 年 8 月 21 日
组织机构代码	75321427-3
注册资本	10,000
主要经营业务	对房地产、宾馆、纺织、化工、电子及通信设备行业
经营成果	营业收入： 303,822.86
财务状况	总资产： 991,241.59 ， 净资产： 117,318.32 ， 净利润： -2,260.20，
现金流和未来发展策略	现金流为 73,463.40 ， 中茵集团未来发展战略包括中茵股份目前旗下的房地产业、酒店业、商业管理以及中茵集团旗下目前的矿业、物业管理、金融业等。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

2、 自然人

姓名	高建荣
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	是，加拿大
最近 5 年内的职业及职务	董事、董事长

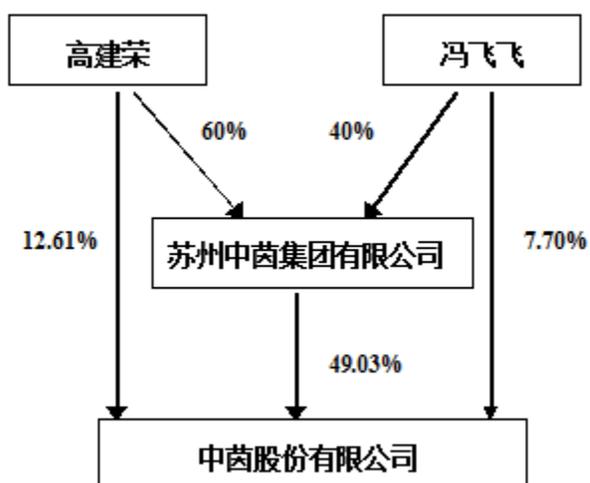
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	否
----------------------	---

(二) 实际控制人情况

1、 自然人

姓名	高建荣
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	是，加拿大
最近 5 年内的职业及职务	董事、董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	否

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

公司实际控制人高建荣先生与冯飞飞女士系配偶关系。

五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
高建荣	董事长	男	52	2013-2-20	2016-2-19	41,274,966	41,266,666	-8,300	减持	8	39
徐庆华	董事、 总裁	男	53	2013-2-20	2016-2-19	0	0			108	
李时英	董事、 财务总监	女	52	2013-2-20	2016-2-19	0	0			68	
曾绍金	独立董 事	男	70	2013-2-20	2016-2-19	0	0			8.3	
刘凤委	独立董 事	男	39	2013-2-20	2016-2-19	0	0			8.3	
茅树捷	监事长	男	37	2013-2-20	2016-2-19	0	0			48	
陈建	监事	男	44	2013-2-20	2016-2-19	0	0			48	
韦荣良	监事	男	45	2013-2-20	2016-2-19	0	0			26.67	
吴年有	董秘、 副总裁	男	44	2013-2-20	2016-2-19	0	0			35	
曹勇	副总裁	男	51	2013-2-20	2016-2-19	0	0			45	
合计	/	/	/	/	/	41,274,966	41,266,666	-8,300	/	403.27	39

近五年工作经历:

高建荣：曾任江苏中茵置业有限公司总经理。现任中国工商理事会常务理事、苏州中茵集团有限公司董事长、中茵股份有限公司董事长。

徐庆华：曾任苏州中茵集团有限公司总裁。现任中茵股份有限公司董事、总裁。

李时英：一直在中茵股份有限公司工作。现任中茵股份有限公司董事、副总裁、财务总监。

曾绍金：曾担任中国地质勘查技术院院长、国土资源部矿产开发司司长、中国矿业联合会常务副会长。现任中茵股份有限公司独立董事。

刘凤委：2006 至今担任上海国家会计学院教务部副主任，现任中茵股份有限公司独立董事。

茅树捷：一直在中茵股份有限公司工作。现任江苏中茵置业有限公司总经理、中茵股份有限公司监事长。

陈建：一直在中茵股份有限公司工作。现任中茵黄石酒店与房地产建设指挥部总指挥、中茵股份有限公司监事。

韦荣良：一直在中茵股份有限公司工作。现任中茵股份有限公司监事。

吴年有：一直在中茵股份有限公司工作。现任中茵股份有限公司副总裁、董事会秘书。

曹勇：曾任滨海建筑设计院院长；滨海县建设局党委副书记、副局长、总工程师；正鑫集团广西投资有限公司副总经理；中茵股份有限公司总工办主任。现任中茵股份有限公司副总裁。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
高建荣	苏州中茵集团有限公司	董事长		
徐庆华	苏州中茵集团有限公司	董事		

(二) 在其他单位任职情况

截止本报告期末公司无董事、监事、高管在其他单位任职。

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董、监事的报酬由股东大会审议，高级管理人员的报酬由董事会审议。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司实际情况，参照本地区、同行业上市公司年薪状况制定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	按照公司制定的经济责任制指标完成情况实际发放。

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
鲍虎军	独立董事	离任	届次到期
鲁爱民	独立董事	离任	届次到期
曾绍金	独立董事	聘任	
刘凤委	独立董事	聘任	

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内公司核心技术团队或关键技术人员稳定，未发生变动。

六、 母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	56
主要子公司在职员工的数量	1,097
在职员工的数量合计	1,153
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	563
销售人员	131
技术人员	151
财务人员	88
行政人员	220
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	4
本科	188
大专	390
大专以下	571

(二) 薪酬政策

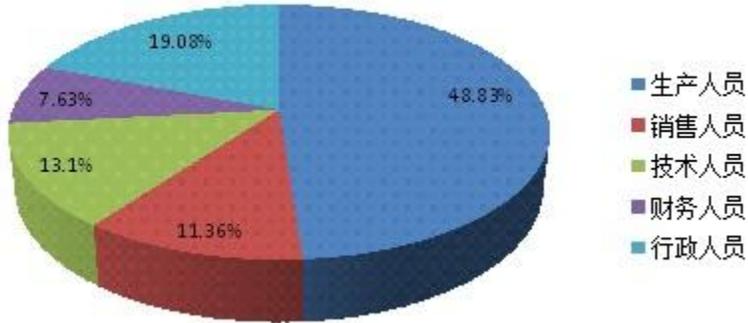
公司主要实施月度固定薪酬、年度绩效考核及年度业绩奖金三者相结合的薪酬政策。

(三) 培训计划

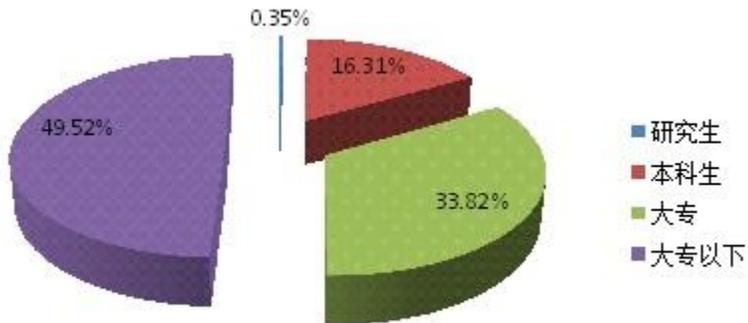
- 1、人力资源部统一组织，分部门分条线开展专业培训；
- 2、采用多种方式，多种渠道，内外培训相结合，以内培训为主；
- 3、分层级，分部门，分专业对员工开展培训，培训对象覆盖面广；
- 4、加强新员工培训与校招应届生培训，使新员工尽快适应公司要求；

- 5、突出专业类培训的实用性、针对性，以培训作为提高绩效的一种手段；
- 6、加大培训的资源投入，使员工能通过培训获得个人的提升。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图：



第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

公司七届十四次董事会会议审议并通过了《公司内幕信息知情人登记备案制度》（详见 www.sse.com.cn），公司严格执行了该制度。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规和中国证监会、上交所有关公司治理规范性文件的要求，进一步建立健全各项规章制度，不断提升公司的治理水平，按照要求加强了公司内幕信息管理，切实做好了保密工作；公司董事会、监事会、股东大会依法运作，召集、召开、决策程序合法合规；公司董事会各专业委员会有效发挥职能，对公司各项工作进行了有效决策和监督，内部控制水平得到了进一步提高；公司独立董事依据各自专业特长，为公司发展出谋划策，对公司重大事项依法发表独立意见；公司一如既往地积极做好与投资者的沟通工作，妥善地接待了投资者的来电、来函及来访；严格信息披露工作，确保公司信息披露的真实、准确、完整和及时。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因
公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年第一次临时股东大会	2013-2-20	《关于公司董事会换届的议案》、《关于公司监事会换届的议案》、《关于公司董、监事报酬的议案》等议案。	通过	中茵股份有限公司 2013 年第一次临时股东大会会议决议公告	2013-2-21
2012 年度股东大会	2013-5-13	《2012 年度董事会工作报告》、《2012 年度监事会工作报告》、《2012 年度财务决算报告》等议案。	通过	中茵股份有限公司 2012 年度股东大会会议决议公告	2013-5-14
2013 年第二次临时股东大会	2013-9-5	《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》等议案	通过	中茵股份有限公司 2013 年第二次临时股东大会会议决议公告	2013-9-6
2013 年第三次	2013-11-27	《关于同意子公司西	通过	中茵股份有限	2013-11-28

临时股东大会		藏中茵矿业投资有限公司收购蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司 26% 股权的议案》等议案		公司 2013 年第三次临时股东大会会议决议公告	
--------	--	--	--	--------------------------	--

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
高建荣	否	13	13	12	0		否	3
徐庆华	否	13	13	12	0		否	4
李时英	否	13	13	12	0		否	4
曾绍金	是	12	12	11	0		否	3
刘凤委	是	12	12	11	0		否	3
鲍虎军	是	1	1	1	0		否	1
鲁爱民	是	1	1	1	0		否	1

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	12
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

公司董事会下设战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会。

2013 年度，审计委员会各位委员积极参与并指导公司财务政策的制定，督促并检查日常审计情况，审查公司的会计政策、财务政策、财务状况以及财务报告，定期了解公司的财务状况和经营状况。

委员会认为报告期内公司提供的所有财务报告均能严格按照《企业会计准则》和企业会计制度的要求来编制，未发现重大错误和遗漏，特别是根据《公司审计委员会工作规程》和上海证券交易所及湖北证监局要求，在公司 2012 年度财务报告提交审计机构审计前进行了审阅，作出了同意提交审计的书面意见；在审计机构提交初步审计意见后又进行了审阅，作出了同意提

交董事会审议的书面意见和表决意见。同时审计委员会仔细审核了公司 2013 年的财务报告，认为该报告公允地反映了公司资产、负债、权益和经营情况。

委员会认为公司的外部审计机构立信会计师事务所能较好地履行其审计责任，建议公司继续聘立信会计师事务所为公司 2014 年度财务审计机构。

2013 年度，公司薪酬与考核委员会各委员积极参加公司关于薪酬制订与考核方面的会议，对公司高管及董、监事报酬和考核办法提出了意见，审核调查了公司绩效考核、工资奖金及福利发放情况。委员会认为公司的薪酬制度和绩效考核办法在体现工作绩效和公司员工利益上符合多劳多得和岗位绩效的原则。同时委员会指导公司完善了公司的薪酬制度以及考核机制，完善了公司的福利制度，提出在 2014 年继续实行薪酬浮动考核制度，改革工资结构，并在适当时机推出股权激励方案，以便更好地调动公司全体员工的积极性，提高工作效率，体现薪酬奖金与绩效挂钩的原则。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

报告期内，监事会认为公司依法运作，董事、高管勤勉尽责，无损害公司利益行为，监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面保持独立性，能自主经营。

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

为使高级管理人员的收入与其工作绩效及公司规模、经营状况相适应，公司建立了高级管理人员绩效评价标准与激励约束机制。公司高级管理人员对董事会负责，董事会按照公司规模、经营业绩和承担工作的职责等考评指标对高级管理人员的绩效进行考核。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

在董事会、监事会、管理层及全体员工的共同努力下，本公司已经建立起一套较完整的内控管理体系，从公司治理层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制制度。董事会负责内部控制的建立、健全及有效实施，监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督，经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。董事会下设审计委员会，审计委员会负责督导企业内部控制体系建立、健全，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况。公司审计部直接由审计委员会领导，日常工作接受监事会的监督和指导，保证了其机构设置、人员配备和工作的独立性。

二、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已建立了《年报信息披露重大差错责任追究管理办法》。报告期内，公司未有重大差错情况。

第十节 财务报告

审计报告

信会师报字[2014]第 112698 号

中茵股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中茵股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2013 年度的利润表和合并利润表、2013 年度的现金流量表和合并现金流量表、2013 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：
(1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；
(2) 设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·上海

二〇一四年四月二十四日

中茵股份有限公司
资产负债表
2013年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注十一	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		187,577.41	1,018,402.26
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		2,625,998.60	2,975,271.52
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(一)	176,883,667.87	116,435,550.00
存货		190,473,656.16	287,115,023.43
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,974,455.96	
流动资产合计		373,145,356.00	407,544,247.21
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	(二)	536,334,862.66	527,298,035.25
投资性房地产			
固定资产		122,070,177.05	2,002,102.87
在建工程		224,177,212.43	
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		713,333.29	793,333.33
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		883,295,585.43	530,093,471.45
资产总计		1,256,440,941.43	937,637,718.66

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

中茵股份有限公司
资产负债表（续）
2013年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注十一	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		60,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		73,445,488.93	14,689,581.77
预收款项		29,630,595.92	33,612,400.92
应付职工薪酬		115,161.98	115,161.98
应交税费		200,862.22	-2,836,761.56
应付利息			
应付股利		64,960.00	64,960.00
其他应付款		378,613,632.64	319,428,546.42
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		542,070,701.69	365,073,889.53
非流动负债：			
长期借款		300,000,000.00	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		300,000,000.00	200,000,000.00
负债合计		842,070,701.69	565,073,889.53
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		327,374,896.00	327,374,896.00
资本公积		445,222,870.93	445,222,870.93
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		24,177,177.16	24,177,177.16
一般风险准备			
未分配利润		-382,404,704.35	-424,211,114.96
所有者权益（或股东权益）合计		414,370,239.74	372,563,829.13
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,256,440,941.43	937,637,718.66

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中茵股份有限公司
合并资产负债表
2013年12月31日
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	(一)	135,872,636.79	195,375,511.38
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	63,422,463.36	175,514,574.89
预付款项	(四)	261,057,803.00	362,251,837.20
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	(三)	33,446,231.16	36,765,188.99
买入返售金融资产			
存货	(五)	2,919,411,380.81	3,173,272,108.82
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(六)	86,545,228.68	
流动资产合计		3,499,755,743.80	3,943,179,221.28
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
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	(七)	3,836,827.41	
投资性房地产	(八)	705,921,700.00	705,481,611.00
固定资产	(九)	557,551,536.07	351,456,285.74
在建工程	(十)	226,172,437.30	2,027,289.00
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	(十一)	1,262,021,126.11	2,420,698.19
开发支出			
商誉	(十二)		4,966,690.95
长期待摊费用	(十三)	26,521,345.38	7,294,947.98
递延所得税资产	(十四)	34,145,822.54	17,933,088.86
其他非流动资产	(十六)	20,556,472.30	180,503,030.30
非流动资产合计		2,836,727,267.11	1,272,083,642.02
资产总计		6,336,483,010.91	5,215,262,863.30

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中茵股份有限公司
合并资产负债表（续）

2013年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	（十七）	610,000,000.00	200,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	（十八）	738,229,332.19	701,410,486.95
预收款项	（十九）	1,163,504,405.38	1,364,177,165.87
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	（二十）	4,040,376.21	2,508,391.15
应交税费	（二十一）	43,299,571.06	-74,614,586.90
应付利息			
应付股利	（二十二）	64,960.00	12,524,474.07
其他应付款	（二十三）	863,729,983.40	519,032,314.98
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			
一年内到期的非流动负债	（二十四）	70,000,000.00	303,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,492,868,628.24	3,028,038,246.12
非流动负债：			
长期借款	（二十五）	917,000,000.00	1,167,000,000.00
应付债券			
长期应付款	（二十六）		100,530,718.75
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	（十四）	12,124,565.17	7,995,729.01
其他非流动负债			
非流动负债合计		929,124,565.17	1,275,526,447.76
负债合计		4,421,993,193.41	4,303,564,693.88
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	（二十七）	327,374,896.00	327,374,896.00
资本公积	（二十九）	251,090,684.40	251,090,684.40
减：库存股			
专项储备	（二十八）	134,500.00	
盈余公积	（三十）	43,136,112.48	43,136,112.48
一般风险准备			
未分配利润	（三十一）	233,448,954.85	179,611,859.72
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		855,185,147.73	801,213,552.60
少数股东权益		1,059,304,669.77	110,484,616.82
所有者权益（或股东权益）合计		1,914,489,817.50	911,698,169.42
负债和所有者权益（或股东权益）总计		6,336,483,010.91	5,215,262,863.30

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中茵股份有限公司
 利润表
 2013 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注十一	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用		814,930.00	2,476,365.71
管理费用		19,250,006.22	15,084,900.54
财务费用		-53,713.02	2,323,153.68
资产减值损失		3,262,374.63	-700,425.00
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）	（三）	65,036,827.41	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-163,172.59	
二、营业利润（亏损以“-”填列）		41,763,229.58	-19,183,994.93
加：营业外收入		96,681.03	67,355.00
减：营业外支出		53,500.00	26,552.65
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		41,806,410.61	-19,143,192.58
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		41,806,410.61	-19,143,192.58
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		41,806,410.61	-19,143,192.58

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中茵股份有限公司
合并利润表
2013 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,367,796,089.58	1,353,074,410.68
其中：营业收入	(三十二)	2,367,796,089.58	1,353,074,410.68
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,268,143,617.35	1,209,508,570.53
其中：营业成本	(三十二)	1,454,822,667.95	833,366,803.25
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	(三十三)	190,092,769.35	115,361,803.69
销售费用	(三十四)	414,729,484.63	172,498,522.46
管理费用	(三十五)	133,971,717.16	77,116,778.53
财务费用	(三十六)	62,281,831.88	19,574,922.37
资产减值损失	(三十九)	12,245,146.38	-8,410,259.77
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(三十七)	440,089.00	9,080,084.53
投资收益（损失以“-”号填列）	(三十八)	-4,797,746.58	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-163,172.59	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		95,294,814.65	152,645,924.68
加：营业外收入	(四十)	66,168,003.96	17,480,125.56
减：营业外支出	(四十一)	3,913,890.95	2,639,939.34
其中：非流动资产处置损失		27,761.12	27,315.74
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		157,548,927.66	167,486,110.90
减：所得税费用	(四十二)	53,301,387.92	50,024,552.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		104,247,539.74	117,461,558.25
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		53,837,095.13	100,744,195.41
少数股东损益		50,410,444.61	16,717,362.84
六、每股收益：	(四十三)		
（一）基本每股收益		0.16	0.31
（二）稀释每股收益		0.16	0.31
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		104,247,539.74	117,461,558.25
归属于母公司所有者的综合收益总额		53,837,095.13	100,744,195.41
归属于少数股东的综合收益总额		50,410,444.61	16,717,362.84

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中茵股份有限公司
现金流量表
2013 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额	上期金额
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		22,007,954.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	177,019,780.59	262,420,572.11
经营活动现金流入小计	177,019,780.59	284,428,526.11
购买商品、接受劳务支付的现金	56,730,223.92	110,411,520.74
支付给职工以及为职工支付的现金	12,344,940.21	9,688,361.64
支付的各项税费	586,118.82	3,618,769.31
支付其他与经营活动有关的现金	191,893,869.91	44,165,976.44
经营活动现金流出小计	261,555,152.86	167,884,628.13
经营活动产生的现金流量净额	-84,535,372.27	116,543,897.98
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	8,000,000.00	
取得投资收益所收到的现金	67,950,000.00	
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		
投资活动现金流入小计	75,950,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	102,603,763.02	1,302,166.00
投资支付的现金	19,950,000.00	163,000,000.00
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		
投资活动现金流出小计	122,553,763.02	164,302,166.00
投资活动产生的现金流量净额	-46,603,763.02	-164,302,166.00
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	160,000,000.00	75,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		224,420,000.00
筹资活动现金流入小计	160,000,000.00	299,420,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,691,689.56	15,442,216.78
支付其他与筹资活动有关的现金		250,196,192.30
筹资活动现金流出小计	29,691,689.56	265,638,409.08
筹资活动产生的现金流量净额	130,308,310.44	33,781,590.92
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	-830,824.85	-13,976,677.10
加: 期初现金及现金等价物余额	1,018,402.26	14,995,079.36
六、期末现金及现金等价物余额	187,577.41	1,018,402.26

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

中茵股份有限公司
合并现金流量表
2013 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
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		2,180,606,454.22	1,621,453,443.82
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			
处置交易性金融资产净增加额			
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	(四十四)	446,580,241.58	88,378,830.90
经营活动现金流入小计		2,627,186,695.80	1,709,832,274.72
购买商品、接受劳务支付的现金		1,210,429,443.19	1,007,043,654.72
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		148,414,134.51	68,089,510.93
支付的各项税费		243,702,673.29	172,788,178.84
支付其他与经营活动有关的现金	(四十四)	491,858,820.32	221,915,894.69
经营活动现金流出小计		2,094,405,071.31	1,469,837,239.18
经营活动产生的现金流量净额		532,781,624.49	239,995,035.54
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		55,000.00	241,597.17
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	(四十四)	1,275,741.66	3,455,789.60
投资活动现金流入小计		1,330,741.66	3,697,386.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		198,439,528.08	35,643,327.71
投资支付的现金		4,000,000.00	
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	(四十四)	32,182,207.71	
投资活动现金流出小计		234,621,735.79	35,643,327.71
投资活动产生的现金流量净额		-233,290,994.13	-31,945,940.94
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		4,050,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		970,000,000.00	1,444,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十四)	406,883,234.11	1,074,598,667.69
筹资活动现金流入小计		1,380,933,234.11	2,518,598,667.69
偿还债务支付的现金		1,143,530,718.75	1,172,850,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		192,907,220.20	178,595,528.04
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	(四十四)	406,952,383.95	1,429,342,596.03
筹资活动现金流出小计		1,743,390,322.90	2,780,788,124.07
筹资活动产生的现金流量净额		-362,457,088.79	-262,189,456.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-203.70
五、现金及现金等价物净增加额		-62,966,458.43	-54,140,565.48
加：期初现金及现金等价物余额		187,285,265.30	241,425,830.78
六、期末现金及现金等价物余额		124,318,806.87	187,285,265.30

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中茵股份有限公司
所有者权益变动表
2013 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	327,374,896.00	445,222,870.93			24,177,177.16		-424,211,114.96	372,563,829.13
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	327,374,896.00	445,222,870.93			24,177,177.16		-424,211,114.96	372,563,829.13
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							41,806,410.61	41,806,410.61
(一) 净利润							41,806,410.61	41,806,410.61
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							41,806,410.61	41,806,410.61
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(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								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	327,374,896.00	445,222,870.93			24,177,177.16		-382,404,704.35	414,370,239.74

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

中茵股份有限公司
所有者权益变动表（续）
2013 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	327,374,896.00	445,222,870.93			24,177,177.16		-405,067,922.38	391,707,021.71
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	327,374,896.00	445,222,870.93			24,177,177.16		-405,067,922.38	391,707,021.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-19,143,192.58	-19,143,192.58
（一）净利润							-19,143,192.58	-19,143,192.58
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-19,143,192.58	-19,143,192.58
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（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								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	327,374,896.00	445,222,870.93			24,177,177.16		-424,211,114.96	372,563,829.13

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中茵股份有限公司
合并所有者权益变动表
2013 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	327,374,896.00	251,090,684.40			43,136,112.48		179,611,859.72		110,484,616.82	911,698,169.42
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	327,374,896.00	251,090,684.40			43,136,112.48		179,611,859.72		110,484,616.82	911,698,169.42
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				134,500.00			53,837,095.13		948,820,052.95	1,002,791,648.08
(一) 净利润							53,837,095.13		50,410,444.61	104,247,539.74
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							53,837,095.13		50,410,444.61	104,247,539.74
(三) 所有者投入和减少资本									925,409,608.34	925,409,608.34
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									925,409,608.34	925,409,608.34
(四) 利润分配									-27,000,000.00	-27,000,000.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配									-27,000,000.00	-27,000,000.00
4. 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										
(六) 专项储备				134,500.00						134,500.00
1. 本期提取				134,500.00						134,500.00
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	327,374,896.00	251,090,684.40		134,500.00	43,136,112.48		233,448,954.85		1,059,304,669.77	1,914,489,817.50

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

中茵股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）

2013 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	327,374,896.00	251,090,684.40			43,136,112.48		74,149,896.36		92,682,541.70	788,434,130.94
加：会计政策变更							4,717,767.95		402,913.96	5,120,681.91
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	327,374,896.00	251,090,684.40			43,136,112.48		78,867,664.31		93,085,455.66	793,554,812.85
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							100,744,195.41		17,399,161.16	118,143,356.57
（一）净利润							100,744,195.41		16,717,362.84	117,461,558.25
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							100,744,195.41		16,717,362.84	117,461,558.25
（三）所有者投入和减少资本									681,798.32	681,798.32
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									681,798.32	681,798.32
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（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										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期末余额	327,374,896.00	251,090,684.40			43,136,112.48		179,611,859.72		110,484,616.82	911,698,169.42

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中茵股份有限公司 二〇一三年度财务报表附注

一、 公司基本情况

中茵股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身系“黄石服装股份有限公司”、“黄石康赛股份有限公司”。1990年1月湖北省体改办以鄂改（1990）4号文件，黄石市人民政府以黄改（1990）10号文件批准，由黄石服装厂独家发起，以其南湖分厂全部资产折股135万股（面值1元，下同）和募集社会个人股165万股而设立黄石服装股份有限公司，总股本300万股。1990年11月经湖北省体改办以鄂改（1990）92号文件批准，公司增加募集社会个人股800万股，同时将黄石服装厂的厂房及设备折股200万股，公司总股本达1,300万股。1992年2月经湖北省体改委以鄂改（1992）12号文件批准，公司对全体股东按10:1送股，按10:4配股，同时增发970万股法人股，由黄石服装厂以实物资产认购，公司共计增资扩股1,620万股，使总股本达2,920万股，并经工商行政管理部门批准更名为黄石康赛时装股份有限公司。1993年3月经湖北省体改委以鄂改（1993）8号文件批准，公司增加发起人股本930万股，由黄石服装厂以实物资产作价入股认购，增加募集社会法人股400万股，公司总股本达4,250万股，经工商行政管理部门批准更名为黄石康赛集团股份有限公司。1994年1月经湖北省国有资产管理局以鄂国资办评发（1994）4号文件确认，公司将资产评估增值中的一部分转增股本1,029.16万股，总股本达5,279.16万股。1996年8月经中国证券监督管理委员会证监发字（1996）第158号文件批准，上海证券交易所上证上字（1996）第069号文同意，本公司股票于1996年8月28日在上海证券交易所挂牌交易。

1997年4月经本公司股东大会审议通过，以1996年年末股本总额5,279.16万股实施1995年度按10:2的比例送股和1996年度按10:6的比例送股及按10:2的比例由资本公积转增股本，股份送转后股本总额为10,558.32万股。1998年7月经中国证券监督管理委员会（1998）79号文件批准，公司以1997年末股本总额10,558.32万股为基数，按10:3的比例向全体股东配股，配售股份1,616.1696万股，股份配售后公司股本总额为12,174.4896万股。1999年5月，经公司股东大会审议通过，公司更名为黄石康赛股份有限公司。2003年3月，经公司2003年度第一次临时股东大会审议通过，公司名称更名为湖北天华股份有限公司。2007年4月26日，本公司股东河南戴克实业有限公司将其所持有的本公司股份2,050万股中的1,537.5万股、上海晋乾工贸有限公司将其所持有的本公司股份746万股中的529.66万股、上海肇达投资咨询有限公司和上海步欣工贸有限公司分别将其持有的本公司股份607万股中的430.97万股共同转让给苏州中茵集团有限公司（以下简称中茵集团），苏州中茵集团有限公司成为本公司第一

大股东。2008 年 2 月 20 日，经本公司 2008 年第一次临时股东大会审议通过，公司名称由“湖北天华股份有限公司”变更为“中茵股份有限公司”，公司注册号由：4200001000352 转换为 420000000013340，公司股票代码及简称不变。

2007 年 9 月 27 日，公司与中茵集团签署了《新增股份购买资产协议》，拟以 2.67 元/股的发行价格向中茵集团新增发行 20,563 万股股票，用于购买中茵集团持有的江苏中茵置业有限公司 100%的股权、连云港中茵房地产有限公司 70%的股权和昆山泰莱建屋有限公司 60%的股权。2008 年 4 月 18 日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准湖北天华股份有限公司向苏州中茵集团有限公司定向发行股份购买资产等资产重组行为的批复》（证监许可[2008]506 号），核准公司向中茵集团发行 20,563 万股的人民币普通股购买相关资产，增发后，公司股本达到 32,737.4896 万股。上述置入资产已于 2008 年 4 月 22 日全部过户完毕，公司新增 20,563 万股份于 2008 年 4 月 29 日向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了相关登记手续。

根据公司 2008 年 1 月 2 日召开的股权分置改革相关股东会议，公司审议通过了股权分置改革议案。2008 年 7 月，公司根据股权分置改革方案，按 2008 年 7 月 4 日登记在册的全体流通股股东每持有 10 股流通股将获得股票 1.477 股，非流通股股东共计赠送流通股股东 676.80 万股。

本公司的母公司为苏州中茵集团有限公司，本公司的实际控制人为高建荣、冯飞飞。公司经营范围为：房地产开发经营；物业管理；酒店投资及酒店管理；对房地产、纺织、化工、电子及通信设备行业进行投资；销售纺织原料（不含棉花、蚕茧）、服装、金属材料、化工原料（不含危险品）、建筑材料。

二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

（一） 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制财务报表。

（二） 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债,按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的,本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整,在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用,包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等,于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等,抵减权益性证券溢价收入,溢价收入不足冲减的,冲减留存收益。

2、 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额,计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配,确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,经复核后,计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产(不仅限于被购买方原已确认的资产),其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的,单独确认并按公允价值计量;公允价值能够可靠计量的无形资产,单独确认为无形资产并按公允价值计量;取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债,履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的,单独确认并按照公允价值计量;取得的被购买方或有负债,其公允价值能可靠计量的,单独确认为负债并按照公允价值计量。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该

股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接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或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权,以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权,包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等,以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额;具有融资性质的,按其现值进行初始确认。

收回或处置时,将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。

处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额,计入投资损益;同时,将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时,如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方,则终止确认该金融资产;如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时,采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:

- (1) 所转移金融资产的账面价值;
- (2) 因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

(1) 终止确认部分的账面价值;

(2) 终止确认部分的对价, 与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的, 继续确认该金融资产, 所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的, 则终止确认该金融负债或其一部分; 本公司若与债权人签定协议, 以承担新金融负债方式替换现存金融负债, 且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的, 则终止确认现存金融负债, 并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的, 则终止确认现存金融负债或其一部分, 同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时, 终止确认的金融负债账面价值与支付对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额, 计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的, 在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值, 将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额, 计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、 金融资产(不含应收款项)减值准备计提

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外, 本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查, 如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的, 计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值准备:

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降, 或在综合考虑各种相关因素后, 预期这种下降趋势属于非暂时性的, 就认定其已发生减值, 将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出, 确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具, 在随后的会计期间公允价值已上升

且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提：

单项金额重大的判断依据或金额标准：应收款项余额前五名。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。除特殊情况外，单独测试未发生减值的应收款项，则按账龄分析法计提坏账准备。

2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
组合 1	除已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
组合 2	期末对于不适用按类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。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。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。
组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
组合 1	账龄分析法
组合 2	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	20	20
3—4 年	30	30
4—5 年	50	50
5 年以上	100	100

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由：有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款应进行单项减值测试。

坏账准备的计提方法：结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：库存商品、酒店用品、低值易耗品、开发成本、开发产品、拟开发土地、出租开发产品等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

(1) 除房地产行业外存货跌价准备计提方法：

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；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，若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。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

(2) 房地产业相关的存货存货跌价准备计提方法：

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并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。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法

(2) 包装物采用一次转销法

6、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目：其费用可分清负担对象，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

7、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8、 出租开发产品及周转房的摊销方法

按房屋建筑物的估计经济使用年限作为折旧年限，采用直线法计算出月摊销额，计入出租开发产品的经营成本费用。

(十二) 长期股权投资

1、 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成

本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股

本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方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。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、 后续计量及损益确认

（1）后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

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。

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。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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（2）损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投

投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。
重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、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，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的高誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 投资性房地产

投资性房地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，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。对于在建投资性房地产，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或其完工后（两者孰早），再以公允价值计量。公司投资性房地产公允价值以该资产未来所带来的期望收益的折现值为基础的收益法确认。

(十四) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同

方式为企业 提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。
融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

固定资产折旧除矿山构筑物系根据已探明矿山储量采用产量法折耗外，其他采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

除矿山构筑物外，各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	预计净残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	30-40	10	2.25-3
办公设备	3-5	10	18-30
运输设备	4-5	10	18-22.5
机器设备	10	10	9
酒店运营设备	5-10	10	9-18
其他设备	5-10	10	9-18

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司融资性售后回租业务不确认融资租入固定资产，除此之外，公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(十五) 在建工程

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的,将在建工程的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为在建工程减值损失,计入当期损益,同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

(十六) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用,包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用等。

公司发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的,予以资本化,计入相关资产成本;其他借款费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

符合资本化条件的资产,是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化:

- (1) 资产支出已经发生,资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;
- (2) 借款费用已经发生;
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间,指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间,借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时,该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工,但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的,在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的,则借款费用暂停资本化;该项中断如是所购建或生产的符合

资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十七) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依据
土地使用权	40-70 年	土地使用权使用年限
其他无形资产	5-10 年	实际使用年限

探矿权及采矿权依据相关的已探明矿山储量采用产量法进行摊销。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

4、 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5、 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十八) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照

各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

(十九) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应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。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

- (1) 预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。
- (2) 经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。
- (3) 酒店长期摊销费用按照 3 年进行摊销。

(二十) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相

同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十一）股份支付及权益工具

本公司的股份支付是为了获取职工[或其他方]提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1、以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在满足业绩条件和服务期限条件的期间，应确认以权益结算的股份支付的成本或费用，并相应增加资本公积。可行权日之前，于每个资产负债表日为以权益结算的股份支付确认的累计金额反映了等待期已届满的部分以及本公司对最终可行权的权益工具数量的最佳估计。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满

足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(二十二) 收入

1、销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2、确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3、按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进

度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

4、 房地产销售

- （1） 工程已经竣工，具备入住交房条件；
- （2） 具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- （3） 履行了合同规定的义务，开具发票且价款已经取得或确信可以取得；
- （4） 成本能够可靠地计量。

5、 出租物业收入

- （1） 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书。
- （2） 履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得。
- （3） 出租开发产品、投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(二十三) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：企业取得的，用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助；

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

2、 会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

3、 确认时点

企业实际取得政府补助款项作为确认时点。

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十五) 经营租赁、融资租赁

1、 经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十六) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

(二十七) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

2、 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

(二十八) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

2、 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

三、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、17%
营业税	按应税营业收入计征	5%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%、15%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30% - 60%

(二) 税收优惠及批文

公司控股子公司西藏中茵矿业投资有限公司、林芝中茵商贸发展有限公司根据西藏自治区的税收优惠政策：区内企业自 2001 年起，统一执行 15% 的企业所得税税率。

四、 企业合并及合并财务报表

(本节下列表式数据中的金额单位, 除非特别注明外均为人民币万元。)

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
苏州皇冠置业有限公司	全资子公司	苏州	房地产企业	5,000	房地产开发	5,000		100	100	是			
黄石中茵昌盛置业有限公司	控股子公司	黄石	房地产企业	2,000	房地产开发	1,020		51	51	是	704.44		
西藏中茵矿业投资有限公司(注)	全资子公司	拉萨	矿业投资、矿产品销售	10,000	矿业投资、矿产品销售	9,900		99	100	是			
林芝中茵商贸发展有限公司	全资子公司	林芝地区	商业零售	1,000	商业零售	1,000		100	100	是			
江苏中茵商业管理有限公司	全资子公司	昆山	商业管理柜台出租物业管理	5,000	商业管理柜台出租物业管理	5,000		100	100	是			
昆山中茵世贸广场酒店有限公司	全资子公司	昆山	酒店餐饮	100	酒店餐饮	100		100	100	是			
黄石中茵酒店有限公司	全资子公司	黄石	酒店餐饮	100	酒店餐饮	100		100	100	是			
苏州中茵掌易宝网络科技有限公司	全资子公司	苏州	移动网络、pos 网络支付等	1,000	移动网络、pos 网络支付等	1,000		100	100	是			

注: 公司持有该公司 99% 的股份, 同时公司全资子公司江苏中茵置业有限公司持有该公司 1% 的股份, 故公司实际对该公司的表决权比例为 100%。

2、 通过同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股东 权益	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权益 冲减子公司少数股东 分担的本期亏损超过 少数股东在该子公司 期初所有者权益中所 享有份额后的余额
江苏中茵置业 有限公司	全资子公司	昆山	房地 产业	5,000	房地产 开发	23,493.04		100	100	是			
昆山泰莱建屋 有限公司	控股子公司	昆山	房地 产企 业	2,998.04	房地产 开发	2,539.13		60	60	是	2,199.47		
连云港中茵房 地产有限公司	控股子公司	连云 港	房地 产业	5,000	房地产 开发	4,097.64		70	70	是	3,721.29		
徐州中茵置业 有限公司	控股子公 司的子公 司	徐州	房地 产业	7,000	房地产 开发	(注)		(注)	70	是	6,136.93		
淮安中茵置业 有限公司	控股子公 司的子公 司	淮安	房地 产业	5,000	房地产 开发	(注)		(注)	100	是			

注：系公司全资子公司江苏中茵置业有限公司所控股的下属子公司，其中江苏中茵置业有限公司持有徐州中茵置业有限公司 70% 的股份，持有淮安中茵置业有限公司 100% 股份。

3、 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司(注)	全资子公司之参股公司	蓬莱市	矿产品加工、销售	500	矿产品加工、销售	30,940		26	66	是	93,168.33		

注：详见本附注四/（五）

(二) 合并范围发生变更的说明

- 1、 与上期相比本期新增合并单位 3 家，原因为：本期新设 2 家子公司，分别是：黄石中茵酒店有限公司，苏州中茵掌易宝网络科技有限公司；本期新增非同一控制企业合并 1 家：蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司。
- 2、 与上期相比本期合并单位减少 1 家，原因为：公司于 2013 年 9 月 26 日将所持西藏泰达厚生医药有限公司 55% 的股权全部转让给江苏中茵集团有限公司。

(三) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

名称	期末净资产	本期净利润
黄石中茵酒店有限公司	-1,038.14	-1,138.14
苏州中茵掌易宝网络科技有限公司	949.63	-50.37
蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司	125,916.60	

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

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
西藏泰达厚生医药有限公司	1,394.16	919.56

(四) 本期发生的非同一控制下企业合并

1、 本期发生的非同一控制下企业合并的情况

2012 年 11 月 11 日，公司子公司西藏中茵矿业投资有限公司、公司母公司苏州中茵集团有限公司及公司母公司下属的子公司林芝中茵投资有限公司与蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司股东李广武签订股权转让协议，由上述三家关联公司受让李广武持有蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司（以下简称“蓬莱玉斌”）66%的股权，其中：西藏中茵矿业投资有限公司受让该公司 26%的股权，苏州中茵集团有限公司受让该公司 20%的股权，林芝中茵投资有限公司受让该公司 20%的股权，该协议规定，股权转让价暂定为 7.3920 亿元，其中：西藏中茵矿业投资有限公司拟支付股权转让款 2.912 亿元、苏州中茵集团有限公司拟支付股权转让款 2.24 亿元、林芝中茵投资有限公司拟支付股权转让款 2.24 亿元。

2012 年 12 月 11 日、12 日西藏中茵矿业投资有限公司、苏州中茵集团有限公司、林芝中茵投资有限公司共计支付第一笔股权转让款人民币 4.582 亿元，并于 2013 年 1 月 15 日支付第二笔股权转让款人民币 5,000 万元。

2012 年 12 月 19 日，蓬莱玉斌办理完股东工商变更登记手续。

根据股权转让协议规定,该协议项下的西藏中茵矿业投资有限公司受让蓬莱玉斌 26%的股权事宜在获得公司股东大会审议通过之日起生效。

2013 年 11 月 27 日,公司 2013 年第三次临时股东大会审议通过了“关于同意子公司西藏中茵矿业投资有限公司收购蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司 26%的股权”的议案。至此,该股权转让协议全部生效。

为避免潜在的同业竞争,2013 年 11 月 27 日,公司 2013 年第三次临时股东大会审议通过了关于同意子公司西藏中茵矿业投资有限公司托管蓬莱玉斌股权的议案。2013 年 12 月 12 日,西藏中茵矿业投资有限公司与苏州中茵集团有限公司、林芝中茵投资有限公司签订《股权托管协议》,股权托管期间,苏州中茵集团有限公司、林芝中茵投资有限公司委托西藏中茵矿业投资有限公司全权代表行使所持 40%股权的全部权利(除抵押、转让、分配外),并由西藏中茵矿业投资有限公司委派董事、监事、高级管理人员及其他人员。

综上:鉴于股权转让协议全部生效日为 2013 年 11 月 27 日,在 2012 年 12 月 19 日至股权转让全部生效日期间,蓬莱玉斌仍由李广武控制,结合股权托管协议,公司收购(托管)蓬莱玉斌为非同一控制下企业合并,合并日为 2013 年 12 月 12 日。

蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司成立于 2000 年 9 月 22 日,注册地址:蓬莱市,主要从事金矿地下开采、金矿普查。在被合并之前,蓬莱玉斌由李广武控制。

对于该股权转让交易,公司聘请北京天健兴业资产评估有限公司对蓬莱玉斌截至 2013 年 10 月 31 日为基准日的市场价值进行评估,并出具了“天兴评报字(2013)第 804 号”资产评估报告,评估结果为截至 2013 年 10 月 31 日蓬莱玉斌净资产评估值为 14.2275 亿元,在此基础上,股权交易双方于 2014 年 1 月 11 日签订了确认函,交易双方确认,在评估报告主要依据,即中国有色地科矿产勘查股份有限公司于 2013 年 8 月出具的《山东蓬莱市北罗家金矿(4)矿段金矿资源储量核查报告》的基础上,双方确认蓬莱玉斌金矿资源核实储量为 33.85631 吨,基于对蓬莱玉斌未来发展及友好协商原则,交易双方最终确认以 32 吨金矿资源储量作为蓬莱玉斌股权转让的最终依据,即最终作价为 11.90 亿元,西藏中茵矿业投资有限公司等三家公司受让 66%股权共需支付股权转让款为 7.854 亿元,其中:西藏中茵矿业投资有限公司受让 26%的股权转让款为 3.094 亿元、苏州中茵集团有限公司受让 20%股权转让款 2.38 亿元、

林芝中茵投资有限公司受让 20% 股权转让款 2.38 亿元。西藏中茵矿业投资有限公司、苏州中茵集团有限公司、林芝中茵投资有限公司于 2014 年 2 月 28 日之前已经全部支付完毕剩余的 2.772 亿元股权转让款，故西藏中茵矿业投资有限公司的合并成本为 3.094 亿元。

蓬莱玉斌金矿资源核实储量为 33.85631 吨，基于对标的公司未来发展及友好协商的原则，双方最终以 32 吨作为与受让方最终股权转让价格的确认依据。鉴于交易双方确认的 32 吨金矿资源储量对应蓬莱玉斌的交易价格为 11.90 亿元，据此认定，以双方确认金矿资源实际储量 33.85631 吨所对应蓬莱玉斌的可辨认公允价值为 12.59 亿元，故公司持有蓬莱玉斌 26% 股权所对应的净资产可辨认公允价值为 3.2735 亿元，与公司合并成本 3.094 亿元之差额 1,794.82 万元计入营业外收入。

2、 被购买方可辨认资产和负债的情况

项目	2013 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值
货币资金	127.57	127.57
预付款项	942.59	942.59
其他应收款	58.49	58.49
存货	1,155.74	1,453.30
固定资产	4,628.79	4,706.15
在建工程	199.52	199.52
无形资产	144.34	125,709.21
长期待摊费用	53.82	53.82
递延所得税资产	240.78	240.78
资产小计	7,551.64	133,491.43
应付账款	0.70	0.70
应付职工薪酬	212.51	212.51
应交税费	7.53	7.53
其他应付款	7,354.09	7,354.09
负债小计	7,574.82	7,574.82
净资产	-23.18	125,916.60
其中：专项储备	13.45	13.45
归属股东所有者权益	-36.63	125,903.15

(五) 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司名称	出售日	损益确认方法
西藏泰达厚生医药有限公司	2013 年 9 月 26 日	处置价款 8,000,000 元，减去按原持股比例计算的应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额 7,667,883.04 元及溢价购买形成商誉 4,966,690.95 元之间的差额-4,634,573.99 元，在本公司合并财务报表中确认为当期投资收益。

五、 合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			1,471,983.69			995,276.13
银行存款						
人民币			122,846,823.18			186,288,725.85
美元				200.99	6.2855	1,263.32
小计			122,846,823.18			186,289,989.17
其他货币资金						
人民币			11,553,829.92			8,090,246.08
合 计			135,872,636.79			195,375,511.38

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
施工保证金	844,640.00	800,000.0
项目开工保证金（注）	10,709,189.92	7,290,246.08
合 计	11,553,829.92	8,090,246.08

注：项目开工保证金是根据 2010 年 6 月 1 日起施行的《苏州市房地产开发项目货币资本金管理办法》，在房地产开发项目建设总投资中，由房地产开发企业按规定比例专户储存，专项用于该房地产开发项目的自有货币资金。该管理办法规定，在工程基础完成后，方可使用实际存入货币资本金数额的 40%；开发企业在本地从事房地

产开发 5 年以上且具有正式资质的，可以使用实际存入货币资本金数额的 60%；工程主体结构完成后，方可使用实际存入货币资本金数额的 80%，开发企业在本地从事房地产开发 5 年以上且具有正式资质的，可以使用实际存入货币资本金数额的 90%；项目取得商品房交付使用通知书届满一个月后，方可使用实际存入货币资本金的余额（含利息）。

公司已在编制现金流量表时从“现金及现金等价物余额”中剔除上述不能随时动用的保证金。

(二) 应收账款

1、应收账款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,683,819.80	4.87	184,190.98	5.00	117,867,148.29	62.08	5,893,357.41	5.00
1-2 年	23,002,000.00	30.38	2,300,200.00	10.00	62,773,377.06	33.06	6,277,337.71	10.00
2-3 年	49,026,293.18	64.75	9,805,258.64	20.00	6,696,593.57	3.53	1,339,318.71	20.00
3-4 年		-			2,185,893.02	1.15	655,767.90	30.00
4-5 年		-			314,689.37	0.17	157,344.69	50.00
5 年以上		-			17,500.00	0.01	17,500.00	100.00
合计	75,712,112.98	100.00	12,289,649.62		189,855,201.31	100.00	14,340,626.42	

2、应收账款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款		-				-		
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 1	75,712,112.98	100	12,289,649.62	16.23	189,855,201.31	100	14,340,626.42	7.55
组合 2		-				-		
组合小计	75,712,112.98	100	12,289,649.62	16.23	189,855,201.31	100	14,340,626.42	7.55
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款		-				-		
合计	75,712,112.98	100	12,289,649.62		189,855,201.31	100	14,340,626.42	

应收账款种类的说明：

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	3,683,819.80	4.87	184,190.98	117,867,148.29	62.08	5,893,357.41
1—2 年	23,002,000.00	30.38	2,300,200.00	62,773,377.06	33.06	6,277,337.71
2—3 年	49,026,293.18	64.75	9,805,258.64	6,696,593.57	3.53	1,339,318.71
3—4 年		-		2,185,893.02	1.15	655,767.90
4—5 年		-		314,689.37	0.17	157,344.69
5 年以上		-		17,500.00	0.01	17,500.00
合计	75,712,112.98	100.00	12,289,649.62	189,855,201.31	100.00	14,340,626.42

3、期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4、应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例
第一名	政府代建房	65,123,033.18	1-2 年：23,002,000.00 2-3 年：42,121,033.18	86.01%
第二名	政府代建房	6,905,260.00	2-3 年	9.12%
第三名	客户	750,298.25	1 年以内	0.99%
第四名	客户	721,825.83	1 年以内	0.95%
第五名	客户	152,167.76	1 年以内	0.20%

(三) 其他应收款

1、其他应收款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	19,419,846.82	49.98	970,992.34	5.00	23,731,445.84	57.40	1,186,572.31	5.00
1-2 年	9,670,430.39	24.89	967,043.04	10.00	7,498,194.73	18.14	749,819.47	10.00
2-3 年	4,132,955.43	10.64	826,591.09	20.00	7,074,762.61	17.11	1,414,952.52	20.00
3-4 年	3,423,214.30	8.81	1,026,964.29	30.00	1,745,258.77	4.22	523,577.63	30.00
4-5 年	1,182,749.97	3.04	591,374.99	50.00	1,180,897.96	2.86	590,448.99	50.00
5 年以上	1,027,005.66	2.64	1,027,005.66	100.00	115,898.20	0.27	115,898.20	100.00
合计	38,856,202.57	100	5,409,971.41		41,346,458.11	100	4,581,269.12	

2、 其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并 单项计提坏账准 备的其他应收款		-				-		
按组合计提坏账 准备的其他应收 款								
组合 1	38,856,202.57	100	5,409,971.41	13.92	41,346,458.11	100	4,581,269.12	11.08
组合 2		-				-		
组合小计	38,856,202.57	100	5,409,971.41	13.92	41,346,458.11	100	4,581,269.12	11.08
单项金额虽不重 大但单项计提坏 账准备的其他应 收款		-				-		
合计	38,856,202.57	100	5,409,971.41		41,346,458.11	100	4,581,269.12	

其他应收款种类的说明：

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	19,419,846.82	49.98	970,992.34	23,731,445.84	57.40	1,186,572.31
1—2 年	9,670,430.39	24.89	967,043.04	7,498,194.73	18.14	749,819.47
2—3 年	4,132,955.43	10.64	826,591.09	7,074,762.61	17.11	1,414,952.52
3—4 年	3,423,214.30	8.81	1,026,964.29	1,745,258.77	4.22	523,577.63
4—5 年	1,182,749.97	3.04	591,374.99	1,180,897.96	2.86	590,448.99
5 年以上	1,027,005.66	2.64	1,027,005.66	115,898.20	0.27	115,898.20
合计	38,856,202.57	100.00	5,409,971.41	41,346,458.11	100.00	4,581,269.12

3、 期末其他应收款中无持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。

4、 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的 比例(%)	性质或内容
苏州市住房置业担保有限公司	非关联方	5,082,900.00	1 年以内 2,050,300; 1-2 年 3,032,600	13.08	公积金按揭贷款保证金
徐州市住房置业担保有限公司	非关联方	3,510,000.00	1 年以内 1,000,000; 1-2 年 2,510,000	9.03	公积金按揭贷款保证金
苏州新苏皇冠物业管理有限公司	关联方	2,403,419.56	1 年以内 2,386,860.47; 1-2 年 16,559.09	6.19	往来款
徐州港华燃气有限公司	非关联方	2,321,700.00	1 年以内 2,314,200; 1-2 年 7,500	5.98	保证金
连云港市住房公积金管理中心	非关联方	2,023,000.00	1 年以内 500,000; 1-2 年 600,000; 3-4 年 923,000	5.21	公积金按揭贷款保证金

4、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额 的比例(%)
苏州新苏皇冠物业管理有限公司	控股股东之子公司	2,403,419.56	6.19

(四) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	69,672,545.24	26.69	163,340,005.85	45.09
1 年以上	191,385,257.76	73.31	198,911,831.35	54.91
合计	261,057,803.00	100.00	362,251,837.20	100.00

预付款项账龄的说明:

账龄超过一年且金额重大的预付款项主要为预付徐州市财政局土地出让金 170,000,000.00 元, 详见附注八(一)/1。

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	时间	未结算原因
第一名	非关联方	170,000,000.00	1 年以上	预付土地款
第二名	非关联方	18,000,000.00	1 年以内	预付契税
第三名	非关联方	10,383,243.50	1 年以内 2,274,094.60, 1 年以上 8,109,148.90	预付工程款
第四名	非关联方	6,012,960.00	1 年以上	预付拆迁补偿
第五名	非关联方	3,247,500.00	1 年以内	预付工程款
合计		207,643,703.50		

3、 期末预付款项中无预付持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

(五) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	358,866.72		358,866.72			
在产品	14,174,089.18		14,174,089.18			
开发成本	2,166,895,258.14		2,166,895,258.14	2,527,944,098.95		2,527,944,098.95
开发产品	729,799,001.63		729,799,001.63	573,316,604.71		573,316,604.71
出租开发产品	4,988,620.39		4,988,620.39	63,316,451.82		63,316,451.82
药业库存商品				7,881,365.75		7,881,365.75
酒店库存商品	3,195,544.75		3,195,544.75	813,587.59		813,587.59
合计	2,919,411,380.81		2,919,411,380.81	3,173,272,108.82		3,173,272,108.82

其中：期末数中账面价值人民币 122,212.98 万元的存货用于抵押，详见本附注八（一）/6。

(1) 开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
黄石中茵国际大酒店及磁湖半岛住宅	2010 年	2014 年	6 亿	190,473,656.16	287,115,023.43
徐州中茵广场	2009 年	滚动开发	22.55 亿	496,848,483.16	303,466,148.97
龙湖国际	2008 年	滚动开发	7.4 亿	71,288,792.53	389,042,254.18
翰林花园	2008 年	滚动开发	3.4 亿	235,151,570.92	108,697,546.22
中茵名都	2006 年	2013 年	7.5 亿		65,964,459.53
星墅湾	2010 年	滚动开发	9.1 亿	481,900,925.39	657,219,324.58
黄浦君庭	2011 年	滚动开发	3.2 亿元	258,326,581.44	241,684,921.42
秦峰星尚	2011 年	2013 年	0.75 亿元		42,177,047.08
青鱼路商住	2012 年	滚动开发	11.7 亿	432,905,248.54	432,577,373.54
合计				2,166,895,258.14	2,527,944,098.95

(2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额			期末余额
				结转销售成本	转入出租开发产品	其他减少	
雍景湾	2004-2007 年	5,941,762.08		-4,871,988.66			10,813,750.74
中茵国际商务花园	2009 年	12,407,010.01		2,007,802.20		2,100,000.00	8,299,207.81
中茵世贸广场	2012 年	134,130,353.46	16,244,037.60	39,655,761.79			110,718,629.27
龙湖国际	2011 年至	75,502,097.47	524,606,212.12	445,938,933.45			154,169,376.14
翰林花园	2010 年至	204,817,600.79	43,540,337.44	54,889,884.38			193,468,053.85
中茵名都	2008 年至 2013 年	120,956,664.99	65,964,459.53	100,993,451.84			85,927,672.68
星墅湾	2013 年至		441,319,796.22	375,743,208.16			65,576,588.06
黄浦君庭	2013 年至		218,740,102.37	201,827,577.37			16,912,525.00
秦峰星尚	2013 年		85,556,875.32	12,770,434.16			72,786,441.16
秦峰广场一期商铺	2008 年	17,054,822.89		8,434,358.99			8,620,463.90
秦峰广场二期商铺	2009 年	2,506,293.02					2,506,293.02
合计		573,316,604.71	1,395,971,820.60	1,237,389,423.68		2,100,000.00	729,799,001.63

注：其他减少系该项目最终结算与预估结算值差额所致。

(3) 出租开发产品

出租项目名称	竣工时间	年初余额		本期增加金额	本期摊销金额	本期减少金额		期末余额	
		原值	累计摊销			结转销售成本	其他减少	原值	累计摊销
中茵世贸广场	2012 年	16,244,037.60					16,244,037.60		
翰林花园	2010 年	38,071,575.76					38,071,575.76		
秦峰广场一期出租商铺	2008 年	7,247,432.23	532,703.49		84,900.44	3,858,990.56		3,090,053.50	319,215.76
秦峰广场二期出租商铺	2009 年	2,491,090.92	204,981.20		68,327.07			2,491,090.92	273,308.27
合计		64,054,136.51	737,684.69		153,227.51	3,858,990.56	54,315,613.36	5,581,144.42	592,524.03

2、 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

存货项目 名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本 化金额的资本 化率
			本期转入开发产品	其他减少		
黄石中茵 国际大酒 店及磁湖 半岛住宅	32,260,425.53	29,741,689.56		45,379,348.03	16,622,767.06	6.99%
青鱼路商 住	8,446,388.84				8,446,388.84	6.28%
龙湖国际	46,540,867.00	5,117,555.35	51,100,087.23		558,335.12	7.73%
徐州中茵 广场	8,126,761.11	37,179,456.84			45,306,217.95	7.73%
中茵名都	6,415,689.17		6,415,689.17			
翰林花园	441,223.55				441,223.55	6.31%
黄浦君庭	15,251,934.52	746,200.00	8,512,671.74		7,485,462.78	6.40%
秦峰星尚 公寓	10,900.00		10,900.00			
星墅湾	59,006,695.26	22,351,504.08	42,306,263.66		39,051,935.68	7.22%
合 计	176,500,884.98	95,136,405.83	108,345,611.80	45,379,348.03	117,912,330.98	

注：其他减少系混合开发的黄石中茵国际大酒店及磁湖半岛住宅项目，属于自用酒店的部分，转入在建工程的金额。

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
预交税费	86,545,228.68	

(七) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类如下

项目	期末余额	年初余额
联营企业	3,836,827.41	
减：减值准备		
合计	3,836,827.41	

2、 联营企业相关信息

(金额单位：人民币万元)

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
连云港中茵皇冠置业有限公司	40.00	40.00	959.21		959.21		-40.79

3、 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
连云港中茵皇冠置业有限公司	权益法	4,000,000.00		3,836,827.41		3,836,827.41	40.00	40.00				

(八) 投资性房地产

项 目	年初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购 置	自用房地 产或存货 转入	公允价值变 动损益	处 置	转为自用房 地产	
1. 成本合计	693,892,483.27						693,892,483.27
房屋、建筑物	693,892,483.27						693,892,483.27
2. 公允价值变动合计	11,589,127.73			440,089.00			12,029,216.73
房屋、建筑物	11,589,127.73			440,089.00			12,029,216.73
3. 投资性房地产账面价 值合计	705,481,611.00			440,089.00			705,921,700.00
房屋、建筑物	705,481,611.00			440,089.00			705,921,700.00

本期用于抵押的投资性房地产账面原值为 50,830.63 万元，详见本附注八（一）/6。

(九) 固定资产

1、 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加		本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	367,080,890.22	236,609,750.69		1,927,055.32	601,763,585.59
其中：房屋及建筑物	288,282,936.21	148,062,096.07		1,019,200.00	435,325,832.28
运输设备	17,167,581.00	8,840,257.98		748,212.52	25,259,626.46
运营设备	55,606,422.07	30,962,346.73			86,568,768.80
其他设备	51,348.00	1,629,773.00			1,681,121.00
办公设备	5,972,602.94	1,671,562.20		159,642.80	7,484,522.34
矿山构筑物		41,493,580.00			41,493,580.00
机器设备		3,950,134.71			3,950,134.71
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	15,624,604.48	3,494,432.93	21,541,768.37	614,668.08	40,046,137.70
其中：房屋及建筑物	1,667,756.93	151,300.87	7,014,768.56	21,020.98	8,812,805.38
运输设备	11,015,301.06	272,399.38	2,762,079.21	530,608.66	13,519,170.99
运营设备	879,533.27		10,259,494.29		11,139,027.56
其他设备	24,520.46		293,452.11		317,972.57
办公设备	2,037,492.76	61,290.66	1,211,974.20	63,038.44	3,247,719.18
矿山构筑物		2,682,008.19			2,682,008.19
机器设备		327,433.83			327,433.83

中茵股份有限公司
2013 年度
财务报表附注

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、固定资产账面净值合计	351,456,285.74			561,717,447.89
其中：房屋及建筑物	286,615,179.28			426,513,026.90
运输设备	6,152,279.94			11,740,455.47
运营设备	54,726,888.80			75,429,741.24
其他设备	26,827.54			1,363,148.43
办公设备	3,935,110.18			4,236,803.16
矿山构筑物				38,811,571.81
机器设备				3,622,700.88
四、减值准备合计		4,165,911.82		4,165,911.82
其中：房屋及建筑物		1,266,760.77		1,266,760.77
运输设备		2,163.55		2,163.55
运营设备				
其他设备				
办公设备		2,577.82		2,577.82
矿山构筑物		2,782,724.26		2,782,724.26
机器设备		111,685.42		111,685.42
五、固定资产账面价值合计	351,456,285.74			557,551,536.07
其中：房屋及建筑物	286,615,179.28			425,246,266.13
运输设备	6,152,279.94			11,738,291.92
运营设备	54,726,888.80			75,429,741.24
其他设备	26,827.54			1,363,148.43
办公设备	3,935,110.18			4,234,225.34
矿山构筑物				36,028,847.55
机器设备				3,511,015.46

本期折旧额 21,541,768.37 元。

本期因由在建工程转入固定资产原价为 142,295,718.51 元。

本期用于抵押的固定资产账面原值为 17,285.88 万元，详见本附注八（一）/6。

本期新增包含因非同一控制企业合并蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司而增加的固定资产，其中：原值 54,721,800.68 元，累计折旧 3,494,432.93 元，固定资产减值准备 4,165,911.82 元，账面价值 47,061,455.93 元。

2、 期末未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面原值	未办妥产权证书的原因	预计办结产权证书时间
昆山世贸酒店房屋及建筑物	286,745,139.13	2012 年投入使用，产权证书正在办理中	2014 年
黄石中茵国际大酒店 1-3 层	120,318,411.42	2013 年部分投入使用，产权证书正在办理中	2014 年

(十) 在建工程

1、 在建工程情况

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
昆山世贸酒店装修工程				2,027,289.00		2,027,289.00
黄石中茵国际大酒店	224,177,212.43		224,177,212.43			
北罗家矿山矿井工程	1,995,224.87		1,995,224.87			
合 计	226,172,437.30		226,172,437.30	2,027,289.00		2,027,289.00

2、 重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	年初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化 金额	本期利息资 本化率(%)	资金来源	期末余额
昆山世贸酒店装 修工程	2,027,289.00	19,950,018.09	21,977,307.09					自筹	
黄石中茵国际大 酒店（注）		344,495,623.85	120,318,411.42		45,379,348.03	21,767,942.59	6.99	自筹	224,177,212.43
合 计	2,027,289.00	364,445,641.94	142,295,718.51						224,177,212.43

注：黄石中茵国际大酒店系黄石中茵国际大酒店及磁湖半岛住宅项目的一部分，因该项目工程于 2013 年 12 月部分投入试营业，其中 1-3 层已经投入使用，4-12 层尚处于装修阶段，故将该项目从开发成本转入在建工程，并将已完工部分由在建工程转入固定资产。

期末用于抵押或担保的在建工程账面价值为 22,417.72 万元，详见本附注八（一）/6。

(十一) 无形资产

无形资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、账面原值合计	2,441,040.20	1,259,945,553.16		1,262,386,593.36
(1).软件	2,441,040.20	2,802,806.00		5,243,846.20
(2).采矿及探矿权		1,257,142,747.16		1,257,142,747.16
2、累计摊销合计	20,342.01	345,125.24		365,467.25
(1).软件	20,342.01	294,460.84		314,802.85
(2).采矿及探矿权		50,664.40		50,664.40
3、无形资产账面净值合计	2,420,698.19			1,262,021,126.11
(1).软件	2,420,698.19			4,929,043.35
(2).采矿及探矿权				1,257,092,082.76
4、减值准备合计				
(1).软件				
(2).采矿及探矿权				
5、无形资产账面价值合计	2,420,698.19			1,262,021,126.11
(1).软件	2,420,698.19			4,929,043.35
(2).采矿及探矿权				1,257,092,082.76

本期摊销额 294,460.84 元。

本期增加中包含因非同一控制下企业合并蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司而增加的采矿及探矿权，原值：1,257,142,747.16 元，累计摊销 50,664.40 元，账面价值 1,257,092,082.76 元。

(十二) 商誉

1、商誉账面价值

被投资单位名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
西藏泰达厚生医药有限公司	4,966,690.95		4,966,690.95		

商誉的说明：

公司于 2012 年以 5,800,000 元合并成本收购了西藏泰达厚生医药有限公司 55% 的权益。西藏泰达厚生医药有限公司在购买日归属于母公司可辨认净资产的公允价值为人民币 833,309.05 元。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额 4,966,690.95 元，确认为与西藏泰达厚生医药有限公司相关的商誉。公司于 2013 年 9 月 26 日将持有西藏泰达厚生医药有限公司 55% 的股权全部转让给江苏中茵集团有限公司，不再纳入合并报表范围，因收购股权而产生的商誉也同时减少。

(十三) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额	其他减少的原因
酒店易耗品摊销	7,294,947.98	22,113,480.18	3,425,272.78		25,983,155.38	
办公室装修费		538,190.00			538,190.00	
合计	7,294,947.98	22,651,670.18	3,425,272.78		26,521,345.38	

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	5,375,698.08	4,011,344.82
可弥补亏损	14,331,138.79	8,734,308.99
可抵扣土地增值税	14,438,985.67	5,187,435.05
小 计	34,145,822.54	17,933,088.86
递延所得税负债：		
投资性房地产公允价值变动损益	3,007,304.18	2,897,281.94
投资性房地产税前可抵扣累计折旧	9,117,260.99	5,098,447.07
小 计	12,124,565.17	7,995,729.01

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	金额
应纳税差异项目	
投资性房地产公允价值变动损益	12,029,216.72
投资性房地产税前可抵扣累计折旧	36,469,043.96
小 计	48,498,260.68
可抵扣差异项目	
资产减值准备	21,502,792.28
可弥补亏损	57,324,555.16
可抵扣土地增值税	57,755,942.67
小 计	136,583,290.11

(十五) 资产减值准备

项目	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		本期计提	其他增加	其他减少	转销	
坏账准备	18,921,895.54	12,245,146.38	30,783.97	13,498,204.86		17,699,621.03
固定资产 减值准备			4,165,911.82			4,165,911.82
合计	18,921,895.54	12,245,146.38	4,196,695.79	13,498,204.86		21,865,532.85

注：

本期其他减少系本期因减少合并范围内子公司西藏泰达厚生医药有限公司而减少的坏账准备。

其他增加系本期非同一控制企业合并蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司合并日坏账准备 30,783.97 元及固定资产减值准备 4,165,911.82 元。

(十六) 其他非流动资产

类别及内容	期末余额	年初余额
西藏中茵矿业投资有限公司投资款		180,503,030.30
黄石酒店预付酒店营运物品及设备采购款	20,556,472.30	
合计	20,556,472.30	180,503,030.30

(十七) 短期借款

项目	期末余额	年初余额
抵押保证借款	260,000,000.00	200,000,000.00
抵押借款	350,000,000.00	
合计	610,000,000.00	200,000,000.00

注：抵押担保信息详见本附注八（一）/6。

(十八) 应付账款

1、 应付账款明细如下：

项目	期末余额	年初余额
1 年以内	531,188,032.94	430,342,901.15
1 年以上	207,041,299.25	271,067,585.80
合计	738,229,332.19	701,410,486.95

2、 期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款。

3、 期末数中欠关联方情况：

单位名称	期末余额	年初余额
上海乔盈酒店管理有限公司	5,014,524.95	

4、 账龄超过一年的大额应付账款

单位名称	期末余额	未结转原因	备注(报表日后已还款的应予注明)
第一名	16,220,498.30	项目未最终结算	
第二名	12,360,861.10	项目未最终结算	
第三名	11,209,458.00	项目未最终结算	
第四名	3,958,162.54	项目未最终结算	
第五名	3,936,426.80	项目未最终结算	

(十九) 预收款项

1、 预收款项情况：

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内	896,615,554.66	1,078,897,047.01
1 年以上	266,888,850.72	285,280,118.86
合 计	1,163,504,405.38	1,364,177,165.87
项 目	期末余额	年初余额
预收房款	1,123,755,313.00	1,357,017,481.67
其他预收款	39,749,092.38	7,159,684.20
合 计	1,163,504,405.38	1,364,177,165.87

2、 期末数中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款。

3、 期末数中无预收关联方款。

4、 房产项目预收款项按项目情况说明：

项目名称	期末余额	年初余额
雍景湾项目	712,500.00	242,500.00
中茵世贸广场项目	2,602,754.00	33,328,523.00
中茵国际商务花园项目	791,254.00	617,711.00
翰林花园项目	7,571,885.00	12,159,444.00
中茵名都项目	44,458,535.08	74,390,083.00
秦峰广场项目	3,494,032.00	5,169,162.90
龙湖国际项目	54,459,184.00	402,820,382.00
磁湖半岛住宅	29,630,595.92	33,612,400.92
星墅湾项目	460,244,458.00	507,010,354.85
黄浦君庭项目	456,489,379.00	271,981,825.00
秦峰星尚项目	12,750,300.00	15,685,095.00
徐州中茵世贸广场	50,550,436.00	
合 计	1,123,755,313.00	1,357,017,481.67

(二十) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	1,514,266.25	127,276,041.73	125,036,271.11	3,754,036.87
(2) 职工福利费		12,208,505.00	12,208,505.00	
(3) 社会保险费	378,110.84	7,971,694.22	8,070,337.72	279,467.34
其中：医疗保险费	85,649.37	1,880,598.35	1,896,687.17	69,560.55
基本养老保险费	252,331.68	5,261,142.57	5,335,925.13	177,549.12
失业保险费	23,256.62	426,119.27	436,691.79	12,684.10
工伤保险费	8,560.69	224,455.30	220,392.68	12,623.31
生育保险费	8,312.48	169,343.44	170,605.66	7,050.26
地方附加医疗保险		10,035.29	10,035.29	
(4) 住房公积金	130,286.00	2,306,872.74	2,430,286.74	6,872.00
(5) 工会经费和职工教育经费	485,728.06	611,820.10	1,097,548.16	
合计	2,508,391.15	150,374,933.79	148,842,948.73	4,040,376.21

(二十一) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税		4,434,482.98
营业税	426,038.69	-61,388,441.53
企业所得税	38,919,908.36	11,046,771.41
个人所得税	148,622.40	-21,149.87
城市维护建设税	31,054.47	-3,230,424.22
房产税	549,481.36	222,655.05
土地增值税	1,825,781.71	-23,965,993.80
教育费附加	12,420.96	-1,707,181.17
地方教育费附加	79,381.16	-1,058,550.23
土地使用税	901,445.12	1,016,937.19
堤防维护费		-32,112.41
印花税	367,776.83	68,419.70
矿产资源税	37,660.00	
合计	43,299,571.06	-74,614,586.90

(二十二) 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
社会公众股东	64,960.00	64,960.00	社会公众股未领取尾款
青海明胶股份有限公司		10,209,514.07	
成都俊采投资咨询有限公司		2,150,000.00	
叶万强		100,000.00	
合计	64,960.00	12,524,474.07	

(二十三) 其他应付款

1、 其他应付款情况：

项目	期末余额	年初余额
1 年以内	620,952,163.24	328,346,912.13
1 年以上	242,777,820.16	190,685,402.85
合计	863,729,983.40	519,032,314.98

2、 期末数中欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位情况：

单位名称	期末余额	年初余额
苏州中茵集团有限公司	207,304,357.62	181,169,784.38
高建荣	2,000,000.00	
合计	209,304,357.62	181,169,784.38

3、 期末数中欠关联方情况

单位名称	期末余额	年初余额
苏州中茵集团有限公司	207,304,357.62	181,169,784.38
李广武	157,117,290.37	
柯昌维	209,555,030.00	102,555,030.00
黄石中茵高新科技发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
连云港中茵皇冠置业有限公司	8,000,000.00	
昆山中茵房地产有限公司	2,000,000.00	1,100,000.00
高建荣	2,000,000.00	
苏州中茵皇冠假日酒店有限公司	510,000.00	3,933,479.30
江苏莱茵达置业有限公司	200,000.00	200,000.00
苏州新苏皇冠物业管理有限公司	147,715.00	17,941.09
苏州中茵置业有限公司		780,000.00
合计	596,834,392.99	299,756,234.77

4、 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	款项性质	备注（报表日后已还款的应予注明）
苏州中茵集团有限公司	180,503,030.30	关联方往来借款	
柯昌维	102,555,030.00	控股子公司小股东借款	
李广武	47,917,290.37	控股子公司小股东借款	
计提土地增值税	20,570,930.97	未结算土地增值税款	
黄石中茵高新科技发展有限公司	10,000,000.00	关联方往来借款	
江苏省建筑工程集团有限公司	6,000,000.00	工程押金	
浙江省工业设备安装集团有限公司	5,600,000.00	工程押金	
苏州金螳螂幕墙有限公司	5,250,000.00	工程押金	

5、 金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	性质或内容	备注
柯昌维	209,555,030.00	控股子公司小股东借款	
苏州中茵集团有限公司	207,304,357.62	关联方往来借款	
李广武	157,117,290.37	尚未支付投资款 1.092 亿元，往来借款 4,791.73 万元	投资款期后已经支付完毕
计提土地增值税	57,755,942.67	未结算土地增值税款	
徐州市九州生态园林工程有限公司	20,000,000.00	借款	
浙江万利金刚石工具有限公司	16,000,000.00	借款	
吴江市相天纺织有限公司	13,000,000.00	借款	

(二十四) 一年内到期的非流动负债

1、 一年内到期的非流动负债明细

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	70,000,000.00	303,000,000.00

2、 一年内到期的长期借款

(1) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	70,000,000.00	283,000,000.00
抵押质押及担保借款		20,000,000.00
合计	70,000,000.00	303,000,000.00

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
工商银行工业园区支行	2011.11.23	2013.12.8	人民币	6.65~7.32				140,000,000.00
工商银行徐州淮海东路支行	2011.01.12	2013.06.30	人民币	5.85~6.4				100,000,000.00
中国银行现代广场支行	2011.6.22	2013.8.20	人民币	6.4				26,000,000.00
中国工商银行昆山分行	2012.6.26	2013.6.26	人民币	8.16				20,000,000.00
中国银行昆山保税区支行	2012.6.26	2013.12.20	人民币	8.16				15,000,000.00
中国银行昆山保税区支行	2012.6.26	2014.6.20	人民币	8.16		10,000,000.00		
中国银行昆山保税区支行	2012.6.26	2014.12.20	人民币	8.16		10,000,000.00		
工商银行工业园区支行	2012.12.20	2014.12.18	人民币	7.38		49,000,000.00		
工商银行工业园区支行	2012.12.20	2014.6.30	人民币	7.38		1,000,000.00		
合计						70,000,000.00		301,000,000.00

(二十五) 长期借款

1、 长期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
抵押借款	917,000,000.00	787,000,000.00
抵押质押及保证借款		380,000,000.00
合计	917,000,000.00	1,167,000,000.00

2、 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国银行昆山保税区支行	2012.6.26	2022.6.30	人民币	8.16		360,000,000.00		380,000,000.00
西安国际信托有限公司	2012.11.20	2014.6.11	人民币	14				250,000,000.00
中国建设银行股份有限公司 黄石分行	2010.12.31	2016.11.29	人民币	6.22~6.9		200,000,000.00		200,000,000.00
工商银行工业园区支行	2012.12.20	2015.12.18	人民币	7.38		100,000,000.00		150,000,000.00
中国工商银行昆山分行	2012.12.11	2018.10.12	人民币	7.34		130,000,000.00		130,000,000.00
工商银行黄石分行杭州路支行	2013.3.22	2018.3.21	人民币	7.04		100,000,000.00		
合计						890,000,000.00		1,110,000,000.00

(二十六) 长期应付款

项目	期末余额	年初余额
融资性售后回租款		116,429,320.31
未确认融资费用		-15,898,601.56
合计		100,530,718.75

单位	期末余额		年初余额	
	外币	人民币	外币	人民币
中航国际租赁有限公司				100,530,718.75

2012 年 10 月，公司子公司江苏中茵置业有限公司与中航国际租赁有限公司签订融资性售后回租业务，融资额为 99,000,000 元，2012 年度应确认融资费用 1,530,718.75 元，共计 100,530,718.75 元，2013 年度公司已提前还清上述款项。

(二十七) 股本

项目	年初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1). 国家持股							
(2). 国有法人持股							
(3). 其他内资持股							
其中:							
境内法人持股							
境内自然人持股							
(4). 外资持股							
其中:							
境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计							
2. 无限售条件流通股份							
(1). 人民币普通股	327,374,896.00						327,374,896.00
(2). 境内上市的外资股							
(3). 境外上市的外资股							
(4). 其他							
无限售条件流通股份合计	327,374,896.00						327,374,896.00
合计	327,374,896.00						327,374,896.00

(二十八) 专项储备

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费		134,500.00		134,500.00

本期因合并蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司增加专项储备 134,500 元。

(二十九) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	282,616,676.58			282,616,676.58
（2）同一控制下企业合并的影响	-193,457,486.97			-193,457,486.97
小计	89,159,189.61			89,159,189.61
2.其他资本公积				
（1）被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	111,931,494.79			111,931,494.79
（2）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失				
（3）控股股东资本性投入	50,000,000.00			50,000,000.00
小计	161,931,494.79			161,931,494.79
合计	251,090,684.40			251,090,684.40

(三十) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	26,162,136.82			26,162,136.82
任意盈余公积	16,973,975.66			16,973,975.66
合计	43,136,112.48			43,136,112.48

(三十一) 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	179,611,859.72	
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后 年初未分配利润	179,611,859.72	
加： 本期归属于母公司所有者的净利润	53,837,095.13	
期末未分配利润	233,448,954.85	

(三十二) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	2,339,576,309.58	1,321,922,103.78
其他业务收入	28,219,780.00	31,152,306.90
营业成本	1,454,822,667.95	833,366,803.25

2、 主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房地产业	1,765,546,325.86	1,241,248,414.24	1,085,786,444.80	738,741,103.46
(2) 合同项目			23,002,000.00	21,700,000.00
(3) 药业	505,729,201.09	146,713,059.34	207,246,097.35	66,667,070.99
(4) 服务业	68,300,782.63	66,707,966.86	5,887,561.63	6,257,620.80
合 计	2,339,576,309.58	1,454,669,440.44	1,321,922,103.78	833,365,795.25

3、 主营业务（分地区）

房地产行业分项目主营业务

项 目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房产销售	1,765,546,325.86	1,241,248,414.24	1,085,541,591.36	738,502,725.66
其中：中茵国际商务花园	4,184,622.00	2,007,802.20	12,866,834.00	9,132,013.11
中茵名都	215,116,823.86	100,993,451.84	220,349,540.29	130,906,228.97
翰林花园	58,855,565.00	54,889,884.38	116,245,003.00	106,661,275.36
雍景湾项目	-6,860,123.00	-4,871,988.66	5,999,651.00	2,735,193.41
龙湖国际项目	678,378,321.00	445,938,933.45	278,868,012.07	223,915,013.34
中茵世贸广场	60,599,619.00	39,655,761.79	444,353,408.00	260,330,058.50
秦峰广场一期商铺	15,303,718.00	12,293,349.55	1,493,291.00	1,208,239.26
秦峰广场二期商铺			5,365,852.00	3,614,703.71
秦峰星尚	19,986,409.00	12,770,434.16		
黄浦君庭	269,548,974.00	201,827,577.37		
星墅湾	450,432,397.00	375,743,208.16		
(2) 房地产出租			244,853.44	238,377.80
其中：出租开发产品			244,853.44	238,377.80
(3) 合同项目			23,002,000.00	21,700,000.00
其中：淮安软件园二期			23,002,000.00	21,700,000.00
合 计	1,765,546,325.86	1,241,248,414.24	1,108,788,444.80	760,441,103.46

注：雍景湾项目由于本期销售退回，故导致收入成本均为负数。

主营业务（分地区）

地 区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
江苏省昆山市	431,027,409.63	329,434,637.82	476,211,451.07	283,516,206.59
江苏省淮安市	58,855,565.00	55,846,149.83	139,247,003.00	128,361,275.36
江苏省徐州市	678,414,913.00	445,938,933.45	278,868,012.07	223,915,013.34
江苏省连云港市	215,116,823.86	100,993,451.84	220,349,540.29	130,906,228.97
江苏省苏州市	450,432,397.00	375,743,208.16		
西藏自治区拉萨市	505,729,201.09	146,713,059.34	207,246,097.35	66,667,070.99
合 计	2,339,576,309.58	1,454,669,440.44	1,321,922,103.78	833,365,795.25

(三十三) 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	93,487,889.20	56,172,699.11	5%
城市维护建设税	10,011,897.90	5,587,843.25	7%、5%
教育费附加	4,624,862.51	2,498,460.19	3%
地方教育费附加	3,083,240.78	1,124,010.90	2%
土地增值税	78,884,878.96	49,978,790.24	
合计	190,092,769.35	115,361,803.69	

(三十四) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
市场开拓费	182,997,396.59	78,459,366.03
运输费	64,832,852.20	25,990,343.95
工资	71,812,311.57	22,760,292.82
广告宣传费	25,318,908.61	19,934,264.01
办公费	6,742,143.44	6,526,219.49
通讯费	5,342,237.81	3,755,834.78
职工福利费	6,364,495.46	3,649,895.29
佣金	40,756,960.54	3,199,960.20
其他	2,286,973.85	2,463,330.00
制作印刷费	3,955,021.00	2,435,879.92
业务招待费	2,185,383.20	1,232,593.43
房租租赁费	1,205,670.00	1,074,914.04
企业策划费	929,130.36	1,015,628.50
合计	414,729,484.63	172,498,522.46

(三十五) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
工资	44,417,934.69	32,763,955.19
税金	13,460,876.10	8,599,119.99
折旧费	21,541,768.37	4,578,631.29
业务招待费	5,119,099.51	3,824,215.50
福利费	6,731,449.13	3,406,498.38
社会保险费	4,365,393.96	3,400,820.88
办公费	9,424,418.64	3,320,030.70
其他	3,149,910.28	2,652,122.60
汽车费用	2,900,280.44	2,625,734.46
物管维修费	3,249,034.85	2,116,270.65
审计咨询评估费	3,189,260.00	1,947,967.00
差旅交通费	2,984,674.34	1,505,628.45
水电费	1,739,305.56	1,118,126.02
会务费	212,612.67	1,030,056.62
住房公积金	1,563,929.78	862,153.03
通讯费	897,081.00	808,521.80
劳动保护费	612,955.50	635,562.08
租赁费	623,344.57	606,396.52
低值易耗品摊销	1,405,737.47	521,628.86
劳务费用	321,991.39	274,063.00
工会经费	567,428.28	218,912.20
资产保险	197,100.00	196,193.07
职工教育经费	49,325.92	83,828.23
无形资产摊销	294,460.84	20,342.01
酒店管理费	1,952,343.87	
酒店入门费	3,000,000.00	
合计	133,971,717.16	77,116,778.53

(三十六) 财务费用

类别	本期金额	上期金额
利息支出	62,156,231.60	19,133,163.63
减：利息收入	816,537.55	974,937.91
汇兑损益		203.70
手续费	942,137.83	1,212,492.95
其他		204,000.00
合计	62,281,831.88	19,574,922.37

(三十七) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	440,089.00	9,080,084.53

(三十八) 投资收益

1、 投资收益明细情况

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-163,172.59	
处置长期股权投资产生的投资收益	-4,634,573.99	
合计	-4,797,746.58	

注：处置长期股权投资产生的投资收益详见本附注四/（六）。

2、 按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
连云港中茵皇冠置业有限公司	-163,172.59		

(三十九) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	12,245,146.38	-8,410,259.77

(四十) 营业外收入

1、 营业外收入分项目情况

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	25,064.00	112,679.40	25,064.00
其中：处置固定资产利得	25,064.00	112,679.40	25,064.00
政府补助	47,000,000.00	16,829,900.00	47,000,000.00
罚款收入	822,477.00	498,556.00	822,477.00
收购子公司出资额与可辨认资产公允价值形成收益	17,948,197.31		17,948,197.31
其他	372,265.65	38,990.16	372,265.65
合计	66,168,003.96	17,480,125.56	66,168,003.96

注：收购子公司出资额与可辨认资产公允价值形成收益详见附注四/（五）。

2、 政府补助明细

项目	具体性质和内容	形式	取得时间	本期金额	上期金额
(1)政府扶持基金	西藏地区注册企业政府扶持	货币资金	2013 年度	23,800,000.00	16,279,900.00
(2)政府扶持基金	江苏昆山政府扶持基金	货币资金	2013 年度	22,500,000.00	
(3)节能减排专项引导资金		货币资金	2012 年度		500,000.00
(4)重点税源奖励资金		货币资金	2013 年度	700,000.00	50,000.00
合计				47,000,000.00	16,829,900.00

(四十一) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	27,761.12	27,315.74	27,761.12
其中：固定资产处置损失	27,761.12	27,315.74	27,761.12
对外捐赠	455,500.00	270,970.00	455,500.00
其中：公益性捐赠支出	222,500.00		222,500.00
滞纳金	22,660.41	173,166.61	22,660.41
赔偿款及违约金	3,143,573.90	1,860,155.50	3,143,573.90
行政罚款	264,395.52	223,806.50	264,395.52
其他		84,524.99	
合计	3,913,890.95	2,639,939.34	3,913,890.95

(四十二) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	65,002,244.18	46,427,848.82
递延所得税调整	-11,700,856.26	3,596,703.83
合计	53,301,387.92	50,024,552.65

(四十三) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

1、基本每股收益

基本每股收益=P0÷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：P0 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；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

2、稀释每股收益

稀释每股收益=P1/(S0+S1+Si×Mi÷M0-Sj×Mj÷M0-Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P1 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公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对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公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

(1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	53,837,095.13	100,744,195.41
本公司发行在外普通股的加权平均数	327,374,896.00	327,374,896.00
基本每股收益（元/股）	0.16	0.31

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	53,837,095.13	100,744,195.41
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	327,374,896.00	327,374,896.00
稀释每股收益（元/股）	0.16	0.31

(四十四) 现金流量表项目注释

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
利息收入	816,537.55
其他营业外收入	1,194,742.65
政府补助	47,000,000.00
单位及个人往来	397,568,961.38
合 计	446,580,241.58

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
手续费支出	942,137.83
营业外支出	3,886,129.83
营业费用	223,213,227.39
管理费用	34,885,900.30
单位及个人往来	228,931,424.97
合 计	491,858,820.32

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额
蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司合并日货币资金	1,275,741.66
合 计	1,275,741.66

4、 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额
处置西藏泰达厚生医药有限公司收到的现金净额	32,182,207.71
合 计	32,182,207.71

5、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
苏州中茵集团有限公司	406,883,234.11
合 计	406,883,234.11

6、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
苏州中茵集团有限公司	406,952,383.95
合 计	406,952,383.95

(四十五) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	104,247,539.74	117,461,558.25
加：资产减值准备	12,245,146.38	-8,410,259.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	21,541,768.37	5,212,978.75
无形资产摊销	294,460.84	20,342.01
长期待摊费用摊销	3,425,272.78	560,443.87
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)	2,697.12	-85,363.66
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)	-440,089.00	-9,080,084.53
财务费用(收益以“-”号填列)	62,156,231.60	19,133,367.33
投资损失(收益以“-”号填列)	4,797,746.58	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-15,829,692.42	-2,692,131.22
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	4,128,836.16	6,288,835.05
存货的减少(增加以“-”号填列)	108,713,992.94	-505,081,099.06
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-239,359,792.04	-455,439,706.54
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	484,805,702.75	1,072,106,155.06
其 他	-17,948,197.31	
经营活动产生的现金流量净额	532,781,624.49	239,995,035.54

项 目	本期金额	上期金额
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	124,318,806.87	187,285,265.30
减：现金的期初余额	187,285,265.30	241,425,830.78
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	-62,966,458.43	-54,140,565.48

2、 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期金额	上期金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司及其他营业单位的价格	309,400,000.00	5,800,000.00
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		3,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,275,741.66	6,455,789.60
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-1,275,741.66	-3,455,789.60
4、取得子公司的净资产		
流动资产	25,819,530.56	98,754,645.22
非流动资产	1,309,094,725.56	969,885.74
流动负债	75,748,227.99	98,209,423.59
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、处置子公司及其他营业单位的价格	8,000,000.00	
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	8,000,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	40,182,207.71	
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-32,182,207.71	
4、处置子公司的净资产	13,941,605.52	
流动资产	266,520,190.69	
非流动资产	4,879,420.86	
流动负债	257,458,006.03	
非流动负债		

3、 现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	124,318,806.87	187,285,265.30
其中：库存现金	1,471,983.69	995,276.13
可随时用于支付的银行存款	122,846,823.18	186,289,989.17
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	124,318,806.87	187,285,265.30

六、 关联方及关联交易

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 本公司的母公司情况

(金额单位: 万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定 代表人	业务性质	注册资本	母公司对本公司 的持股比例(%)	对本公司的表决 权比例(%)	本公司最终 控制方	组织机构代码
苏州中茵集团有 限公司	母公司	有限责任	苏州市	高建荣	对房地产、宾馆 等投资	10,000.00	49.03	49.03	高建荣	75321427-3

注:

苏州中茵集团有限公司截至 2010 年 12 月 31 日持有公司 240,803,966 股, 持股比例为 73.56%, 2011 年 9 月 28 日, 苏州中茵集团有限公司通过有偿协议减持公司 41,274,966 股, 占中茵股份总股本的 12.61%, 受让方为公司实际控制人高建荣。2011 年 9 月 29 日, 广州中恒伟业地产顾问有限公司偿还苏州中茵集团有限公司代垫股改对价 2,542,000 股。截至 2011 年 12 月 31 日, 苏州中茵集团有限公司持有公司股数为 202,071,000 股, 持股比例为 61.72%。2012 年 2 月 28 日, 苏州中茵集团有限公司通过有偿协议减持公司 32,801,000 股, 占中茵股份总股本的 10.02%, 受让方为冯飞飞, 为公司实际控制人高建荣之配偶暨公司控股股东苏州中茵集团有限公司的股东, 持有中茵集团 40% 股份。截至 2012 年 12 月 31 日, 苏州中茵集团有限公司持有公司股数为 169,270,000 股, 持股比例为 51.71%。2013 年度苏州中茵集团有限公司通过二级市场减持 2,268,170 股, 占公司总股本的 0.69%, 2013 年 12 月 30 日苏州中茵集团有限公司与海通证券股份有限公司进行了“约定购回式证券交易”, 将公司 6,500,000 股过户至海通证券股份有限公司, 截至 2013 年 12 月 31 日, 苏州中茵集团有限公司持有公司股数为 160,501,830 股, 持股比例为 49.03%。

2013 年 12 月 30 日苏州中茵集团有限公司与海通证券股份有限公司进行了“约定购回式证券交易”, 将公司 6,500,000 股过户至海通证券股份有限公司, 约定购回期限为 365 天, 待购回期间, 标的股份对应的出席公司股东大会、提案、表决等股东或持有人权利, 由海通证券股份有限公司按

照苏州中茵集团有限公司的意见行使；待购回期间，标的股份产生的相关权益（包括现金分红、债券兑付本金利息、送股、转增股份等）归属于苏州中茵集团有限公司；待购回期间，中茵集团可以提前购回，法律法规、部门规章、交易所业务规则和协议约定禁止的情形除外；购回期满，如苏州中茵集团有限公司违约，海通证券股份有限公司按照《约定购回式证券交易及登记结算业务办法》的相关规定处置标的股份。

截至 2013 年 12 月 31 日，苏州中茵集团有限公司持有公司股权质押总额为 133,000,000 股，占本公司总股本的 40.63%。

2013 年度高建荣通过二级市场减持公司 8,300 股，占公司总股本的 0.0025%，截至 2013 年 12 月 31 日，高建荣持有公司股份 41,266,666 股，占公司总股本的 12.61%。截至 2013 年 12 月 31 日，高建荣持有公司股权质押总额为 41,266,600 股，占本公司总股本的 12.61%。

2013 年度冯飞飞通过二级市场减持公司 7,602,431 股，占公司总股本的 2.32%，截至 2013 年 12 月 31 日，冯飞飞持有公司股份 25,198,569 股，占公司总股本的 7.70%。截至 2013 年 12 月 31 日，冯飞飞持有公司股权质押总额为 20,000,000 股，占本公司总股本的 6.11%。

(二) 本公司的子公司情况：

(金额单位：万元)

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
江苏中茵置业有限公司	全资子公司	有限责任	昆山市	高建荣	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	73333084-0
连云港中茵房地产有限公司	控股子公司	有限责任	连云港市	高建荣	房地产开发	5,000.00	70.00	70.00	77246461-4
昆山泰莱建屋有限公司	控股子公司	有限责任	昆山市	施锡贤	房地产开发	2,998.04	60.00	60.00	76415302-3
徐州中茵置业有限公司	控股孙公司	有限责任	徐州市	高建荣	房地产开发	7,000.00	注 1	注 1	66897774-3
淮安中茵置业有限公司	控股孙公司	有限责任	淮安市	高建荣	房地产开发	5,000.00	注 2	注 2	67301690-4
黄石中茵昌盛置业有限公司	控股子公司	有限责任	黄石市	杨明刚	房地产开发	2,000.00	51.00	51.00	56546209-3
苏州皇冠置业有限公司	全资子公司	有限责任	苏州市	高建荣	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	69674739-8

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
西藏中茵矿业投资有限公司	全资子公司	有限责任	拉萨市	高建荣	矿业投资	10,000.00	注 3	注 3	58576695-9
江苏中茵商业管理有限公司	全资子公司	有限责任	昆山市	高建荣	物业管理	5,000.00	100.00	100.00	59391721-9
林芝中茵商贸发展有限公司	全资子公司	有限责任	林芝地区	陈建	商业零售	1,000.00	100.00	100.00	58578449-5
昆山中茵世贸广场酒店有限公司	全资子公司	有限责任	昆山市	茅树捷	酒店餐饮	100.00	100.00	100.00	59563860-0
西藏泰达厚生医药有限公司	控股子公司	有限责任	拉萨市	陈建	药品、医疗器械销售	1,000.00	注 4	注 4	74192748-7
黄石中茵酒店有限公司	全资子公司	有限责任	黄石市	陈建	酒店餐饮	100.00	100.00	100.00	07075740-4
苏州中茵掌易宝网络科技有限公司	全资子公司	有限责任	苏州市	张晓亮	移动网络、pos 网络支付等	1,000.00	100.00	100.00	08507916-7
蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司	全资子公司之参股公司	有限责任	蓬莱市	陈建	矿产品加工、销售	500.00	26.00	66.00	08507916-7

注 1：系公司全资子公司江苏中茵置业有限公司的控股子公司，江苏中茵置业有限公司持有该公司 70%的股份。

注 2：系公司全资子公司江苏中茵置业有限公司的控股子公司，江苏中茵置业有限公司持有该公司 100%的股份。

注 3：公司持有该公司 99%的股份，同时公司全资子公司江苏中茵置业有限公司持有该公司 1%的股份，故公司实际对该公司的表决权比例为 100%。

注 4：公司本期已将持有该公司 55%的股权全部转让给苏州中茵集团有限公司。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

(金额单位：万元)

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
连云港中茵皇冠置业有限公司	参股公司	连云港市	倪伟忠	房地产开发	1,000.00	40.00	40.00	参股公司	08150302-0

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
苏州中茵置业有限公司	母公司的控股子公司	75585383-7
上海乔盈酒店管理有限公司	母公司的控股子公司	
苏州新皇冠物业管理有限公司	母公司的控股子公司	67832660-2
黄石中茵高新科技发展有限公司	母公司的控股子公司	57153437-2
林芝中茵投资有限公司	母公司的控股孙公司	58578451-6
苏州中茵皇冠假日酒店有限公司	母公司的控股子公司	13484489-0
昆山中茵房地产有限公司	母公司的控股子公司	72663047-4
江苏莱茵达置业有限公司	母公司的控股子公司	73378512-4
高建荣	实际控制人	
冯飞飞	实际控制人高建荣之配偶	
柯昌维	控股子公司小股东	
李广武	控股子公司小股东	

(五) 关联交易情况

1、 存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况：

公司全资子公司西藏中茵矿业投资有限公司直接持有蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司 26%的股权，根据西藏中茵矿业投资有限公司、苏州中茵集团有限公司、林芝中茵投资有限公司于 2013 年 12 月 12 日签订的股权托管协议，苏州中茵集团有限公司、林芝中茵投资有限公司将其联合持有蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司 40%的股权交由西藏中茵矿业投资有限公司托管，并由西藏中茵矿业投资有限公司行使股东权利，西藏中茵矿业投资有限公司共计享有蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司表决权比例为 66%。

公司子公司西藏中茵矿业投资有限公司于 2013 年 12 月 12 日与苏州中茵集团有限公司、林芝中茵投资有限公司签订股权托管协议，协议规定：苏州中茵集团有限公司、林芝中茵投资有限公司同意将其合计持有的蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司 40%股权全部委托给西藏中茵矿业投资有限公司管理。股权托管期间内，苏州中茵集团有限公司、林芝中茵投资有限公司持有的该等股权的全部权利(除抵押、转让、分配外)委托西藏中茵矿业投资有限公司行使。在托管期间，苏州中茵集团有限公司、林芝中茵投资有限公司每年应向西藏中茵矿业投资有限公司支付托管费，每年托管费的支付标准为经审计的该年度玉斌公司归属于母公司所有者的净利润×中茵集团、林芝中茵持有蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司的股权比例(40%)×10%；若托管期间不满一年，则该期间托管费根据一年托管费/365×实际托管天数进行结算；若蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司该年度未实现盈利，则苏州中茵集团有限公司、林芝中茵投资有限公司无须向西藏中茵矿业投资有限公司支付托管费，2013 年度蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司未实现盈利，西藏中茵矿业投资有限公司未收取托管费。

3、 关联担保情况

(1) 公司以控股子公司黄石中茵昌盛置业有限公司位于广州路以北、龙湾小区以西黄石国用(2013)第 00004 号土地使用证作为抵押物，向中国工商银行股份有限公司黄石杭州路支行取得长期贷款。该项贷款为分次提款分期还款，贷款合同本金为人民币 10,000 万元，2013 年累计收到本金人民币 10,000 万元，最后一期贷款还款到期日为 2018 年 3 月 21 日，由苏州中茵集团有限公司提供保证担保。

- (2) 公司于 2013 年 1 月与长安国际信托股份有限公司签订编号为信单磁湖 13060002 借款合同，借款本金为人民币 6,000 万元，用于黄石磁湖半岛酒店内部装修，借款到期日为 2014 年 1 月 29 日。该项贷款设定的抵押担保情况为：以淮安中茵置业有限公司淮 A 国用（2011 出）第 3772 号土地使用权为抵押物进行抵押担保；徐州中茵置业有限公司、高建荣、冯飞飞提供连带责任保证担保。
- (3) 公司控股子公司徐州中茵置业有限公司 2013 年向中国民生银行股份有限公司苏州分行取得短期贷款。贷款合同本金为人民币 35,000 万元，贷款还款到期日为 2014 年 12 月 26 日。截至 2013 年 12 月 31 日该项贷款余额为人民币 35,000 万元。该项贷款设定的担保情况为：以徐州中茵置业有限公司在建的中茵商业广场（徐州市云龙汉风路西侧、富春路南侧）酒店一号楼（53029.65 平方米）、2 酒店 2 号楼（16,225.96 平方米），公寓 3 号楼、公寓 5 号楼，账面价值人民币 49,684.85 万元为抵押物进行抵押担保；由苏州中茵集团有限公司提供保证担保。

4、 关联方资金拆借

向关联方拆入资金

截至 2013 年 12 月 31 日，公司及控股子公司共计向关联方苏州中茵集团有限公司拆入资金余额为 207,304,357.62 元。根据公司七届十一次董事会决议，从 2011 年 1 月 1 日起，凡公司及控股子公司向实际控制人及其关联企业借款，一律按银行同等利率计提支付利息，本年度公司及控股子公司共计提利息 1,156,698.74 元。

5、 其他关联交易

- (1) 公司控股子公司江苏中茵置业有限公司 2011 年与苏州中茵集团有限公司控股子公司苏州新苏皇冠物业管理有限公司以当地物业管理费标准，签订空置房物业管理合同，本年度共发生空置房物业管理费人民币 1,425,918.65 元。
- (2) 公司控股子公司徐州中茵置业有限公司 2011 年与苏州中茵集团有限公司控股子公司苏州新苏皇冠物业管理有限公司以当地物业管理费标准，签订空置房物业管理合同，本年度共发生空置房物业管理费人民币 785,211.94 元。

- (3) 公司控股子公司昆山泰莱建屋有限公司 2013 年与苏州中茵集团有限公司控股子公司苏州新苏皇冠物业管理有限公司以当地物业管理费标准，签订空置房物业管理合同，本年度共发生空置房物业管理费人民币 103,693.31 元。
- (4) 公司控股子公司淮安中茵置业有限公司与苏州中茵集团有限公司控股子公司苏州新苏皇冠物业管理有限公司在本年度发生物业管理费人民币 111,519.13 元。
- (5) 公司控股子公司徐州中茵置业有限公司与苏州中茵集团有限公司控股子公司苏州新苏皇冠物业管理有限公司在本年度发生物业管理费人民币 857,894.47 元。
- (6) 公司子公司苏州皇冠置业有限公司与苏州中茵集团有限公司控股子公司苏州新苏皇冠物业管理有限公司在本年度发生项目管理费人民币 920,334.52 元。
- (7) 公司全资子公司昆山中茵世贸广场酒店有限公司 2012 年与上海乔盈酒店管理有限公司签订酒店管理协议，由昆山中茵世贸广场酒店有限公司向上海乔盈酒店管理有限公司支付入门费及酒店管理费，收取标准与苏州中茵皇冠假日酒店有限公司相同，根据协议收费标准本年度共计提入门费 1,500,000 元，酒店管理费 1,952,343.87 元，共计 3,452,343.87 元，截至 2013 年 12 月 31 日，上述费用尚未支付。
- (8) 公司全资子公司黄石中茵酒店有限公司 2013 年与上海乔盈酒店管理有限公司签订酒店管理协议，由黄石中茵酒店有限公司向上海乔盈酒店管理有限公司支付入门费及酒店管理费，收取标准与苏州中茵皇冠假日酒店有限公司相同，根据协议收费标准本年度计提入门费 1,500,000 元，截至 2013 年 12 月 31 日，上述费用尚未支付，由于黄石中茵酒店有限公司 2013 年度 12 月 20 日开始试营业，故 2013 年度未提取酒店管理费。
- (9) 公司于 2013 年 9 月 26 日与苏州中茵集团有限公司签订股权转让协议，将公司持有西藏泰达厚生医药有限公司 55% 的股权全部转让给苏州中茵集团有限公司，转让基准日 2013 年 8 月 31 日，转让价格人民币 800 万元，经银信资产评估有限公司评估的基准日评估价值为 1,401.88 万元。

6、 关联方应收应付款项

应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款					
	苏州新苏皇冠物业管理 有限公司	616,639.53			
其他应收款					
	苏州新苏皇冠物业管理 有限公司	2,403,419.56	120,170.98	692,787.60	34,639.38
	苏州中茵皇冠假日酒 店有限公司			92,442.76	4,622.14

应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
应付账款			
	上海乔盈酒店管理有限公司	5,014,524.95	
其他应付款			
	柯昌维	209,555,030.00	102,555,030.00
	苏州中茵集团有限公司	207,304,357.62	181,169,784.38
	李广武	157,117,290.37	
	黄石中茵高新科技发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
	连云港中茵皇冠置业有限公司	8,000,000.00	
	苏州中茵皇冠假日酒店有限公司	510,000.00	3,933,479.30
	昆山中茵房地产有限公司	2,000,000.00	1,100,000.00
	高建荣	2,000,000.00	
	苏州中茵置业有限公司		780,000.00
	江苏莱茵达置业有限公司	200,000.00	200,000.00
	苏州新苏皇冠物业管理有限公司	147,715.00	17,941.09

7、 截至 2013 年 12 月 31 日，无关联方承诺事项。

七、 或有事项

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至 2013 年 12 月 31 日, 本公司无重大的未决诉讼或仲裁。

(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1、截至 2013 年 12 月 31 日, 公司为购买商品房业主的商业按揭贷款提供担保的余额为 3,130.12 万元, 担保金额为贷款本金、利息(包括罚息)及银行为实现债权而发生的相关费用, 担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起, 至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记, 将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此项担保是必须的, 本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形, 因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

2、截至 2013 年 12 月 31 日, 公司为购买商品房业主的公积金按揭贷款提供担保的余额为 1,327.41 万元。保证责任为借款人的贷款本金、利息(包括罚息)及公积金管理中心实现债权发生的有关费用, 保证期限从借款合同生效之日起, 至公司为借款人办妥所购住房的《房屋所有权证》, 并办妥房屋抵押登记, 将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交贷款银行保管为止。

(三) 其他或有负债

本公司无需要披露的其他或有事项。

八、 承诺事项

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 重大承诺事项

1、 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

2010 年 9 月 25 日, 公司控股子公司徐州中茵置业有限公司竞得徐州 2010—33 号地块。该地块位于徐州市云龙区, 东至共建路, 西至解放路, 北至和平路, 地块出让总面积为 46,904 平方米, 出让总价款为人民币 60,000 万元。截至 2013 年 12 月 31 日徐州中茵置业有限公司已经预付土地出让金 17,000 万元。截至审计报告日, 徐州中茵置业有限公司已经支付完剩余 43,000 万元土地款, 该地块土地款已经全部支付完毕。

2、 已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响

- (1) 公司控股子公司苏州皇冠置业有限公司与浙江宝业建设集团有限公司于 2010 年 9 月 20 日签订中茵星墅湾总包建筑工程合同及相关补充协议, 约定合同价款为 16,500 万元, 截至 2013 年 12 月 31 日, 公司已经支付 12,729.71 万元。
- (2) 公司控股子公司徐州中茵置业有限公司与南通四建集团有限公司于 2010 年 9 月 20 日签订龙湖国际项目 10#、13#、14#、17#楼、2#人防车库、1-40#别墅及会所建筑工程合同, 约定合同价款为 18,248 万元, 截至 2013 年 12 月 31 日, 公司已经支付 18,058.00 万元。
- (3) 公司控股子公司徐州中茵置业有限公司与江苏省建筑工程集团有限公司于 2011 年 8 月 23 日签订中茵广场土建工程总包合同, 约定合同价款为 22,500 万元, 截至 2013 年 12 月 31 日, 公司已经支付 15,464.00 万元。
- (4) 公司控股子公司徐州中茵置业有限公司与中铁建设集团有限公司于 2011 年 11 月 24 日签订龙湖国际工程 2、3、7 号楼施工合同, 约定合同价款为 8,180.72 万元, 截至 2013 年 12 月 31 日, 公司已经支付 6,841.00 万元。
- (5) 公司控股子公司徐州中茵置业有限公司与南通四建集团有限公司于 2011 年签订龙湖国际工程 11、12、18 号楼施工合同, 约定合同价款为 5,280 万元, 截至 2013 年 12 月 31 日, 公司已经支付 4,469.00 万元。
- (6) 公司控股子公司徐州中茵置业有限公司与江苏省建筑工程集团有限公司于 2012 年签订中茵广场一期机电工程施工合同, 约定合同价款为 4,323 万元, 截至 2013 年 12 月 31 日, 公司已经支付 572.00 万元。
- (7) 公司与宝业湖北建工集团有限公司于 2011 年 7 月 1 日签订黄石中茵国际大酒店及磁湖半岛住宅施工总承包合同, 约定合同价款为 17,000 万元, 截至 2013 年 12 月 31 日, 公司已经支付 9,550.00 万元。
- (8) 公司与浙江省工业设备安装集团有限公司于 2011 年 9 月 16 日签订黄石中茵国际大酒店及磁湖半岛住宅项目机电安装总包工程施工合同, 约定合同价款为 7,280 万元, 截至 2013 年 12 月 31 日, 公司已经支付 5,127.37 万元。
- (9) 公司与苏州金螳螂幕墙有限公司于 2012 年 3 月 28 日签订黄石中茵国际大酒店及磁湖半岛住宅项目建筑幕墙工程施工合同, 约定合同价款为 4,951.28 万元, 截至 2013 年 12 月 31 日, 公司已经支付 3,112.69 万元。
- (10) 公司控股子公司昆山泰莱建屋有限公司与江苏盐城二建集团有限公司于 2010 年 11 月 25 日签订黄浦君庭项目施工总承包 A 标段合同, 约定合同价款为 8,874.06 万元, 2014 年 1 月 23 日签订追加协议, 追加施工额 984.04 万元, 追加后施工合同总额共计 9,858.10 万元, 截至 2013 年 12 月 31 日, 公司已经支付 8,085.63 万元。

- (11) 公司控股子公司昆山泰莱建屋有限公司与江苏中兴建设有限公司昆山分公司于 2011 年 3 月 1 日签订秦峰星尚土建施工合同及相关补充协议, 约定合同价款为 3,327.90 万元, 截至 2013 年 12 月 31 日, 公司已经支付 2,497.32 万元。
- (12) 公司控股子公司昆山泰莱建屋有限公司与实事集团建设工程有限公司于 2012 年 8 月签订黄浦君庭项目施工总承包 B 标段合同, 约定合同价款为 15,610.36 万元, 截至 2013 年 12 月 31 日, 公司已经支付 13,028.39 万元。
- (13) 公司控股子公司连云港中茵房地产有限公司与连云港市众兴建筑安装工程有限公司于 2010 年 3 月 31 日签订中茵名都项目 38#、39#、41#、58#、59#、60#楼及 2#地库建筑工程合同, 约定合同价款为 6,022.46 万元, 截至 2013 年 12 月 31 日, 公司已经支付 5,414.09 万元。
- (14) 公司控股子公司淮安中茵置业有限公司与浙江国泰建设集团有限公司于 2010 年 3 月 1 日签订翰林花园一期住宅、商铺及地下人防工程施工合同, 约定合同价款为 16,598.84 万元, 截至 2013 年 12 月 31 日, 公司已经支付 15,535.40 万元。
- (15) 公司控股子公司淮安中茵置业有限公司与浙江国泰建设集团有限公司于 2011 年 12 月 20 日签订软件园二期工程施工合同及相关补充协议, 约定合同价款为 9,500 万元, 截至 2013 年 12 月 31 日, 公司已经支付 7,221.70 万元。
- (16) 公司控股子公司淮安中茵置业有限公司与浙江国泰建设集团有限公司于 2013 年 7 月 11 日签订翰林花园二期工程施工合同, 约定合同价款为 15,500 万元, 截至 2013 年 12 月 31 日, 公司已经支付 2,110.00 万元。

3、 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

公司控股子公司江苏中茵置业有限公司及连云港中茵房地产有限公司开发建造的专门用于出租的商场已经作为投资性房地产进行核算, 相关大额经营性租赁如下:

- (1) 公司控股子公司江苏中茵置业有限公司与昆山时尚百盛商业发展有限公司签订租赁协议, 出租世贸广场地下一层至地上三层, 租赁期为 20 年, 2011 年 11 月 8 日开始起租, 租金标准在租赁期内分段计算, 本期收取租金为人民币 11,112,075.03 元。
- (2) 公司控股子公司江苏中茵置业有限公司与苏州悦家超市有限公司签订租赁协议, 出租世贸广场地下一层、地下二层, 租赁期为 20 年, 2011 年 1 月 1 日开始起租, 租金以固定租金与可变租金之和, 本期收取租金为人民币 650 万元。

(3) 公司控股子公司连云港中茵房地产有限公司与徐州悦家商业有限公司签订租赁协议，出租中茵名都 S4 号楼一层至三层，租赁期为 20 年，2011 年 10 月 9 日开始起租。本期收取租金为人民币 957,231.38 元。

4、 截至 2013 年 12 月 31 日，公司无已签订的正在或准备履行的并购协议

5、 截至 2013 年 12 月 31 日，公司无已签订的正在或准备履行的重组计划。

6、 其他重大财务承诺事项

- (1) 公司于 2013 年 1 月与长安国际信托股份有限公司签订编号为信单磁湖 13060002 的《长安信托-黄石磁湖半岛酒店装修项目单一资金信托信托贷款合同》，该信托贷款本金为人民币 6,000 万元，用于黄石磁湖半岛酒店内部装修，借款到期日为 2014 年 1 月 29 日。该项贷款设定的抵押担保情况为：以淮安中茵置业有限公司淮 A 国用(2011 出)第 3772 号土地使用权为抵押物进行抵押担保；徐州中茵置业有限公司、高建荣、冯飞飞提供连带责任保证担保。截止 2013 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 3,391.14 万元。
- (2) 公司以位于开发区南湖嘴黄石国用(2010 开)字第 2043 号、黄石国用(2010 开)字第 2044 号的土地使用权（截止 2013 年 12 月 31 日，账面价值为 5,332.97 万元），以黄石中茵国际大酒店商业在建房产（截止 2013 年 12 月 31 日，账面价值为 48,141.16 万元），向中国建设银行股份有限公司黄石分行取得长期贷款。该项贷款为分次提款分期还款，贷款合同本金为人民币 15,500 万元，2012 年收到本金 7,500 万，累计已收到本金人民币 20,000 万元，截至 2013 年 12 月 31 日公司贷款余额为人民币 20,000 万元，最后一期贷款还款到期日为 2016 年 5 月 23 日。
- (3) 公司以控股子公司黄石中茵昌盛置业有限公司位于广州路以北、龙湾小区以西黄石国用(2013)第 00004 号土地使用权作为抵押物，向中国工商银行股份有限公司黄石杭州路支行取得长期贷款。该项贷款为分次提款分期还款，贷款合同本金为人民币 10,000 万元，2013 年累计收到本金人民币 10,000 万元，最后一期贷款还款到期日为 2018 年 3 月 21 日，由苏州中茵集团有限公司提供保证担保。截止 2013 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 21,204 万元。

- (4) 公司控股子公司江苏中茵置业有限公司以昆国用(2012)第 104863 号土地使用权、昆国用(2012)第 104828 号土地使用权、昆国用(2012)第 104829 号土地使用权,以昆房权证玉山字 101163407 号商业用房、昆房权证玉山字 101163408 号商业用房、昆房权证玉山字 101163409 号商业用房投资性房地产作为抵押物,向中国银行昆山保税区支行取得长期贷款。该项贷款为分次提款分期还款,贷款合同本金为人民币 40,000 万元,2013 年归还本金人民币 1,500 万元,截至 2013 年 12 月 31 日公司贷款余额为人民币 38,000 万元,最后一期贷款还款到期日为 2022 年 6 月 30 日。截止 2013 年 12 月 31 日,抵押物账面原值为 24,056.50 万元。
- (5) 公司控股子公司徐州中茵置业有限公司 2013 年向中国民生银行股份有限公司苏州分行取得短期贷款。贷款合同本金为人民币 35,000 万元,贷款还款到期日为 2014 年 12 月 26 日。截至 2013 年 12 月 31 日该项贷款余额为人民币 35,000 万元。该项贷款设定的担保情况为:以徐州中茵置业有限公司在建的中茵商业广场(徐州市云龙汉风路西侧、富春路南侧)酒店一号楼(53029.65 平方米)、2 酒店 2 号楼(16225.96 平方米),公寓 3 号楼、公寓 5 号楼为抵押物进行抵押担保;由苏州中茵集团有限公司提供保证担保。截止 2013 年 12 月 31 日,抵押物账面价值为 49,684.85 万元。
- (6) 公司控股子公司连云港中茵房地产有限公司以连国用(2012)第 HZ000305 号、连国用(2012)第 HZ000306 号土地使用权,以连房权证海字第 H00130622 号、连房权证海字第 H00130625 号房屋固定资产及投资性房地产为抵押物,向中国银行海州支行取得长期贷款。该项贷款为分次提款分期还款,贷款合同本金为人民币 6,000 万元,截至 2013 年 12 月 31 日公司贷款余额为人民币 2,700 万元,最后一期贷款还款到期日为 2021 年 12 月 31 日。截止 2013 年 12 月 31 日,抵押物账面原值为 8,261.08 万元。
- (7) 公司控股子公司苏州皇冠置业有限公司以吴国用(2010)字第 06100415 号土地使用权为抵押物,向中国工商银行股份有限公司苏州工业园区支行取得长期贷款,截至 2013 年 12 月 31 日,贷款余额为人民币 15,000 万元,其中一年以内到期贷款金额为 5,000 万元,最后一期贷款还款到期日为 2015 年 12 月 18 日。截止 2013 年 12 月 31 日,抵押物账面价值为 20,386.98 万元。

(8) 公司控股子公司江苏中茵商业管理有限公司以江苏中茵置业有限公司世贸广场商业用房昆房权证玉山字第 101163366~101163373 号、101163377 号、101163379~101163390 号、101163392~101163406 号、101163410~101163414 号、101163416 号、101163419~101163421 号为抵押物(截止 2013 年 12 月 31 日,抵押物账面价值为 10,271.33 万元);以世贸广场商业用房预期租金为质押物,质押物评估价值 36,900 万元;由江苏中茵置业有限公司提供保证担保,向中国工商银行昆山分行取得长期贷款。该项贷款为一次提款分期还款,贷款合同本金为人民币 15,000 万元,2012 年收到本金 15,000 万,截至 2013 年 12 月 31 日公司贷款余额为人民币 13,000 万元,最后一期贷款还款到期日为 2018 年 10 月 12 日。

(9) 公司控股子公司昆山中茵世贸广场酒店有限公司于 2012 年 12 月与中国民生银行股份有限公司苏州分行签订编号 2012 年苏新综字第 0009 号综合授信合同,综合授信额度人民币 20,000 万元。截至 2013 年 12 月 31 日,昆山中茵世贸广场酒店有限公司以票据融资方式收到本金人民币 10,000 万元,最后还款日期为 2014 年 5 月 26 日,流动资金借款形式取得本金人民币 10,000 万元,最后还款日期为 2014 年 5 月 18 日。该项综合授信合同设定的抵押担保情况为:以江苏中茵置业有限公司昆国用(2007)第 12007100110 号土地使用权、房产作为抵押物进行抵押,由高建荣、冯飞飞提供保证担保;由中茵股份有限公司提供保证担保。截止 2013 年 12 月 31 日,抵押物账面价值为 22,017.19 万元。

(二) 前期承诺履行情况

本公司无需要披露的前期承诺事项。

九、资产负债表日后事项

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 重要的资产负债表日后事项说明

1、公司控股子公司淮安中茵置业有限公司以淮A国用(2009出)字第4343号土地及翰林花园二期在建工程为抵押物,由江苏中茵置业有限公司提供连带责任担保,向中国银行股份有限公司淮安开发区支行取得长期贷款,贷款合同本金11,000万元,贷款期限2014年1月24日至2016年12月10日。

- 2、公司控股子公司淮安中茵置业有限公司以淮A国用(2011出)字第3772号土地为抵押物，为公司向长安国际信托股份有限公司取得的6,000万元贷款提供连带责任担保，担保期限2014年1月24日至2015年1月23日。
- 3、依据 2014 年 2 月 18 日公司 2014 年第一次临时股东大会决议：因公司经营的需要，公司子公司徐州中茵置业有限公司拟向“万家共赢资产管理有限公司”融资人民币 4.2 亿元整(具体金额按实际发行数额为准)，投资徐州南郊广场项目，期限一年。公司将对本次人民币 4.2 亿元融资金额提供担保，并以公司持有的昆山泰莱建屋有限公司 60%股权作质押担保。
- 4、2014 年 2 月 19 日，冯飞飞解除了其质押给中国工商银行苏州工业园区支行的公司无限售流通股 5,000,000 股（占本公司总股本的 1.53%），并于当日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股权质押登记解除手续；2014 年 2 月 19 日，苏州中茵集团有限公司解除了其质押给中国工商银行苏州工业园区支行的公司无限售流通股 8,250,000 股（占本公司总股本的 2.52%），并于当日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股权质押登记解除手续。
- 5、依据 2014 年 2 月 26 日公司 2014 年第二次临时股东大会决议：公司拟对外公开发行人债券不超过人民币 3.80 亿元（含本数），具体发行规模和分期方式提请股东大会授权董事会根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在上述范围内确定。本次公司债券为固定利率债券，采取网上与网下相结合的发行方式，票面年利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人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，在债券存续期内固定不变。本次公司债券的期限不超过 5 年（含 5 年），可以为单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种。本次发行公司债券的具体期限构成和各期限品种的发行规模提请股东大会授权董事会根据相关规定、市场情况和发行时本公司资金需求情况予以确定。本次公司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。本次发行公司债券的发行对象为符合认购公司债券条件的境内外机构投资者和个人投资者，投资者以现金认购。本次发行公司债券不向公司股东优先配售。本次债券发行是否采用担保及具体担保方式提请股东大会授权董事会根据相关规定及市场情况确定。本次公司债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还银行贷款。在满足上市条件的前提下，公司在本次公司债券发行结束后将尽快向上海证券交易所提出关于本次公司债券上市交易的申请。

6、依据 2014 年 2 月 10 日公司第八届十五次董事会会议决议：为拓展公司在养老产业领域的快速发展，公司与上海交通大学医学院苏州九龙医院签订战略合作意向协议，将借鉴国外先进养老护理经验，引进欧美及香港等先进国家和地区的家庭医生制服务理念及依托苏州九龙医院拥有的国内医疗专家会诊优势，为老龄化人群提供私人医生服务，加强对老龄化人群的健康管理，为老龄化人群提供私密、细致、耐心的优质医疗服务。公司与苏州九龙医院拟成立苏州中茵九龙养老产业管理有限公司（注册资本为人民币 2,000 万元，其中公司出资人民币 1,400 万元，持有 70% 股权；苏州九龙医院出资人民币 600 万元，持有 30% 股权）。

7、2014 年 3 月 19 日，中国证券监督管理委员会发行审核委员会对公司非公开发行 A 股股票的申请进行了审核。根据审核结果，公司本次非公开发行申请获得通过。截止报告日，本次非公开发行事宜尚未实施。

（二）资产负债表日后利润分配情况说明

公司 2014 年 4 月 24 日公司第八届董事会第 一次会议审议通过了《关于 2013 年度利润分配预案的议案》，因未分配利润为负数本年度不分配股利。该预案尚待股东大会审议通过。

十、 其他重要事项说明

以公允价值计量的资产

单位：人民币元

项目	年初金额	本期增加	本期公允价值 变动损益	本期计提的 减值	期末金额
投资性房地产	705,481,611.00		440,089.00		705,921,700.00

十一、 母公司财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 其他应收款

1、 其他应收款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	185,552,492.50	99.59	9,277,624.63	5.00	39,330,000.00	32.08	1,966,500.00	5.00
1-2 年(含 2 年)	8,000.00	0.00	800.00	10.00	83,184,500.00	67.84	4,192,450.00	5.04
2-3 年(含 3 年)	664,500.00	0.36	132,900.00	20.00	100,000.00	0.08	20,000.00	20.00
3 年以上	100,000.00	0.05	30,000.00	30.00				
合计	186,324,992.50	100.00	9,441,324.63		122,614,500.00	100.00	6,178,950.00	

2、 其他应收款按种类披露:

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大 并单项计提坏 账准备的其他 应收款								
按组合计提坏 账准备的其他 应收款								
组合 1	186,324,992.50	100.00	9,441,324.63	5.07	122,614,500.00	100.00	6,178,950.00	5.04
组合 2								
组合小计	186,324,992.50	100.00	9,441,324.63	5.07	122,614,500.00	100.00	6,178,950.00	5.04
单项金额虽不 重大但单项计 提坏账准备的 其他应收款								
合计	186,324,992.50	100.00	9,441,324.63		122,614,500.00	100.00	6,178,950.00	

其他应收款种类的说明：

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	185,552,492.50	99.59	9,277,624.63	39,330,000.00	32.08	1,966,500.00
1—2 年	8,000.00	0.00	800.00	83,184,500.00	67.84	4,192,450.00
2—3 年	664,500.00	0.36	132,900.00	100,000.00	0.08	20,000.00
3 年以上	100,000.00	0.05	30,000.00			
合计	186,324,992.50	100.00	9,441,324.63	122,614,500.00	100.00	6,178,950.00

3、 期末其他应收款中无持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。

4、 其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	性质或内容
黄石中茵昌盛置业有限公司	控股子公司	137,890,000.00	1 年以内	74.01	子公司往来
黄石中茵酒店有限公司	全资子公司	46,765,958.85	1 年以内	25.10	子公司往来
黄石市房地产管理局	非关联方	599,000.00	2-3 年	0.32	建设项目资本 金监管保证金
苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	非关联方	271,863.53	1 年以内	0.15	代收代付水电
湖北宝业建工集团有限 公司	非关联方	141,092.40	1 年以内	0.08	代收代付水电

5、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的 比例(%)
黄石中茵昌盛置业有限公司	控股子公司	137,890,000.00	74.01
黄石中茵酒店有限公司	全资子公司	46,765,958.85	25.10
合计		184,655,958.85	99.11

(二) 长期股权投资

长期股权投资明细情况

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
联营企业：												
连云港中茵皇冠置业有限公司	权益法	4,000,000.00		3,836,827.41		3,836,827.41	40.00	40.00				
权益法小计				3,836,827.41		3,836,827.41						
子公司：												
江苏中茵置业有限公司	成本法	234,930,381.83	234,930,381.83			234,930,381.83	100.00	100.00				
西藏中茵矿业投资有限公司	成本法	99,000,000.00	99,000,000.00			99,000,000.00	99.00	99.00				
江苏中茵商业管理有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	100.00	100.00				
苏州皇冠置业有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	100.00	100.00				
连云港中茵房地产有限公司	成本法	40,976,401.45	40,976,401.45			40,976,401.45	70.00	70.00				63,000,000.00
昆山泰莱建屋有限公司	成本法	25,391,251.97	25,391,251.97			25,391,251.97	60.00	60.00				

中茵股份有限公司
2013 年度
财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
黄石中茵昌盛置业有限公司	成本法	10,200,000.00	10,200,000.00			10,200,000.00	51.00	51.00				
林芝中茵商贸发展有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00	100.00	100.00				
苏州中茵掌易宝网络科技有限公司	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00		10,000,000.00	100.00	100.00				
西藏泰达厚生医药有限公司	成本法	10,750,000.00	5,800,000.00	-5,800,000.00			55.00	55.00				4,950,000.00
昆山中茵世贸广场酒店有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00	100.00	100.00				
黄石中茵酒店有限公司	成本法	1,000,000.00		1,000,000.00		1,000,000.00	100.00	100.00				
成本法小计			527,298,035.25	5,200,000.00		532,498,035.25						67,950,000.00
合计			527,298,035.25	9,036,827.41		536,334,862.66						67,950,000.00

(三) 投资收益

1、 投资收益明细

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	67,950,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	-163,172.59	
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,750,000.00	
合 计	65,036,827.41	

2、 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的 原因
连云港中茵房地产 有限公司	63,000,000.00		本期子公司分配股利
西藏泰达厚生医药 有限公司	4,950,000.00		本期子公司分配股利
合计	67,950,000.00		

3、 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的 原因
连云港中茵皇冠置业有限公 司	-163,172.59		本期新增权益法核算子 公司

4、 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的 原因
西藏泰达厚生医 药有限公司	-2,750,000.00		本期新增处置子公司

(四) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	41,806,410.61	-19,143,192.58
加：资产减值准备	3,262,374.63	-700,425.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	526,937.24	509,529.73
无形资产摊销	80,000.04	6,666.67
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）		
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）		2,388,047.88
投资损失（收益以“-”号填列）	-65,036,827.41	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-115,835,404.00	-117,462,398.68
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-63,361,219.58	14,087,146.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	114,022,356.20	236,858,523.37
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-84,535,372.27	116,543,897.98
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	187,577.41	1,018,402.26
减：现金的期初余额	1,018,402.26	14,995,079.36
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	-830,824.85	-13,976,677.10

十二、 补充资料

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-4,637,271.11	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	47,000,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	17,948,197.31	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	440,089.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,691,387.18	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-8,009,807.96	
少数股东权益影响额(税后)	-10,114,995.45	
合 计	39,934,824.61	

(二) 净资产收益率及每股收益：

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.50%	0.16	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.68%	0.04	0.04

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

金额异常或比较期间变动异常的报表项目

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
货币资金	135,872,636.79	195,375,511.38	-30.46%	公司本期归还借款及对外投资的增加导致货币资金减少。
应收账款	63,422,463.36	175,514,574.89	-63.86%	本期合并范围变化导致应收账款减少。
预付账款	261,057,803.00	362,251,837.20	-27.93%	上期预付土地款 8,300 万元，本期取得土地证并进行开发转入开发成本所致。
固定资产	557,551,536.07	351,456,285.74	58.64%	综合开发的黄石酒店项目，本期部分投入使用，转入固定资产所致。
在建工程	226,172,437.30	2,027,289.00	11056.40%	综合开发的黄石酒店项目，本期尚未完工部分由开发成本转入在建工程所致。
无形资产	1,262,021,126.11	2,420,698.19	52034.59%	非同一控制下企业合并，新增探矿及采矿权，导致无形资产大幅增加。
商誉		4,966,690.95	-100.00%	公司本期将西藏泰达公司 55% 股权全部对外转让，相应减少原投资形成的商誉。
长期待摊费用	26,521,345.38	7,294,947.98	263.56%	公司本期新开业黄石酒店，导致长期待摊费用增加。
递延所得税资产	34,145,822.54	17,933,088.86	90.41%	公司本期预提的土地增值税增加，相应的递延所得税资产也随之增加。

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
其他非流动资产	20,556,472.30	180,503,030.30	-88.61%	上期预付的玉斌公司股权转让款，本期转入长期投资，导致其他非流动资产大幅度减少。
短期借款	610,000,000.00	200,000,000.00	205.00%	子公司新增 3.5 亿元短期借款。
应付股利	64,960.00	12,524,474.07	-99.48%	本期减少原合并范围内子公司，导致应付股利减少。
其他应付款	863,729,983.40	519,032,314.98	66.41%	本期新增尚未支付的股权转让款、外部单位往来款以及本期预提土地增值税增加所致。
一年内到期的非流动负债	70,000,000.00	303,000,000.00	-76.90%	归还到期的借款。
长期应付款		100,530,718.75	-100.00%	本期归还融资性售后回租业务，导致长期应付款的减少。
递延所得税负债	12,124,565.17	7,995,729.01	51.64%	公司以公允价值计量的投资性房地产可抵扣折旧增加，导致递延所得税负债的增加。
营业收入	2,367,796,089.58	1,353,074,410.68	74.99%	公司星墅湾、黄浦君庭、徐州龙湖国际项目本期交房，实现销售金额较大。另外已经对外转让的西藏泰达公司合并期间的医药销售收入也较上期有较大幅度的增加。
营业成本	1,454,822,667.95	833,366,803.25	74.57%	随着收入的增加，相应的成本也随之增加。
营业税金及附加	190,092,769.35	115,361,803.69	64.78%	公司销售收入的增加，结转的土地增值税等税金也随之增加，预提土地增值税，也导致主营业务税金及附加大幅度增加。
销售费用	414,729,484.63	172,498,522.46	140.42%	已经对外转让的西藏泰达公司，由于本期药品销售收入增加，相应的销售费用也大幅度增加。

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
管理费用	133,971,717.16	77,116,778.53	73.73%	已经对外转让的西藏泰达公司管理费用较上年度有较大幅度的增加；本期新增酒店公司，先期投入较大导致管理费用较大幅度增加。
财务费用	62,281,831.88	19,574,922.37	218.17%	子公司长期借款利息由于项目已经完工导致费用化的利息支出增加所致。
营业外收入	66,168,003.96	17,480,125.56	278.53%	投资成本小于可辨认公允价值的差异形成本期营业外收入；本期收到政府补助较上期有较大幅度增加。

十三、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2014 年 4 月 24 日批准报出。

中茵股份有限公司
二〇一四年四月二十四日

第十一节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、财务总监、会计主管人员签名并盖章的会计报表。
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：高建荣

中茵股份有限公司

2014 年 4 月 24 日