

证券代码：600745

上市地：上海证券交易所证券

简称：中茵股份



中茵股份有限公司

重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书

(草案)

交易对方	住所
拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司	拉萨市金珠西路 158 号世通阳光新城 2 幢 4 单元 5 楼 2 号
Wingtech Limited	P.O.Box 957, Offshore Incorporations Centere, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
Common Holdings Limited	Unit 606 6/F, Alliance Bldg, 133 Connaught Rd, Central HK

独立财务顾问



国金证券股份有限公司
SINOLINK SECURITIES CO.,LTD.

签署日期：二零一六年一月

公司及董事会声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书内容的真实、准确、完整，并对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别及连带责任。如本次重组因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，本公司董事、监事、高级管理人员将暂停转让其在该上市公司拥有权益的股份。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告真实、准确、完整。

上海证券交易所和政府机关对本次重大资产重组所作的任何批准、决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资收益的实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》等相关法律、法规的规定，本次重大资产重组完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行承担。

投资者若对本报告书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

交易对方声明

本次重大资产重组的交易对方已出具承诺函，保证在本次重组中将及时向公司及公司为完成本次重组而聘请的中介机构提供相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任；

如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送其身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送其身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。

如调查结论发现存在违法违规情节，其承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

重大事项提示

本章节所述词语或简称与本报告书中“释义”章节所述词语或简称具有相同含义。

一、本次交易方案简要介绍

（一）资产置换

中茵股份拟将其持有的连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、苏州皇冠 100%股权、江苏中茵 100%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权和徐州中茵 3.8%股权作为置出资产，与闻天下持有的闻泰通讯 20.77%股权进行置换。

其中，根据天健兴业出具的天兴评报字（2015）第 1456 1-7 号《资产评估报告》，以 2015 年 9 月 30 日为评估基准日，连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、苏州皇冠 100%股权、江苏中茵 100%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权和徐州中茵 3.8%股权经评估价值为 74,142.90 万元。

交易双方参考银信评估出具的“银信评报字（2015）沪第 0488 号”《评估报告》，本次交易拟置入的闻天下持有的 20.77%闻泰通讯股权对应价值为 74,356.61 万元，本次交易拟作价 74,356.61 万元。

经交易双方协商，由于上述置出资产的评估价值与置入资产的评估价值接近，双方拟进行等价置换，置出资产的最终作价为人民币 74,356.61 万元。由于拟置出资产与拟置入资产的作价金额相同，交易各方中的任何一方均无需就本次交易向对方另行支付差价。

本次重组完成后，拟置出资产仍为独立存续的法人主体，其全部债权债务仍由其自身享有或承担，不涉及债权债务的转移。

（二）资产购买

交易各方参考“银信评报字（2015）沪第 0488 号”《评估报告》，Wingtech Limited 和 CHL 分别持有闻泰通讯 23.92%和 4.31%股权对应的估值分别为 85,647.79 万元和 15,422.11 万元。公司与 Wingtech Limited 和 CHL 签署《股权收购协议》，约定公司或指定下属子公司分别按 85,647.79 万元和 15,422.11 万元的现金对价收购 Wingtech

Limited 和 CHL 分别持有的闻泰通讯 23.92%和 4.31%股权，股权购买合计现金对价为 101,069.90 万元。

二、本次交易构成重大资产重组，构成关联交易，不构成借壳上市

（一）本次交易构成重大资产重组

公司本次资产置换（上市公司以连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、苏州皇冠 100%股权、江苏中茵 100%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权和徐州中茵 3.8%股权作为置出资产，与闻天下持有的闻泰通讯 20.77%股权进行置换）中拟置出房地产业务资产的总资产、净资产和营业收入指标与上市公司 2014 年相关指标占比计算如下：

上市公司（万元）		拟置出资产（万元）		比值
资产总额	717,525.13	资产总额	236,141.53	32.91%
归属于母公司的净资产额	260,367.67	资产净额	70,943.18	27.25%
营业收入	162,305.05	营业收入	115,677.99	71.27%

本次拟置出资产 2014 年营业收入占公司营业收入比重超过 50%，本次交易构成重大资产重组。

公司通过本次资产置换与资产购买收购闻泰通讯 49%股权，属于收购少数股东权益，该部分股权对应总资产、净资产和营业收入指标与上市公司 2014 年相关指标占比计算如下：

单位：万元

上市公司		拟购买资产（闻泰通讯 49%股权）		比值
资产总额	717,525.13	资产总额与成交金额孰高	175,426.50	24.45%
归属于母公司的净资产额	260,367.67	资产净额与成交金额孰高	175,426.50	67.38%
营业收入	162,305.05	营业收入	202,728.67	124.91%

说明：根据《重组管理办法》第 14 条“上市公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。已按照本办法的规定编制并披露重大资产重组报告书的资产交易行为，无须纳入累计计算的范围。”公司前次

交易中发行股份购买闻泰通讯 51%已按规定编制重大资产报告书并经中国证监会核准，前次交易收购闻泰通讯 51%股权与本次交易收购闻泰通讯 49%可不合并计算。

本次拟购买资产 2014 年营业收入与净资产占公司对应指标比重超过 50%，本次交易构成重大资产重组。

（二）本次交易构成关联交易

本次交易前，交易对方闻天下已通过前次重大资产重组获得公司 153,946,037 股，占公司总股本的 24.16%，是公司的重要关联方。本次交易中，闻天下以其持有的闻泰通讯 20.77%股权与公司进行资产置换，本次重大资产置换构成关联交易。

本次交易中，闻天下作为中茵股份拟置出的房地产业务的承接方，并无经营房地产业务的历史记录。本次交易实施完毕后，闻天下通过本次交易持有的房地产业务拟在未来转售予中茵集团或者其他第三方。本次交易构成中茵股份与其控股股东中茵集团之间潜在的关联交易。

中茵股份于 2015 年 11 月 30 日召开八届三十八次董事会会议审议本次交易方案时，关联董事高建荣、徐庆华回避了对相关议案的表决。本次重组中，公司董事会在审议重组报告书（草案）时，关联董事高建荣、徐庆华已回避对相关议案的表决。后续中茵股份股东大会审议本次交易方案时，关联股东亦将回避对相关议案的表决。

（三）本次交易不构成借壳

本次交易内容为上市公司资产置换与现金购买资产，上市公司未向交易对方发行股份。公司实际控制人在本次交易前后均为高建荣，不涉及实际控制人的变更，根据《重组管理办法》，本次交易不构成借壳上市。

三、本次交易支付方式

中茵股份拟将其持有的连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、苏州皇冠 100%股权、江苏中茵 100%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权和徐州中茵 3.8%股权作为置出资产，与闻天下持有的闻泰通讯 20.77%股权进行等价置换，不涉及现金支付。

中茵股份拟收购 Wingtech Limited 和 CHL 分别持有的闻泰通讯 23.92%和 4.31% 股权，该部分交易为现金收购，资金来源为自筹资金，包括公司自有资金、银行借款或其他合法渠道及方式筹集的资金。

四、标的资产估值及作价情况

（一）置出资产估值及作价情况

根据天健兴业出具的天兴评报字（2015）第 1456 号《资产评估报告》，以 2015 年 9 月 30 日为评估基准日，拟置出房产子公司的评估情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	账面净资产	资产基础法			收益法		
			评估值	增值额	增值率	评估值	增值额	增值率
1	连云港中茵	15,712.26	17,384.37	1,672.11	10.64%	11,532.74	-4,179.52	-26.60%
2	昆山泰莱	10,403.37	11,857.52	1,454.15	13.98%	11,031.03	627.66	6.03%
3	苏州皇冠	8,279.75	8,940.73	660.98	7.98%	8,403.27	123.52	1.49%
4	江苏中茵	45,745.02	48,957.50	3,212.48	7.02%	17,029.07	-28,715.95	-62.77%
5	昆山酒店	-8,587.37	-8,102.77	484.60	5.64%			
6	中茵商管	-230.70	371.68	602.38	261.11%			
7	徐州中茵	106,285.13	123,478.75	17,193.62	16.18%	122,140.76	15,855.63	14.92%

本次交易置出资产采用资产基础法下评估价值为作价依据，具体作价情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	持股比例	账面净资产 (100%股权)	拟转让比例股 权对应账面价 值	评估值 (100%股权)	拟转让比例股 权交易作价
1	连云港中茵	70.00%	15,712.26	10,998.58	17,384.37	12,169.06
2	昆山泰莱	60.00%	10,403.37	6,242.02	11,857.52	7,114.51
3	苏州皇冠	100.00%	8,279.75	8,279.75	8,940.73	8,940.73
4	江苏中茵	100.00%	45,745.02	45,745.02	48,957.50	48,957.50
5	昆山酒店	100.00%	-8,587.37	-8,587.37	-8,102.77	-8,102.77
6	中茵商管	100.00%	-230.70	-230.70	371.68	371.68
7	徐州中茵	3.80%	106,285.13	4,038.83	123,478.75	4,692.19
	合计			66,486.14		74,142.90

本次交易中，置出资产对应净资产金额为 66,486.14 万元，评估价值为 74,142.90 万元，整体增值率为 11.52%。

（二）置入和购买资产估值及作价情况

本次交易拟置入和购买资产为闻泰通讯 49% 股权，其作价参考前次交易作价时所依据的银信评估出具的银信评报字（2015）沪第 0488 号评估报告。该评估报告的评估基准日为 2015 年 3 月 31 日，闻泰通讯账面净资产 49,886.37 万元，采用收益法评估后闻泰通讯股东全部权益价值为 358,013.29 万元，评估增值 308,126.92 万元，增值率 617.66%。采用资产基础法评估后的总资产价值 229,077.38 万元，总负债 130,989.58 万元，净资产为 98,087.80 万元，净资产评估增值 48,201.43 万元，增值率 96.62%。资产基础法评估结果为 98,087.80 万元，收益法评估结果为 358,013.29 万元，两种方法差异 259,925.49 万元。

五、本次重组对于上市公司的影响简要介绍

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及发行股份，不影响上市公司股权结构。公司在完成前次交易资产过户和股份登记后，中茵集团、高建荣和冯飞飞合计持有公司 202,563,467 股，占公司股本总额的 31.79%。

2015 年 12 月 17 日，公司收到控股股东中茵集团通知，其于 2015 年 12 月 17 日与茅惠英签署了《股份转让协议》，以协议转让方式向茅惠英转让其所持有的本公司股份 3,400 万股，转让完成后中茵集团仍持有公司股份 110,806,801 股。

综合考虑，在中茵发行股份购买资产下新增股份登记上市和中茵集团协议转让事项完成后，中茵集团持有中茵股份 17.39% 股权，高建荣直接持有公司 6.48% 股权，冯飞飞直接持有公司 2.59% 股权，高建荣及其一致行动人合计持有公司 26.45% 股权。闻天下持有公司 24.16% 股权，高建荣仍为公司实际控制人。

此外，公司于 2015 年 12 月 18 日接到上海证券交易所的通知，上海市第一中级人民法院因上海展顿投资管理合伙企业（有限合伙）诉中茵集团一案，对本公司控股股东苏州中茵集团有限公司（简称“中茵集团”）持有的本公司股份 80,256,801 股（其

中 80,250,000 股已质押)及孳息进行了冻结,冻结时间从 2015 年 12 月 18 日起至 2018 年 12 月 17 日止。

(二) 本次交易对上市公司主要财务指标的影响

本次资产置换和资产购买交易完成后,由于部分重要房地产业务子公司置出,上市公司房地产业务总资产、营业收入、营业利润将减少。但拟进一步收购闻泰通讯 49.00% 股权,由于闻泰通讯 2015 年经营状况良好,预计将进一步增加公司的归属于母公司所有者净利润。公司通过本次重大资产置换和资产购买,将逐步缩减并最终全面退出房地产业务经营,为公司业务转型智能移动通讯终端设计制造业务之“互联网+”平台企业打下基础,从而保证公司的可持续发展。

根据经审阅的中茵股份备考合并财务报告,本次交易对上市公司主要财务指标的影响如下:

单位: 万元

项目	2015-09-31		2014-12-31	
	本次交易前	备考	本次交易前	备考
资产总计	677,451.90	956,142.66	717,525.13	888,968.44
负债总计	307,041.72	434,161.21	346,935.46	376,413.07
归属于上市公司股东的所有者权益	260,014.92	392,541.59	260,367.67	384,005.59
项目	2015 年 1-9 月		2014 年度	
	本次交易前	备考	本次交易前	备考
营业收入	45,936.01	608,846.89	162,305.05	435,212.13
营业利润	1,674.24	9,197.73	11,582.61	-5,327.75
利润总额	1,760.44	13,458.29	10,463.53	-2,919.11
归属于上市公司股东的净利润	-951.83	5,611.65	1,689.23	-2,353.95

根据备考财务报表,如果本次交易顺利完成,上市公司在本次交易后财务状况和利润水平均有所提高,盈利能力有所增强。

(三) 本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易内容包含重大资产置换和资产购买。交易完成后,上市公司将在经营管理人员中引入通讯行业专业人才,以适应公司主营业务中通讯业务比重增加的发展规

划。公司在前次发行股份购买资产交易中，根据交易安排，闻天下有权按照中茵股份章程提名一名非独立董事。除此之外，董事、监事、高级管理人员不会因本次交易发生重大变化，内部组织结构和法人治理制度也不会因本次交易而发生重大变化，不会对上市公司治理机制产生重大影响。上市公司将继续保持法人治理结构的有效运作，继续保持各项制度的有效执行。

（四）本次交易对上市公司可持续发展的影响

目前，公司主要经营房地产开发业务，受政策及市场环境变化等因素影响，房地产业务的盈利能力持续降低。根据公司的发展战略，公司将主动收缩房地产业务和其他业务，通过本次资产置换和后续房地产业务出售，将逐步完成房地产业务的全面退出。通过本次资产置换和资产购买，上市公司最终将持有闻泰通讯 100%股权，为公司业务转型智能移动通讯终端设计制造业务之“互联网+”平台企业打下基础，从而保证公司的可持续发展。

本次交易中，公司通过资产置换置出多个房地产公司股权，并逐步完成房地产业务的全面退出，主要考虑到房产行业产业政策的不确定性和地产市场调控的风险，上市公司在保证现有主要地产项目稳健开发的基础上，开始将部分已完成项目开发建设且处于尾盘销售阶段的房产子公司，如昆山泰莱、江苏中茵、连云港中茵和苏州皇冠等房地产业务公司予以置出剥离。本次交易中，将处于尾盘销售阶段的房产子公司予以剥离，是在既定战略转型的要求下做出的，符合公司战略规划。

本次交易有利于公司实现业务结构调整，解决发展瓶颈，有利于维护上市公司全体股东的利益。

六、本次交易已履行的和尚未履行的决策程序及报批程序

（一）公司已经履行的决策程序

- 1、2015 年 9 月 15 日，公司进入重大资产重组事项停牌程序。
- 2、2015 年 11 月 27 日，公司已与闻天下签署了《资产置换协议》。
- 3、2015 年 11 月 27 日，公司已与 Wingtech Limited、CHL 签署了《股权购买协议》。
- 4、2015 年 11 月 30 日，公司召开第八届董事会第 38 次会议，审议并通过了本次重组预案的相关议案。

5、2016年1月4日，公司召开第八届董事会第39次会议，审议并通过了本次重组（草案）的相关议案。

（二）闻天下已经履行的决策程序

2015年12月30日，闻天下召开股东会，作出决定同意本次交易方案。

（三）Wingtech Limited已经履行的决策程序

2015年12月30日，Wingtech Limited召开股东会，作出决定同意本次交易方案。

（四）CHL已经履行的决策程序

2015年12月30日，CHL召开股东会，作出决定同意本次交易方案。

（五）本次交易尚需履行的程序

1、本次交易尚需获得公司股东大会的批准后方可实施。

2、有权商务主管部门关于同意闻泰通讯股东闻天下、CHL和Wingtech Limited转让所持闻泰通讯股权的批复。

七、本次重组相关方所作出的重要承诺

（一）合规性承诺

承诺方	承诺事项	承诺内容
本公司及本公司全体董事、监事、高级管理人员	信息披露真实、准确、完整	本公司及本公司全体董事、监事、高级管理人员保证本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
	无处罚纠纷	一、截至本承诺函出具日，本公司及本公司董事、监事和高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。 二、本公司及本公司董事、监事和高级管理人员在最近三年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或者受到过证券交易所公开谴责的情况。 三、本公司及本公司的董事、监事和高级管理人

承诺方	承诺事项	承诺内容
		员最近三年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。截至承诺函出具日，本公司及本公司的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。
闻天下、闻天下主要管理人员	提供信息真实、准确、完整	本公司将及时向上市公司提供本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。
	无处罚纠纷	一、截至本承诺函出具日，本公司及本公司主要管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。 二、本公司及本公司主要管理人员在最近三年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或者受到过证券交易所公开谴责的情况。 三、本公司及本公司主要管理人员最近三年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。截至本承诺函出具日，本公司及本公司的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。
Wingtech Limited及其主要管理人员	提供信息真实、准确、完整	本公司将及时向上市公司提供本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。
	无处罚纠纷	一、截至本承诺函出具日，本公司及本公司主要管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。 二、本公司及本公司主要管理人员在最近三年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行

承诺方	承诺事项	承诺内容
		承诺或者受到过证券交易所公开谴责的情况。 三、本公司及本公司主要管理人员最近三年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。截至本承诺函出具日，本公司及本公司的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。
CHL 及其主要管理人员	提供信息真实、准确、完整	本公司将及时向上市公司提供本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。
	无处罚纠纷	一、截至本承诺函出具日，本公司及本公司主要管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。 二、本公司及本公司主要管理人员在最近三年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或者受到过证券交易所公开谴责的情况。 三、本公司及本公司主要管理人员最近三年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。截至本承诺函出具日，本公司及本公司的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（二）上市公司控股股东中茵集团、实际控制人高建荣、交易对方闻天下与张学政关于避免同业竞争的承诺

承诺方	承诺事项	承诺内容
中茵集团、高建荣	同业竞争、关联交易	承诺不与公司同业竞争，并在重组后规范与上市公司之间的关联交易
闻天下、张学政	同业竞争、关联交易	承诺不与公司同业竞争，并在重组后规范与上市公司之间的关联交易

(三) 上市公司控股股东中茵集团、实际控制人高建荣、交易对方闻天下与张学政关于解除昆山酒店担保事项的承诺

承诺方	承诺事项	承诺内容
中茵集团、高建荣、闻天下、张学政	上市公司为置出资产担保之解除	承诺配合解决上市公司为昆山酒店借款担保义务的解除

(四) 上市公司控股股东中茵集团、实际控制人高建荣关于置出资产所涉金融债权机构事项的承诺

承诺方	承诺事项	承诺内容
中茵集团、高建荣	置出资产所涉金融债权机构同意之承诺	承诺将积极敦促相关公司就置出资产所涉股权变动事宜取得金融债权人同意，若相关金融债权人不同意股权变动事宜，则承诺人将敦促相关债务人提前偿还贷款，如因此给中茵股份造成相关损失的，该等损失由承诺人承担。

八、本次重组对中小投资者权益保护的安排

为保障中小投资者权益，上市公司对本次交易及后续事项作了如下安排：

(一) 聘请了具有专业资格的独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等中介机构，对本次重组方案及全过程进行监督并出具专业意见，确保本次关联交易定价公允、公平、合理，不损害全体股东的利益。

(二) 严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《格式准则第 26 号》、《重组办法》等相关法律、法规的要求，对本次交易方案采取严格的保密措施，对交易的信息披露做到真实、准确、完整。

(三) 本次交易涉及的资产定价公允，程序合法合规，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。上市公司本次资产置换与资产购买交易价格以具有证券业务资格的评估机构的资产评估值为依据确定。天健兴业与银信评估及其经办评估师与本次交易的标的资产、交易对方以及上市公司均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。

（四）因本次重大资产重组行为构成关联交易，遵循公开、公平、公正的原则，上市公司将认真审核出席相关会议的董事、股东身份，确保关联方在审议本次重组的董事会及股东大会上回避表决，以充分保护全体股东，特别是中小股东的合法权益。

（五）本次资产重组完成后，将根据重组后的业务及组织架构，进一步完善股东大会、董事会、监事会制度，形成权责分明、有效制衡、科学决策、风险防范、协调运作的公司治理结构。

（六）在表决本次交易方案的股东大会中，上市公司将采用现场投票、网络投票相结合的表决方式，充分保护中小股东行使投票权的权益。上市公司在发出召开股东大会的通知后，在股东大会召开前将通过有效方式敦促全体股东参加本次股东大会。在审议本次交易的股东大会上，本公司将通过交易所交易系统向全体股东提供网络形式的投票平台，以切实保护中小投资者的合法权益。

重大风险提示

投资者在评价本公司此次重大资产重组时，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本次重组的交易风险

投资者在评价本公司此次重大资产重组时，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

（一）本次交易审批风险

本次交易尚需获得的授权、批准或核准包括但不限于：

- 1、上市公司股东大会通过决议同意本次交易；
- 2、有权商务主管部门关于同意闻泰通讯股东闻天下、CHL 和 Wingtech Limited 转让所持闻泰通讯股权的批复。

上述决策程序或报批程序均为本次交易的前提条件，能否通过决策程序或报批程序均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

（二）本次交易可能取消的风险

尽管上市公司已经按照相关规定制定了保密措施，但在本次交易过程中，仍存在因公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易，而致使本次交易存在被暂停、中止或取消的风险。

在本次交易审核过程中，交易各方可能需根据监管机构的要求修改完善交易方案。若交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在终止的可能。提请投资者关注本次交易可能取消的风险。

（三）置入资产未能实现承诺业绩或减值的风险

本次重组收购的闻泰通讯 49%股权作价参考前次交易所依据的资产评估结果；前次交易时采用收益法对标的资产进行评估，根据银信评估的评估结果，截至评估基准日 2015 年 03 月 31 日，闻泰通讯 100%股权的评估值为 358,013.29 万元（增值 308,126.92

万元，增值率为 617.66%)。参考上述评估结果，经交易各方协商，本次交易中闻泰通讯 49%股权的交易作价为 175,426.50 万元。

本次标的资产的估值较净资产账面价值增值较高，主要是由于闻泰通讯具有较好的持续盈利能力、未来业绩增速较高而得出的结果。由于评估过程的各种假设存在不确定性，但仍存在因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济的波动、产业政策的变化、市场竞争环境改变等情况，使得闻泰通讯未来盈利水平达不到评估时的预测，导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形。

提请投资者注意本次交易存在前述相关因素影响标的资产盈利能力进而影响标的资产估值的风险。

(四) 交易对价补偿风险

本次交易中主要交易对方闻天下在前次交易中承诺闻泰通讯 2015 年、2016 年、2017 年实现的经审计的净利润不低于人民币 21,000 万元、32,000 万元和 45,000 万元（以下简称“净利润承诺数”）。如果闻泰通讯在 2015 年、2016 年、2017 年三年期内（以下简称“补偿测算期间”）的任一年度的截至当期期末累计实现的实际净利润数低于累计净利润承诺数，闻天下应以现金方式向上市公司补足差额部分，并由补偿义务人于上市公司相应年度报告公告之日起 10 个工作日内将盈利差额支付至上市公司指定的银行账户。

本次交易中，公司收购闻天下、Wingtech Limited 与 CHL 持有的闻泰通讯合计 49% 股权交易中，交易各方认为前次交易中交易对方闻天下已就闻泰通讯未来实现利润作出承诺和补偿安排，未再就本次少数股权收购作利润补偿安排。

如果未来闻泰通讯利润不能实现预测利润，则本次交易支付对价存在补偿不足的风险。

(五) 本次交易被暂停、中止或取消的风险

上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，公司与交易对方在协商确定本次交易的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少和避免内幕信息的传播。但仍不排除有关机构和个人利用关于本次交易的内幕信息进行内幕交易的可能，本次交易存在因上市公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而暂停、终止或取消的风险。

本次交易存在上市公司在首次审议本次重大资产重组相关事项的董事会决议公告日后 6 个月内无法发出股东大会通知从而导致本次交易取消的风险。

二、交易标的对上市公司持续经营影响的风险

（一）业务转型风险

本次交易完成后，上市公司主营业务中在房地产业务将逐步减少，乃至最终全面退出，通讯设备制造业务在公司整体资产结构、业务收入方面地位和比重将逐步提升。本次交易将使上市公司的业务多元化，由于各业务分属不同的行业，拥有不同的客户群体、经营模式和风险属性。若上市公司的管理能力和管理水平不能有效满足各项业务的发展需要，将可能导致部分或全部业务的发展受到不利影响，从而影响上市公司的整体业绩水平。

（二）闻泰通讯整合风险

本次交易完成后，闻泰通讯将成为中茵股份的全资子公司，上市公司的业务范围将得到扩大，上市公司与闻泰通讯需在企业文化、经营管理、业务拓展等方面进行融合。上市公司和闻泰通讯之间能否顺利实现整合具有不确定性，整合过程中若上市公司未能及时制定与之相适应的企业文化、组织模式、财务管理与内控、人力资源管理、技术研发管理等方面的具体整合措施，可能会对闻泰通讯的经营产生不利影响，从而对公司及股东利益造成一定的影响。

（三）政策风险

闻泰通讯所属的计算机、通信和其他电子设备制造业是国家鼓励与重点扶持的行业，《产业结构调整指导目录》、《外商投资产业指导目录》、《电子信息产业调整和振兴规划》等政策性文件都将该行业纳入政策鼓励类范畴，国家发改委、科学技术部、商务部、国家知识产权局等部委也曾联合发文，将数字移动通信产品列入优先发展的重点领域。在国家政策的扶持下，通信设备行业近年来获得了跨越式的快速发展，涌现出了华为、联想、小米、中兴、酷派等一批世界知名的手机品牌商，在国内市场乃至全球市场都占有较高的市场地位，若未来国家政策导向发生变化，不再鼓励与扶持通信设备行业，通信制造行业的发展步伐可能会受到影响，从而影响到闻泰通讯的未来发展。

（四）市场竞争风险

移动通信设备制造领域是个竞争激烈的市场，相关 OEM 与 ODM 厂商众多，彼此之间的关系为竞争与合作共存，即某些厂商在订单众多，自身生产能力不足时会将订单以外协生产的方式由竞争对手代为生产，但总体而言仍为竞争关系居多。闻泰通讯凭借出众的技术开发能力和制造能力在市场竞争中成为移动通信设备制造领域的重要力量。未来，不排除竞争对手为扩大市场规模采取大幅降低售价等竞争行为，可能会给闻泰通讯的生产经营造成一定影响。

（五）客户流失风险

闻泰通讯的客户主要是国内外知名移动通信设备品牌商，其中华为、小米、联想、酷派、魅族、HTC、Acer 等都已经跻身世界一线手机品牌，在全球手机领域拥有较高的市场份额及较大的影响力，Micromax、Karbonn、Lava、Intex、BLU 等海外客户也是区域市场的主导品牌商，客户资源优质。由于闻泰通讯的研发技术水平较高，生产规模较大，制造工艺优良，能够满足上述客户对于移动通信设备品质的苛刻要求，因此闻泰通讯的客户基础较为稳固，但不排除未来闻泰通讯的技术水平与制造能力不能满足客户的需求，可能会出现现有客户逐步流失的风险。

（六）研发技术落后风险

闻泰通讯成立之初主要从事移动通信设备设计业务，并凭借出色的研发技术能力赢得客户青睐并逐步向生产制造拓展，可以以 ODM 模式为客户提供各种制式下的各类手机机型的研发与制造。目前，闻泰通讯拥有分布在上海、深圳、西安、嘉兴等地的 1,000 余名研发人员，并且仍在持续扩充之中，已经掌握了各项移动通信技术，形成了数百项专利技术和百余项软件著作权，技术储备和研发能力不断提升；但移动通信技术更新较快，闻泰通讯若不能持续且及时地掌握新的通信技术并有效应用到生产领域，技术水平和产品品质将会落后于竞争对手，所生产的产品将不能满足用户的最新需求，存在被用户和市场抛弃的风险。

（七）研发人员流失风险

具有较多技术储备和较强的研发能力是闻泰通讯的核心竞争力之一，闻泰通讯也不断在研发上持续大量投入，并通过各种渠道招揽高素质研发人员来不断提升研发技术水平，巩固和提高在移动通信设备研发技术领域的竞争优势，但如果闻泰通讯不能

持续为研发人员提供富有竞争力的薪酬水平和激励机制，存在研发人员流失到其他竞争对手的风险。

（八）专利风险

移动通信行业技术复杂、发展迅速，专利众多。由于研发实力所限及业务定位的差异，目前，包括闻泰通讯在内的绝大多数国内手机厂商未从事手机底层软件技术的研发，而主要从事应用性技术（包括工业设计、结构设计、硬件设计、应用软件设计、测试系统开发等）的研发。手机产品中包含在底层软件技术的标准专利大多数掌握在以高通公司为代表的芯片厂商以及以西门子、微软、摩托罗拉为代表的国际通讯厂商手中。通信行业技术和专利的复杂性导致芯片厂商在底层软件研发时，无法穷尽研究第三方所有专利，因此客观上存在使用第三方标准专利的可能性。

我国手机行业起步较晚，绝大多数国内手机厂商的技术开发局限于应用性技术层面，底层软件技术均来自于芯片厂商的授权，且由于各种条件所限，手机厂商无法了解其产品底层软件的具体构成及实现方式，因此闻泰通讯手机产品存在未获授权情况下使用第三方标准专利的风险性。

在应用性技术层面，闻泰通讯立足于自主研发，并具备较强的应用性技术创新能力。闻泰通讯所使用的核心应用性技术均为闻泰通讯通过自主研发取得（部分技术系合法向第三方购买或取得授权），但由于应用性技术日益成为手机厂商的研发重点，专利众多，涵盖技术面广，因此在应用性技术层面，闻泰通讯也无法完全排除侵犯第三方专利的风险。截至目前，闻泰通讯未因任何专利侵权事项受到第三方的起诉，亦不存在被司法机关判定侵权或因侵权行为被相关行政机关处罚的情形，但鉴于移动通信行业技术特点，在专利技术尤其是应用性技术层面，闻泰通讯无法完全排除未获授权情况下使用第三方标准专利或侵犯第三方专利的可能，因此存在着因未获授权使用第三方专利或侵犯第三方专利权而被第三方起诉的风险。

（九）应收账款回收风险

近年来，闻泰通讯的市场不断向大客户拓展，如华为、小米、联想等，鉴于上述客户总体规模较大、知名度较高、品牌信誉度较好，闻泰通讯为其提供 ODM 服务时会给予其一定的账期，从而在账面上形成金额较大的应收账款。虽然上述客户信誉良好，不会无故拖欠货款，但若存在不可预知的突发事件，如重大金融危机、重大法律

事件等因素导致客户出现重大经营困难甚至破产清算等极端情形，闻泰通讯对其的应收账款亦有可能存在不能回收风险。

（十）存货跌价风险

闻泰通讯在为客户提供 ODM 服务时，会根据订单情况准备原材料，部分大宗原材料如芯片等可能会根据需求预测提前备货，若原材料价格出现大幅下降情况，闻泰通讯所备原材料将存在跌价损失风险。

三、股票价格波动风险

股票市场投资收益与风险并存。股票的价格不仅受公司盈利水平和未来发展前景的影响，还受投资者心理、股票供求关系、所处行业的发展与整合、国家宏观经济状况以及政治、经济、金融政策等诸多因素的影响。由于以上多种不确定因素的存在，公司股票可能会产生脱离其本身价值的波动，从而给投资者带来投资风险，投资者对此应有充分的认识。

四、其他风险

上市公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

目录

公司及董事会声明	2
交易对方声明	3
重大事项提示	4
一、本次交易方案简要介绍	4
二、本次交易构成重大资产重组，构成关联交易，不构成借壳上市	5
三、本次交易支付方式	6
四、标的资产估值及作价情况	7
五、本次重组对于上市公司的影响简要介绍	8
六、本次交易已履行的和尚未履行的决策程序及报批程序	10
七、本次重组相关方所作出的重要承诺	11
八、本次重组对中小投资者权益保护的安排	14
重大风险提示	16
一、本次重组的交易风险	16
二、交易标的对上市公司持续经营影响的风险	18
三、股票价格波动风险	21
四、其他风险	21
目录	22
释义	25
第一节 本次交易概况	29
一、本次交易的背景和目的	29
二、本次交易已履行的和尚未履行的决策程序及报批程序	33
三、本次交易的具体方案	34
四、本次重组对上市公司的影响	36
第二节 交易各方基本情况	40
一、上市公司基本情况	40
二、交易对方基本情况	49
第三节 交易标的基本情况	60

一、拟置出资产基本情况.....	60
二、拟置入和购买资产基本情况.....	111
第四节 交易标的评估情况.....	186
一、拟置出资产评估情况.....	186
二、拟置入与购买资产评估情况.....	225
第五节 本次交易合同的主要内容.....	234
一、资产置换协议.....	234
二、股权购买协议.....	236
第六节 本次交易的合规性分析.....	238
一、本次交易符合《重组办法》第十一条规定.....	238
二、本次交易不适用《重组办法》第十三条的说明.....	242
三、本次交易符合《重组办法》第四十三条规定.....	242
四、独立财务顾问和律师对本次交易是否符合《重组办法》的规定发表的明确 意见.....	243
第七节 管理层讨论和分析.....	245
一、上市公司董事会对本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析	245
二、对拟置出资产的行业特点和经营情况的讨论与分析.....	252
三、对拟置入资产的行业特点和经营情况的讨论与分析.....	287
四、本次交易对上市公司的影响分析.....	317
第八节 财务会计信息.....	340
一、交易标的简要财务报表.....	340
二、本次交易模拟实施后的上市公司简要备考财务报表.....	349
第九节 同业竞争和关联交易.....	353
一、报告期内拟置出资产的关联交易情况.....	353
二、报告期内拟置入资产的关联交易情况.....	357
三、本次交易对上市公司同业竞争的影响.....	359
四、交易完成后上市公司关联交易情况与解决或规范措施.....	362
第十节 风险因素.....	366
一、本次重组的交易风险.....	366

二、交易标的对上市公司持续经营影响的风险.....	368
三、股票价格波动风险.....	371
四、其他风险.....	371
第十一节 其他重要事项.....	372
一、资金、资产占用及担保的情况.....	372
二、本次交易对上市公司资产负债的影响.....	372
三、上市公司最近十二个月内发生资产交易情况.....	373
四、本次交易对上市公司治理机制的影响.....	373
五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排.....	373
六、停牌日前六个月内买卖股票情况的核查及股票连续停牌前股价波动说明	375
七、保护投资者合法权益的相关安排.....	377
八、独立财务顾问的结论性意见.....	377
九、法律顾问的结论性意见.....	378
十、本次交易的相关中介机构.....	379
第十二节 上市公司董事、交易对方及有关中介机构声明	381
上市公司董事及有关中介机构声明.....	382
交易对方之拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司声明.....	383
交易对方之 WINGTECH LIMITED 声明	384
交易对方之 COMMON HOLDINGS LIMITED 声明	385
独立财务顾问声明.....	386
律师事务所声明.....	387
会计师事务所声明.....	388
会计师事务所声明.....	389
资产评估机构声明.....	390
第十三节 备查文件	391

释义

在本报告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

本草案	指	《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书（草案）》
本公司、公司、上市公司、中茵股份	指	中茵股份有限公司
中茵集团	指	苏州中茵集团有限公司
闻泰通讯	指	闻泰通讯股份有限公司
前次交易	指	2015 年 10 月，公司获取了证监会签发的《关于核准中茵股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2015]2227 号），同意公司收购闻泰通讯 51%股权，目前已经完成股权过户和新增股份登记工作。
本次交易、本次重组	指	中茵股份拟将其持有的连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权、江苏中茵 100%股权、苏州皇冠 100%股权和徐州中茵 3.8%股权作为置出资产，与闻天下持有的闻泰通讯 20.77%股权进行置换。中茵股份或指定下属子公司分别按 85,647.79 万元和 15,422.11 万元的现金对价收购 Wingtech Limited、CHL 分别持有的闻泰通讯 23.92%和 4.31%股权，股权购买合计现金对价为 101,069.90 万元。
前次交易标的资产、前次重组交易标的	指	闻泰通讯 51%股权
高建荣及其一致行动人	指	高建荣及其配偶冯飞飞、中茵集团
交易对方	指	闻天下、Wingtech Limited 与 CHL
闻天下	指	拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司，更名前为嘉兴中闻鼎泰投资有限公司（简称“中闻鼎泰”）
Wingtech Limited	指	Wingtech Limited，一家注册于 BVI 的公司，本次购买股权的交易对方之一
信联科技、CHL	指	信联科学技术有限公司，Common Holdings Limited，一家注册于中国香港的公司，本次购买股权的交易对方之一
连云港中茵	指	连云港中茵房地产有限公司
昆山泰莱	指	昆山泰莱建屋有限公司
中茵昌盛	指	黄石中茵昌盛置业有限公司
黄石酒店	指	黄石中茵酒店有限公司
苏州皇冠	指	苏州皇冠置业有限公司
昆山酒店	指	昆山中茵世茂广场酒店有限公司
徐州中茵	指	徐州中茵置业有限公司
江苏中茵	指	江苏中茵置业有限公司
中茵矿业	指	西藏中茵矿业投资有限公司

中茵商管	指	江苏中茵商业管理有限公司
淮安中茵	指	淮安中茵置业有限公司
嘉兴闻泰	指	嘉兴闻泰通讯科技有限公司，闻泰集团及闻泰通讯前身
闻泰集团	指	闻泰集团有限公司，闻泰通讯前身
上海闻泰	指	上海闻泰电子科技有限公司
西安闻泰	指	西安闻泰电子科技有限公司
恒顺通泰	指	深圳市恒顺通泰供应链有限公司
永瑞电子	指	嘉兴永瑞电子科技有限公司
香港闻泰	指	Wingtech Group (HongKong) Limited
闻耀电子	指	深圳市闻耀电子科技有限公司
深圳兴实	指	深圳市兴实商业保理有限公司
闻泰通讯深圳分公司	指	闻泰通讯股份有限公司深圳分公司
闻泰通讯北京分公司	指	闻泰通讯股份有限公司北京分公司
嘉兴集成电路	指	嘉兴集成电路设计创业中心有限公司
香港达进	指	TAT CHUN PRINTED CIRCUIT BOARD COMPANY LIMITED
资产置换置出资产评估基准日	指	2015 年 9 月 30 日
最近两年及一期、报告期	指	2013 年、2014 年、2015 年 1-9 月
《资产置换协议》	指	中茵股份与闻天下签署的《资产置换协议》及《补充协议》
《股权购买协议》	指	中茵股份与 Wingtech Limited、CHL 签署的《股权购买协议》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国证监会并购重组委	指	中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
独立财务顾问、国金证券	指	国金证券股份有限公司
法律顾问、通力律所	指	通力律师事务所
立信会计师	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
众华会计师	指	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
银信评估	指	银信资产评估有限公司
置出资产评估机构、天健兴业	指	北京天健兴业资产评估有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《证券发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》

《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《重组若干问题的规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《格式准则第 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》
《指引》	指	上海证券交易所《上市公司重大资产重组信息披露及停复牌业务指引》
元	指	人民币元
1G	指	First-generation, 第一代移动通信技术, 是以模拟技术为基础的蜂窝无线电话系统
2G	指	Second-generation, 第二代移动通信技术, 是以数字语音传输技术为核心的移动通信系统
3G	指	Third-generation, 第三代移动通信技术, 是将无线通信与国际互联网等多媒体通信结合的移动通信系统
4G	指	Fourth-generation, 第四代移动通信技术, 是集 3G 与 WLAN 于一体并能够传输高质量视频图像的移动通信技术
GSM	指	Global System For Mobile Communications, 全球移动通信系统, 是一种第二代移动通信 (2G) 技术
GPRS	指	General Packet Radio Service, 通用分组无线服务技术, 是 GSM 移动电话用户可用的一种移动数据业务
CDMA	指	Code Division Multiple Access, 码分多址, 是一种第二代移动通信 (2G) 技术
PHS	指	Personal Handy-phone System, 是固定网络的补充和延伸, 也被称为无线市话, 俗称“小灵通”
WCDMA	指	Wideband Code Division Multiple Access, 宽带码分多址, 是一种第三代移动通信 (3G) 技术
TD-SCDMA	指	Time Division-Synchronous Code Division Multiple Access, 时分同步码分多址, 是一种第三代移动通信 (3G) 技术
ODM	指	Original Design Manufacturer, 原始设计制造商, 指由采购方委托制造方, 由制造方从设计到生产一手包办, 而最终产品贴上采购方的品牌且由采购方负责销售的生产方式
OEM	指	Original Equipment Manufacture, 指一种“代工生产”方式, 其含义是生产者不直接生产产品, 而是利用自己掌握的关键的核心技术, 负责设计和开发、控制销售渠道, 具体的加工任务交给别的企业去做的方式
WAP	指	Wireless Application Protocol, 无线应用协议, 是一项全球性的网络通信协议, 其使移动网络具有了一种通行的标准, 将 Internet 的丰富信息及先进的业务引入到移动电话等无线终端之中
MMI 技术	指	Man Machine Interface, 人机界面, 是进行移动通信的人与提供移动通信服务的手机之间交往的界面, 包括硬件和软件
SMT	指	Surface Mounting Technology, 表面贴装技术, 是一种无需对印制板钻插装孔, 直接将表面组装元器件贴、焊到印制板表面规定位置上的装联技术
TD-LTE	指	Time Division Long Term Evolution, 分时长期演进, 一种无线通讯技术

PCB	指	Printed Circuit Board, 印制电路板,, 一钟重要的电子部件, 是电子元件的支撑体, 是电子元器件线路连接的提供者
PCBA	指	Printed Circuit Board +Assembly, 印制电路板, 是PCB经过加工后的一种印制电路板
HSDPA	指	High Speed Downlink Packet Access, 高速下行分组接入, 指一种移动通信协议
LCM	指	LCD (Liquid Crystal Display) 即液晶显示器; LCD模组是指将玻璃和LCD驱动器集成到一起的LCD显示产品
EMMC	指	Embedded MultiMedia Card, 为MMC协会所订立的内嵌式存储器标准规格
DDR	指	Double Data Rate双倍速率同步动态随机存储器
EDGE	指	Enhanced Data Rate for GSM Evolution 的缩写, 即增强型数据速率GSM演进技术
基带芯片	指	指一种芯片, 用来合成即将发射的基带信号, 或对接收到的基带信号进行解码
双卡双待	指	基于一套基带和天线射频系统, 支持两个SIM 号码同时进行通信相关的工作

说明: 本报告书中可能存在个别数据加总后与相关汇总数据存在尾差, 系数据计算时四舍五入造成, 敬请广大投资者注意。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

1、互联网推动经济转型腾飞，传统企业与互联网融合加速

2015 年《政府工作报告》，明确支持发展移动互联网、集成电路等战略性新兴产业，提出制定“互联网+”行动计划，推动移动互联网、云计算、大数据、物联网等与现代制造业结合。这是第一次将推动互联网发展纳入国家经济的顶层设计，国务院充分肯定了互联网对传统经济的支撑和促进作用。国家已设立 400 亿元新兴产业创业投资引导基金，还要整合筹措更多资金，为产业创新加油助力；推动互联网为载体，线上线下互动兴业消费红红火火，是实现制造业强国的重要手段。

互联网、尤其是移动互联网的普及以及大数据等技术的迅速发展，使得互联网与各行业的融合加速，“互联网+”即“互联网+各传统行业”，是互联网对传统行业的渗透与融合，但并非二者的简单相加，也并非传统行业简单触网即可完成渗透与融合；而是要通过互联网平台、互联网思维对传统行业进行思维模式和经营模式的颠覆，进而让互联网与传统行业进行深度融合，创造新的发展生态。传统企业纷纷在“大数据+云计算”的基础上建立了自己的智能化根基，逐步从消费到广告营销、零售、批发，再到制造业、一直追溯到上游原材料和生产装备与互联网深度融合。

2、智能家居前景广阔，成为房地产企业转型的重要方向

基于物联网的智慧家庭，是利用信息传感设备将家庭中每个智能产品当作系统的某一部分，在实现其具体职能的同时完成其在系统中的任务，并与云联网连接起来，以强大的云计算、物联网以及支持大数据量传输的宽带网络为支撑，进行实时信息采集、交云和管理，实现家居智能化。

房地产是受到智能家居直接影响最多的一个行业，近几年随着物联网与移动互联网技术的飞速发展，智能家居产品不断成熟，产品层次更加丰富，能够满足不同档次需求，房地产商也逐步由单一房产开发模式向多元化过渡，致力于打造生态化、个性化、绿色的智能家居房产项目。智能家居不仅能为业主提供舒适居住环境，也使得

物业管理更加高效，同时还可以提供智慧社区解决方案，智能养老解决方案。智能家居在物流、医疗、购物、教育、交通等领域也有着巨大的发展空间。

与开发商合作成为智能家居企业开拓市场的关键，房地产企业携手智能家居企业进行转型升级也成为房产行业未来发展大趋势。

3、国内政策和资本市场不断成熟为并购重组进行资源整合创造了有利条件

近年来，国务院相继颁布了《国务院关于促进企业兼并重组的意见》（国发〔2010〕27号）、《国务院关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》（国发〔2014〕14号）、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发〔2014〕17号）等文件，鼓励企业进行市场化并购重组，充分发挥资本市场在企业并购重组过程中的主渠道作用；强化资本市场的产权定价和交易功能，尊重企业自主决策，鼓励各类资本公平参与并购，破除市场壁垒和行业分割，实现公司产权和控制权跨地区、跨所有制顺畅转让。

中国证监会于2014年10月修订发布了《上市公司重大资产重组管理办法》，进一步丰富了并购重组的支付方式，有利于发挥证券市场发现价格、优化资源配置的功能，支持上市公司进行有利于可持续发展的重组业务。

4、上市公司发展战略是本次交易的内在需求

上市公司主营业务之一为房地产开发。长期以来，房地产市场一直是国家宏观调控的重点。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，公司的房地产业务面临着很大的经营压力。

在此背景下，上市公司确立了“做强大健康产业，大力并购新兴互联网产业，全面实现公司产业战略转型，打造一流‘互联网+大健康产业’上市公司”的发展战略，产业战略转型是公司持续、健康发展的必由之路，寻求稳定持久的新的利润增长点是公司发展的重中之重，因此，公司积极从国家产业政策导向中寻求转型，积极介入新兴朝阳产业，通过公司产业战略转型，推动公司持续健康发展，实现股东利益的最大化。

因此，本次交易的内在需求来源于上市公司自身执行业务发展战略的安排。

5、闻泰通讯经营业务和核心竞争力符合上市公司发展战略要求

电子信息制造业是国民经济的战略性、基础性、先导性产业，是加快工业转型升级及国民经济和社会信息化建设的技术支撑与物质基础。智能通讯设备是电子信息制造业的重要组成部分，随着技术的不断进步，智能通讯设备将成为满足消费者信息交流、商务娱乐、健康生活等多方面需求的终端，市场空间广阔。

闻泰通讯已经从成立之初的以移动通讯设计研发为主的业务模式逐步发展到目前集研发与制造为一体的全业务链业务模式，主要为国内外知名通讯品牌商提供移动通信终端设备整体解决方案。

从智能通讯主板、无线通讯模块到硬件生产与组装和软件开发，闻泰通讯积累了丰富的设计研发经验，具有较强的设计研发能力，始终坚持将提高研发设计能力作为企业经营发展的灵魂，将提升生产制造能力作为增强企业核心竞争力的重要驱动因素。闻泰通讯拥有 1,000 多名经验丰富的通讯产业优秀工程师队伍，研发能力突出，拥有数百项专利。闻泰通讯凭借强大的研发设计能力和制造能力获得了客户的认可，也逐步树立了其在行业中的地位。

闻泰通讯具有较强的生产制造能力、创新性强，因其质量稳定可靠、性价比高的产品受到了国内外客户的热烈欢迎。闻泰通讯获得了工信部颁布的“2014 年（第二十八届）中国电子信息产业百强企业”、浙江省 2014 年“电子信息产业百家重点企业”等称号，并获得浙江省科学技术厅颁发的“高新技术企业证书”。

6、闻泰通讯与“互联网+”、智能家居、智能医疗具有较强的关联性

闻泰通讯主营业务为以智能手机为主的移动互联网设备产品的研发与制造业务，具有移动互联网基因，对供应链整合能力突出，具有一定的产品定义能力以及强大的产品开发和系统集成能力，一直为华为、小米、联想、魅族等智能手机国内一线互联网品牌设计产品，例如，闻泰通讯为小米旗下互联网最畅销的安卓平台手机制造商之一，还帮助联想手机成功打造了互联网电商知名品牌智能手机。闻泰通讯以手机为载体，沿着“一带一路”的路线图，积极与俄罗斯（Fly）、印度（Micromax、Karbonn、Lava、Intex）、南美（Blu）、东亚等地企业开展合作，帮助海外客户在差异化产品定义、个性化 ROM（只读存储器）定制、云平台 and OTA（无线下载技术）服务、电子商务等方面进行互联网转型。

闻泰通讯利用其在智能手机、智能硬件方面的优势，以云计算和大数据处理为基础，融合传统家电，具备智能家居产业运营所需的产品定义能力、系统集成能力、软件开发能力、供应链整合能力、MMI（人机界面）系统云服务能力、大数据挖掘与分析能力。闻泰通讯这些优势及能力为其将来推出针对运动功能的穿戴式智能硬件产品、面向智能家居的无线通信模块、智能家居整体解决方案等产品奠定了基础。

闻泰通讯作为移动通讯平台制造商，具备自主知识产权的可靠性高且易移植的网络传输协议、面向超低功耗无线应用的嵌入式实时操作系统、多种健康相关传感器技术和仿生算法、运动传感器算法、光电式心率传感器算法等核心技术，为其切入智能医疗领域做好了技术储备。

（二）本次交易的目的

根据公司未来战略规划，公司全面实现产业战略转型，打造一流“互联网+大健康产业”上市公司，公司此次进一步收购闻泰通讯 49% 股权不仅符合公司从房地产业向朝阳产业转型的发展需要，也是对公司提出的大力并购新兴产业战略转型工作的具体实施，更是积极响应了政府提出的“制定‘互联网+’行动计划”的号召，顺应政策导向积极主动转型，战略布局移动互联网终端、平台和内容，最终实现公司向互联网+产业成功转型的目标。因此，本次并购的内在需求来源于上市公司自身执行业务发展战略的安排。

目前，公司主要经营房地产开发业务，受政策及市场环境变化等因素影响，房地产业务的盈利能力持续降低；根据公司的发展战略，公司将退出房地产业务，并在未来陆续退出现有矿产业务的经营，拟转型进入智能移动通讯终端设计制造领域。

本次交易是公司实现业务转型的重要途径，公司拟通过资产置换和资产购买，实现房地产业务子公司的处置，并实现对闻泰通讯的 100% 持股。随着公司对闻泰通讯股权投资比例的增强，公司在 2016 年以及未来年度资产盈利能力将得到大幅度增强。根据前次交易中闻泰通讯的盈利预测和补偿情况，闻泰通讯在 2015 年、2016 年和 2017 年预测实现的扣除非经常性损益后净利润分别为 21,000 万元、32,000 万元和 45,000 万元。本次交易将为上市公司未来净利润的增长提供有效保障。

2015 年 9 月 15 日，公司因重大资产重组停牌，主要筹划部分房产子公司的处置剥离问题，但由于房地产业务所涉及资产金额较大，且资产处置的流动性较差，难以在

短期内迅速完成房地产业务的出售，因此，筹划初期考虑了可能采用的主要资产出售方式，如资产出售、资产置换等。

2015 年 10 月 27 日，上市公司与闻泰通讯及中介机构人员进行本次交易的首次会议，基于对闻泰通讯所处行业的看好和闻泰通讯自身盈利能力的增强，在会议上商讨了上市公司采取资产置换方式收购闻泰通讯剩余股权的交易可能性。交易双方认为上市公司进一步收购闻泰通讯剩余股权和剥离部分房地产业务，可进一步增强上市公司盈利能力，符合上市公司利益。

本次交易中，交易双方能在较短时间内完成交易方案的确定，主要是基于前次交易（即收购闻泰通讯 51% 股权）的充分了解；随着上市公司对闻泰通讯经营了解的深入，上市公司对智能通讯设备设计制造行业以及闻泰通讯的投资价值更加认可；此外，闻泰通讯 2015 年 1-9 月的经营情况良好，盈利能力较强，所处行业具有良好的发展前景，在完成房地产业务的逐步退出的背景下增加对闻泰通讯的股权比例，符合上市公司及股东利益。

二、本次交易已履行的和尚未履行的决策程序及报批程序

（一）公司已经履行的决策程序

- 1、2015 年 9 月 15 日，公司进入重大资产重组事项停牌程序。
- 2、2015 年 11 月 27 日，公司已与闻天下签署了《资产置换协议》。
- 3、2015 年 11 月 27 日，公司已与 Wingtech Limited、CHL 签署了《股权购买协议》。
- 4、2015 年 11 月 30 日，公司召开第八届董事会第 38 次会议，审议并通过了本次重组预案的相关议案。
- 5、2016 年 01 月 4 日，公司召开第八届董事会第 39 次会议，审议并通过了本次重组（草案）的相关议案。

（二）闻天下已经履行的决策程序

2015 年 12 月 30 日，闻天下召开股东会，作出决定同意本次交易方案。

（三）Wingtech Limited 已经履行的决策程序

2015 年 12 月 30 日，Wingtech Limited 召开股东会，作出决定同意本次交易方案。

（四）CHL 已经履行的决策程序

2015 年 12 月 30 日，CHL 召开股东会，作出决定同意本次交易方案。

（五）本次交易尚需履行的程序

1、本次交易尚需获得公司股东大会的批准后方可实施。

2、有权商务主管部门关于同意闻泰通讯股东 CHL 和 Wing tech Limited 转让所持闻泰通讯股权的批复；

三、本次交易的具体方案

（一）本次交易概要

1、资产置换

中茵股份拟将其持有的连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、苏州皇冠 100%股权、江苏中茵 100%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权和徐州中茵 3.8%股权作为置出资产，与闻天下持有的闻泰通讯 20.77%股权进行置换。

其中，根据天健兴业出具的天兴评报字（2015）第 1456 号《资产评估报告》，截止 2015 年 9 月 30 日，连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、苏州皇冠 100%股权、江苏中茵 100%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权和徐州中茵 3.8%股权经评估价值为 74,142.90 万元。

交易双方参考银信评估出具的“银信评报字（2015）沪第 0488 号”《评估报告》，本次交易拟置入的闻天下持有的 20.77%闻泰通讯股权对应价值为 74,356.61 万元，本次交易拟作价 74,356.61 万元。

经交易双方协商，由于上述置出资产的评估价值与置入资产的评估价值接近，双方拟进行等价置换，置出资产的最终作价为人民币 74,356.61 万元。由于拟置出资产与拟置入资产的作价金额相同，交易各方中的任何一方均无需就本次交易向对方另行支付差价。

本次重组完成后，拟置出资产仍为独立存续的法人主体，其全部债权债务仍由其自身享有或承担，不涉及债权债务的转移。

2、资产购买

交易各方参考“银信评报字（2015）沪第 0488 号”《评估报告》，Wingtech Limited 和 CHL 分别持有闻泰通讯 23.92%和 4.31%股权对应的估值分别为 85,647.79 万元和 15,422.11 万元。公司与 Wingtech Limited 和 CHL 签署《股权收购协议》，约定公司或指定下属子公司分别按 85,647.79 万元和 15,422.11 万元的现金对价收购 Wingtech Limited 和 CHL 分别持有的闻泰通讯 23.92%和 4.31%股权，股权购买合计现金对价为 101,069.90 万元。

（二）本次交易对方

本次交易中，重大资产置换的交易对方为闻天下，资产购买的交易对方为 Wingtech Limited 与 CHL。

（三）本次交易标的

公司本次交易中重大资产置换置出资产为连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、苏州皇冠 100%股权、江苏中茵 100%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权和徐州中茵 3.8%股权，置入资产为闻天下持有的闻泰通讯 20.77%股权；

公司本次交易中资产购买部分交易标的为 Wingtech Limited 与 CHL 持有的闻泰通讯合计 28.23%股权；

（四）本次交易资产交易价格和定价依据

1、置出资产估值及作价情况

根据天健兴业出具的天兴评报字（2015）第 1456 号《资产评估报告》，以 2015 年 9 月 30 日为评估基准日，拟置出房产子公司的评估情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	账面净资产	资产基础法			收益法		
			评估值	增值额	增值率	评估值	增值额	增值率
1	连云港中茵	15,712.26	17,384.37	1,672.11	10.64%	11,532.74	-4,179.52	-26.60%
2	昆山泰莱	10,403.37	11,857.52	1,454.15	13.98%	11,031.03	627.66	6.03%
3	苏州皇冠	8,279.75	8,940.73	660.98	7.98%	8,403.27	123.52	1.49%
4	江苏中茵	45,745.02	48,957.50	3,212.48	7.02%	17,029.07	-28,715.95	-62.77%

5	昆山酒店	-8,587.37	-8,102.77	484.60	5.64%			
6	中茵商管	-230.70	371.68	602.38	261.11%			
7	徐州中茵	106,285.13	123,478.75	17,193.62	16.18%	122,140.76	15,855.63	14.92%

本次交易置出资产采用资产基础法下评估价值作为作价依据，具体作价情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	持股比例	账面净资产 (100%股权)	拟转让比例股 权对应账面价 值	评估值 (100%股权)	拟转让比例股 权对应交易作 价
1	连云港中茵	70.00%	15,712.26	10,998.58	17,384.37	12,169.06
2	昆山泰莱	60.00%	10,403.37	6,242.02	11,857.52	7,114.51
3	苏州皇冠	100.00%	8,279.75	8,279.75	8,940.73	8,940.73
4	江苏中茵	100.00%	45,745.02	45,745.02	48,957.50	48,957.50
5	昆山酒店	100.00%	-8,587.37	-8,587.37	-8,102.77	-8,102.77
6	中茵商管	100.00%	-230.70	-230.70	371.68	371.68
7	徐州中茵	3.80%	106,285.13	4,038.83	123,478.75	4,692.19
	合计			66,486.14		74,142.90

本次交易中，置出资产对应净资产金额为 66,486.14 万元，评估价值为 74,142.90 万元，整体增值率为 11.52%。

2、置入和购买资产估值及作价情况

参考银信评估出具的银信评报字（2015）沪第 0488 号评估报告，在评估基准日 2015 年 3 月 31 日，闻泰通讯账面净资产 49,886.37 万元，采用收益法评估后闻泰通讯股东全部权益价值为 358,013.29 万元，评估增值 308,126.92 万元，增值率 617.66%。采用资产基础法评估后的总资产价值 229,077.38 万元，总负债 130,989.58 万元，净资产为 98,087.80 万元，净资产评估增值 48,201.43 万元，增值率 96.62%。资产基础法评估结果为 98,087.80 万元，收益法评估结果为 358,013.29 万元，两种方法差异 259,925.49 万元。

本次交易中，参考闻泰通讯前次评估价值 358,013.29 万元，置入和购买的闻泰通讯 49%股权最终交易作价为 175,426.51 万元。

四、本次重组对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及发行股份，不影响上市公司股权结构。公司在完成前次交易资产过户和股份登记后，中茵集团、高建荣和冯飞飞合计持有公司 202,563,467 股，占公司股本总额的 31.79%。

2015 年 12 月 17 日，公司收到控股股东中茵集团通知，其于 2015 年 12 月 17 日与茅惠英签署了《股份转让协议》，以协议转让方式向茅惠英转让其所持有的本公司股份 3400 万股，转让完成后中茵集团仍持有公司股份 110,806,801 股。

综合考虑，在中茵发行股份购买资产下新增股份登记上市和中茵集团协议转让事项完成后，中茵集团持有中茵股份 17.39% 股权，高建荣直接持有公司 6.48% 股权，冯飞飞直接持有公司 2.59% 股权，高建荣及其一致行动人合计持有公司 26.45% 股权。闻天下持有公司 24.16% 股权，目前，高建荣仍为公司实际控制人。

此外，公司于 2015 年 12 月 18 日接到上海证券交易所的通知，上海市第一中级人民法院因上海展顿投资管理合伙企业（有限合伙）诉中茵集团一案，对本公司控股股东苏州中茵集团有限公司持有的本公司股份 80,256,801 股（其中 80,250,000 股已质押）及孳息进行了冻结，冻结时间从 2015 年 12 月 18 日起至 2018 年 12 月 17 日止。

（二）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

本次资产置换和资产购买交易完成后，由于部分重要房地产业务子公司置出，上市公司房地产业务总资产、营业收入、营业利润将减少。但拟进一步收购闻泰通讯 49.00% 股权，由于闻泰通讯 2015 年经营状况良好，预计将进一步增加公司的归属于母公司所有者净利润。公司通过本次重大资产置换和资产购买，将逐步缩减并最终全面退出房地产业务经营，为公司业务转型为智能移动通讯终端设计制造业务之“互联网+”平台企业打下基础，从而保证公司的可持续发展。

根据经审阅的中茵股份备考合并财务报告，本次交易对上市公司主要财务指标的影响如下：

单位：万元

项目	2015-09-31		2014-12-31	
	本次交易前	备考	本次交易前	备考
资产总计	677,451.90	956,142.66	717,525.13	888,968.44
负债总计	307,041.72	434,161.21	346,935.46	376,413.07

归属于上市公司股东的 所有者权益	260,014.92	392,541.59	260,367.67	384,005.59
项目	2015 年 1-9 月		2014 年度	
	本次交易前	备考	本次交易前	备考
营业收入	45,936.01	608,846.89	162,305.05	435,212.13
营业利润	1,674.24	9,197.73	11,582.61	-5,327.75
利润总额	1,760.44	13,458.29	10,463.53	-2,919.11
归属于上市公司股东的 净利润	-951.83	5,611.65	1,689.23	-2,353.95

根据备考财务报表最近一期财务数据，如果本次交易顺利完成，上市公司在本次交易后财务状况和利润水平均有所提高，盈利能力有所增强。

（三）本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易内容包含重大资产置换和资产购买。交易完成后，上市公司将在经营管理人员中引入通讯行业专业人才，以适应公司主营业务中通讯业务比重增加的发展规划。公司在前次发行股份购买资产交易中，根据交易安排，闻天下有权在交易完成后按照中茵股份章程提名一名非独立董事。

除此之外，董事、监事、高级管理人员不会因本次交易发生重大变化，内部组织结构和法人治理制度也不会因本次交易而发生重大变化，不会对上市公司治理机制产生重大影响。上市公司将继续保持法人治理结构的有效运作，继续保持各项制度的有效执行。

（四）本次交易对上市公司可持续发展的影响

目前，公司主要经营房地产开发业务，受政策及市场环境变化等因素影响，房地产业务的盈利能力持续降低。根据公司的发展战略，公司将主动收缩房地产业务和其他业务，通过本次资产置换和后续房地产业务出售，将逐步完成房地产业务的全面退出。通过本次资产置换和资产购买，上市公司最终将持有闻泰通讯 100%股权，从而全面转型通讯设备行业。

本次交易中，公司通过资产置换置出多个房地产公司股权，并逐步完成房地产业务的全面退出，主要考虑到房产行业产业政策的不确定性和地产市场调控的风险，上市公司在稳定现有主要开发项目稳健开发的基础上，开始将部分已完成项目开发建设

且处于尾盘销售阶段的房产子公司，如昆山泰莱、江苏中茵、连云港中茵等房地产业务子公司予以置出剥离。本次交易将已处于尾盘销售阶段的房产子公司的剥离，是在既定的战略转型的要求下做出的安排，符合公司战略规划。

公司在既定的战略转型要求下，在尚未完全退出房地产业务的经营期间，将利用自身优势继续做稳做精现有地产项目，尽早完成存量地产开发；这与公司先通过本次交易将已处于尾盘销售阶段的房产子公司的剥离，并“逐步完成房地产业务的全面退出”，均符合公司既定的战略规划，是公司为尽早实现战略转型而采取的符合公司实际情况的安排。

本次交易有利于公司实现业务结构调整，解决发展瓶颈，有利于维护上市公司全体股东的利益。

（五）本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

截至本报告书签署日，除本报告书披露的内容之外，中茵股份尚无可预见的重大资本性支出，亦无其他配套融资计划。

（六）本次交易职工安置方案与执行情况及其对上市公司的影响

本次交易完成后，中茵股份、置出资产与置入资产闻泰通讯与员工已缔结的劳动合同关系继续有效，不涉及人员安置。

（七）本次交易成本对上市公司的影响

本次交易的主要成本包括资产置换所涉及的相关税费以及聘请独立财务顾问、审计机构、评估机构和法律顾问的费用，上述费用将减少重组当年上市公司的净利润。

第二节 交易各方基本情况

一、上市公司基本情况

(一) 上市公司概况

公司名称	中茵股份有限公司
公司英文名称	Join In (Holding) Co., Ltd.
曾用名称	黄石康赛时装股份有限公司、黄石康赛集团股份有限公司、黄石康赛股份有限公司、湖北天华股份有限公司
股票简称	中茵股份
股票代码	600745
公司类型	股份有限公司（上市）
上市日期	1996年8月28日
股票上市交易所	上海证券交易所
成立时间	1993年1月11日
注册号	420000000013340
注册地址	湖北省黄石市团城山6号小区
办公地址	湖北省黄石市团城山开发区广会路18号
注册资本	48,332.035万元
法定代表人	高建荣
董事会秘书	吴年有
邮政编码	435003
电话	0714-6350569
传真	0714-6353158
公司网站	http://www.joinin-holding.com
营业执照号	420000000013340
税务登记证	420202706811358
组织机构代码	70681135-8
经营范围	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) 公司设立及股权变动情况

1、公司设立及上市情况

公司前身为黄石服装厂，1990 年，经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，公司总股本为 300 万股。

1996 年 8 月，经中国证监会证监发字（1996）第 158 号文件批准，上海证券交易所以上证上字（1996）第 069 号文同意，公司股票于 1996 年 8 月 28 日在上海证券交易所挂牌交易。股票简称：康赛集团，股票代码：600745。

2、公司历次股权变动情况

（1）1990年11月，增资

1990 年 11 月，经湖北省体改办以鄂（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，本次增资完成后公司总股本为 1,300 万股。

（2）1992年2月，增资扩股

1992 年 2 月，经湖北省体改办以鄂（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，共计增资扩股 1,620 万股，本次增资扩股完成后公司总股本为 2,920 万股。

（3）1993年3月，增资

1993 年 3 月，经湖北省体改办以鄂（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，本次增资完成后公司总股本为 4,250 万股。

（4）1994年，资产增值转股

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，本次资产增值转股后公司总股本为 5,279.16 万股。

（5）1997年4月，送股及资本公积转增股本

1997年4月，经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，本次股份送转后公司总股本为10,558.32万股。

(6) 1998年7月，配股

1998年7月，经中国证监会（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，本次股份配售完成后公司股本总额为12,174.4896万股。

(7) 2007年4月，股权转让

2007年4月，公司股东河南戴克实业有限公司、上海晋乾工贸有限公司、上海步欣工贸有限公司、上海肇达投资咨询有限公司将所持部分股份转让给苏州中茵集团有限公司，上述股权已于2007年5月8日完成过户。本次股权转让完成后，控股股东由河南戴克实业有限公司变更为中茵集团，中茵集团共持有公司2,929.10万股股票，占公司总股本的24.06%。实际控制人由庄凯变更为高建荣，高建荣通过中茵集团间接持有公司1,757.46万股股票，占公司总股本的14.436%。

(8) 2008年，股权分置改革及发行股份购买资产

2008年1月2日，公司召开股权分置改革相关股东会会议，通过了《湖北天华股份有限公司关于公司股权分置改革方案的议案》，股权分置改革方案实施股权登记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1.447股，非流通股股东对流通股股东共支付676.8万股补偿对价。

2007年9月27日，公司与中茵集团签订《新增股份购买资产协议》，约定公司向中茵集团非公开发行205,630,000股新股购买中茵集团所持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%股权和昆山泰莱建屋有限公司60%股权，经中国证监会于2008年4月7日出具的证监许可【2008】506号《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》之核准同意。本次交易实施完成后，中茵集团共持有公司239,921,000股股份，占公司总股本的73.29%。

(9) 2014年9月，非公开发行股票

2014 年 4 月 18 日，中国证监会向公司核发《关于核准中茵股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可【2014】432 号），核准公司非公开发行不超过 18,000 万股新股。2014 年 9 月，公司向永赢基金管理有限公司、博时基金管理有限公司、招商财富资产管理有限公司、融通基金管理有限公司、东海基金管理有限责任公司、招商基金管理有限公司 6 家特定对象非公开发行 155,945,454 股股份。本次发行前公司股本总额为 327,374,896 股，发行后股本总额为 483,320,350 股，实际控制人不变，仍为高建荣。

截至 2015 年 9 月 30 日，上市公司前十大股东如下：

序号	股东名称（全称）	持股数量（股）	比例（%）
1	苏州中茵集团有限公司	144,806,801	29.96%
2	东海基金-工商银行-东海基金-鑫龙 72 号资产管理计划(第二期)	41,998,890	8.69%
3	高建荣	41,266,666	8.54%
4	东海基金-工商银行-东海基金-鑫龙 72 号资产管理计划(第一期)	35,001,110	7.24%
5	全国社保基金五零一组合	18,000,000	3.72%
6	招商财富-招商银行-同泰 1 号特定多个客户资产管理计划	18,000,000	3.72%
7	永赢基金-宁波银行-永赢基金-中投联达定增一期分级资产管理计划	18,000,000	3.72%
8	融通基金-招商银行-融通融裕 20 号特定多个客户资产管理计划	18,000,000	3.72%
9	冯飞飞	16,490,000	3.41%
10	曹菊英	9,152,200	1.89%

（10）2015年12月，非公开发行股票

2015 年 10 月，中茵股份获取了证监会签发的《关于核准中茵股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2015]2227 号），同意公司收购闻泰通讯 51%股权。

2015 年 12 月 22 日，浙江省商务厅出具浙商务外许字【2015】151 号《浙江省商务厅行政许可决定书》，同意闻天下将闻泰通讯 51%股权转让给中茵股份。

2015 年 12 月 25 日，闻泰通讯就上述股权转让在浙江省嘉兴市工商行政管理局办理了备案手续。

2015 年 12 月 28 日，中茵股份完成新增股份登记，登记事项完成后，公司总股本由 483,320,350 股增加至 637,266,387 股。登记完成后上市公司前 10 大股东情况如下：

序号	股东名称（全称）	持股数量 （股）	比例（%）
1	拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司	153,946,037	24.16%
2	苏州中茵集团有限公司	144,806,801	22.72%
3	东海基金－工商银行－东海基金－鑫龙 72 号资产管理计划（第二期）	41,998,890	6.59%
4	高建荣	41,266,666	6.48%
5	东海基金－工商银行－东海基金－鑫龙 72 号资产管理计划（第一期）	35,001,110	5.49%
6	冯飞飞	16,490,000	2.59%
7	全国社保基金五零一组合	16,000,044	2.51%
8	曹菊英	9,152,200	1.44%
9	中国农业银行股份有限公司－中邮核心成长混合型证券投资基金	5,660,460	0.89%
10	交通银行股份有限公司－工银瑞信互联网加股票型证券投资基金	5,508,141	0.86%
		469,830,349	73.73%

（三）最近三年控制权变动情况

公司控股股东为中茵集团，实际控制人为高建荣。最近三年，公司控股股东、实际控制人均未发生变化。

上市以来最近一次控制权变动情况如下：

2007 年 4 月，公司股东河南戴克实业有限公司、上海晋乾工贸有限公司、上海步欣工贸有限公司、上海肇达投资咨询有限公司将所持部分股份转让给苏州中茵集团有限公司。本次股权转让完成后，控股股东由河南戴克实业有限公司变更为中茵集团。上市公司实际控制人由庄凯变更为高建荣。

（四）最近三年重大资产重组情况

2015 年 10 月，公司获取了证监会签发的《关于核准中茵股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2015]2227 号），同意公司以发行股份购买资产方式收购闻泰通讯 51%股权。

截止本报告书出具之日，闻天下持有的闻泰通讯 51%已经过户至公司名下，并且已经完成新增股份登记。

（五）最近三年主营业务发展情况及主要财务指标

1、主营业务发展情况

中茵股份是一家房地产综合类公司。公司主要从事房地产开发经营，物业管理，酒店投资及酒店管理。公司产品主要为商品房，公司项目主要集中在中国经济发展最活跃、最快速的长三角区域，在苏州、连云港、徐州、淮安、昆山等多个城市和地区进行住宅、写字楼、酒店、商业等众多项目的开发。

根据立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字[2015]第 112847 号《中茵股份审计报告》，公司最近两年主营业务情况如下：

行业	2014 年度		2013 年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
房地产业	143,496.77	90.43%	176,554.63	75.46%
采矿业	2,114.92	1.33%	-	-
服务业	13,079.34	8.24%	6,830.08	2.92%
药业	-	-	50,572.92	21.62%
合计	158,691.04	100%	233,957.63	100%

2、主要财务指标

中茵股份最近三年及一期财务指标如下：

单位：万元

项目	2015-09-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
资产总额	677,451.90	717,525.13	633,648.30	521,526.29
负债总额	307,041.72	346,935.46	442,199.32	430,356.47
净资产	370,410.18	370,589.67	191,448.98	91,169.82
归属于上市公司股东所有者权益	260,014.92	260,367.67	85,518.51	80,121.36
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	5.38	5.39	2.61	2.45
资产负债率	45.32%	48.35%	69.79%	82.52%
项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	45,936.01	162,305.05	236,779.61	135,307.44
利润总额	1,760.44	10,463.53	15,754.89	16,748.61
净利润	380.74	5,064.62	10,424.75	11,746.16

项目	2015-09-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
归属于上市公司股东的净利润	-951.83	1,689.23	5,383.71	10,074.42
基本每股收益（元/股）	-0.02	0.05	0.16	0.31
经营活动产生的现金流量净额	-37,689.15	-92,822.28	53,278.16	23,999.50
毛利率	41.42%	25.85%	38.56%	38.41%

注：2015 年 1-9 月财务数据来源为 2015 年三季度报告（未经审计），2014 年财务数据摘自《审计报告》（信会师报字[2015]第 112847 号），2013 年财务数据摘自《审计报告》（信会师报字[2014]第 112698 号），2012 年财务数据摘自《审计报告》（信会师报字[2013]第 111939 号）。

（六）控股股东及实际控制人概况

截至本报告书签署日，中茵集团持有上市公司 144,806,801 股股份，占本次发行前上市公司总股本的 22.72%，为上市公司控股股东。高建荣及其配偶冯飞飞合计持有上市公司 57,756,666 股股份，占本次发行前上市公司总股本的 9.06%，并通过中茵集团间接持有上市公司 22.72%的股份。高建荣合计控制上市公司 31.79%的股份，高建荣为上市公司实际控制人。

2015 年 12 月 17 日，公司收到控股股东中茵集团通知，其于 2015 年 12 月 17 日与茅惠英签署了《股份转让协议》，以协议转让方式向茅惠英转让其所持有的本公司股份 3400 万股，转让完成后中茵集团仍持有公司股份 110,806,801 股。

综合考虑，在中茵发行股份购买资产下新增股份登记上市和中茵集团协议转让事项完成后，中茵集团持有中茵股份 17.39%股权，高建荣直接持有公司 6.48%股权，冯飞飞直接持有公司 2.59%股权，高建荣及其一致行动人合计持有公司 26.45%股权，闻天下持有公司 24.16%股权，高建荣仍为公司实际控制人。

此外，公司于 2015 年 12 月 18 日接到上海证券交易所的通知，上海市第一中级人民法院因上海展顿投资管理合伙企业（有限合伙）诉中茵集团一案，对本公司控股股东苏州中茵集团有限公司（简称“中茵集团”）持有的本公司股份 80,256,801 股（其中 80,250,000 股已质押）及孳息进行了冻结，冻结时间从 2015 年 12 月 18 日起至 2018 年 12 月 17 日止。

1、控股股东情况

公司名称	苏州中茵集团有限公司

类型	有限责任公司		
成立时间	2003 年 08 月 21 日		
注册资本	10,000 万元		
注册号	320594000050049		
注册地址	苏州工业园区唯亭镇迎宾路11号		
法定代表人	高建荣		
经营范围	对房地产、宾馆、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）、金属材料、化工原料（不含危险品）、建筑材料。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
股东情况	姓名	出资额（万元）	持股比例
	高建荣	6,000	60%
	冯飞飞	4,000	40%
	合计	10,000	100%

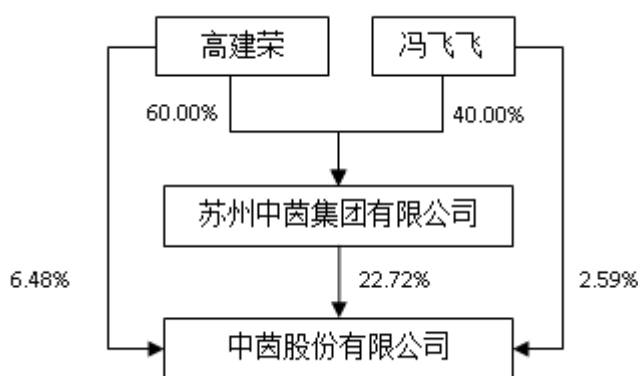
2、实际控制人情况

上市公司实际控制人为高建荣，具体情况如下：

高建荣，男，1962 年 9 月 22 日出生，大专学历，身份证号 3301219620922****。住址为浙江省萧山市城厢镇水曲弄 97 号 508 室，中国国籍，拥有加拿大居留权。

3、公司与控股股东、实际控制人之间的股权关系

截至本报告书签署日，上市公司与实际控制人之间的产权及控制关系如下图所示：



备注：上表中中茵集团持有公司股份比例未考虑中茵集团向茅惠英协议转让股权事宜，截止本报告书出具之日，上述协议转让尚未实施。

（七）上市公司及其主要管理人员因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违

规被中国证监会立案调查的情况说明

最近三年内上市公司及其主要管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况。

（八）上市公司及其主要管理人员最近三年内受到行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明

最近三年内上市公司及其主要管理人员不存在受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况，不存在受到交易所公开谴责情形。

二、交易对方基本情况

本次交易对方系闻泰通讯的股东闻天下、Wingtech Limited 和 CHL。

（一）本次置产置换交易对方：闻天下

1、闻天下基本概况

公司名称	拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司
企业性质	私营有限责任公司
注册地	拉萨市金珠西路158号世通阳光新城2幢4单元5楼2号
主要办公地点	拉萨市金珠西路158号世通阳光新城2幢4单元5楼2号
法定代表人	张锦源
成立日期	2011年1月25日
营业期限	2011年1月25日至2031年1月24日
注册资本	14,000万元
注册号码	540091200015222
组织机构代码	32140442-8
税务登记证号码	540108321404428
经营范围	实业投资、投资管理、投资咨询及物业管理（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）

2、闻天下历史沿革

（1）2011年1月，公司设立

2011年1月24日，张学政以货币方式出资设立嘉兴中闻鼎泰投资有限公司，出资额为3,500万元。2011年1月24日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司出具嘉恒会内验（2011）023号《验资报告》，对中闻鼎泰股东的出资情况进行了审验。经验证，截至2011年1月24日，中闻鼎泰已收到股东以货币形式缴纳的注册资本合计3,500万元。

2011年1月25日，中闻鼎泰在嘉兴市工商行政管理局南湖分局完成注册登记，并取得了注册号为330402000077576的《营业执照》。

（2）2011年1月，第一次增资

2011年1月26日，中闻鼎泰召开股东会并作出决议，同意将注册资本增至7,000万元，张学政认缴3,500万元。2011年1月30日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司

对注册资本到位情况进行了验证，并出具嘉恒会内验（2011）024号《验资报告》，截至2011年1月28日，中闻鼎泰已收到股东以货币形式缴纳的新增注册资本，合计3,500万元。

2011年1月30日，中闻鼎泰就上述事宜在嘉兴市工商行政管理局南湖分局完成工商变更手续。

（3）2011年1月，第二次增资

2011年1月30日，中闻鼎泰召开股东会并作出决议，同意将注册资本增至9,500万元，张学政认缴2,500万元。2011年1月31日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司对注册资本到位情况进行了验证，并出具嘉恒会内验（2011）025号《验资报告》，截至2011年1月30日，中闻鼎泰已收到股东以货币形式缴纳的新增注册资本合计2,500万元。

2011年1月31日，中闻鼎泰就上述事宜在嘉兴市工商行政管理局南湖分局完成工商变更手续。

（4）2011年2月，第三次增资

2011年2月15日，中闻鼎泰召开股东会并作出决议，同意将注册资本增至12,000万元，张学政认缴2,500万元。2011年2月15日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司对注册资本到位情况进行了验证，并出具嘉恒会内验（2011）029号《验资报告》，截至2011年2月15日，中闻鼎泰已收到股东以货币形式缴纳的新增注册资本合计2,500万元。

2011年2月17日，中闻鼎泰就上述事宜在嘉兴市工商行政管理局南湖分局完成工商变更手续。

（5）2011年2月，第四次增资

2011年2月17日，中闻鼎泰召开股东会并作出决议，同意将注册资本增至14,000万元，张学政认缴2,000万元。2011年2月17日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司对注册资本到位情况进行了验证，并出具嘉恒会内验（2011）035号《验资报告》，截至2011年2月17日，中闻鼎泰已收到股东以货币形式缴纳的新增注册资本合计2,000万元。

2011年2月22日，中闻鼎泰就上述事宜在嘉兴市工商行政管理局南湖分局完成工商变更手续。

（6）2011年4月，住所变更

2011年4月13日，中闻鼎泰召开股东会并作出决议，将住所变更为嘉兴市南湖区凌公塘路3339号（嘉兴科技城）综合楼C座102室。

2011年4月13日，中闻鼎泰就上述事宜在嘉兴市工商行政管理局南湖分局完成工商变更手续。

（7）2011年6月，第五次增资

2011年6月21日，中闻鼎泰召开股东会并作出决议，同意将注册资本增至18,977万元，张学政认缴4,977万元。2011年6月23日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司对注册资本到位情况进行了验证，并出具嘉恒会内验（2011）148号《验资报告》，截至2011年6月22日，中闻鼎泰已收到股东以货币形式缴纳的新增注册资本，合计4,977万元。

2011年7月1日，中闻鼎泰就上述事宜在嘉兴市工商行政管理局南湖分局完成工商变更手续。

（8）2011年9月，减资

2011年7月20日，中闻鼎泰召开股东会并作出决议，同意将注册资本由18,977万元减少至14,000万元。2011年7月22日，中闻鼎泰就前述减资事项刊登《减资公告》。

2011年9月6日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司对注册资本减少情况进行了验证，并出具嘉恒会内验（2011）217号《验资报告》，截至2011年9月5日，中闻鼎泰已减少注册资本4,977万元。

2011年9月7日，中闻鼎泰就上述事宜在嘉兴市工商行政管理局南湖分局完成工商变更手续。

（9）2011年12月，法定代表人变更

2011年12月12日，中闻鼎泰法定代表人变更为张锦源。

2011 年 12 月 13 日，中闻鼎泰就上述事宜在嘉兴市工商行政管理局南湖分局完成工商变更手续。

（10）2015年3月，名称及住所变更

2015 年 3 月，中闻鼎泰更名为拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司，住所变更为拉萨市金珠西路 158 号世通阳光新城 2 幢 4 单元 5 楼 2 号。

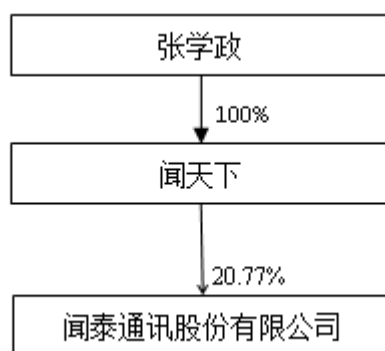
（11）2015年12月，股权转让

2015 年 10 月，中茵股份获取了证监会签发的《关于核准中茵股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2015]2227 号），同意中茵股份以发行股份购买资产方式收购闻泰通讯 51%股权。

2015 年 12 月 22 日，浙江省商务厅出具浙商务外许字【2015】151 号《浙江省商务厅行政许可决定书》，同意闻天下将闻泰通讯 51%股权转让给中茵股份。

2015 年 12 月 25 日，闻泰通讯就上述股权转让在浙江省嘉兴市工商行政管理局办理了备案手续。

3、闻天下产权及控制关系结构图



4、闻天下最近三年主营业务发展状况

闻天下主要从事投资和管理业务，经营范围为实业投资、投资管理、投资咨询及物业管理（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）。

5、闻天下财务情况

闻天下最近两年主要财务数据（合并报表）如下：

单位：万元

项目	2014-12-31	2013-12-31
流动资产合计	160,256.93	201,119.31
非流动资产合计	42,364.14	35,041.35
资产总计	202,621.06	236,160.66
流动负债合计	121,946.23	162,246.36
非流动负债合计	2,801.01	3,304.56
负债合计	124,747.24	165,550.92
归属于公司所有者权益合计	61,727.14	54,086.31
所有者权益合计	77,873.83	70,609.74
资产负债率	61.57%	70.10%
项目	2014 年度	2013 年度
营业收入	413,731.99	389,639.45
营业利润	6,999.29	12,789.08
利润总额	11,269.78	15,036.93
净利润	10,124.32	12,282.91
归属于公司所有者的净利润	7,639.87	10,861.55
少数股东损益	2,484.45	1,421.37

注：2014 年度财务数据摘自《审计报告》（众会字（2015）第 4082 号）。

6、闻天下持有其他公司股权情况

截至 2015 年 9 月 30 日，除闻泰通讯外，闻天下的其他对外投资情况如下：

名称	成立日期	注册地址	主营业务	注册资本	持股比例
上海蕴宏投资咨询有限公司	2013年3月25日	上海市嘉定工业区宝钱公路3816号1幢D区	投资咨询、企业管理咨询（不含金融、证券、期货）、机械设备批发、佣金代理（拍卖除外），并提供相关配套服务。	18,000 万元	25%

（二）本次股权购买交易对方：Wingtech Limited

1、Wingtech Limited 基本情况

公司名称	Wingtech Limited
企业性质	有限公司
执行事务合伙人	张学政
注册号	686094

成立时间	2005 年 11 月 24 日
法定股本	5,000 股
已发行股份	1 股
每股面值	1 美元
注册地址	P.O.Box 957, Offshore Incorporations Centere, Road Town, Tortola, British Virgin Islands.

2、Wingtech Limited 历史沿革

Wingtech Limited 设立于 2005 年 11 月 24 日，系依据英属维尔京群岛法律设立的有限公司。该公司设立至今的股东变化情况如下：

（1）2005年11月，Wingtech Limited设立

Wingtech Limited 于 2005 年 11 月 24 日在英属维尔京群岛设立，已发行股份 1 股，每股 1 美元，张学营先生持股比例 100%。

（2）2006年2月，Wingtech Limited的第一次股权转让

2006 年 2 月 8 日，张学营先生将 Wingtech Limited 100%的股权转让给刘任华先生。

（3）2006年2月，Wingtech Limited的第二次股权转让

2006 年 2 月 15 日，刘任华先生将 Wingtech Limited 100%的股权转让给陈静女士。

（4）2006年10月，Wingtech Limited的第三次股权转让

2006 年 10 月 31 日，陈静女士将 Wingtech Limited 100%的股权转让给梁云女士。

（5）2007年12月，Wingtech Limited的第四次股权转让

2007 年 12 月 28 日，梁云将其持有的 Wingtech Limited 100%的股权以 1 美元为对价转让给张学政控制的 HTC 信托项下的 I-Power。同日，Wingtech Limited 完成股东变更登记手续。

（6）2007年12月，Wingtech Limited的第五次股权转让

2008 年 7 月张学政将 I-Power 持有的 Wingtech Limited 100%股权转由 Wingtech Investment 持有，根据双方于 2008 年 7 月 1 日签署《Instrument of Transfer》，Wingtech Investment 以 1 美元为对价受让 I-Power 所持有的 Wingtech Limited 100%股权。

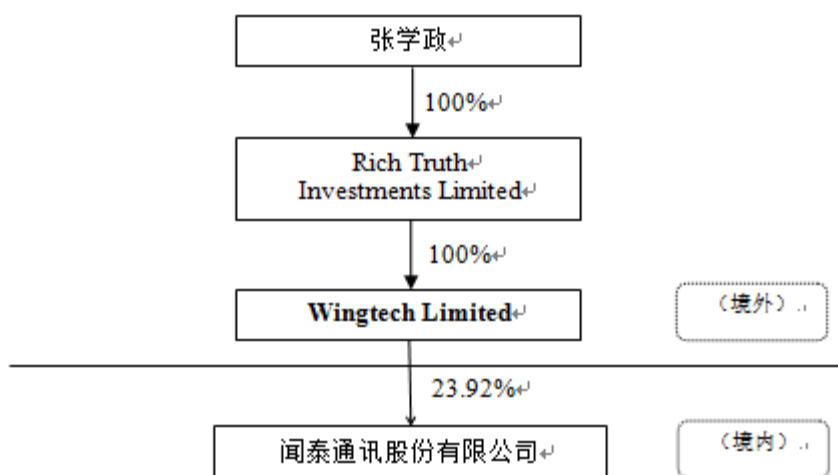
（7）2011年7月，Wingtech Limited的第六次股权转让

2011年6月，Wingtech Investment 将其持有的 Wingtech Limited 100%的股权全部转让给张学政先生。根据双方签署的《Instrument of Transfer》以及 Wingtech Limited 的《Register of Members》，此项股权转让已于 2011 年 6 月 15 日办理完毕。截至 2011 年 6 月 15 日，张学政持有 Wingtech Limited 100%的股权。

(8) 2014年7月，Wingtech Limited的第七次股权转让

2014 年 7 月 23 日，张学政以 1 美元价格将其持有的 Wingtech Limited 100%股权转让给 Rich Truth Investments Limited（裕诚投资）。

3、Wingtech Limited 产权及控制关系结构图



4、Wingtech Limited 最近两年主要财务指标

最近两年主要财务数据如下：

单位：美元

项目	2014-12-31	2013-12-31
流动资产合计	11,201,562.32	5,732,335.51
非流动资产合计	7,000,000.00	7,000,000.00
资产总计	18,201,562.32	12,732,335.51
流动负债合计	5,123,519.26	3,538,481.38-
非流动负债合计	-	-
负债合计	5,123,519.26	3,538,481.38
所有者权益合计	13,078,043.06	9,193,854.13

资产负债率	28.15%	27.79%
项目	2014 年度	2013 年度
营业收入	-	-
营业利润	-3,472.07	-1,232.18
利润总额	3,884,188.93	58,212.26
净利润	3,884,188.93	58,212.26

注：以上财务数据未经审计；

5、Wingtech Limited 最近三年主营业务发展状况及下属子公司情况

Wingtech Limited 除作为闻泰通讯控股方外，无其他主营业务，且无其他下属子公司。

（三）本次股权购买交易对方：CHL（信联科技）

1、CHL 基本情况

公司名称	Common Holdings Limited
中文名称	信联科学技术有限公司
类型	有限公司
注册号	1522957
成立时间	2010 年 11 月 2 日
授权发行股本	10,000 股
已发行股本	1 股
每股面值	1 港元
注册地址	Unit 606 6/F, Alliance Bldg, 133 Connaught Rd, Central HK

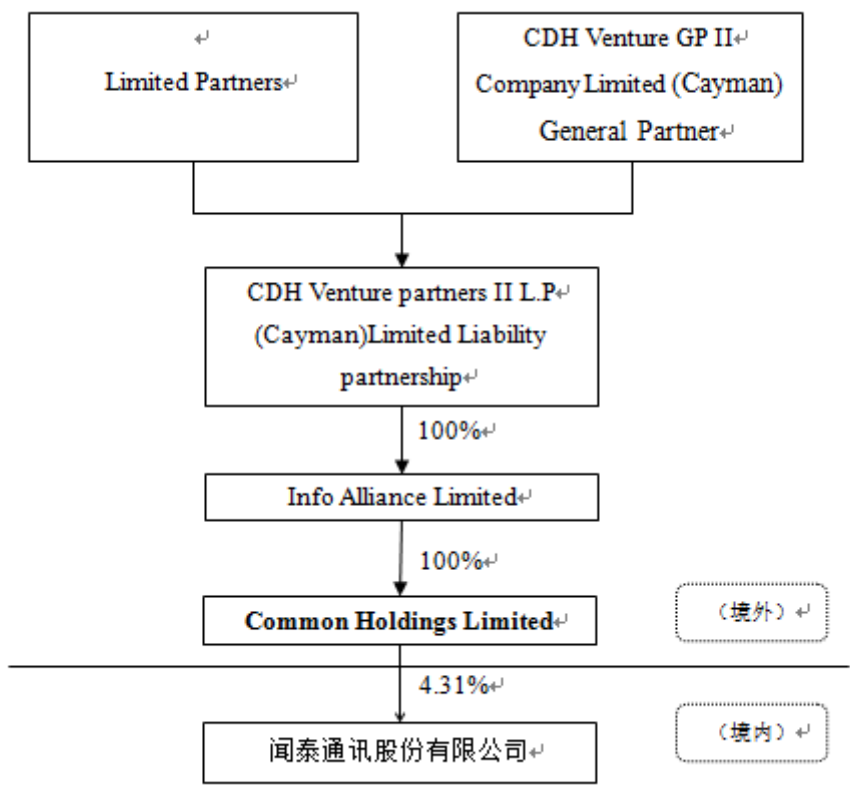
2、CHL 历史沿革

CHL 成立于 2010 年 11 月 2 日，注册地址：Unit 606 6/F, Alliance Bldg, 133 Connaught Rd, Central HK，授权发行股本为 10,000 股普通股（每股面值 1 港元），已发行股本为 1 股，唯一注册股东为 Info Alliance Limited。

Info Alliance Limited 是一家根据英属维尔京群岛法律注册成立的有限公司，注册地址为 P.O. Box 957, Offshore Incorporation Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，其唯一股东是鼎晖创业投资基金 II（CDH Venture Partner II, L.P.）。鼎晖创业投资基金 II 是一家在开曼群岛注册成立的有限合伙企业，其管理人为 CDH

Venture Management Company Limited（一家在开曼群岛注册成立的有限责任公司）。鼎晖创业投资基金 II 出资人由国际著名的机构投资人组成，包括 The Board of Trustees of the Leland Stanford Junior University、Woodland Investment Pte Ltd.、AXA Capital Asia II, L.P.、Asia Alternatives Capital Partners, L.P.以及 Axiom Asia Privated Capital Fund I, L.P.等。

3、CHL 产权及控制关系结构图



4、最近两年主要财务指标

最近两年主要财务数据如下：

单位：美元

项目	2014-12-31	2013-12-31
长期股权投资	17,305,865.17	17,305,865.17
总资产	17,305,866.93	17,305,865.27
应付股东款	16,305,228.38	16,938,435.10
所有者权益	1,000,638.55	367,430.17

总负债及所有者权益	17,305,866.93	17,305,865.27
项目	2014 年度	2013 年度
股息收入	633,227.31	0.00
利息收入	8.80	0.00
财务费用	27.73	0.00
净利润	633,208.38	0.00

注：以上财务数据未经审计；

5、CHL 最近三年主营业务发展状况及下属子公司情况

CHL 除作为闻泰通讯股东外，无其他主营业务，且无其他下属子公司。

（四）交易对方之间及与上市公司的关联关系说明

本次重组的交易对方闻天下与 Wingtech Limited 实际控制人均为张学政，二者之间具有关联关系；CHL 与闻天下及 Wingtech Limited 不存在关联关系。

截至本报告书签署之日，交易对方闻天下通过前次交易持有公司 24.16%股份，为公司关联方，闻天下和上市公司具有关联关系。

（五）交易对方向上市公司推荐董事、监事及高级管理人员情况

最近两年，本次交易的交易对方未向上市公司推荐董事、监事或者高级管理人员。公司在前次发行股份购买资产交易中，根据交易安排，闻天下有权按照中茵股份章程提名一名非独立董事。

（六）交易对方及其主要管理人员最近五年受到行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况

截至本报告书签署日，本次交易的交易对方及其主要管理人员均未受到行政处罚或刑事处罚，亦不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

（七）交易对方及其主要管理人员合法合规及诚信情况

本次资产置换交易对方闻天下、资产购买交易对方 Wingtech Limited 和 CHL 已作出承诺，闻天下、Wingtech Limited 和 CHL 主要管理人员在近五年内未受到任何行政处罚、刑事处罚，亦未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁，不存在被证券

监管部门、证券交易所调查的情形或其他不良记录。交易对方管理人员不存在《公司法》（2014 修订）第一百四十六条规定之情形。

最近五年内交易对方及其董事、监事、高级管理人员不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政措施或受过证券交易所纪律处分的情况。

（八）交易对方对其持有的闻泰通讯股权的声明

本次资产置换交易对方闻天下、股权购买交易对方 Wingtech Limited 和 CHL 已出具承诺函，承诺：

“1、本公司合法持有闻泰股份股份，对该股份拥有完整的股东权益；本公司已经依法对闻泰股份履行出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反本公司作为股东所应当承担的义务及责任的行为；

2、本公司持有的闻泰股份股份权属清晰，不存在任何争议，该等股份不存在信托、股份代持的情形，且该等股份不存在质押或其他任何担保权益以及扣押、查封、冻结等限制或禁止转让的情形。”

第三节 交易标的基本情况

一、拟置出资产基本情况

（一）置出资产之一：连云港中茵70%股权

1、连云港中茵基本概况

名称	连云港中茵房地产有限公司
住所	连云港市海州区海宁西路9号
法定代表人	高建荣
公司类型	有限责任公司
注册号	320700000038791
注册资本	5,000 万元人民币
成立日期	2005 年 03 月 24 日
营业期限	2025 年 03 月 23 日
组织机构代码	77246461-4
税务登记证号码	320706772464614
经营范围	房地产开发、经营；房屋租赁；物业管理；园林园艺绿化。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、连云港中茵历史沿革

（1）2005年3月，设立

连云港中茵系由连云港康居房地产开发有限公司（以下简称“连云港康居”）和中茵集团共同组建，注册资本为人民币 5,000 万元，其中，连云港康居公司占 51%，中茵集团投资占 49%。

设立时，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	连云港康居房地产开发有限公司	2,550.00	51%
2	苏州中茵集团有限公司	2,450.00	49%
合计		5,000.00	100%

（2）2005年4月，第一次股权转让

2005 年 4 月,连云港康居将其所持股份的连云港中茵 51%股权分别转让给中茵集团和自然人倪伟忠。转让后,中茵集团持有连云港中茵 70%股份,倪伟忠持有连云港中茵 30%股份。

此次股权转让完成后,出资结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	苏州中茵集团有限公司	3,500.00	70%
2	倪伟忠	1,500.00	30%
合计		5,000.00	100%

(3) 2008年4月, 第二次股权转让

2008 年 4 月,中茵集团以连云港中茵 70%股权,作为对价认购中茵股份增发的股份,连云港中茵的股东发生变更。其中,中茵股份持有本连云港中茵 70%的股份,倪伟忠持有本连云港中茵 30%的股份。

此次股权转让完成后,出资结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	中茵股份有限公司	3,500.00	70%
2	倪伟忠	1,500.00	30%
合计		5,000.00	100%

(4) 2012年9月, 第三次股权转让

2012 年 9 月,倪伟忠将其所持连云港中茵 30%股份转让给杭州高士达印染有限公司(以下简称“杭州高士达”)。转让后,中茵股份持有连云港中茵 70%股份,杭州高士达持有连云港中茵 30%股份。连云港中茵股东变更已在江苏省连云港工商行政管理局办理工商变更登记,领取了注册号为 320700000038791 企业法人营业执照。

此次股权转让完成后,出资结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	中茵股份有限公司	3,500.00	70%
2	杭州高士达印染有限公司	1,500.00	30%
合计		5,000.00	100%

(5) 连云港中茵是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对连云港中茵《公司章程》、有关工商登记资料、股东缴纳出资的银行单据等资料的核查，实际出资情况与工商登记资料相符，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

3、连云港中茵最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及其合理性、股权变动相关方的关联关系、股权变动及其程序的合法合规性

最近三年，江苏中茵发生的股权变动事项为 2012 年 9 月的股权转让，具体情况如下：

1) 股权转让事项

原股东倪伟忠将个人所持有的连云港中茵 30%股权转让给杭州高士达印染有限公司。

2) 作价依据及其合理性

股权转让价款以原股东倪伟忠的出资额 1,500 万元为作价依据，由于原股东倪伟忠为转让后的股东杭州高士达印染有限公司股东和法定代表人，两者具有关联关系，因而以原出资额作为作价依据。

3) 股权变动相关方的关联关系

原股东倪伟忠为转让后的股东杭州高士达印染有限公司股东和法定代表人。

4) 股权变动及其程序的合法合规性

2012 年 9 月 5 日，连云港中茵作出决议，同意公司股东倪伟忠将持有连云港中茵房地产有限公司的 30%股权，计 1,500 万元出资以 1,500 万元对价转让给杭州高士达印染有限公司。

本次股权变动履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

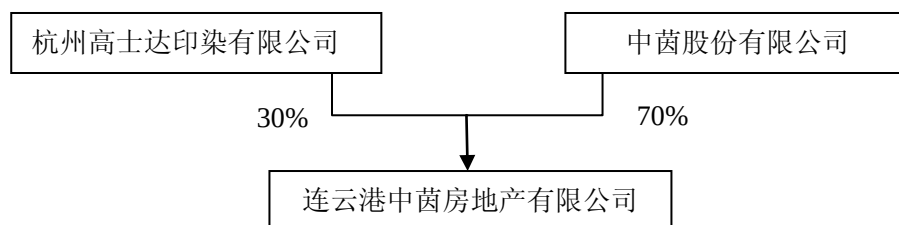
4、连云港中茵产权和控制关系

(1) 股权结构

1) 本次交易前

连云港中茵股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	3,500	70%
2	杭州高士达印染有限公司	1,500	30%
合计		5,000	100%



2) 本次交易后

连云港中茵股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司	3,500	70%
2	杭州高士达印染有限公司	1,500	30%
合计		5,000	100%

（2）连云港中茵下属公司的情况简介

截至本报告书签署之日，连云港中茵无下属子公司。

（3）公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

截至本报告书签署之日，连云港中茵的公司章程中不存在对本次交易产生影响的内容。

（4）原高管人员的安排

本次交易完成后，连云港中茵原高管人员不存在特别安排事宜，原则上仍沿用原有的管理机构和管理人员。若实际经营需要，将在遵守相关法律法规和其公司章程的情况下进行调整。

（5）是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署之日，连云港中茵不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

5、连云港中茵主要资产、负债及对外担保情况

（1）主要资产情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要资产如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动资产		
货币资金	728.70	3.40%
应收账款	2.40	0.01%
预付款项	235.07	1.10%
其他应收款	5,616.14	26.21%
存货	3,096.77	14.46%
其他流动资产	157.24	0.73%
流动资产合计	9,836.32	45.91%
非流动资产		
投资性房地产	8,843.09	41.28%
固定资产	1,873.71	8.75%
递延所得税资产	870.38	4.06%
非流动资产合计	11,587.18	54.09%
资产总计	21,423.50	100%

连云港中茵已经完成项目开发，目前自持物业主要为紧邻中茵名都的一幢 4 层建筑，其中 1-3 层总面积约 1.67 万平米租赁给世纪联华经营，为投资性房地产；第 4 层约 0.56 万平方米，为固定资产。

（2）主要负债情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要负债如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动负债		
应付账款	711.47	12.46%
预收款项	315.06	5.52%
应交税费	512.84	8.98%
其他应付款	3,318.28	58.10%
流动负债合计	4,857.65	85.05%

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
非流动负债		
递延所得税负债	853.59	14.95%
非流动负债合计	853.59	14.95%
负债合计	5,711.24	100.00%

(3) 抵押及对外担保情况

报告期内，连云港中茵将其连国用（2012 出）第 HZ000305、第 HZ000306 号土地使用权，连房权证海字第 H00130622、第 H00130625 号房产权为抵押物，为中茵股份取得人民币 9,000 万元信托贷款提供担保。截至 2015 年 9 月 30 日，上述贷款余额为 9,000 万元。

根据中茵股份与长安国际信托股份有限公司（以下简称“长安信托”）签订的《长安信托·黄石中茵酒店装修集合资金信托计划信托贷款合同》（以下简称“《信托贷款合同》”），长安国际信托股份有限公司向中茵股份提供贷款 9,000 万元。根据连云港中茵与长安信托签订的《长安信托·黄石中茵酒店装修集合资金信托计划抵押合同》（以下简称“《抵押合同》”），连云港中茵以其房产及对应土地使用权（以下简称“抵押财产”）为中茵股份在前述《信托贷款合同》项下的全部义务提供抵押担保。

根据上述《信托贷款合同》及《抵押合同》，连云港中茵系以其自有房产及对应土地使用权为中茵股份提供担保。本次资产置换仅涉及连云港中茵股权的变动，并不导致抵押财产所有权的变动或构成对抵押财产的处分，且《抵押合同》并未明确约定抵押人股权转让之情形需取得长安信托之事先同意。

除上述事项外，截至 2015 年 9 月 30 日，连云港中茵未发生其他抵押资产及重大的承诺事项。

6、连云港中茵主营业务发展情况

连云港中茵主要从事房地产开发建设，已开发中茵名都项目。

中茵名都项目总占地近 18 万平方米，总建筑面积 34 万平方米，规划住宅总户数是 2,062 户。住宅容积率约为 1.8，商铺约为 1.7。中茵名都项目包含多层、高层、小高层、会所、商铺和大卖场等建筑。

截至本报告书签署之日，中茵名都项目已全部开发建设完工。开盘销售至今已售住宅 2,028 套，商铺 230 套，车库和车位类计 1,382 间，销售面积 28.80 万平米。

7、连云港中茵最近两年及一期主要财务数据

连云港中茵最近两年及一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日 /2013年度
流动资产	9,836.32	12,620.55	31,111.68
非流动资产	11,587.18	11,504.01	10,287.17
资产合计	21,423.50	24,124.56	41,398.85
流动负债	4,857.65	6,312.40	25,922.66
非流动负债	853.59	775.16	3,071.90
负债合计	5,711.24	7,087.56	28,994.56
所有者权益合计	15,712.26	17,037.00	12,404.29
营业收入	2,714.19	11,524.01	21,774.08
营业利润	454.11	5,908.10	6,585.16
利润总额	800.75	6,178.23	6,567.90
净利润	675.26	4,632.71	4,968.72
资产负债率	26.66	29.38%	70.04%
毛利率	29.49%	50.65%	53.62%

注：2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月财务数据均为审计后数据；

8、连云港中茵是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对连云港中茵《公司章程》、有关工商登记资料、股东缴纳出资的银行单据等资料的核查，实际出资情况与工商登记资料相符，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

9、取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件的情况说明

2015 年 11 月 25 日，连云港中茵召开股东会通过决议，同意中茵股份将所持连云港中茵 70%转让给闻天下，其他股东同意放弃优先购买权，本次股权转让符合《公司章程》规定的转让条件。

10、拟置出资产最近三年因交易、增资、改制等事宜进行的资产评估情况

截至本报告书签署之日，置出资产最近三年无因交易、增资、改制等事宜进行的资产评估情况。

11、连云港中茵涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项及涉及的土地使用权、矿业权等资源类权利情况

连云港中茵具备开展业务所需的业务许可及资质，符合相关法律法规的规定。其所拥有的与生产经营相关的主要资质如下：

项目资格证书	证书编号
国有土地使用证	连国用（2012）第 HZ000305 号、连国用（2012）第 HZ000306 号、连国用（2006）第 HZ000193 号、连国用（2012）第 HZ000543 号、连国用（2006）第 HZ000544 号
房地产开发资质	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）
规划批复	连规总[2005]207 号
建设工程规划许可证	建字第 320701201000101、建字第 320701200900090、建字第 320701200900102、建字第 320701200800102、建字第 320701201000103、建字第 320701201000105、建字第 320701200900073、连规地证（2005）084 号、连规建（2006）161 号、连规建（2006）143 号、连规建（2006）161 号、连规建（2006）161 号、连规建（2007）008 号
建筑工程实施许可证	320705200605310701、320705200605310201、32070020090100002A、320705200704060001C、320705200612040101、320705200604280301、3207052000090100001A、32070520060516010、3207052011080100001A、32070520100811600001A、32070520100411200001A、320705201009121000001A、3207052007040600001B、3207052010071300001A
预售证	连房售证字第（2006）114 号、连房售证字第（2006）67 号、连房售证字第（2009）53 号、连房售证字第（2009）30 号、连房售证字第（2009）74 号、连房售证字第（2009）69 号、连房售证字第（2008）16 号、连房售证字第（2007）41 号、连房售证字第（2006）29 号、连房售证字第（2006）40 号、连房售证字第（2006）36 号、连房售证字第（2012）057 号、连房售证字第（2011）073 号、连房售证字第（2011）006 号、连房售证字第（2010）26 号、连房售证字第（2010）078 号

12、连云港中茵涉及许可他人使用自己资产或作为被许可方使用他人资产的情况

报告期内，除自有投资性房产对外租赁外，连云港中茵不涉及许可他人使用自己资产或作为被许可方使用他人资产的情况。

13、本次置出资产涉及的债权债务转移及人员安置情况

本次转让连云港中茵股权不涉及债权债务转移及人员安置情形。

（二）置出资产之二：昆山泰莱60%股权

1、昆山泰莱基本概况

名称	昆山泰莱建屋有限公司
住所	昆山市千灯镇黄浦路 918 号
法定代表人	施锡贤
公司类型	有限责任公司
注册资本	2,998.04 万元
成立日期	2004 年 7 月 27 日
营业期限	至 2024 年 7 月 26 日
税务登记证号码	320583764153023
组织机构代码	76415302-3
经营范围	许可经营项目：在批租、拍卖的土地上从事产开发、经营、销售；一般经营项目：物业管理，园林、园艺及绿化工程施工。

2、昆山泰莱历史沿革

（1）2004年7月，设立

昆山泰莱成立于 2004 年 7 月 27 日，由中茵集团、香港富利莱房地产有限公司（以下简称“香港富利莱”）和江苏中茵共同组建，注册资本为 1,445,800 美元，折合人民币 11,987,301.12 元。其中，中茵集团持股比例为 50%，香港富利莱持股比例为 40%，江苏中茵持股比例为 10%。

设立时出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	苏州中茵集团有限公司	599.37	50%
2	香港富利莱房地产有限公司	479.49	40%
3	江苏中茵置业有限公司	119.87	10%
合计		1,198.73	100%

（2）2005年5月，第一次增资

2005 年 5 月经昆山泰莱董事会决定，将昆山泰莱注册资本由原来的 1,445,800 美元增加到美元 3,619,800 美元，折合人民币 29,980,412.12 元。

增资后，中茵集团持股比例为 50%，香港富利莱持股比例为 40%，江苏中茵持股比例为 10%。

此次增资完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	苏州中茵集团有限公司	1,499.02	50%
2	香港富利莱房地产有限公司	1,199.22	40%
3	江苏中茵置业有限公司	299.80	10%
合计		2,998.04	100%

（3）2007年3月，第一次股权转让

2007年3月，江苏中茵将所持有的昆山泰莱10%的股权作价36.198万美元转让给中茵集团。

此次股权转让完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	苏州中茵集团有限公司	1,798.82	60%
2	香港富利莱房地产有限公司	1,199.22	40%
合计		2,998.04	100%

（4）2008年4月，第二次股权转让

2008年4月9日，昆山泰莱召开董事会，同意中茵集团将所持昆山泰莱60%股权以出资额转让给中茵股份。2008年4月22日，苏州市昆山工商行政管理局出具（05830113）外商投资工商变更登记【2008】第04220013号准予变更登记通知。

此次股权转让完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	1,798.82	60%
2	香港富利莱房地产有限公司	1,199.22	40%
合计		2,998.04	100%

（5）2010年11月，第三次股权转让

2010年11月，香港富利莱将所持有昆山泰莱建屋有限公司40%股权转让给浙江精峰房地产开发有限公司（以下简称“浙江精峰”）。

此次股权转让完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	1,799.59	60%
2	浙江精峰房地产开发有限公司	1,198.45	40%

合计	2,998.04	100%

3、昆山泰莱最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及其合理性、股权变动相关方的关联关系、股权变动及其程序的合法合规性

昆山泰莱最近三年无增减资及股权转让事宜。

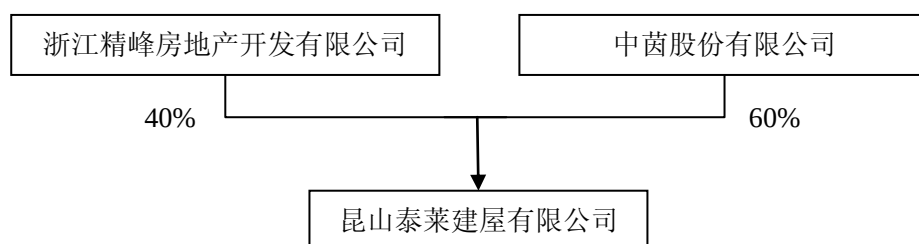
4、昆山泰莱产权和控制关系

(1) 股权结构

1) 本次交易前

昆山泰莱股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	1,798.82	60%
2	浙江精峰房地产开发有限公司	1,199.22	40%
合计		2,998.04	100%



2) 本次交易后

昆山泰莱股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司	1,798.82	60%
2	浙江精峰房地产开发有限公司	1,199.22	40%
合计		2,998.04	100%

(2) 昆山泰莱下属公司的情况简介

截至本报告书签署之日，昆山泰莱无下属子公司。

(3) 公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

截至本报告书签署之日，昆山泰莱的公司章程中不存在对本次交易产生影响的内容。

（4）原高管人员的安排

本次交易完成后，昆山泰莱原高管人员不存在特别安排事宜，原则上仍沿用原有的管理机构和管理人员。若实际经营需要，将在遵守相关法律法规和其公司章程的情况下进行调整。

（5）是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署之日，昆山泰莱不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

5、昆山泰莱主要资产、负债及对外担保情况

（1）主要资产情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要资产如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动资产		
货币资金	406.27	1.56%
应收账款	-	-
预付款项	170.68	0.65%
其他应收款	13,685.01	52.45%
存货	10,226.71	39.19%
其他流动资产	1,255.66	4.81%
流动资产合计	25,744.33	98.67%
非流动资产		
投资性房地产	-	-
固定资产	158.07	0.61%
递延所得税资产	189.72	0.73%
非流动资产合计	347.79	1.33%
资产总计	26,092.12	100%

（2）主要负债情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要负债如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动负债		
应付账款	11,846.89	75.51%
预收款项	2,536.95	16.17%
应交税费	3.86	0.02%
其他应付款	1,301.05	8.29%
流动负债合计	15,688.75	100%
非流动负债		
长期应付款	-	
非流动负债合计	-	
负债合计	15,688.75	100%

（3）抵押及对外担保情况

截至 2015 年 9 月 30 日，昆山泰莱为购买商品房屋主的商业按揭贷款提供担保的余额为 1,271.92 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，至昆山泰莱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。此担保符合行业惯例，昆山泰莱历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对昆山泰莱的财务状况无重大影响。

截至 2015 年 9 月 30 日，昆山泰莱为购买商品房屋主的公积金按揭贷款提供担保的余额为 29.88 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，至昆山泰莱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。

除上述事项外，截至 2015 年 9 月 30 日，昆山泰莱未发生其他抵押资产及重大的承诺事项。

6、昆山泰莱主营业务发展情况

昆山泰莱主要从事房地产开发、经营与销售。所开发的项目有秦峰广场一期、二期商铺、秦峰星尚和黄浦君庭。

昆山泰莱先是承建了昆山市千灯镇美景园拆迁小区，后于 2006 年至今相继开发了秦峰广场及黄浦君庭项目。

(1) 秦峰广场系商业项目，一期、二期分别于 2008 年和 2009 年竣工交付，目前有少量余房。

(2) 秦峰星尚项目位于千灯镇中心位置、沿沪产业带启动区内、昆山市的东南首，项目与上海接壤。秦峰星尚公寓共有 3 种户型，分别为 45 平方米的 A 户型、75 平方米的 B 户型和 60 平方米的 C 户型。

秦峰星尚共计 290 套公寓房，32 套商铺，截至目前为止，公寓房现余 204 套未签约，商铺现余 5 套未售。

(3) 黄浦君庭位于昆山市千灯镇沿沪产业带核心启动区，地处环镇公路以北，黄浦江路以西。项目占地面积 74,599.3 平方米，总建筑面积约 160,000 平方米，容积率 1.8。小区主要是由 15 栋（包含多层 5 栋、小高层 2 栋和高层 8 栋）住宅和底商组成。黄浦君庭一期开发了 395 套住宅，45 套商铺；二期开发住宅 790 套，商铺 56 套，现已全部售罄。

7、昆山泰莱最近两年及一期主要财务数据

昆山泰莱最近两年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
流动资产	25,744.33	28,909.85	60,275.59
非流动资产	347.79	436.25	603.16
资产合计	26,092.12	29,346.10	60,878.76
流动负债	15,688.75	18,492.73	55,380.07
非流动负债	-	-	-
负债合计	15,688.75	18,492.73	55,380.07
所有者权益合计	10,403.37	10,853.36	5,498.69
营业收入	1,095.27	55,503.53	30,494.91
营业利润	-419.80	7,139.37	-338.10

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
利润总额	-438.36	7,143.62	-317.47
净利润	-450.00	5,354.68	-242.02
资产负债率	60.13%	63.02%	90.97%
毛利率	21.67%	23.01%	25.55%

注：2013 年、2014 年、2015 年 1-9 月财务数据均为审计后数据

8、昆山泰莱是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对昆山泰莱《公司章程》、有关工商登记资料、股东缴纳出资的银行单据等资料的核查，实际出资情况与工商登记资料相符，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

9、取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件的情况说明

2015 年 11 月 25 日，昆山泰莱召开股东会通过决议，同意中茵股份将所持昆山泰莱 60%转让给闻天下，其他股东同意放弃优先购买权，本次股权转让符合《公司章程》规定的转让条件。

10、拟置出资产最近三年因交易、增资、改制等事宜进行的资产评估情况

截至本报告书签署之日，置出资产最近三年无因交易、增资、改制等事宜进行的资产评估情况。

11、昆山泰莱涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项及涉及的土地使用权、矿业权等资源类权利情况

昆山泰莱具备开展业务所需的业务许可及资质，符合相关法律法规的规定。其所拥有的与生产经营相关的主要资质如下：

项目资格证书	证书编号
国有土地使用证	昆国用 2010 第 12010118081 号、昆国用 2010 第 12010118082 号、昆国用 2007 第 12007118043 号、昆国用 2007 第 12007118042 号、昆国用 2006 第 12006118140 号、昆国用 2006 第 12006118142 号
房地产开发资质	中华人民共和国房地产开发企业资质证（贰级）（证书编号：苏州 KF03074）
立项备案	昆发改外（2010）字第 6 号、昆发改投（2006）字第 1414 号、昆发改投（2008）字第 69 号

项目资格证书	证书编号
环评报告	昆环建（2010）793 号、昆环建（2006）4324 号、昆环建（2008）414 号
建设工程规划许可证	建地字第 20100142 号、建字第 20101872 号、建字第 20101876 号、建字第 20101873 号、建字第 20101874 号、建字第 20101875 号、建字第 320583201332451 号、建字第 320583201332042 号、建字第 320583201332041 号、建字第 20102254 号、建字第 20120495 号、建字第 20102106 号、建字第 20102107 号、建字第 20102108 号、建字第 20102109 号、建字第 20102248 号、建字第 20102110 号、建字第 20102111 号、建字第 20102247 号、建字第 3205835201430783 号、建字第 3205835201430784 号、建字第 20102248 号、建字第 20102249 号、建字第 20102250 号、建字第 20102112 号、建字第 3205835201430785 号、建字第 3205835201430786 号、建字第 20102113 号、建字第 20102251 号、建字第 20102252 号、建字第 20102253 号、建字第 20081676 号、建字第 20082807 号、建字第 20081679 号、建字第 20081678 号、建字第 20081677 号
建筑工程实施许可证	3205832010092001、3205832012101704、3205832012062908
建筑工程实施许可证	3205832007032605、32058320060401、3205832008102301
预售证	2011 预售准第 183 号、2011 预售准第 184 号、2013 预售准第 047 号、2013 预售准第 048 号、2013 预售准第 049 号、2008 备案字第 155 号、2008 备案字第 259 号、2009 备案字第 315 号、2013 备案字第 215 号

12、昆山泰莱涉及许可他人使用自己资产或作为被许可方使用他人资产的情况

报告期内，昆山泰莱不涉及许可他人使用自己资产或作为被许可方使用他人资产的情况。

13、本次置出资产涉及的债权债务转移及人员安置情况

本次转让昆山泰莱股权不涉及债权债务转移及人员安置情形。

（三）置出资产之三：苏州皇冠100%股权

1、苏州皇冠基本概况

名称	苏州皇冠置业有限公司
住所	苏州市吴中区吴中大道 1368 号吴中科技园研发楼 A713 室
法定代表人	高建荣
公司类型	有限责任公司（法人独资）
注册号	320506000176427
注册资本	5,000 万元人民币
成立日期	2009 年 11 月 05 日
营业期限	2034 年 11 月 04 日

组织机构代码	69674739-8
税务登记证号码	320500696747398
经营范围	许可经营项目：房地产开发经营；一般经营项目：房屋租赁。

2、苏州皇冠历史沿革

（1）2009年5月，设立

苏州皇冠于 2009 年 11 月 5 日成立，注册资本 5,000 万元，由中茵股份和上海中锐地产集团有限公司（以下简称“上海中锐”）分别出资 2,500 万元设立。

设立时，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	2,500.00	50%
2	上海中锐地产集团有限公司	2,500.00	50%
合计		5000.00	100%

（2）2010年3月，第一次股权转让

2010 年 3 月，中茵股份对上海中锐所持有的苏州皇冠 50%股权进行收购，股权转让价格为 2,500 万元。

此次股权转让完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	5,000.00	100%
合计		5,000.00	100%

（3）苏州皇冠是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对苏州皇冠《公司章程》、工商登记资料和股东缴纳出资的银行单据等资料的核查，实际出资情况与工商登记资料相符，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

3、苏州皇冠最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及其合理性、股权变动相关方的关联关系、股权变动及其程序的合法合规性

苏州皇冠最近三年无增减资及股权转让事宜。

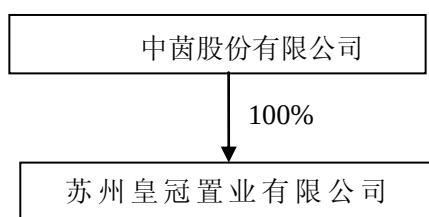
4、苏州皇冠产权和控制关系

（1）股权结构

1) 本次交易前

苏州皇冠股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	5,000.00	100%
合计		5,000.00	100%



2) 本次交易后

苏州皇冠股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司	5,000.00	100%
合计		5,000.00	100%

（2）苏州皇冠下属公司的情况简介

截至本报告书签署之日，苏州皇冠无下属子公司。

（3）公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

截至本报告书签署之日，苏州皇冠的公司章程中不存在对本次交易产生影响的内容。

（4）原高管人员的安排

本次交易完成后，苏州皇冠原高管人员不存在特别安排事宜，原则上仍沿用原有的管理机构和管理人员。若实际经营需要，将在遵守相关法律法规和其公司章程的情况下进行调整。

（5）是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署之日，苏州皇冠不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

5、苏州皇冠主要资产、负债及对外担保情况

（1）主要资产情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要资产如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动资产		
货币资金	1,624.29	3.53%
应收账款	-	-
预付款项	75.91	0.16%
其他应收款	11,487.71	24.97%
存货	31,403.72	68.25%
其他流动资产	1,139.81	2.48%
流动资产合计	45,731.46	99.39%
非流动资产	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	101.56	0.22%
递延所得税资产	178.67	0.39%
非流动资产合计	280.23	0.61%
资产总计	46,011.69	100.00%

（2）主要负债情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要负债如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动负债		
应付账款	6,655.59	17.64%
预收款项	14,866.10	39.40%
应付职工薪酬	-	-
应交税费	737.09	1.95%

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
其他应付款	5,573.17	14.77%
一年内到期的非流动负债	9,900.00	26.24%
流动负债合计	37,731.94	100.00%
非流动负债	-	-
递延所得税负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	37,731.94	100.00%

(3) 抵押及对外担保情况

1) 抵押资产情况

报告期内，苏州皇冠将其拥有的吴国用 2010 第 06100415 号土地做为抵押物，为其向中国工商银行苏州工业园区支行取得长期借款 15,400 万元提供担保。截至 2015 年 9 月 30 日，上述贷款余额为 9,900.00 万元。

除上述事项外，截至 2015 年 9 月 30 日，苏州皇冠未发生其他抵押资产及重大的承诺事项。

截止 2015 年 12 月 18 日，上述银行借款已全额偿还完毕。

2) 担保情况

截至 2015 年 9 月 30 日，苏州皇冠不存在对外担保情况。

6、苏州皇冠主营业务发展情况

苏州皇冠主要从事房地产开发、经营和房屋租赁，已开发的房地产开发项目为中茵·星墅湾项目。

苏州中茵·星墅湾项目位于苏州独墅湖西岸，吴中开发区通达路西侧，黄木塘巷北侧。住宅包括高层、小高层及多层。项目用地面积 55,143.2 平方米，建筑面积 142,603 平方米。其中，商品住宅 110,280 平方米，配套用房 32,323 平方米，总投资 100,394 万元（含土地），容积率为 2.0。

星墅湾项目分两期开发销售，截止 2015 年 9 月末销售情况如下：

一期项目包括住宅、商铺、储藏室以及车位。其中可供销售住宅 803 套，可售面积（实测）85,954.85 平方米，已签约销售 801 套，签约销售面积 85,766.79 平方米，签约合同金额 108,432.04 万元，待售住宅套数 2 套，待售面积 188.06 平方米；可售商铺 43 套，可售面积（实测）1,419.12 平方米，已签约销售 42 套，签约销售面积 1,383.51 平方米，签约合同金额 3,909.88 万元，待售商铺 1 套，待售面积 35.61 平方米；储藏室 111 套，可售面积 2,977.85 平方米，已签约销售 31 套，签约销售面积 634.83 平方米，签约合同金额 136.18 万元，待售储藏室 80 套，待售面积 2,343.02 平方米；

二期项目包括住宅及车位，其中住宅大平层房型 60 套，预测面积 15,843.4 平方米，已签约销售 37 套，签约面积 9,788.57 平方米，签约合同金额 14,848.03 万元，待售大平层 23 套，待售面积 6,054.83 平方米；住宅叠加别墅 20 套，预测面积 6759.30 平方米，已签约销售 1 套，面积 341.2 平方米，签约合同金额 568 万元，待售 19 套，待售面积 6418.1 平方米，另有南区车位约 300 个。

7、苏州皇冠最近两年及一期主要财务数据

苏州皇冠最近两年及一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日 /2015年1-9月	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日 /2013年度
流动资产	45,731.46	45,002.31	76,952.24
非流动资产	280.23	349.51	490.17
资产合计	46,011.69	45,351.82	77,442.41
流动负债	37,731.94	37,368.14	64,215.44
非流动负债	-	-	10,000.00
负债合计	37,731.94	37,368.14	74,215.44
所有者权益合计	8,279.75	7,983.67	3,226.97
营业收入	6,574.24	60,544.99	45,043.24
营业利润	372.96	6,396.78	2,013.63
利润总额	394.76	6,355.60	2,109.94
净利润	296.07	4,756.71	1,615.31
资产负债率	82.01%	82.40%	95.83%
毛利率	38.24%	21.86%	16.58%

注：2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月财务数据均为审计后数据；

8、苏州皇冠是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对苏州皇冠《公司章程》、有关工商登记资料、股东缴纳出资的银行单据等资料的核查，实际出资情况与工商登记资料相符，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

9、拟置出资产最近三年因交易、增资、改制等事宜进行的资产评估情况

截至本报告书签署之日，置出资产最近三年无因交易、增资、改制等事宜进行的资产评估情况。

10、苏州皇冠涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项及涉及的土地使用权、矿业权等资源类权利情况

苏州皇冠具备开展业务所需的业务许可及资质，符合相关法律法规的规定。其拥有的与生产经营相关的主要资质如下：

项目资格证书	证书编号
国有土地使用证	吴国用 2010 第 06100414 号、吴国用 2010 第 06100415 号
房地产开发资质	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书（证书编号：苏州 KF09645）
项目批文	吴发改投核[2010]13 号
建设用地规划许可证	地字第 320506201000165
建设工程规划许可证	建字第 320506201000379、建字第 320506201000403
建设工程施工许可证	320506201310160119、320506201308070219、320506201405090319、320506201405090119、320506201405090219、320506201012080101、320506201012130319、320506201505180119、320506201406180219、320506201350300210
环评批复	吴环综（2008）第 267 号
竣工备案	2014 第 1002931452 号
预售许可证	苏房预吴[2010]207 号、苏房预吴[2012]179 号、苏房预吴[2013]272 号

11、苏州皇冠涉及许可他人使用自己资产或作为被许可方使用他人资产的情况

报告期内，苏州皇冠不涉及许可他人使用自己资产或作为被许可方使用他人资产的情况。

12、本次置出资产涉及的债权债务转移及人员安置情况

本次转让苏州皇冠股权不涉及债权债务转移及人员安置情形。

（四）置出资产之四：江苏中茵100%股权

1、江苏中茵基本概况

名称	江苏中茵置业有限公司
住所	昆山市玉山镇世贸广场1号楼1303室
法定代表人	高建荣
公司类型	有限责任公司（法人独资）
注册号	320583000150595
注册资本	5,000 万元人民币
成立日期	2001 年 12 月 05 日
营业期限	2031 年 12 月 04 日
组织机构代码	73333084-0
税务登记证号码	320583733330840
经营范围	许可经营项目：房地产开发、经营。一般经营项目：房产租赁；房地产中介；物业管理；建筑材料、装潢材料、金属材料的销售。

2、江苏中茵历史沿革

（1）2001年12月，设立

江苏中茵系由浙江中汇房地长开发有限公司（以下简称“浙江中汇”）、浙江莱茵达房地产有限公司（以下简称“浙江莱茵达”）、杭州瑞博房地产开发有限公司（以下简称“杭州瑞博”）共同组建，于 2001 年 12 月 5 日成立，领取了 3205832117352 号企业法人营业执照，江苏中茵注册资本为人民币 5,000 万元。

设立时，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	浙江中汇房地长开发有限公司	2,250	51%
2	浙江莱茵达房地产有限公司	1,450	29%
3	杭州瑞博房地产开发有限公司	1,000	20%
合计		5,000	100%

（2）2002年9月，第一次转让

2002 年 9 月，浙江中汇将其所持江苏中茵 51%股份分别转让给浙江莱茵达和杭州天晨实业投资有限公司（以下简称“杭州天晨”）。转让后，浙江莱茵达持股比例为 60%，杭州瑞博持股比例为 20%，杭州天晨持股比例为 20%。

此次股权转让完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	浙江莱茵达房地产有限公司	3,000	60%
2	杭州瑞博房地产开发有限公司	1,000	20%
3	杭州天晨实业投资有限公司	1,000	20%
合计		5,000	100%

（3）2006年6月，第二次股权转让

2006 年 6 月，江苏中茵就杭州天晨将其所持有 20%股份、杭州瑞博将其所持有 20%股份转让中茵集团事宜办理了工商变更手续，上述工商变更手续办理完毕后，浙江莱茵达所持有江苏中茵股份比例为 60%，中茵集团所持有江苏中茵股份比例为 40%。

此次股权转让完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	浙江莱茵达房地产有限公司	3,000	60%
2	苏州中茵集团有限公司	2,000	40%
合计		5,000	100%

（4）2006年12月，第三次股权转让

2006 年 12 月，江苏中茵就浙江莱茵达将其所持有 60%股份转让中茵集团事宜办理了工商变更手续，江苏省昆山工商行政管理局出具（05830025）公司变更【2006】第 12040005 号准予变更登记通知书。上述工商变更手续办理完毕后，中茵集团持有江苏中茵股份比例为 100%。

此次股权转让完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	苏州中茵集团有限公司	5,000	100%
合计		5,000	100%

（5）2008年4月，第四次股权转让

2008 年 4 月，江苏中茵就中茵集团将其所持江苏中茵 100%股份转让给中茵股份事宜办理了工商变更手续，江苏省昆山工商行政管理局出具（05830025）公司变更【2008】第 12040003 号准予变更登记通知书，领取了 320583000150595 号企业法人

营业执照。上述工商变更手续办理完毕后，中茵股份所持有江苏中茵股份股份比例为100%。

此次股权转让完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	5,000	100%
合计		5,000	100%

（6）江苏中茵是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对江苏中茵《公司章程》、有关工商登记资料、股东缴纳出资的银行单据等资料的核查，实际出资情况与工商登记资料相符，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

3、江苏中茵最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及其合理性、股权变动相关方的关联关系、股权变动及其程序的合法合规性

江苏中茵最近三年无增减资及股权转让事宜。

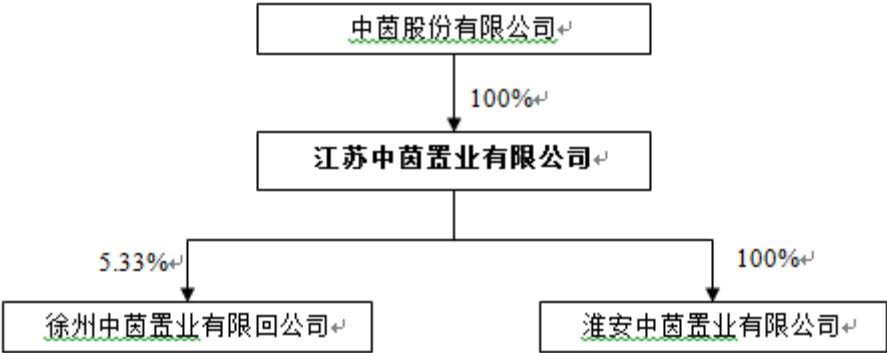
4、江苏中茵产权和控制关系

（1）股权结构

1) 本次交易前

江苏中茵股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	5,000	100%
合计		5,000	100%



2) 本次交易后

江苏中茵股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司	5,000	100%
合计		5,000	100%

（2）江苏中茵下属公司的情况简介

截至本报告书签署之日，江苏中茵下辖一家全资控股子公司淮安中茵置业有限公司，本次交易中，淮安中茵不作为重大资产置换置出范围，江苏中茵将参照淮安中茵注册资本，以 5,000 万元对价将淮安中茵整体出售给中茵股份。

（3）公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

截至本报告书签署之日，江苏中茵的公司章程中不存在对本次交易产生影响的内容。

（4）原高管人员的安排

本次交易完成后，江苏中茵原高管人员不存在特别安排事宜，原则上仍沿用原有的管理机构和管理人员。若实际经营需要，将在遵守相关法律法规和其公司章程的情况下进行调整。

（5）是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署之日，江苏中茵不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

5、江苏中茵主要资产、负债及对外担保情况

（1）主要资产情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要资产如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动资产		
货币资金	409.58	0.34%
应收账款	4.97	0.00%

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
预付款项	239.99	0.20%
其他应收款	106.41	0.09%
存货	10,763.74	9.02%
其他流动资产	118.83	0.10%
流动资产合计	11,643.52	9.76%
非流动资产		
可供出售金融资产	5,000.00	4.19%
长期股权投资	5,000.00	4.19%
投资性房地产	66,208.16	55.51%
固定资产	28,403.84	23.81%
递延所得税资产	3,018.40	2.53%
非流动资产合计	107,630.40	90.24%
资产总计	119,273.92	100.00%

(2) 主要负债情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要负债如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动负债		
应付账款	7,147.14	9.72%
预收款项	3,715.51	5.05%
应付职工薪酬	29.43	0.04%
应交税费	123.82	0.17%
应付利息	64.98	0.09%
其他应付款	25,772.38	35.05%
一年内到期的非流动负债	3,000.00	4.08%
流动负债合计	39,853.26	54.20%
非流动负债	-	
长期借款	31,500.00	42.84%
递延所得税负债	2,175.64	2.96%
非流动负债合计	33,675.64	45.80%
负债合计	73,528.90	100.00%

(3) 抵押及对外担保情况

1) 抵押资产情况

①报告期内，江苏中茵将其拥有的以昆国用（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，为江苏中茵向中国银行昆山保税区支行取得 40,000 万元长期借款提供担保；截至 2015 年 9 月 30 日，上述贷款余额为 34,500.00 万元。

②报告期内，江苏中茵将其拥有的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，以评估价值 36,900 万元的世贸广场商业用房预期租金为质押物，为中茵商管 15,000 万元长期贷款提供担保。截至 2015 年 9 月 30 日，上述贷款 10,700 万元。

③报告期内，昆山酒店以江苏中茵拥有的昆房产证玉山字第 101211434 号土地使用权作为抵押物，为其向中国民生银行苏州分行取得长期借款 35,000 万元提供担保。截止 2015 年 9 月 30 日，上述贷款余额为 20,000 万元。

除上述事项外，截至 2015 年 9 月 30 日，江苏中茵未发生其他抵押资产及重大的承诺事项。

2) 对外保证担保情况

江苏中茵除上述资产抵押、质押担保外，存在为淮安中茵提供保证担保的情形，具体如下：

淮安中茵以淮 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，贷款合同本金人民币 11,000 万元。截止 2015 年 9 月 30 日，上述贷款余额为 4,326.00 万元。

根据淮安中茵置业有限公司（以下简称“淮安中茵”）与中国银行股份有限公司淮安开发区支行（以下简称“中行淮安开发区支行”）签订的《固定资产借款合同》及其补充协议，中行淮安开发区支行向淮安中茵提供贷款 11,000 万元，借款期限为 3 年，自实际提款日起算（截至 2015 年 11 月 25 日，前述贷款余额为 3,736 万元）。根据江苏中茵与中行淮安开发区支行签订的《保证合同》，江苏中茵为淮安中茵在前述《固定资产借款合同》项下的债务提供连带责任保证担保，且约定在保证人出现股权变动等可能影响保证人财务状况和履约能力的事项时，应及时通知债权人。

根据中茵股份的确认，本次交易仅涉及江苏中茵股权的变动，江苏中茵名下的资产以及财务状况未发生重大变化，也不会因股权变动而影响江苏中茵的履约能力。为充分保护债权人的利益，江苏中茵拟近期与债权人中行淮安开发区支行及时沟通本次股权变动事宜并争取取得中行淮安开发区支行的同意。

（4）江苏中茵2015年9月30日之后资产处置事项

1) 江苏中茵出售西藏中茵矿业投资有限公司 1%股权事项

2015 年 10 月，江苏中茵以 100 万元对价将其持有的西藏中茵矿业投资有限公司 1%转让给中茵股份。交易完成后，中茵股份持有西藏中茵矿业投资有限公司 100%股权。

2015 年 12 月 1 日，西藏矿业完成股东变更，取得新的营业执照。

2) 江苏中茵出售淮安中茵 100%股权事项

江苏中茵拟在本次重大资产置换实施以前将淮安中茵 100%的股权以 5,000 万元出售给中茵股份，交易完成后淮安中茵将成为上市公司的全资子公司，淮安中茵不纳入本次重大资产置换范围，并在未来的远期资产处置中作为置出资产予以出售。

淮安中茵本次交易中不纳入置出范围主要原因为淮安中茵目前主要开发的房产项目为翰林花园项目，该项目目前仍处于开发阶段，预售比例较低，淮安中茵仍需要进行持续开发。本次交易中，上市公司优先考虑剥离置出已完成项目开发且处于尾盘销售阶段的房产子公司，而淮安中茵不符合本次交易优先剥离标准，因此，在本次交易中未将淮安中茵置出。

2015 年 12 月 16 日，淮安中茵完成股东变更，取得新的营业执照。

6、江苏中茵主营业务发展情况

江苏中茵主营业务为房地产开发与经营。截至目前，江苏中茵开发项目为雍景湾、中茵国际商务花园和世贸广场三个项目。

1) 雍景湾项目

雍景湾项目由雍景湾一期、雍景湾二期、雍景湾三期、中茵广场、雍景湾南苑、雍景湾东苑一期和雍景湾东苑二期组成。雍景湾项目由住宅、商业、精装单身公寓和幼儿园组成。住宅包括多层、小高层和精装单身公寓。

雍景湾一期和二期由住宅、商业和精装单身公寓组成。住宅包括多层、小高层和精装单身公寓。该项目占地面积 110 亩，总建筑面积 13.64 万平方米，其中地上约 12.44 万平方米，地下约 1.2 万平方米，容积率为 1.7。雍景湾一二期项目共分两期开发销售，已全部完工；雍景湾三期由住宅、沿街底商、幼儿园组成。住宅包括多层、小高层。该项目占地面积 40.5 亩，总建筑面积 5.45 万平方米，其中地上约 4.74 万平方米，半地下约 0.71 万平方米，容积率为 1.756。雍景湾三期项目共分一期开发销售，已全部完工。

中茵广场由精装单身公寓和商业组成。该项目占地面积 15.7 亩，总建筑面积 4.36 万平方米，其中地上约 3.67 万平方米，地下约 0.69 万平方米，容积率为 3.5。中茵广场项目共分一期开发销售，已全部完工。

雍景湾南苑由精装单身公寓、商业组成。该项目占地面积 28.3 亩，总建筑面积 3.72 万平方米，其中地上约 3.36 万平方米，地下约 0.36 万平方米，容积率为 1.78。雍景湾南苑项目共分一期开发销售，已全部完工；雍景湾东苑一期由住宅、沿街底商组成。住宅包括多层、小高层。该项目占地面积 72.7 亩，总建筑面积 10.38 万平方米，其中地上约 9.64 万平方米，地下约 0.74 万平方米，容积率为 1.99。雍景湾东苑一期项目共分一期开发销售，已全部完工；雍景湾东苑二期由住宅、沿街底商组成。住宅包括多层、小高层。该项目占地面积 9.20 亩，总建筑面积 2.13 万平方米，其中地上约 1.97 万平方米，地下约 0.16 万平方米，容积率为 3.2。雍景湾东苑二期项目共分一期开发销售，已全部完工。

雍景湾项目总建筑面积 40.7 万平方米，已全部完工，总套数 5,176 套，已销售 4,969 套，销售面积约 37.70 万平方米，销售合同额 150,095.80 万元。

2) 中茵国际商务花园

中茵国际商务花园由写字楼、商业组成。该项目占地面积 51.3 亩，总建筑面积 89,224.56 平方米，其中地上约 7.87 万平方米，地下约 1.05 万平方米，容积率为 2.3。中茵国际商务花园项目共分一期开发销售，项目已全部完工，完工总套数 1113 套，共销售 1104 套，销售面积约 7.31 万平方米，销售合同额 58,464.45 万元。

3) 世贸广场

世贸广场由百货、五星级酒店、5A 甲级智能写字楼、大卖场、商业街五大部分组成。该项目占地面积 63 亩，其中地上约 8.13 万平方米，地下约 7.79 万平方米，容积率为 2.76。世贸广场项目共分一期开发销售，项目已全部完工，完工总套数 303 套，共销售 230 套，销售面积约 2.26 万平方米，销售合同额 53,743.62 万元。

中茵世贸广场物业地下 1-2 层、地上 1-3 层租赁给家乐福和百盛用于商场运营，目前通过投资性房产核算。4-13 层为写字楼，其中尚未出售部分目前通过存货核算。

7、江苏中茵最近两年及一期主要财务数据

江苏中茵最近两年及一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
流动资产	11,643.52	14,553.68	21,784.73
非流动资产	107,630.40	105,145.94	102,761.97
资产合计	119,273.92	119,699.62	124,546.70
流动负债	39,853.26	36,154.63	38,034.18
非流动负债	33,675.64	34,671.87	36,840.56
负债合计	73,528.90	70,826.50	74,874.74
所有者权益合计	45,745.02	48,873.13	49,671.96
营业收入	3,888.86	4,998.40	8,340.20
营业利润	-4,172.23	-66.38	-3,569.95
利润总额	-4,182.32	-124.57	-1,314.87
净利润	-3,128.11	-798.83	-909.82
资产负债率	61.65%	59.17%	60.12%
毛利率	71.44%	74.90%	55.89%

注：2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月财务数据均为审计后数据；

8、江苏中茵是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对江苏中茵《公司章程》、有关工商登记资料、股东缴纳出资的银行单据等资料的核查，实际出资情况与工商登记资料相符，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

9、拟置出资产最近三年因交易、增资、改制等事宜进行的资产评估情况

截至本报告书签署之日，置出资产最近三年无因交易、增资、改制等事宜进行的资产评估情况。

10、江苏中茵涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项及涉及的土地使用权、矿业权等资源类权利情况

江苏中茵具备开展业务所需的业务许可及资质，符合相关法律法规的规定。其拥有的与生产经营相关的主要资质如下：

项目资格证书	证书编号
国有土地使用证	昆国用 2002 字第 120021001064 号、昆国用 2002 字第 120021001219 号、昆国用 2002 字第 120021001171 号、昆国用 2003 字第 120031002280 号、昆国用 2003 字第 120031002134 号、昆国用 2005 字第 120051002004 号、昆国用 2009 字第 12009111120 号、昆国用 2007 字第 12007100110 号
房地产开发资质	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书(证书编号：苏州 KF06051)
立项批复	昆发改投(2007)字第 478 号、昆计投(2001)字第 420 号、昆计投(2001)字第 421 号、昆计投(2001)字第 422 号、昆计投(2001)字第 752 号、昆计投(2001)字第 751 号、昆计投(2001)字第 750 号、昆发改投(2005)字第 412 号、昆发改投(2006)字第 65 号、昆发改投(2009)字第 301 号
环评报告	昆环建[2007]3063 号、昆环建[2004]1844 号、昆环建[2004]1535 号、昆环建[2009]1429 号、昆环建[2005]2259 号、昆环建[2011]2421 号
建设工程规划许可证	建字第 GJg2008-095 号、城(2002)0701 号、临城(2002)002 号、城(2003)0359 号、城(2003)0001 号、城(2003)1228 号、城(2003)0921 号、城(2004)1684 号、城(2002)1150 号、城(2002)1151 号、城(2002)1152 号
建筑工程实施许可证	320523200901200117 、 3205232002102336 、 3205232003041610 、 3205232004040801 、 3205232004040802 、 3205232004040803 、 3205232004040804 、 3205232004040805 、 3205232003091802 、 3205232004121601、3205232002121803、3205232002121804
预售证	(2008)预售准字第 193 号、(2003)预售准字第 280 号、(2003)预售准字第 23 号、(2003)预售准字第 41 号、(2004)预售准字第 145 号、(2003)预售准字第 308 号、(2004)预售准字第 493 号、(2002)预售准字第 57 号、2002)预售准字第 58 号

11、江苏中茵涉及许可他人使用自己资产或作为被许可方使用他人资产的情况

报告期内，除江苏中茵对昆山酒店房产物业租赁事项外，江苏中茵不涉及许可他人使用自己资产或作为被许可方使用他人资产的情况。

12、本次置出资产涉及的债权债务转移及人员安置情况

本次转让江苏中茵股权不涉及债权债务转移及人员安置情形。

（五）置出资产之五：昆山酒店100%股权

1、昆山酒店基本概况

名称	昆山中茵世茂广场酒店有限公司
住所	昆山玉山镇中山路 287 号中茵世茂广场
法定代表人	茅树捷
公司类型	其他有限责任公司
注册号	320583000529240
注册资本	100 万元人民币
成立日期	2012 年 5 月 16 日
营业期限	至 2032 年 5 月 15 日
组织机构代码	59563860-0
税务登记证号码	320583595638600
经营范围	餐饮服务（按餐饮服务许可证核定范围经营），预包装食品兼散装食品批发与零售，住宿；工艺美术品、纺织品、旅游用品销售；会务服务；物业管理；酒店管理；营业性演出场所经营（不含演出经纪）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、昆山酒店历史沿革

（1）2012年5月，设立

昆山酒店系由中茵股份投资组建的全资子公司，于 2012 年 5 月 16 日成立，经苏州市昆山工商行政管理局核准登记注册，企业法人营业执照注册号 320583000529240，法定代表人茅树捷，注册资本为人民币 1,000,000 元。

设立时，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	100	100%
合计		100	100%

（2）昆山酒店是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对昆山酒店《公司章程》、工商登记资料和股东缴纳出资的银行单据等资料的核查，实际出资情况与工商登记资料相符，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

3、昆山酒店最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及其合理性、股权变动相关方的关联关系、股权变动及其程序的合法合规性

昆山酒店最近三年无增减资及股权转让事宜。

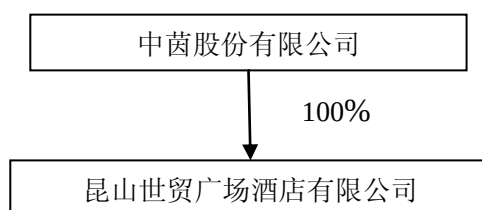
4、昆山酒店产权和控制关系

（1）股权结构

1) 本次交易前

昆山酒店股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	100	100%
合计		100	100%



2) 本次交易后

昆山酒店股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司	100	100%
合计		100	100%

（2）昆山酒店下属公司的情况简介

截至本报告书签署之日，昆山酒店无下属子公司。

（3）公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

截至本报告书签署之日，昆山酒店的公司章程中不存在对本次交易产生影响的内容。

（4）原高管人员的安排

本次交易完成后，昆山酒店原高管人员不存在特别安排事宜，原则上仍沿用原有的管理机构和管理人员。若实际经营需要，将在遵守相关法律法规和其公司章程的情况下进行调整。

（5）是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署之日，昆山酒店不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

5、昆山酒店主要资产、负债及对外担保情况

（1）主要资产情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要资产如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动资产		
货币资金	218.80	1.55%
应收账款	196.62	1.39%
预付款项	177.55	1.26%
其他应收款	9,459.99	67.11%
存货	138.06	0.98%
流动资产合计	10,191.03	72.30%
非流动资产		
固定资产	3,568.84	25.32%
无形资产	136.96	0.97%
长期待摊费用	54.78	0.39%
其他非流动资产	144.00	1.02%
非流动资产合计	3,904.58	27.70%
资产总计	14,095.61	100%

（2）主要负债情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要负债如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动负债		
应付账款	1,261.86	5.56%
预收款项	374.64	1.65%
应交税费	36.58	0.16%
应付职工薪酬	64.54	0.28%
应付利息	30.04	0.13%
其他应付款	915.32	4.04%
流动负债合计	2,682.98	11.83%
非流动负债		
长期借款	20,000.00	88.17%
非流动负债合计	20,000.00	88.17%
负债合计	22,682.98	100.00%

(3) 抵押及对外担保情况

截止本报告书出具之日，昆山酒店不存在以自有资产对外提供抵押等外部担保情况。但存在作为债务人由外部公司提供抵押和保证担保情形。

昆山酒店于 2014 年 12 月与中国民生银行股份有限公司苏州分行签订编号为 2014 年苏（新）借字第 0001 号借款合同，借款额度人民币 35,000 万元，借款期限自 2014 年 12 月 9 日至 2024 年 12 月 9 日。截至 2015 年 9 月 30 日，已收到本金人民币 20,000 万元。该项借款合同设定的抵押担保情况为：以江苏中茵置业有限公司的房产（昆房产证玉山字第 101211434 号）作为抵押物进行抵押担保，并由自然人高建荣、冯飞飞及中茵股份有限公司提供保证。

6、昆山酒店主营业务发展情况

昆山酒店主要从事酒店经营与管理，目前经营管理昆山托尼洛·兰博基尼酒店。

昆山托尼洛·兰博基尼酒店酒店总建筑面积 33,000 平方米，占地面积 8,500 平方米，位于昆山商业及商务的黄金区域，中山路与前进路交汇处中茵世贸广场内，2012 年 12 月 30 日开始营业。

7、昆山酒店最近两年及一期主要财务数据

昆山酒店最近两年及一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日 /2015年1-9月	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日 /2013年度
流动资产	10,191.03	11,483.75	18,243.63
非流动资产	3,904.58	4,669.48	6,053.92
资产合计	14,095.61	16,153.23	24,297.54
流动负债	2,682.98	3,164.18	29,094.60
非流动负债	20,000.00	20,000.00	-
负债合计	22,682.98	23,164.18	29,094.60
所有者权益合计	-8,587.37	-7,010.95	-4,797.06
营业收入	5,080.62	6,312.68	5,297.07
营业利润	-1,573.94	-2,201.48	-2,755.58
利润总额	-1,576.42	-2,213.89	-2,753.25
净利润	-1,576.42	-2,213.89	-2,753.25
资产负债率	160.92%	143.40%	119.74%
毛利率	34.25%	34.61%	28.58%

注：2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月财务数据均为审计后数据；

8、昆山酒店是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对昆山酒店《公司章程》、有关工商登记资料、股东缴纳出资的银行单据等资料的核查，实际出资情况与工商登记资料相符，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

9、拟置出资产最近三年因交易、增资、改制等事宜进行的资产评估情况

截至本报告书签署之日，置出资产最近三年无因交易、增资、改制等事宜进行的资产评估情况。

10、昆山酒店涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项及涉及的土地使用权、矿业权等资源类权利情况

昆山酒店无涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项及涉及的土地使用权、矿业权等资源类权利情况。

11、昆山酒店涉及许可他人使用自己资产或作为被许可方使用他人资产的情况

报告期内，除租赁江苏中茵世贸广场酒店物业外，昆山酒店不涉及许可他人使用自己资产或作为被许可方使用他人资产的情况。

12、本次置出资产涉及的债权债务转移及人员安置情况

本次转让昆山酒店股权不涉及债权债务转移及人员安置情形。

（六）置出资产之六：中茵商管100%股权

1、中茵商管基本概况

名称	江苏中茵商业管理有限公司
住所	昆山市前进西路 296 号中茵世贸广场 1 号楼 1301-1302 号
法定代表人	高建荣
公司类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	5,000 万元人民币
成立日期	2012 年 04 月 09 日
营业期限	至 2032 年 04 月 08 日
组织机构代码	59391721-9
税务登记证号码	320583593917219
经营范围	许可经营项目：无；一般经营项目：商业管理、柜台出租。

2、中茵商管历史沿革

（1）2012年4月，设立

中茵商管系由中茵股份组建，于 2012 年 4 月 9 日取得苏州市昆山工商行政管理局核发的 32058300021151 号《企业法人营业执照》。中茵商管注册资本为人民币 1,000 万元，实收资本为人民币 1,000 万元。

设立时，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	1,000	50%
合计		1,000	100%

（2）2012年9月，第一次增资

根据中茵商管 2012 年 9 月 4 日的股东决定和章程修正案规定，中茵商管申请增加注册资本 4,000 万元，变更后的注册资本为人民币 5,000 万元，由中茵股份以现金增资，增资完成后实收资本为人民币 5,000 万元。

此次增资完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	5,000	50%
合计		5,000	100%

（3）中茵商管是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对中茵商管《公司章程》、工商登记资料、股东缴纳出资的银行单据等资料的核查，实际出资情况与工商登记资料相符，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

3、中茵商管最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及其合理性、股权变动相关方的关联关系、股权变动及其程序的合法合规性

最近三年，中茵商管发生的股权变动事项为 2012 年 9 月的增资，具体情况如下：

1) 增资原因

为扩大公司规模，股东中茵股份对子公司中茵商管增资 4,000 万元，增资后中茵商管的注册资本变更为 5,000 万，中茵股份仍拥有 100%控股权。

2) 作价依据及其合理性

本次增资 4,000 万元全部为货币出资，并于 2012 年 9 月 4 日前由中茵股份一次性缴足，此次出资由苏州信联会计师事务所有限公司出具了“苏信会内验字（2012）第 126 号”验资报告。

3) 增资相关方的关联关系

此次增资不涉及股东或持股比例的变化。

4) 股权变动及其程序的合法合规性

2012 年 9 月 3 日，中茵商管作出决议：同意增加公司注册资本、实收资本各 4,000 万元，以货币方式出资，出资时间为 2012 年 9 月 4 日；由股东中茵股份有限公司新

增认缴出资 4,000 万元，本次实缴出资 4,000 万元；变更后公司的注册资本、实收资本各 5,000 万元。

本次增资履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

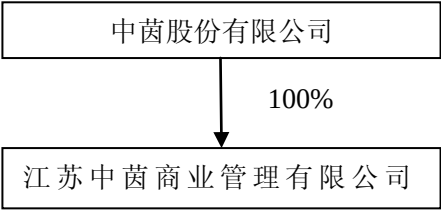
4、中茵商管产权和控制关系

(1) 股权结构

1) 本次交易前

中茵商管股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	5,000	100%
合计		5,000	100%



2) 本次交易后

中茵商管股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司	5,000	100%
合计		5,000	100%

(2) 中茵商管下属公司的情况简介

截至本报告书签署之日，中茵商管无下属子公司。

(3) 公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

截至本报告书签署之日，中茵商管的公司章程中不存在对本次交易产生影响的内容。

(4) 原高管人员的安排

本次交易完成后，中茵商管原高管人员不存在特别安排事宜，原则上仍沿用原有的管理机构和管理人员。若实际经营需要，将在遵守相关法律法规和其公司章程的情况下进行调整。

（5）是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署之日，中茵商管不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

4、中茵商管是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对中茵商管《公司章程》、有关工商登记资料、股东缴纳出资的银行单据等资料的核查，实际出资情况与工商登记资料相符，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

5、中茵商管主要资产、负债及对外担保情况

（1）主要资产情况

截至 2015 年 9 月 30 日，中茵商管主要资产如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动资产		
货币资金	108.40	0.94%
应收账款	30.57	0.27%
预付款项	50.86	0.44%
其他应收款	11,256.26	98.10%
流动资产合计	11,446.09	99.75%
非流动资产		
投资性房地产		
固定资产	28.69	0.25%
非流动资产合计	28.69	0.25%
资产总计	11,474.78	100.00%

（2）主要负债情况

截至 2015 年 9 月 30 日，中茵商管主要负债如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动负债		
应付账款	333.96	2.85%
预收款项	68.13	0.58%
应付职工薪酬	22.06	0.19%
应交税费	4.92	0.04%
应付利息	20.47	0.17%
其他应付款	555.94	4.75%
一年内到期的非流动负债	3,000.00	25.63%
流动负债合计	4,005.47	34.22%
非流动负债		
长期借款	7,700.00	65.78%
非流动负债合计	7,700.00	65.78%
负债合计	11,705.47	100.00%

(3) 抵押及对外担保情况

中茵商管以关联方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；以江苏中茵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，并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 万元，截至 2015 年 9 月 30 日公司贷款余额为人民币 10,700 万元，最后一期贷款还款到期日为 2018 年 10 月 12 日。

除上述事项外，截至 2015 年 9 月 30 日，中茵商管未发生其他抵押资产及重大的承诺事项。

6、中茵商管主营业务发展情况

中茵商管主要从事商业管理和柜台出租，目前主要管理的项目为江苏中茵下属世贸广场和昆山泰莱下属秦峰广场项目。

(1) 世贸广场项目

世贸广场项目位于昆山前进西路中山路口，2011 年 11 月 1 日正式开业，商业管理面积约 7 万平方米（不含酒店部分），配套停车位 605 个，主要商家有高端零售百盛购物中心、五星级托尼洛 兰博基尼酒店、5A 甲级智能写字楼、大卖场和世贸美食名品商业街等，是昆山地区高端城市综合体之一。

目前中茵商管主要承担世贸广场项目的招商、运营及商业管理业务。

（2）秦峰广场项目

秦峰广场位于昆山千灯镇黄浦江路西侧，包含秦峰广场一期、二期和秦峰星尚三个项目。其中秦峰广场一期于 2008 年 12 月竣工，主要为商业，商业管理面积约 1.5 万平方米，主要以餐饮、足浴为主；秦峰广场二期于 2009 年 12 月竣工，主要为商业，商业管理面积约 2.5 万平方米，以 KTV 娱乐为主；秦峰星尚于 2013 年 7 月竣工，主要为商业，商业管理面积约 1.4 万平方米，以茶楼、洗车为主。

目前中茵商管主要承担秦峰广场的招商业务。

7、中茵商管最近两年及一期主要财务数据

中茵商管最近两年及一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日 /2015年1-9月	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日 /2013年度
流动资产	11,446.09	12,950.74	16,558.07
非流动资产	28.69	26.53	33.27
资产合计	11,474.78	12,977.27	16,591.34
流动负债	4,005.47	4,050.72	1,455.90
非流动负债	7,700.00	8,000.00	13,000.00
负债合计	11,705.47	12,050.72	14,455.90
所有者权益合计	-230.70	926.55	2,135.44
营业收入	1,313.19	2,041.29	1,569.35
营业利润	-1,151.95	-1,212.70	-1,705.90
利润总额	-1,157.25	-1,208.89	-1,710.64
净利润	-1,157.25	-1,208.89	-1,710.64
资产负债率	102.01%	92.86%	87.13%
毛利率	-76.40%	-52.14%	-84.01%

注：2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月财务数据均为审计后数据；

8、中茵商管是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对中茵商管《公司章程》、有关工商登记资料、股东缴纳出资的银行单据等资料的核查，实际出资情况与工商登记资料相符，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

9、拟置出资产最近三年因交易、增资、改制等事宜进行的资产评估情况

截至本报告书签署之日，置出资产最近三年无因交易、增资、改制等事宜进行的资产评估情况。

10、中茵商管涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项及涉及的土地使用权、矿业权等资源类权利情况

截至本报告书签署之日，中茵商管无涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项及涉及的土地使用权、矿业权等资源类权利情况。

11、中茵商管涉及许可他人使用自己资产或作为被许可方使用他人资产的情况

报告期内，中茵商管不涉及许可他人使用自己资产或作为被许可方使用他人资产的情况。

12、本次置出资产涉及的债权债务转移及人员安置情况

本次转让中茵商管股权不涉及债权债务转移及人员安置情形。

（七）置出资产之七：徐州中茵3.8%股权

1、徐州中茵基本概况

名称	徐州中茵置业有限公司
住所	徐州市龙云区和平路 55 号
法定代表人	高建荣
公司类型	其他有限责任公司
注册资本	92,000 万元人民币
成立日期	2007 年 11 月 14 日
营业期限	至 2027 年 11 月 08 日
组织机构代码	66897774-3

税务登记证号码	320300668977743
经营范围	房地产开发、销售、出租，建筑材料、装潢材料、金属材料销售。

2、徐州中茵历史沿革

(1) 2007年11月，设立

徐州中茵系由江苏中茵和杭州新睿智业有限公司（以下简称“杭州新睿智业”）共同出资组建，注册资本 1,000 万元，其中江苏中茵出资 700 万元，占 70%，杭州新睿智业出资 300 万元，占比 30%。

设立时，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	江苏中茵置业有限公司	700	70%
2	杭州新睿智业有限公司	300	30%
合计		1,000	100%

(2) 2008年5月，第一次增资

2008 年 5 月 26 日，徐州中茵召开股东会，同意将注册资金由 1,000 万元增加至 7,000 万元，其中江苏中茵出资由 700 万元增资至 4,900 万元，杭州新睿智业出资由 300 万元增资至 2,100 万元，增资方式以货币资金增资。

此次增资完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	江苏中茵置业有限公司	4,900	70%
2	杭州新睿智业有限公司	2,100	30%
合计		7,000	100%

(3) 2014年9月，第二次增资

2014 年 9 月 18 日，徐州中茵召开股东会，同意将注册资本由 7,000 万元变更为 32,000 万元，同意增加中茵股份为新股东，中茵股份以货币方式新增出资 25,000 万元，增资款项于 2014 年 9 月 30 日前缴足。2014 年 9 月 18 日，江苏省徐州工商行政管理局出具（03000329）公司变更【2014】第 09160002 号准予变更登记通知书。

此次增资完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例

1	江苏中茵置业有限公司	4,900	15.31%
2	杭州新睿智业有限公司	2,100	6.56%
3	中茵股份有限公司	25,000	78.13%
合计		32,000	100%

(4) 2015年1月，第三次增资

2015年1月7日，徐州中茵召开股东会，同意将注册资本由32,000万元变更为92,000万元，同意由中茵股份以货币方式新增出资60,000万元，增资款项于2015年6月30日前分批缴纳。2015年5月5日，江苏省徐州工商行政管理局出具(03000511)公司变更【2015】第05050003号准予变更登记通知书。

此次增资完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	江苏中茵置业有限公司	4,900	5.33%
2	杭州新睿智业有限公司	2,100	2.28%
3	中茵股份有限公司	85,000	92.39%
合计		92,000	100%

(5) 徐州中茵是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

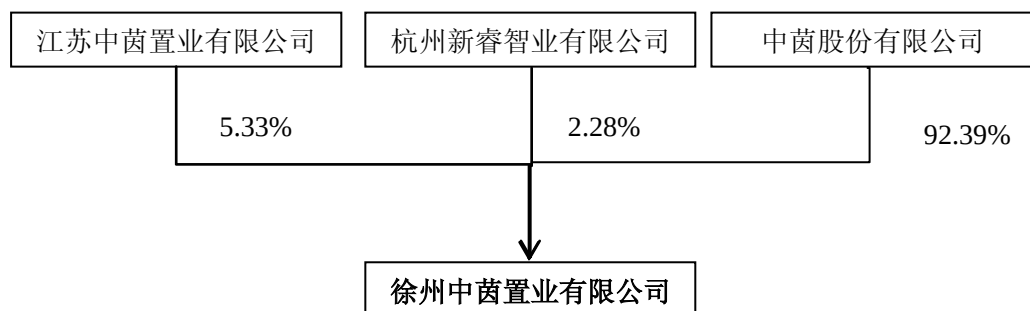
依据对徐州中茵《公司章程》、工商登记资料和股东缴纳出资的银行单据等资料的核查，实际出资情况与工商登记资料相符，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

4、徐州中茵产权和控制关系

(1) 股权结构

1) 本次交易前

徐州中茵股权结构如下：



序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	江苏中茵置业有限公司	4,900	5.33%
2	杭州新睿智业有限公司	2,100	2.28%
3	中茵股份有限公司	85,000	92.39%
合计		92,000	100%

2) 本次交易后

徐州中茵股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	江苏中茵置业有限公司	4,900	5.33%
2	杭州新睿智业有限公司	2,100	2.28%
3	中茵股份	81,504	88.59%
4	闻天下	3,496	3.80%
合计		92,000	100%

(2) 徐州中茵下属公司的情况简介

截至本报告书签署之日，徐州中茵无下属子公司。

(3) 公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

截至本报告书签署之日，徐州中茵的公司章程中不存在对本次交易产生影响的内容。

(4) 原高管人员的安排

本次交易完成后，徐州中茵原高管人员不存在特别安排事宜，原则上仍沿用原有的管理机构和管理人员。若实际经营需要，将在遵守相关法律法规和其公司章程的情况下进行调整。

(5) 是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署之日，徐州中茵不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

3、徐州中茵最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及其合理性、股权变动相关方的关联关系、股权变动及其程序的合法合规性

最近三年，徐州中茵发生的股权变动事项为：

①2014 年 9 月的增资，具体情况如下：

为扩大公司规模，中茵股份作为新股东方，对徐州中茵进行增资，金额为 25,000 万元，增资后股权占比为 78.13%。本次增资 25,000 万元全部为货币出资，并于 2014 年 9 月 30 日前由中茵股份一次性缴足。本次增资中，徐州中茵原股东方江苏中茵置业有限公司为增资方中茵股份有限公司的全资子公司。

2014 年 9 月 18 日，徐州中茵作出决议：同意吸收中茵股份有限公司为公司新股东，以货币方式新增出资 25,000 万元，于 2014 年 9 月 30 日前到位；变更后股东持股情况为江苏中茵置业有限公司出资 4,900 万元，占注册资本的 15.31%，杭州新睿智业有限公司出资 2,100 万元，占注册资本的 6.56%，中茵股份有限公司出资 25,000 万元，占注册资本的 78.13%。

2014 年 9 月 18 日，江苏省徐州工商行政管理局出具(03000329)公司变更【2014】第 09160002 号准予变更登记通知书。

本次增资履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

②2015 年 1 月的增资，具体情况如下：

为扩大公司规模，原股东方中茵股份对徐州中茵进行增资，金额为 60,000 万元，增资后股权占比为 92.39%。本次增资 60,000 万元全部为货币出资，并于 2015 年 6 月 30 日前由中茵股份分批缴足。本次增资中，徐州中茵原股东方江苏中茵置业有限公司为增资方中茵股份有限公司的全资子公司。

4) 股权变动及其程序的合法合规性

2015 年 1 月 7 日, 徐州中茵作出决议: 同意中茵股份有限公司以货币方式新增出资 60,000 万元, 于 2015 年 6 月 30 日前分批到位; 变更后股东持股情况为江苏中茵置业有限公司出资 4,900 万元, 占注册资本的 5.33%, 杭州新睿智业有限公司出资 2,100 万元, 占注册资本的 2.28%, 中茵股份有限公司出资 85,000 万元, 占注册资本的 92.39%。

2015 年 5 月 5 日, 江苏省徐州工商行政管理局出具(03000511)公司变更【2015】第 05050003 号准予变更登记通知书。

本次增资履行了必要的审议和批准程序, 符合相关法律法规及公司章程的规定, 不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

4、徐州中茵是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对徐州中茵《公司章程》、有关工商登记资料、股东缴纳出资的银行单据等资料的核查, 实际出资情况与工商登记资料相符, 不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

5、徐州中茵主要资产、负债及对外担保情况

(1) 主要资产情况

截至 2015 年 9 月 30 日, 主要资产如下:

单位: 万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动资产		
货币资金	1,089.90	0.50%
预付款项	499.24	0.23%
其他应收款	48,566.79	22.36%
存货	163,514.14	75.27%
其他流动资产	2,502.45	1.15%
流动资产合计	216,172.52	99.51%
非流动资产		
固定资产	137.47	0.06%
递延所得税资产	926.30	0.43%

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
非流动资产合计	1,063.77	0.49%
资产总计	217,236.29	100.00%

(2) 主要负债情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要负债如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动负债		
应付账款	14,763.87	13.31%
预收款项	7,090.08	6.39%
应交税费	99.35	0.09%
其他应付款	88,997.86	80.21%
流动负债合计	110,951.16	100.00%
非流动负债		
非流动负债合计	-	-
负债合计	110,951.16	100.00%

(3) 抵押及对外担保情况

截至 2015 年 9 月 30 日，徐州中茵未发生其他抵押资产、重大的承诺及对外担保情形。

6、徐州中茵主营业务发展情况

徐州中茵置业有限公司自 2008 年进入徐州以来，陆续开发中茵龙湖国际（含中茵御墅湾）、中茵广场以及南郊中茵城，涉及产品包含住宅、别墅、酒店式公寓、商业地产等主营产品，同时运作两个“城市综合体”。

7、徐州中茵最近两年及一期主要财务数据

徐州中茵最近一年及一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日 /2015年1-9月	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日 /2013年度
流动资产	216,172.52	195,546.58	115,757.51

非流动资产	1,063.77	893.91	717.23
资产合计	217,236.29	196,440.49	116,474.75
流动负债	110,951.16	150,839.11	96,018.30
非流动负债	-	-	-
负债合计	110,951.16	150,839.11	96,018.30
所有者权益合计	106,285.13	45,601.38	20,456.45
营业收入	19,418.93	10,834.29	67,837.83
营业利润	933.30	737.79	14,651.52
利润总额	944.04	172.28	14,540.28
净利润	683.75	144.93	10,868.52
资产负债率	51.07%	76.79%	82.44%
毛利率	22.06%	41.88%	34.26%

注：2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月财务数据均为审计后数据；

8、徐州中茵是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对徐州中茵《公司章程》、有关工商登记资料、股东缴纳出资的银行单据等资料的核查，实际出资情况与工商登记资料相符，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

9、徐州中茵取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件的情况说明

2015 年 11 月 27 日，徐州中茵召开股东会通过决议，同意中茵股份将所持连徐州中茵 3.8%转让给闻天下，其他股东同意放弃优先购买权，本次股权转让符合《公司章程》规定的转让条件。

10、拟置出资产最近三年因交易、增资、改制等事宜进行的资产评估情况

截至本报告书签署之日，置出资产最近三年无因交易、增资、改制等事宜进行的资产评估情况。

11、徐州中茵涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项及涉及的土地使用权、矿业权等资源类权利情况

徐州中茵具备开展业务所需的业务许可及资质，符合相关法律法规的规定。其的拥有的与生产经营相关的主要资质如下：

项目资格证书	证书编号
国有土地使用证	徐土国用 2012 第 44982 号、徐土国用 2012 第 44951 号、徐土国用 2008 第 26969 号、徐土国用 2014 第 12758 号
房地产开发资质	中华人民共和国房地产开发企业证书（二级）（证书编号：徐州 KF06739）
立项批复	徐发改投资[2008]351 号、徐发改投资[2008]350 号、徐发改投资[2008]519 号
环评报告	徐环项表[2012]27 号、徐环发[2008]33 号
建设工程规划许可证	320300201204052、320300200801083、XG2010 第 001 号、XG2010014、XG2011009、XG2011033
建筑工程实施许可证	2010017、2010016、2011125、2011126、2011127、2011102、2011103、2011104、2011105、2011106、2009443、2009444、2009445、2009446、2009447、20080222
预售证	许房售许字 2011 第 98 号、许房售许字 2011 第 28 号、许房售许字 2011 第 63 号、徐（房）售许字（2010）第 23 号、徐（房）售许字（2010）第 103 号、许房售许字 2012 第 131 号、许房售许字 2011 第 155 号、许房售许字 2012 第 80 号、许房售许字 2009 第 82 号、许房售许字 2010 第 5 号

12、徐州中茵涉及许可他人使用自己资产或作为被许可方使用他人资产的情况

报告期内，徐州中茵不涉及许可他人使用自己资产或作为被许可方使用他人资产的情况。

13、本次置出资产涉及的债权债务转移及人员安置情况

本次转让徐州中茵股权不涉及债权债务转移及人员安置情形。

14、本次交易置出徐州中茵 3.8%股权的原因

本次交易中，上市公司与资产置换交易对方闻天下的交易主要采取等价置换的交易安排，其中，闻天下持有 20.77%股权，交易价格拟定为 74,356.61 万元，本次交易中资产置换中，拟置出资产连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权、江苏中茵 100%股权、苏州皇冠 100%股权 6 家子公司股权经评估，价值为 69,450.711 万元。

为了满足等价置换的交易安排，公司与资产置换交易对方协商，增加徐州中茵 3.8%股权作为置出资产，该新增部分股权交易对价为 4,692.19 万元，通过新增徐州中茵 3.8%置出安排，达到等价置换交易要求。交易完成后，公司仍持有徐州中茵 88.59%股权，徐州中茵控股子公司的地位不会受到影响。

二、拟置入和购买资产基本情况

本次交易中，中茵股份拟将其持有的连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权、江苏中茵 100%股权、苏州皇冠 100%股权和徐州中茵 3.8%股权作为置出资产，与闻天下持有的闻泰通讯 20.77%股权进行置换。中茵股份或指定下属子公司分别拟按 85,647.79 万元和 15,422.11 万元的现金对价收购 Wingtech Limited 和 CHL 分别持有的闻泰通讯 23.92%和 4.31%股权。

通过本次置产置换和现金购买，中茵股份将收购闻泰通讯 49%股权。

（一）闻泰通讯基本信息

名称	闻泰通讯股份有限公司
法定代表人	张学政
注册资本	21,945.3376 万元
注册地址	嘉兴市南湖区亚中路 777 号（嘉兴科技城）
主要办公地点	嘉兴市南湖区亚中路 777 号（嘉兴科技城）
公司类型	股份有限公司（中外合资）
社会信用代码	91330400796499029Y
成立时间	2006 年 12 月 31 日
经营范围	生产销售移动电话及其配件、移动通信交换设备、数字集群系统设备、半导体、电子元器件及其材料；电子软件产品的开发；自有房屋租赁。

（二）历史沿革

1、2006 年 12 月，设立

（1）设立

2006 年 12 月 20 日，经嘉兴市南湖区对外贸易经济合作局以南外经[2006]167 号文《关于设立嘉兴闻泰通讯科技有限公司的批复》批准，嘉兴闻泰通讯科技有限公司成立于 2006 年 12 月 31 日，由外国企业法人 Wingtech Limited 以 1,000 万美元出资设立。

2006 年 12 月 31 日，嘉兴闻泰在嘉兴市工商行政管理局完成注册登记，并领取了企独浙嘉总副字第 004291 号《企业法人营业执照》，注册资本 1,000 万美元，实收资本 0 元。

（2）设立时的一期出资

2007 年 2 月 10 日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司接受委托，对嘉兴闻泰截至 2007 年 2 月 8 日止申请设立登记的注册资本实收情况进行了审验，并出具了嘉恒会外验（2007）012 号《验资报告》。经审验，截至 2007 年 2 月 8 日止，嘉兴闻泰已收到股东 Wingtech Limited 缴纳的首期出资 200 万美元，出资方式为美元现汇。

2007 年 2 月 13 日，嘉兴闻泰在嘉兴市工商行政管理局完成变更登记，领取了企独浙嘉总副字第 004291 号《企业法人营业执照》，注册资本 1,000 万美元，实收资本 200 万美元。

（3）设立时的二期出资

2007 年 7 月 12 日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司接受委托，对嘉兴闻泰截至 2007 年 7 月 9 日止新增实收资本情况进行了审验，并出具了嘉恒会外验（2007）056 号《验资报告》。经审验，截至 2007 年 7 月 9 日止，嘉兴闻泰已收到股东 Wingtech Limited 缴纳的第二期出资 800 万美元，出资方式为美元现汇。变更后注册资本已缴足，累计实收金额为 1,000 万美元。

2007 年 7 月 13 日，嘉兴闻泰在嘉兴市工商行政管理局完成变更登记，领取了 330400400000912 号《企业法人营业执照》，注册资本 1,000 万美元，实收资本 1,000 万美元。

2、2008 年 1 月，第一次增资

（1）第一次增资的一期出资

2007 年 12 月 21 日，经嘉兴市南湖区对外贸易经济合作局以南外经[2007]216 号文《关于嘉兴闻泰通讯科技有限公司增资的批复》批准，公司注册资本由 1,000 万美元增加到 2,000 万美元。

2008 年 1 月 10 日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司接受委托，对嘉兴闻泰截至 2008 年 1 月 9 日止新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了嘉恒会外验（2008）004 号《验资报告》。经审验，截至 2008 年 1 月 9 日止，嘉兴闻泰已收到股东 Wingtech Limited 缴纳的新增注册资本首期出资 200 万美元，出资方式为美元现汇。变更后累计注册资本 2,000 万美元，实收资本 1,200 万美元。

2008 年 1 月 14 日，嘉兴闻泰在嘉兴市工商行政管理局完成变更登记，注册资本 2,000 万美元，实收资本 1,200 万美元。

（2）第一次增资的二期出资

2008 年 4 月 10 日，经嘉兴市南湖区对外贸易经济合作局以南外经[2008]69 号文《关于嘉兴闻泰通讯科技有限公司变更出资方式的批复》同意，公司新增注册资本由 1,000 万美元出资方式变更为 530 万美元现汇出资，470 万美元以股东在中国境内 2007 年的投资收益未分配利润出资。

2008 年 6 月 26 日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司接受委托，对嘉兴闻泰截至 2008 年 6 月 25 日止新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了嘉恒会外验(2008)033 号《验资报告》。变更后累计注册资本 2,000 万美元，实收资本 2,000 万美元。本次利润分配再投资已于 2008 年 6 月 25 日经国家外汇管理局嘉兴市中心支局 ZZ3304002008000001 号文件核准。

2008 年 7 月 1 日，嘉兴闻泰在嘉兴市工商行政管理局完成变更登记，注册资本 2,000 万美元，实收资本 2,000 万美元。

3、2008 年 9 月，变更名称

2008 年 8 月 11 日，嘉兴闻泰股东决定变更公司名称为闻泰集团有限公司，并经嘉兴市南湖区对外贸易经济合作局以南外经[2008]122 号文《关于嘉兴闻泰通讯科技有限公司更名的批复》批准。

2008 年 9 月 11 日，闻泰集团在嘉兴市工商行政管理局完成变更登记。

4、2009 年 12 月，第二次增资

（1）第二次增资的一期出资

2009 年 12 月 14 日，经嘉兴市南湖区对外贸易经济合作局以南外经[2009]143 号文《关于闻泰集团有限公司增资的批复》批准，闻泰集团注册资本由 2,000 万美元增加到 2,800 万美元，以美元现汇出资。

2009 年 12 月 24 日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司接受委托，对闻泰集团截至 2009 年 12 月 23 日止新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了嘉恒会外验(2009)067 号《验资报告》。变更后累计注册资本 2,800 万美元，实收资本 2,200 万美元。

2009 年 12 月 29 日，闻泰集团在嘉兴市工商行政管理局完成变更登记，注册资本 2,800 万美元，实收资本 2,200 万美元。

（2）第二次增资的二期出资

2010 年 12 月 29 日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司接受委托，对闻泰集团截至 2010 年 12 月 29 日止新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了嘉恒会外验(2010) 070 号《验资报告》。变更后累计注册资本 2,800 万美元，实收资本 2,800 万美元。

2010 年 12 月 30 日，闻泰集团在嘉兴市工商行政管理局完成变更登记，注册资本 2,800 万美元，实收资本 2,800 万美元。

5、2011 年 1 月，股权转让

2011 年 1 月 25 日，Wingtech Limited 与中闻鼎泰（更名前的“闻天下”）签订协议，约定将 Wingtech Limited 持有的闻泰集团 75%的股权折合 2,100 万美元出资额以 13,950 万元人民币的价格转让给中闻鼎泰。同日，闻泰集团股东会决议通过上述股权转让事宜。

2011 年 1 月 26 日，经嘉兴市南湖区对外贸易经济合作局以南外经[2011]46 号文《关于闻泰集团有限公司股权变更的批复》批准。

2011 年 1 月 30 日，闻泰集团在嘉兴市工商行政管理局完成变更登记，公司类型为有限责任公司（中外合资），注册资本 2,800 万美元，实收资本 2,800 万美元。

6、2011 年 5 月，整体变更为股份公司

经浙江省商务厅 2011 年 5 月 20 日出具的浙商务资函[2011]111 号《关于闻泰集团有限公司整体变更为外商投资股份有限公司的批复》批准，闻泰集团以经审计的截至 2011 年 1 月 31 日账面净资产 269,704,188.79 元，按约 1:0.7786 的比例折合成 21,000 万股，每股 1 元(剩余净资产作为资本公积留存公司)，整体变更设立股份有限公司，并更名为闻泰通讯股份有限公司。

2011 年 5 月 31 日，立信会计师事务所有限公司对发起人出资进行了验证，并出具了信会师报字（2011）第 12783 号《验资报告》，同日，闻泰通讯在嘉兴市工商行政管理局完成变更登记。

各发起人股东的持股数及持股比例如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
中闻鼎泰	157,500,000	75.00

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
Wingtech Limited	52,500,000	25.00
合计	210,000,000	100.00

7、2011 年 6 月，股份公司增资

2011 年 6 月 24 日，浙江省商务厅以浙商务资函[2011]133 号文《关于闻泰通讯股份有限公司增资的批复》批准闻泰通讯增资 945.3376 万元，由信联科技以等值于 11,200 万元人民币的美元现汇溢价认购。浙江省人民政府于 2011 年 6 月 24 日向公司换发了《外商投资企业批准证书》（商外资浙府资字[2006]02127 号）。

2011 年 6 月 29 日，立信会计师事务所有限公司接受委托，对 2011 年 6 月增资的注册资本实收情况进行了审验，并出具了信会师报字[2011]第 13014 号《验资报告》验证。变更后闻泰通讯累计注册资本 219,453,376 元，实收资本 219,453,376 元。

2011 年 6 月 30 日，闻泰通讯在嘉兴市工商行政管理局完成变更登记，企业类型为股份有限公司（中外合资，未上市）。

各发起人股东的持股数及持股比例如下：

股东	持股数量（股）	出资比例
中闻鼎泰（闻天下）	157,500,000	71.77%
Wingtech Limited	52,500,000	23.92%
信联科技（CHL）	9,453,376	4.31%
合计	219,453,376	100.00%

注：2015 年 3 月 30 日，中闻鼎泰已更名为拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司（简称“闻天下”）。

闻泰通讯的出资不存在瑕疵，不存在影响持续经营的情况。

8、2015 年 12 月，股权转让

2015 年 10 月，中茵股份获取了证监会签发的《关于核准中茵股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2015]2227 号），同意公司收购闻泰通讯 51%股权。

2015 年 12 月 22 日，浙江省商务厅出具浙商务外许字【2015】151 号《浙江省商务厅行政许可决定书》，同意闻天下将闻泰通讯 51%股权转让给中茵股份。

2015 年 12 月 25 日，闻泰通讯就上述股权转让在浙江省嘉兴市工商行政管理局办理了备案手续。

前述股权转让完成后。闻泰通讯股东的持股数及持股比例如下：

股东	持股数量（股）	出资比例
中茵股份	111,921,222	51.00%
中闻鼎泰（闻天下）	52,500,000	23.92%
Wingtech Limited	45,578,778	20.77%
信联科技（CHL）	9,453,376	4.31%
合计	219,453,376	100.00%

（三）最近三年增减资及股权转让情况

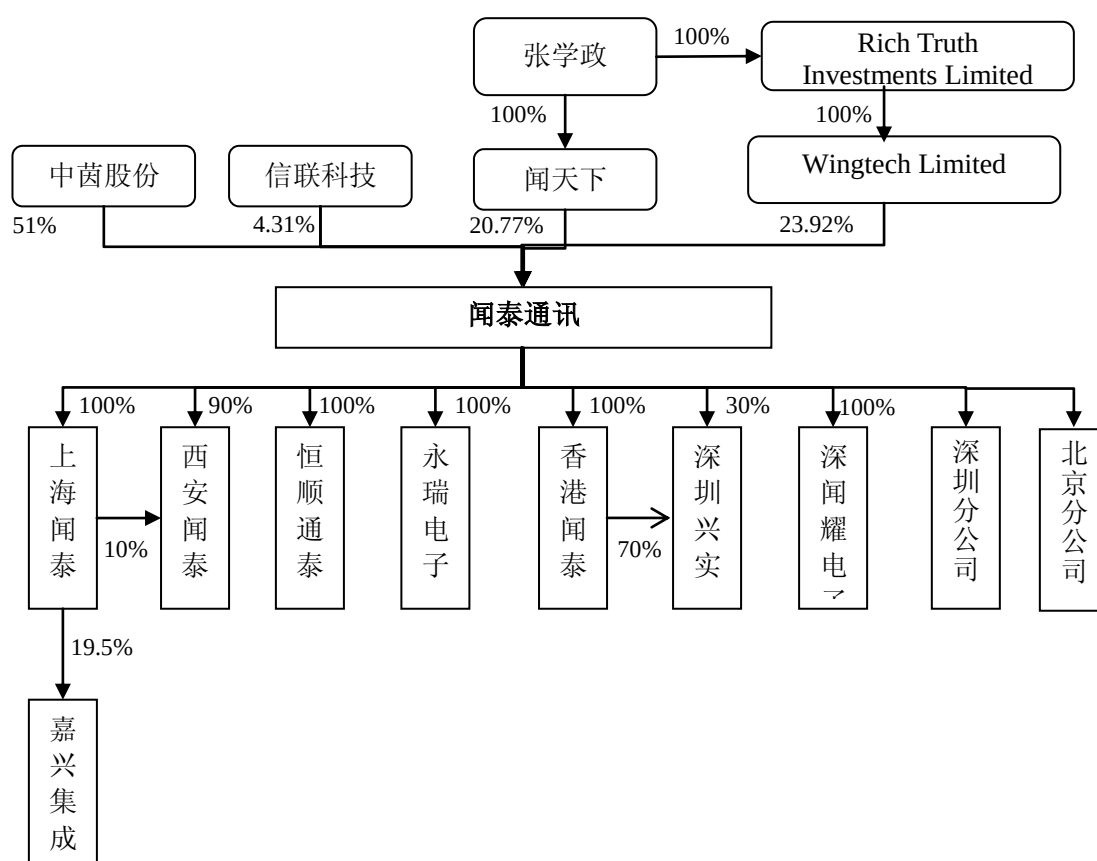
2015 年 10 月，中茵股份获取了证监会签发的《关于核准中茵股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2015]2227 号），同意中茵股份收购闻泰通讯 51% 股权，交易完成后，中茵股份将持有闻泰通讯 51% 股权，闻泰通讯将成为中茵股份控股子公司。

2015 年 12 月 22 日，浙江省商务厅出具浙商务外许字【2015】151 号《浙江省商务厅行政许可决定书》，同意闻天下将闻泰通讯 51% 股权转让给中茵股份。2015 年 12 月 25 日，公司已经完成前述 51% 股权的工商备案工作。

（四）股权结构及控制关系情况

1、闻泰通讯股权结构

截至本报告书签署日，闻泰通讯的股权结构及控制关系情况如下：



注 1：2015 年 4 月 7 日，北京分公司申请注销登记，截至本报告书出具日，北京分公司已完成注销。

注 2：2015 年 12 月 25 日，根据前次交易，闻天下将持有闻泰通讯 51% 股权过户至中茵股份名下，截止本报告书出具之日，闻天下持有闻泰通讯 20.77% 股权。

COMMON HOLDINGS LIMITED（中文名称：信联科学技术有限公司，简称“信联科技”或“CHL”）持有闻泰通讯 4.31% 的股权，信联科技（CHL）系一家注册于香港的有限公司，系 CDH Venture Partners II, L.P（“二期基金”）控制的公司，二期基金普通合伙人的股东主要为鼎晖投资的合伙人，有限合伙人为海外机构投资者。

根据信联科技（CHL）确认，信联科技（CHL）及其直接或间接投资人\股东均与闻天下及其实际控制人张学政不存在关联关系。

2、闻泰通讯实际控制人

2015 年 10 月，公司获取了证监会签发的《关于核准中茵股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2015]2227 号），同意公司收购闻泰通讯 51% 股权。

2015年12月22日，浙江省商务厅出具浙商务外许字【2015】151号《浙江省商务厅行政许可决定书》，同意闻天下将闻泰通讯51%股权转让给中茵股份。

2015年12月25日，闻泰通讯就上述股权转让在浙江省嘉兴市工商行政管理局办理了备案手续。

在完成前述股权转让之后，中茵股份为闻泰通讯的控股股东，持有闻泰通讯51%股权。闻天下直接持有闻泰通讯20.77%的股权，Wingtech Limited持有闻泰通讯23.92%股权，自然人张学政通过闻天下及Wingtech Limited合计间接持有闻泰通讯44.69%股权。

张学政，男，中国国籍，无境外永久居留权；1975年出生，1997年毕业于广东工业大学；1997年至1998年担任ST意法半导体有限公司工程师，1998年至2002年担任中兴通讯股份有限公司总经理助理，2002年至2004年担任深圳市永盛通讯有限公司、深圳市永盛科技有限公司和上海唐劲数码科技有限公司总经理，2006年至今就职于闻泰通讯，目前担任闻泰通讯的董事长、总经理。

前次交易完成后，中茵股份持有闻泰通讯51%股权，为闻泰通讯控股股东。本次交易完成后，公司将持有闻泰通讯100%股权。

3、标的公司股东出资协议及公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容

闻泰通讯现行有效的《公司章程》中未有关于股权转让的特殊限制条件，不存在对本次交易构成障碍的条款。

4、标的公司原高级管理人员的安排

根据前次交易中《发行股份购买资产协议之补充协议》，交易完成后且于业绩承诺期内，闻泰通讯董事会由五名董事组成，董事长由张学政先生担任，三名董事由中茵股份提名的人员担任。在业绩承诺期内，各方应保持闻泰通讯现有管理层的稳定。

5、是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，闻泰通讯不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

（五）闻泰通讯下属企业情况

截至本报告书签署日，闻泰通讯拥有七家子公司，两家分公司，具体情况如下：

1、子公司之一：香港闻泰

（1）基本情况

企业名称	Wingtech Group (HongKong) Limited
成立日期	2010 年 10 月 15 日
法定股本	10,000 股
已发行股本	10,000 股
每股面值	1 港元
住所	香港九龙尖沙咀河内道 5 号基普商业中心 19 楼 1903 室
注册编号	1516181
主要业务	贸易

（2）历史沿革

香港闻泰乃根据香港法例第 32 章公司条例于 2010 年 10 月 15 日注册成为有限公司。唯一股东为闻泰通讯，法定股本总面值为港币 10,000 元。

（3）主要业务发展情况

基于全球发展视野，香港闻泰于 2010 年在香港成立，主要从事手机整机及手机主板的海外销售业务，以及电子原材料的海外采购业务，进而拓展了闻泰通讯电子原材料的采购渠道，降低采购成本。

（4）主要财务数据

截至 2015 年 9 月 30 日，香港闻泰资产总额 63,246.76 万元，归属于母公司股东权益为 8,519.81 万元；2015 年 1-9 月实现营业收入 174,825.93 万元，归属于母公司股东净利润为 3,302.69 万元。

2、子公司之二：上海闻泰

名称	上海闻泰电子科技有限公司
法定代表人	颜运兴
注册资本	1,000 万元
注册地址	上海市黄浦区北京东路 666 号 B 区 912-49 室
主要办公地点	上海市徐汇区平福路 188 号漕河泾聚鑫园区内 4 幢 4、5、6 层
公司类型	一人有限责任公司（外商投资企业法人独资）
社会信用代码证	913101017872403303

成立时间	2006 年 4 月 5 日
经营范围	电子计算机专业的技术咨询及相关技术服务，终端通讯设备及电子产品、电子元器件、电子计算机及配件、机电设备、塑胶制品的批发、进出口，相关技术研究、开发及相关产品技术进出口。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]

上海闻泰为闻泰通讯最早布局的研发中心，目前，闻泰通讯整机产品的研发设计工作主要由上海闻泰负责完成。

截至 2015 年 9 月 30 日，上海闻泰资产总额 14,653.08 万元，归属于母公司股东权益为 5,657.29 万元；2015 年 1-9 月实现营业收入 16,436.46 万元，归属于母公司股东净利润为 531.98 万元。

3、子公司之三：西安闻泰

名称	西安闻泰电子科技有限公司
法定代表人	颜运兴
注册资本	2,000 万元
注册地址	西安市高新区高新六路 42 号中清大厦 10 楼
主要办公地点	西安市高新区高新六路 42 号中清大厦 10 楼
公司类型	有限责任公司（外商投资企业投资）
营业执照注册号	610131100029850
税务登记证号码	陕税联字 610198693838024 号
组织机构代码	69383802-4
成立时间	2009 年 11 月 4 日
经营范围	集成电路设计、无线通讯终端设备及其零部件、电子产品、电子元器件的设计、开发、制作、咨询及自产产品的销售，计算机软硬件的研发、设计、制作与自产软硬件产品的销售；并提供上述相关技术的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；从事自产货物与自产技术的进出口业务；（以上经营范围凡涉及国家有关专营规定的从其规定）

西安闻泰主要为闻泰通讯提供手机软件及手机主板等方面的研发与设计服务。

截至 2015 年 9 月 30 日，西安闻泰资产总额 2,628.58 万元，归属于母公司股东权益为 2,374.92 万元；2015 年 1-9 月实现营业收入 1,059.25 万元，归属于母公司股东净利润为 81.36 万元。

4、子公司之四：恒顺通泰

名称	深圳市恒顺通泰供应链有限公司
法定代表人	管春国

注册资本	2,500 万元
注册地址	深圳市福田区滨河大道与益田路交界东南皇都广场 3 号楼 1114 房（仅限办公）
主要办公地点	深圳市福田区滨河大道与益田路交界东南皇都广场 3 号楼 1114 房（仅限办公）
公司类型	有限责任公司（法人独资）
营业执照注册号	440301106464490
税务登记证号码	深税登字 440300051540883 号
组织机构代码	05154088-3
成立时间	2012 年 8 月 8 日
经营范围	供应链管理（不含限制项目）；计算机软硬件技术开发、销售（不含限制项目）；经济信息咨询（不含证券、保险、基金、金融业务、人才中介服务及其他限制项目）；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；经营进出口业务（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营

恒顺通泰主要为闻泰通讯提供整机产品销售相关的供应链服务。

截至 2015 年 9 月 30 日，恒顺闻泰资产总额 3,135.96 万元，归属于母公司股东权益为 3,048.43 万元；2015 年 1-9 月实现营业收入 1,826.57 万元，归属于母公司股东净利润为 62.86 万元。

5、子公司之五：永瑞电子

（1）基本情况

名称	嘉兴永瑞电子科技有限公司
法定代表人	张秋红
注册资本	2,000 万元
注册地址	浙江省嘉兴市南湖区大桥镇亚中路 777 号 3 幢 2#厂房 3 层
主要办公地点	浙江省嘉兴市南湖区大桥镇亚中路 777 号 3 幢 2#厂房 3 层
公司类型	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
营业执照注册号	330402000150013
税务登记证号码	浙税联字 33040130744188X
组织机构代码	30744188-X
成立时间	2014 年 6 月 27 日
经营范围	一般经营项目：移动电话及其配件、移动通信交换设备、数字集群系统设备、半导体、电子元器件、电子产品及其配件的技术开发、生产、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（2）历史沿革

2014 年 6 月 27 日，闻泰通讯以货币出资 1,345.28 万元及实物出资 654.72 万元设立永瑞电子。

（3）主要业务发展情况

永瑞电子主要负责手机整机产品及配件的生产制造业务。

（4）主要财务数据

截至 2015 年 9 月 30 日，永瑞电子资产总额 12,042.63 万元，归属于母公司股东权益为 5,225.41 万元；2015 年 1-9 月实现营业收入 16,236.25 万元，归属于母公司股东净利润为 2,330.14 万元。

6、子公司之六：闻耀电子

名称	深圳市闻耀电子科技有限公司
法定代表人	颜运兴
注册资本	500 万元
注册地址	深圳市罗湖区莲塘街道罗沙路西岭下村北区 11 号 3 楼
主要办公地点	深圳市罗湖区莲塘街道罗沙路西岭下村北区 11 号 3 楼
公司类型	有限责任公司（法人独资）
营业执照注册号	440301111198652
税务登记证号码	深税登字 440300312021716
组织机构代码	31202171-6
成立时间	2014 年 8 月 28 日
经营范围	通讯产品与设备、机电设备、塑胶制品、电子元器件的技术开发与购销；通讯产品上门维修；国内贸易，从事货物及技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

闻耀电子主要负责闻泰通讯整机产品的售后服务业务。

截至 2015 年 9 月 30 日，闻耀电子资产总额 132.85 万元，归属于母公司股东权益为 85.59 万元；2015 年 1-9 月实现营业收入 248.37 万元，归属于母公司股东净利润为 -76.54 万元。

7、子公司之七：深圳兴实

名称	深圳市兴实商业保理有限公司
企业类型	有限责任公司（台港澳与境内合资）
法定代表人	颜运兴

住所	深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
认缴注册资本	人民币 5,000 万元
注册号	440301501151208
税务登记证号码	深税登字 44030034285833
组织机构代码	34285853-3
成立时间	2015 年 7 月 7 日
经营范围	从事保理业务（非银行融资类）；供应链管理；物流方案设计；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

深圳兴实由闻泰通讯和香港闻泰共同发起设立，香港闻泰出资 3,500 万元，占比 70%，闻泰通讯出资 1,500 万元，占比 30%。深圳兴实从事保理业务。

截至 2015 年 9 月 30 日，深圳兴实资产总额 5,624.78 万元，归属于母公司股东权益为 1,476.22 万元；2015 年 1-9 月实现营业收入 49.70 万元，归属于母公司股东净利润为-23.78 万元。

8、分公司情况

（1）北京分公司

名称	闻泰通讯股份有限公司北京分公司
负责人	陈更新
营业场所	北京市朝阳区望京中环南路9号3号楼10层
公司类型	分公司
营业执照注册号	110000450261186
营业期限	2014 年 06 月 23 日至长期
经营范围	从事隶属企业经营范围内的业务联络服务。依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。

2015 年 4 月 7 日，北京分公司申请注销登记，截至本报告书出具日北京分公司已注销完毕。

（2）深圳分公司

名称	闻泰通讯股份有限公司深圳分公司
负责人	黄文捷
营业场所	深圳市罗湖区罗芳立交桥东侧华佳大厦西栋裙楼 1-3 层（仅作办公）
公司类型	未上市的中外合资股份有限公司分支机构(非上市)

营业执照注册号	440301506649909
营业期限	2007 年 07 月 17 日至 2018 年 07 月 17 日

9、参股公司

名称	嘉兴集成电路设计创业中心有限公司
法定代表人	张栋
注册资本	800 万元
注册地址	嘉兴市南湖区中环南路北侧经二路西(浙江兴科科技发展投资有限公司内 1 幢 302 室)
公司类型	有限责任公司
营业执照注册号	330402000036139
营业期限	2007 年 3 月 22 日至 2027 年 3 月 21 日
经营范围	许可经营项目:无, 一般经营项目:嘉兴集成电路设计创业中心的开发建设;自有房屋租赁; 集成电路、电子系统、电子元器件和计算机软件的技术开发、技术咨询、生产和销售。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)
持股情况	上海闻泰持有嘉兴集成电路设计创业中心有限公司 19.5%股权。

(六) 主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1、主要资产权属状况

截至 2015 年 9 月 30 日, 主要资产(合并口径)构成情况如下表所示:

单位: 万元

主要资产	金额	占比
货币资金	32,472.57	11.03%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	32,925.00	11.19%
应收票据	1,394.16	0.47%
应收账款	97,847.05	33.25%
预付账款	918.65	0.31%
其他应收款	694.50	0.24%
存货	75,445.57	25.63%
一年内到期的非流动资产	846.00	0.29%
其他流动资产	2,932.32	1.00%
流动资产合计	245,475.82	83.41%
非流动资产	-	0.00%
可供出售金融资产	75.73	0.03%

固定资产原价	52,087.41	17.69%
减：累计折旧	15,699.32	5.33%
固定资产	36,388.09	12.36%
在建工程	709.18	0.24%
无形资产	4,265.91	1.45%
开发支出	1,905.62	0.65%
长期待摊费用	1,364.84	0.46%
递延所得税资产	2,862.66	0.97%
其他非流动资产	1,269.50	0.43%
非流动资产合计	48,841.52	16.59%
资产总计	294,317.34	100.00%

注：2015 年 1-9 月财务数据摘自《审计报告》（众会字（2015）第 6094 号）。

（1）固定资产

闻泰通讯固定资产主要包括房屋及建筑物、租赁房产、机器设备，具体情况如下：

①房屋及建筑物

截至 2015 年 9 月 30 日，闻泰通讯及其子公司拥有的房屋及建筑物情况如下：

序号	权证号	坐落	规划用途	建筑面积 (平方米)	所有权人	取得方式
1	嘉房权证南湖区字第 00483573 号	嘉兴市南湖区大桥镇亚中路 777 号 1 幢	工业	11,376.42	闻泰通讯	自建
2	嘉房权证南湖区字第 00483574 号	嘉兴市南湖区大桥镇亚中路 777 号 2 幢	工业	8,318.60	闻泰通讯	自建
3	嘉房权证南湖区字第 00483580 号	嘉兴市南湖区大桥镇亚中路 777 号 3 幢	工业	7,698.00	闻泰通讯	自建
4	嘉房权证南湖区字第 00483578 号	嘉兴市南湖区大桥镇亚中路 777 号 4 幢	工业	7,054.19	闻泰通讯	自建
5	嘉房权证南湖区字第 00483579 号	嘉兴市南湖区大桥镇亚中路 777 号 5 幢	工业	7,054.19	闻泰通讯	自建
6	嘉房权证南湖区字第 00483577 号	嘉兴市南湖区大桥镇亚中路 777 号 6 幢	工业	9,694.33	闻泰通讯	自建
7	嘉房权证南湖区字第 00483576 号	嘉兴市南湖区大桥镇亚中路 777 号 7 幢	工业	9,704.41	闻泰通讯	自建
8	嘉房权证南湖区字第 00483581 号	嘉兴市南湖区大桥镇亚中路 777 号 8 幢	工业	5,054.81	闻泰通讯	自建
9	嘉房权证南湖区字第 00483575 号	嘉兴市南湖区大桥镇亚中路 777 号 9 幢	工业	4,628.90	闻泰通讯	自建
10	嘉房权证南湖区字第 00483582 号	嘉兴市南湖区大桥镇亚中路 777 号 10 幢	工业	191.36	闻泰通讯	自建
11	嘉房权证南字第 00712213 号	嘉兴市南湖区大桥镇亚中路 777 号 18 幢	工业	3,521.52	闻泰通讯	自建
12	嘉房权证南字第 00712214 号	嘉兴市南湖区大桥镇亚中路 777 号 19 幢	工业	3,521.52	闻泰通讯	自建

13	嘉房权证南字第00712215号	嘉兴市南湖区大桥镇亚中路777号20幢、21幢	工业	3,555.11	闻泰通讯	自建
14	嘉房权证南字第00712211号	嘉兴市南湖区大桥镇亚中路777号16幢	工业	3,486.71	闻泰通讯	自建
15	嘉房权证南字第00712212号	嘉兴市南湖区大桥镇亚中路777号17幢	工业	3,521.52	闻泰通讯	自建
16	嘉房权证南字第00712216号	嘉兴市南湖区大桥镇亚中路777号13幢	工业	18,051.92	闻泰通讯	自建
17	嘉房权证南字第00712209号	嘉兴市南湖区大桥镇亚中路777号14幢	工业	27,329.72	闻泰通讯	自建
18	嘉房权证南字第00712210号	嘉兴市南湖区大桥镇亚中路777号15幢	工业	18,609.88	闻泰通讯	自建
19	深房地字第2000542879号【注2】	华佳大厦西栋裙楼1-3层	商业	2,610.24	闻泰通讯	购买
20	嘉房权证南字第00741999号	嘉兴市南湖区大桥镇亚中路777号11幢	工业	10770.41	闻泰通讯	自建
21	嘉房权证南字第00741997号	嘉兴市南湖区大桥镇亚中路777号12幢	工业	7867.72	闻泰通讯	自建

注：截至本报告书出具日，上表中第1项至第10项房产处于抵押状态。根据2015年3月18日闻泰通讯与中国农业银行股份有限公司嘉兴南湖支行签订的33100620150009000号《最高额抵押合同》，上述房屋所有权及“嘉南土国用（2015）第1041093号”土地使用权担保的债权最高余额为11,740万，担保期限为2015年3月18日至2018年3月17日。

②租赁房产情况

目前，闻泰通讯及其子公司通过租赁方式取得的主要房产情况如下：

序号	承租方	出租方	地址	房产面积(m ²)	租赁起止日期	
1	闻泰通讯北京分公司	北京国际技术合作中心望京大厦	北京市朝阳区望京中环南路9号3号楼10层	712.6	2014.07.25	2016.07.24
2	西安闻泰	陕西秦煤实业（集团）有限责任公司	西安市高新区高新六路42号中清大厦第10层	2,687.48	2012.12.01	2015.11.30
3	上海闻泰	上海聚鑫置业有限公司	上海市徐汇区平福路188号漕河泾聚鑫园区内4幢4、5、6层	8,550	2014.09.01	2019.08.31
4	闻泰通讯深圳分公司	深圳市莫泰罗芳酒店有限公司	深圳市罗湖区罗沙路5097号银丰大厦二楼餐厅（除员工食堂，厨房之外）	553	2015.03.01	2017.03.01
5	永瑞电子	闻泰通讯	嘉兴市南湖区大桥镇亚中路777号3幢2#厂房3层	2,526.88	2014.06.18	2017.06.17

注：上述第4项房屋租赁中，出租方无法提供租赁房屋的房屋所有权证，存在房屋租赁不规范的情形。前述租赁房屋面积较小，未对闻泰通讯的生产经营造成重大不利影响。根据闻泰通讯实际控制人张学政于2015年5月出具的说明，如闻泰通讯深圳分公司因前述情形遭受任何损失，张学政同意给予闻泰通讯深圳分公司全额赔偿。

③主要机器设备

闻泰通讯生产所需主要机器设备为贴片机、回流焊炉、印刷机、检测仪、机械手、CNC加工中心、注塑机等。

（2）无形资产

闻泰通讯无形资产主要包括土地使用权、商标、专利、软件著作权等，具体情况如下：

①土地使用权

截至 2015 年 9 月 30 日，闻泰通讯拥有的土地使用权情况如下：

序号	权证号	坐落	用途	使用权类型	面积(m ²)	使用权人	终止日期
1	嘉南土国用(2014)第1038307号	科技城经三路西侧、规划河道南侧	工业	出让	67,275	闻泰通讯	2060.03.22
2	嘉南土国用(2015)第1041093号 ^[注 1]	大桥镇亚中路777号	工业	出让	60,823	闻泰通讯	2057.08.10
3	深房地字第2000542879号	罗芳立交桥东侧	中高层住宅	市场商品房	6,686.30	闻泰通讯	2043.01.07

注：截至本报告书出具日，上表中第 2 项土地使用权处于抵押状态。根据 2015 年 3 月 18 日闻泰通讯与中国农业银行股份有限公司嘉兴南湖支行签订的 33100620150009000 号《最高额抵押合同》，该项土地使用权及公司部门房屋所有权担保的债权最高余额为 11,740 万，担保期限为 2015 年 3 月 18 日至 2018 年 3 月 17 日。

②商标

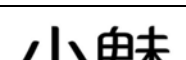
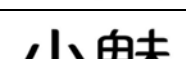
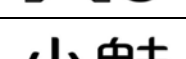
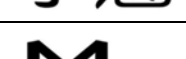
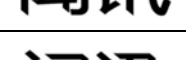
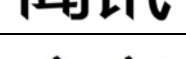
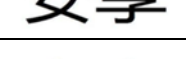
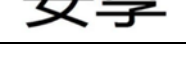
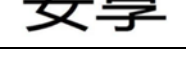
a、境内商标权

截至 2015 年 9 月 30 日，闻泰通讯及其子公司在境内注册的主要商标情况如下：

序号	注册号	注册人	类别	商标图形	有效期至
1	5552618	闻泰通讯	38		2019.12.06
2	7387694	闻泰通讯	38		2020.10.20
3	10932735	闻泰通讯	9		2023.09.27
4	11725561	闻泰通讯	38		2024.04.13
5	6296744	闻泰通讯	38		2020.03.27
6	10496123	闻泰通讯	35		2023.04.06

序号	注册号	注册人	类别	商标图形	有效期至
7	6296741	闻泰通讯	38		2020.03.27
8	6297170	闻泰通讯	35		2020.06.20
9	6297172	闻泰通讯	35		2020.12.20
10	10419420	闻泰通讯	42		2023.03.27
11	6296743	闻泰通讯	38		2020.03.27
12	6924915	闻泰通讯	38		2020.08.20
13	7140455	闻泰通讯	42		2021.03.06
14	10289283	闻泰通讯	9		2023.05.06
15	10363004	闻泰通讯	9		2023.07.06
16	6924914	闻泰通讯	42		2020.09.27
17	5552617	闻泰通讯	9		2019.11.20
18	10419409	闻泰通讯	35		2023.03.20
19 ^[注1]	6296738	闻泰通讯	9		2023.01.27
20	6296737	闻泰通讯	9		2020.03.27
21	6296740	闻泰通讯	9		2020.03.27
22	5552615	闻泰通讯	9		2019.07.27
23	7387676	闻泰通讯	9		2020.12.13
24	6729820	闻泰通讯	16		2020.07.06

序号	注册号	注册人	类别	商标图形	有效期至
25	6296745	闻泰通讯	35		2020.06.20
26	6924918	闻泰通讯	9		2020.12.13
27	10289236	闻泰通讯	35		2023.04.20
28	7387695	闻泰通讯	35		2020.11.20
29	7140472	闻泰通讯	38		2020.09.13
30	5552616	闻泰通讯	38		2019.12.06
31	6297169	闻泰通讯	35		2021.01.13
32	6924917	闻泰通讯	9		2020.08.06
33	7387693	闻泰通讯	42		2021.01.20
34	6924916	闻泰通讯	35		2020.08.06
35	6296739	闻泰通讯	9		2020.03.27
36	6296742	闻泰通讯	38		2020.03.27
37	10419380	闻泰通讯	9		2013.06.06
38	10641480	上海闻泰	45		2023.05.13
39	10641271	上海闻泰	42		2023.05.13
40	7765105	上海闻泰	38		2021.02.20
41	7765110	上海闻泰	9		2021.10.13
42	10641252	上海闻泰	38		2023.05.20

序号	注册号	注册人	类别	商标图形	有效期至
43	8486023	上海闻泰	36		2023.02.06
44	7765109	上海闻泰	35		2021.05.13
45	7765107	上海闻泰	9		2024.05.13
46	7765108	上海闻泰	38		2021.02.20
47	7765106	上海闻泰	35		2021.01.20
48	10641239	上海闻泰	35		2023.05.20
49	11324381	嘉兴闻讯	42		2024.02.27
50	11324361	嘉兴闻讯	42		2024.01.06
51	11324237	嘉兴闻讯	9		2024.01.06
52	11324370	嘉兴闻讯	38		2024.01.06
53	11324323	嘉兴闻讯	38		2024.01.06
54	11324248	嘉兴闻讯	9		2024.02.27
55	11480785	嘉兴闻讯	9		2024.02.13
56	11480823	嘉兴闻讯	38		2024.02.13
57	11562661	香港闻泰	9		2024.03.06
58	11562738	香港闻泰	38		2024.03.06
59	11562777	香港闻泰	42		2024.03.06
60	11562700	香港闻泰	35		2024.03.06

注:1、上表中 6296738 商标被第三方于 2013 年 9 月向国家工商行政管理总局商标评审委员会提出撤销申请(于 2013 年 8 月 30 日修订, 2014 年 5 月 1 日起施行的《商标法》将前述“撤销申请”改为“宣告注册商标无效申请”), 截至目前, 该商标撤销申请事项仍处于审理过程当中; 6296739、7765105、7765106 注册商标被第三方以连续 3 年不使用为由向商标局提出撤销申请, 根据闻泰通讯的说明, 闻泰通讯目前已向商标局提交答辩申请, 前述四项注册商标对闻泰通讯的生产经营未有较大影响。

2、上表 48-55 共 8 项商标注册证的注册人为公司已注销的子公司嘉兴闻讯电子科技有限公司, 嘉兴闻讯电子科技有限公司已向国家工商行政管理总局商标局提出将商标转让给闻泰通讯的申请, 并取得了商标转让申请受理通知书, 截至本报告书出具日, 还未取得核准商标转让证明。

b、境外商标权

截至 2015 年 9 月 30 日, 闻泰通讯及其子公司在境外注册的主要商标情况如下:

序号	注册号	所有权人	商标	国家	类别	有效期至
1	300852192	闻泰通讯	W & Device	香港	9&38	2017.04.16
2	300852200	闻泰通讯	WINGTECH & Device	香港	9&38	2017.04.16
3	300861228	闻泰通讯	闻泰	香港	9&38	2017.04.26
4	300919927	闻泰通讯	WINGTEC & Device	香港	35	2017.07.24
5	300919936	闻泰通讯	W & Device	香港	35	2017.07.24
6	300919945	闻泰通讯	WT & Device	香港	35	2017.07.24
7	300919954	闻泰通讯	闻泰& Device	香港	35	2017.07.24
8	300919963	闻泰通讯	Device (W)	香港	35	2017.07.24
9	300919972	闻泰通讯	闻泰	香港	35	2017.07.24
10	301959896	闻泰通讯	W & Device	香港	9	2021.06.28
11	301959904	闻泰通讯	wing (Stylized)	香港	9	2021.06.28
12	302255076	闻泰通讯	wing	香港	38	2022.05.17
13	302159514	闻泰通讯	wing	香港	9	2022.02.12
14	302127717	闻泰通讯	w wing	香港	9	2021.12.29
15	1579304	闻泰通讯	WINGTECH & Device	印度	9	2017.07.15
16	1579305	闻泰通讯	WINGTECH & Device	印度	38	2017.07.15
17	1579306	闻泰通讯	Wing (Stylized)	印度	9	2017.07.16
18	1579307	闻泰通讯	Wing (Stylized)	印度	38	2017.07.15
19	1311383	闻泰通讯	W & Device	墨西哥	9	2022.02.16
20	2012003367	闻泰通讯	W & Device	马来西亚	9	-
21	972017	闻泰通讯	W & Device	智利	9	2022.12.12

序号	注册号	所有权人	商标	国家	类别	有效期至
22	1303976	闻泰通讯	W & Device	墨西哥	35	2022.03.20
23	1305219	闻泰通讯	W & Device	墨西哥	42	2022.03.20
24	Bor61625	闻泰通讯	W & Device	泰国	35	2022.04.17
25	Bor61620	闻泰通讯	W & Device	泰国	42	2022.04.17
26	1002528	闻泰通讯	W & Device	智利	35,42	2023.04.01
27	2012004737	闻泰通讯	W & Device	马来西亚	35	2022.03.23
28	2012004738	闻泰通讯	W & Device	马来西亚	42	2022.03.23
29	71856	闻泰通讯	WING (Stylized)	非洲知识 产权组织	9	2022.06.21
30	71857	闻泰通讯	WING (Stylized)	非洲知识 产权组织	35,38&42	2022.06.21
31	01298517	闻泰通讯	W 设计图	台湾	38	2018.01.15
32	01298518	闻泰通讯	WT 及图	台湾	38	2018.01.15
33	01298519	闻泰通讯	W 及图	台湾	38	2018.01.15
34	01298520	闻泰通讯	闻泰及图	台湾	38	2018.01.15
35	01298521	闻泰通讯	闻泰	台湾	38	2018.01.15
36	01298523	闻泰通讯	Wing 设计体	台湾	38	2018.01.15
37	01298524	闻泰通讯	WINGTECH 及图	台湾	38	2018.01.15
38	01298522	闻泰通讯	WING 闻泰	台湾	38	2018.01.15
39	01304084	闻泰通讯	W 设计图	台湾	9	2018.03.15
40	01304085	闻泰通讯	WT 及图	台湾	9	2018.03.15
41	01304086	闻泰通讯	W 及图	台湾	9	2018.03.15
42	01304087	闻泰通讯	闻泰及图	台湾	9	2018.03.15
43	01304088	闻泰通讯	闻泰	台湾	9	2018.03.15
44	1137552	闻泰通讯	W 图形	马德里	-	2022.05.29
45	301959878	闻泰通讯	W WT & Device	香港	9	2021.06.28
46	301959887	闻泰通讯	W 闻泰& Device	香港	9	2021.06.28
47	301969363	闻泰通讯	Coolbar	香港	9,35&38	2021.07.07
48	IV/6243/12	闻泰通讯	WING	缅甸	9,35&42	2015.07.04

注：第15-18项印度地区的商标，原申请人为张学政已转让给闻泰通讯，目前还未收到印度相关部门确认的转让文件。

根据闻泰通讯及其海外商标代理机构上海致达商标代理有限公司出具的说明，闻泰通讯的实际控制人张学政拟将其所持的注册号为 1579304、1579305、1579306、

1579307 的印度注册商标转让予闻泰通讯，该等印度注册商标转让事项已于 2014 年 4 月 7 日进入聆讯程序。截至本报告书签署日，前述印度注册商标转让事项仍处于审核过程当中，一般审核期限在 2 年左右。

前述印度注册商标对闻泰通讯目前的生产经营未有重大影响。

本次交易完成后，中茵股份将持有闻泰通讯 100%股权，闻泰通讯主要为移动通讯终端品牌商提供 ODM 外包服务。报告期内，闻泰通讯主要产品系 ODM 手机整机，ODM 客户主要是国内外的品牌厂商，整机销售收入占全部营业收入 90%以上。目前闻泰通讯未从事自有品牌手机业务，ODM 整机业务的商标系使用的是客户的商标而非闻泰通讯的商标。故，上述商标事项对交易完成后上市公司的生产经营未有重大影响。

③专利权

截至 2015 年 9 月 30 日，闻泰通讯及其子公司取得的发明专利、实用新型专利、外观专利主要如下：

a、发明专利

序号	专利号	专利权人	专利名称	公告日	申请日
1	ZL200910247448.2	闻泰通讯	一种手机 SP 菜单的管理方法	2014.02.19	2009.12.29
2	ZL200810039488.3	闻泰通讯	一种移动终端对前后摄像头进行设置、控制和切换的方法	2013.04.10	2008.06.25
3	ZL200810201333.5	闻泰通讯	一种抑制 GSM 带外杂散的方法	2013.03.27	2008.10.17
4	ZL200810203583.2	闻泰通讯	动态内容分发客户端 XML 格式数据的解析方法	2012.06.27	2008.11.28
5	ZL200810041157.3	闻泰通讯	一种检测手机是否校准过的方法	2011.10.05	2008.07.30
6	ZL200810202061.0	闻泰通讯	一种实现 PUSH 业务的一键通网络系统和方法	2011.09.07	2008.10.31
7	ZL200810201196.5	闻泰通讯	移动终端摄像头的上电电路	2011.08.24	2008.10.15
8	ZL200810202612.3	闻泰通讯	一种自动检测手机过压保护的装置	2011.05.25	2008.11.12
9	ZL200810032434.4	闻泰通讯	双卡双待手机跨小区通话的方法	2011.03.30	2008.01.09
10	ZL200810037195.1	闻泰通讯	实现 TD 手机流媒体内容保存的方法	2011.02.09	2008.05.09
11	ZL200810201354.7	闻泰通讯	一种移动通信终端的通话记录排序方法	2011.01.12	2008.10.17
12	ZL200810202970.4	闻泰通讯	一种手机上蓝牙 MP3 的播放方法及手机	2011.01.12	2008.11.19
13	ZL200810037196.6	闻泰通讯	一种降低移动终端功耗的方法	2010.12.08	2008.05.09

序号	专利号	专利权人	专利名称	公告日	申请日
14	ZL200810203142.2	闻泰通讯	双卡双待移动终端待机模式控制方法及移动终端	2010.09.01	2008.11.21
15	ZL200810203143.7	闻泰通讯	双模手机的从属模块开机电路	2010.09.01	2008.11.21
16	ZL200810041991.2	闻泰通讯	一种多音源录音模块及其录音方法	2011.10.05	2008.08.22
17	ZL200810041800.2	闻泰通讯	一种移动终端的尾插	2011.09.07	2008.08.18
18	ZL200810041799.3	闻泰通讯	一种触摸屏手机及其开关触摸屏的方法	2011.07.20	2008.08.18
19	ZL200810038930.0	闻泰通讯	GSM 手机实现语音合成功能的方法	2011.06.29	2008.06.13
20	ZL200810042110.9	闻泰通讯	一种支持手机实现电视和收音功能的方法	2011.02.09	2008.08.27
21	ZL200710172694.7	闻泰通讯	双卡双待手机的 SIM 卡初始化方法	2011.01.12	2007.12.21
22	ZL200810035778.0	闻泰通讯	一种实现画中画在手机流媒体中应用的方法	2011.01.12	2008.04.09
23	ZL200810037008.X	闻泰通讯	移动终端待机模式的自动识别方法	2011.01.12	2008.05.06
24	ZL200810038778.6	闻泰通讯	一种能正确判断是否经过射频校准的手机和方法	2011.01.12	2008.06.11
25	ZL200810042422.X	闻泰通讯	基于 5 点校准的触摸屏映射方法	2010.09.01	2008.09.03
26	ZL200810036637.0	闻泰通讯	点阵字库的压缩存储方法及解压方法	2010.08.11	2008.04.25
27	ZL200810037926.2	闻泰通讯	对手机中 MP3 录音文件进行自动分割的方法	2010.08.04	2008.05.23
28	ZL200810032433.X	闻泰通讯	一种带移动数字电视功能的手机	2010.06.09	2008.01.09
29	ZL200810200129.1	闻泰通讯	用于同步静态存储器接口转 SDRAM 接口的电路及转换方法	2010.06.09	2008.09.19
30	ZL200810032707.5	闻泰通讯	双卡双待手机监听寻呼信道的方法	2010.05.12	2008.01.16
31	ZL200810032708.X	闻泰通讯	基于无线手持设备的动画压缩及解压方法	2010.03.10	2008.01.16
32	ZL200810032256.5	闻泰通讯	双卡双待手机移动中的位置区更新方法	2009.12.16	2008.01.03
33	ZL200710043787.X	闻泰通讯	一种手机触摸屏校准的方法及盖板	2009.10.28	2007.07.13
34	ZL200710173069.4	闻泰通讯	双卡双待手机的小区重选方法	2009.10.28	2007.12.26
35	ZL200810032515.4	闻泰通讯	双卡双待手机小区内通话的方法	2009.10.28	2008.01.10
36	ZL200810032611.9	闻泰通讯	单 GSM 通讯模块的双卡双待手机进行周期性位置区更新的方法	2009.10.28	2008.01.14
37	ZL200710172198.1	闻泰通讯	具有单 GSM 通讯模块的多卡移动终端开机位置区更新的方法	2009.10.14	2007.12.13
38	ZL200710047086.3	闻泰通讯	一种手机智能拨打电话的方法	2009.09.16	2007.10.16
39	ZL200710171901.7	闻泰通讯	双卡双待手机的开机找网方法	2008.12.10	2007.12.07
40	ZL200910056190.8	上海闻泰	一种移动设备的电源动态管理方法	2014.11.05	2009.08.10
41	ZL200910056197.X	上海闻泰	一种加速度传感器倾斜动作的判断方法	2014.09.10	2009.08.10

序号	专利号	专利权人	专利名称	公告日	申请日
42	ZL200910051433.9	上海闻泰	一种利用 SRAM 总线扩展 T 卡的方法	2014.09.10	2009.05.18
43	ZL200810207947.4	上海闻泰	一种移动终端不需升级程序的移动号码归属地查询更新方法	2014.09.10	2008.12.26
44	ZL200810207949.3	上海闻泰	一种在嵌入式系统的扩展存储器中动态装入代码的方法	2014.08.13	2008.12.26
45	ZL200810207950.6	上海闻泰	一种通过 RFID 和蓝牙无线技术实现无纸化打印的方法	2014.05.14	2008.12.26
46	ZL200910047089.6	上海闻泰	一种射频测试系统及方法	2014.04.09	2009.03.05
47	ZL200910056388.6	上海闻泰	一种利用次声波控制手机操作的装置及方法	2014.04.09	2009.08.13
48	ZL200910051426.9	上海闻泰	一种手机霍尔器件的测试夹具	2014.03.19	2009.05.18
49	ZL200910047081.X	上海闻泰	一种 PHS 手机耦合灵敏度的测试方法	2014.02.19	2009.03.05
50	ZL200910051271.9	上海闻泰	一种基于展讯平台的移动终端配色表设置及其读取方法	2014.02.19	2009.05.14
51	ZL200910047078.8	上海闻泰	一种利用 NandFlash 总线扩展 T 卡的方法	2014.01.29	2009.03.05
52	ZL200810204371.6	上海闻泰	解析可扩展标记语言的方法	2013.07.17	2008.12.10
53	ZL200810204370.1	上海闻泰	移动终端上扩大视频通话视角的方法及其移动终端	2013.05.08	2008.12.10
54	ZL200910046990.1	上海闻泰	手机射频前端接收灵敏度的优化方法	2012.10.24	2009.03.04
55	ZL200810207370.7	上海闻泰	背光驱动中改善静电性能的方法及背光驱动电路	2012.07.11	2008.12.19
56	ZL200810039489.8	上海闻泰	一种智能手机的实时时钟电路	2012.05.09	2008.06.25
57	ZL200810041902.4	上海闻泰	智能手机的 CP 升级方法	2011.06.15	2008.08.20
58	ZL200810200623.8	上海闻泰	一种实现耳机与 JTAG 功能的移动通讯装置	2010.12.15	2008.09.27
59	ZL200910045641.8	上海闻泰	一种移动终端中显示与输入符号的方法	2010.11.03	2009.01.21
60	ZL200810200885.4	上海闻泰	一种基于 Shell 的带日志执行方法	2010.09.29	2008.10.08
61	ZL200910045459.2	上海闻泰	单芯片双模移动终端的 SIM 卡控制电路	2010.09.29	2009.01.16
62	ZL200810034491.6	上海闻泰	一种双 CPU 架构智能手机及其通信控制方法	2010.07.14	2008.03.12
63	ZL200910247453.3	上海闻泰	移动终端的智能备份时刻识别方法	2015.02.04	2009.12.29
64	ZL200910200923.0	上海闻泰	防止 GPRS 多时隙连续发生时 PVT 超标的方法及装置	2015.03.04	2009.12.25
65	ZL200910051225.9	上海闻泰	一种以自定义格式处理多媒体数据的移动终端及实现方法	2015.03.04	2009.05.14
66	ZL200910051362.2	上海闻泰	一种手机电路板测试的辅助装置及方法	2015.01.07	2009.05.15
67	ZL200910047879.4	上海闻泰	具有感应按键功能的移动终端及实现感应按键的方法	2015.04.01	2009.03.20
68	ZL200910247454.8	上海闻泰	移动终端的实时智能备份方法	2015.09.09	2009.12.29
69	ZL201110036252.6	上海闻泰	一种通过模拟按键自动测试手机功耗的方法	2015.09.23	2011.02.11

序号	专利号	专利权人	专利名称	公告日	申请日
70	ZL201010608489.2	上海闻泰	一种安全储存手机彩信并进行掉电保护的方法	2015.10.07	2010.12.23

b、实用新型专利

序号	专利号	专利权人	专利名称	公告日	申请日
1	ZL201320613952.1	闻泰通讯	用于检测环境的智能系统	2014.08.06	2013.09.30
2	ZL201320844063.6	闻泰通讯	利用手机控制的家电控制系统	2014.07.09	2013.12.19
3	ZL201320892831.5	闻泰通讯	通过运动为移动终端充电的装置	2014.07.09	2013.12.31
4	ZL201320549021.X	闻泰通讯	一种便携手机	2014.06.04	2013.09.04
5	ZL201320707619.7	闻泰通讯	移动终端及其提醒器	2014.05.07	2013.11.08
6	ZL201320572982.2	闻泰通讯	电子设备的成像系统、包括上述成像系统的手机	2014.05.07	2013.09.16
7	ZL201320673012.1	闻泰通讯	一种防撞移动终端	2014.05.07	2013.10.29
8	ZL201320556264.6	闻泰通讯	具有高性能天线的手机	2014.04.09	2013.09.06
9	ZL201320638930.0	闻泰通讯	一种新型手机	2014.04.09	2013.10.16
10	ZL201320613954.0	闻泰通讯	具有新型耳机座结构的手机	2014.04.09	2013.09.30
11	ZL201320587409.9	闻泰通讯	一种手机的提醒系统	2014.03.26	2013.09.23
12	ZL201320572936.2	闻泰通讯	自带弹性接触片的电池	2014.02.19	2013.09.16
13	ZL201320467012.6	闻泰通讯	具有测距功能的移动终端	2014.01.08	2013.08.01
14	ZL201320467900.8	闻泰通讯	可称重移动终端	2014.01.08	2013.08.01
15	ZL201220188649.7	闻泰通讯	一种无线终端多媒体信息的收发系统	2013.02.06	2012.04.27
16	ZL201120547150.6	闻泰通讯	带有支架的手持式电子装置	2012.09.05	2011.12.23
17	ZL201120033319.6	闻泰通讯	防钱包丢失的系统及防丢失钱包	2011.09.07	2011.01.30
18	ZL200820155602.4	闻泰通讯	一种应用于手机的收音机天线	2009.11.04	2008.11.19
19	ZL200820153781.8	闻泰通讯	一种移动终端的指南针装置	2009.12.30	2008.10.08
20	ZL200820152910.1	闻泰通讯	具有多媒体可配置功能的移动终端	2009.07.01	2008.09.10
21	ZL201420047252.5	上海闻泰	具有 USB 接口的手机	2014.11.05	2014.01.24
22	ZL201420024745.7	上海闻泰	带有按摩功能的手机	2014.08.13	2014.01.15
23	ZL201420024786.6	上海闻泰	一种具有读卡功能的手机	2014.08.13	2014.01.15
24	ZL201320504035.X	上海闻泰	手机及其电容屏	2014.08.13	2013.08.16
25	ZL201320889934.6	上海闻泰	具有可穿戴设备的移动终端及其可穿戴设备	2014.08.13	2013.12.31
26	ZL201320754929.4	上海闻泰	具有新型按键结构的手机	2014.06.25	2013.11.26

序号	专利号	专利权人	专利名称	公告日	申请日
27	ZL201320792856.8	上海闻泰	一种设有旋转按键的手机	2014.06.25	2013.12.04
28	ZL201320794267.3	上海闻泰	一种具有金属弹片式按键的手机	2014.06.25	2013.12.04
29	ZL201320704497.6	上海闻泰	电子设备及其屏幕保护机构	2014.05.14	2013.11.08
30	ZL201320457255.1	上海闻泰	一种具有夜间标识功能的移动终端	2014.05.14	2013.07.30
31	ZL201320460447.8	上海闻泰	手机及其屏幕保护装置	2014.04.09	2013.07.30
32	ZL201320460475.X	上海闻泰	一种按键保护装置及设有该按键保护装置的手机	2014.04.09	2013.07.30
33	ZL201320456373.0	上海闻泰	手机及其散热装置	2014.03.19	2013.07.29
34	ZL201320467960.X	上海闻泰	一种液晶屏幕擦	2014.02.19	2013.08.01
35	ZL201320465460.2	上海闻泰	电子设备及其手写笔	2014.02.19	2013.08.01
36	ZL201320521161.6	上海闻泰	一种门锁监控系统	2014.02.19	2013.08.23
37	ZL201320504202.0	上海闻泰	婴儿睡眠监控系统	2014.02.19	2013.08.16
38	ZL201320486787.8	上海闻泰	一种新型手机	2014.02.19	2013.08.09
39	ZL201320486948.3	上海闻泰	一种手机	2014.02.19	2013.08.09
40	ZL201320487007.1	上海闻泰	具有复位功能的手机	2014.02.19	2013.08.09
41	ZL201320504469.X	上海闻泰	一种手机	2014.02.19	2013.08.16
42	ZL201320555496.X	上海闻泰	一种分离式手机	2014.02.19	2013.09.06
43	ZL201320467822.1	上海闻泰	具有温度显示功能的手机	2014.02.19	2013.08.01
44	ZL201320486822.6	上海闻泰	具有血糖检测功能的手机	2014.02.19	2013.08.09
45	ZL201320486986.9	上海闻泰	一种可更换屏幕的手机	2014.02.19	2013.08.09
46	ZL201120036525.2	上海闻泰	防跌落手机套	2011.11.30	2011.02.11
47	ZL201120036529.0	上海闻泰	可调节耳机线长短的手机耳机线	2011.11.30	2011.02.11
48	ZL201120036528.6	上海闻泰	手机防水外壳	2011.09.21	2011.02.11
49	ZL201020683754.9	上海闻泰	一种手机 SIM 卡的限位装置	2011.07.13	2010.12.23
50	ZL201020514028.4	上海闻泰	一种带有时间显示的手机	2011.05.25	2010.08.31
51	ZL201020514109.4	上海闻泰	一种通话时播放背景音的手机	2011.05.25	2010.08.31
52	ZL201020514107.5	上海闻泰	一种用于手机的环境光检测装置	2011.04.27	2010.08.31
53	ZL201020298962.7	上海闻泰	手机电池触片结构	2011.03.30	2010.08.19
54	ZL201020514078.2	上海闻泰	一种手机卡座及其手机	2011.03.30	2010.08.31
55	ZL201020514052.8	上海闻泰	一种省电的手机	2011.03.30	2010.08.31
56	ZL201020265548.6	上海闻泰	一种手机万能 USB 备用电源	2011.03.09	2010.07.20

序号	专利号	专利权人	专利名称	公告日	申请日
57	ZL201020273007.8	上海闻泰	一种具有内置式耳机的移动终端	2011.03.09	2010.07.27
58	ZL200920286338.2	上海闻泰	一种带视频输出的数字电视手机	2010.11.03	2009.12.25
59	ZL200920286340.X	上海闻泰	一种微带天线	2010.09.29	2009.12.25
60	ZL200920072524.6	上海闻泰	一种手机自由落体情况下抓拍跌落面的装置	2010.07.21	2009.05.19
61	ZL200920070845.2	上海闻泰	手机发射信号放大电路	2010.02.03	2009.04.21
62	ZL200820208737.2	上海闻泰	一种防止耳机线缠绕的装置	2010.02.03	2008.12.31
63	ZL200820156635.0	上海闻泰	一种用于手机的新型天线	2009.11.18	2008.12.05
64	ZL200720140716.7	上海闻泰	双模手机的稳压电路	2008.06.11	2007.04.02
65	ZL200720140717.1	上海闻泰	双模手机装置	2008.04.30	2007.04.02
66	ZL201220221920.2	西安闻泰	一种便携的外挂式手机供电设备	2012.12.19	2012.05.17
67	ZL201120033313.9	上海闻泰	一种集成家电遥控器的手机	2011.10.05	2011.01.30
68	ZL201120033522.3	上海闻泰	具有定时发送短信功能的手机	2011.09.21	2011.01.30
69	ZL201120033521.9	上海闻泰	太阳能供电手机	2011.08.24	2011.01.30
70	ZL201120033433.9	上海闻泰	一种可手动应急发电的手机	2011.08.24	2011.01.30
71	ZL201320460272.0	上海闻泰	手机及其保温装置	2014.01.15	2013.07.30
72	ZL201320460450.X	上海闻泰	耳机绕线装置	2014.01.15	2013.07.30
73	ZL201420487504.6	上海闻泰	便于垂直悬挂的手机	2015.02.04	2014.08.27
74	ZL201420503587.3	上海闻泰	能戴在腕上的手机	2015.02.04	2014.09.03
75	ZL201420539312.5	上海闻泰	手机及其分体式接触片连接器	2015.02.04	2014.09.19
76	ZL201420546761.2	上海闻泰	手机真空吸附式贴合装配治具	2015.03.04	2014.09.23
77	ZL201420605542.7	上海闻泰	电子设备及其分体式扬声器	2015.03.04	2014.10.20
78	ZL201420594411.3	上海闻泰	减小跌落损害的便携设备及其壳体	2015.03.04	2014.10.15
79	ZL201420374660.1	闻泰通讯	一种防水手机及其防水圈	2015.01.28	2014.07.08
80	ZL201420383712.1	闻泰通讯	带有扩音功能的手机座	2015.01.14	2014.07.11
81	ZL201420408997.X	闻泰通讯	一种带有救生装置的手机	2015.01.14	2014.07.23
82	ZL201420426035.7	闻泰通讯	手机 SIM 卡柔性连接器	2015.01.14	2014.07.31
83	ZL201420426977.5	闻泰通讯	能设置多张卡的移动终端	2015.01.14	2014.07.31
84	ZL201420426567.0	闻泰通讯	手机加热贴合装配装置	2015.01.28	2014.07.31
85	ZL201420487634.X	闻泰通讯	能容纳便携式宽带无线装置的手机	2015.01.14	2014.08.27
86	ZL201420488015.2	闻泰通讯	可放置水杯的手机	2015.01.28	2014.08.27

序号	专利号	专利权人	专利名称	公告日	申请日
87	ZL201420503559.1	闻泰通讯	电子设备的摄像头装饰件	2015.01.28	2014.09.03
88	ZL201420541643.2	闻泰通讯	具有防水按键的电子设备	2015.01.28	2014.09.19
89	ZL201420553172.7	闻泰通讯	能避免误操作的电子设备	2015.01.28	2014.09.25
90	ZL201420541298.2	闻泰通讯	手机便携装置	2015.02.25	2014.09.19
91	ZL201420630187.9	闻泰通讯	一种便携移动终端	2015.02.25	2014.10.28
92	ZL201420629548.8	闻泰通讯	防止儿童走丢的装置	2015.02.25	2014.10.28
93	ZL201420531720.6	闻泰通讯	能快捷锁屏的移动终端	2015.02.25	2014.09.16
94	ZL201420473215.0	西安闻泰	具有伸缩性的手机壳	2014.12.31	2014.08.21
95	ZL201420474794.0	西安闻泰	一种触摸屏手机	2014.12.31	2014.08.21
96	ZL201420356356.4	闻泰通讯	带插针的 USB 防水塞、带插针的塞体	2014.12.03	2014.06.30
97	ZL201420357486.X	闻泰通讯	手机抽屉式卡托及具有抽屉式卡托的手机	2014.12.03	2014.06.30
98	ZL201420487516.9	上海闻泰	防止交通卡掉落的手機	2015.01.07	2014.08.27
99	ZL201420488115.5	上海闻泰	利于控制点胶高度的电子设备	2015.01.07	2014.08.27
100	ZL201420488127.8	上海闻泰	可同时连接多种辅助设备的手机	2015.01.07	2014.08.27
101	ZL201420488129.7	上海闻泰	一种移动终端及其壳体	2015.04.22	2014.08.27
102	ZL201420663703.8	上海闻泰	自锁式防干扰连接器	2015.04.22	2014.11.07
103	ZL201420683800.3	上海闻泰	具有抽拉式电池的手机	2015.04.22	2014.11.14
104	ZL201420706625.5	上海闻泰	具有内散热结构的手机	2015.04.22	2014.11.21
105	ZL201420475101.X	西安闻泰	移动终端及其壳体	2014.12.31	2014.08.21
106	ZL201520195972.0	闻泰通讯	一种手机及其蔽罩	2015.08.12	2015.04.02
107	ZL201520196791.X	闻泰通讯	一种手机通用电池	2015.08.12	2015.04.02
108	ZL201520193661.0	闻泰通讯	手机壳体周孔检测治具	2015.08.12	2015.04.02
109	ZL201520196831.0	闻泰通讯	一种手机及其传感器	2015.08.12	2015.04.02
110	ZL201520106722.5	上海闻泰	一种便于固定的手机	2015.08.12	2015.04.02
111	ZL201520194990.7	上海闻泰	具备两种 USB 接口的手机	2015.08.12	2015.04.02
112	ZL201520194607.8	上海闻泰	一种防水手机、防水手机套	2015.08.12	2015.04.02
113	ZL201520194663.1	上海闻泰	具有分体式连接器的手机	2015.08.12	2015.04.02
114	ZL201520194673.5	上海闻泰	一种带荧光效果手机	2015.08.12	2015.04.02
115	ZL201520194678.8	上海闻泰	具有外置摄像头的手机	2015.08.12	2015.04.02
116	ZL201520258012.4	闻泰通讯	一种防静电手机	2015.09.23	2015.04.27

序号	专利号	专利权人	专利名称	公告日	申请日
117	ZL201520264472.8	上海闻泰	一种防撞手机、防撞手机套	2015.09.23	2015.04.27
118	ZL201420761286.0	闻泰通讯	能防止插针插偏的手机	2015.09.23	2014.12.05
119	ZL201420759541.8	闻泰通讯	一种手机固定座	2015.09.23	2014.12.05
120	ZL201520259943.6	闻泰通讯	具有遥控解锁功能的手机	2015.09.23	2015.04.27
121	ZL201520259983.0	闻泰通讯	手机及其主板固定机构	2015.09.23	2015.04.27
122	ZL201520262481.3	闻泰通讯	一种手机充电器	2015.09.23	2015.04.27
123	ZL201520193664.4	闻泰通讯	一种移动充电装置	2015.09.23	2015.04.02
124	ZL201520264473.2	上海闻泰	具有可调式听筒的手机	2015.09.23	2015.04.27
125	ZL201520263099.4	上海闻泰	能监测温湿度的手机	2015.09.23	2015.04.27
126	ZL201520263124.7	上海闻泰	具有高强度按键的手机	2015.09.23	2015.04.27
127	ZL201520263122.X	上海闻泰	一种分屏手机	2015.09.23	2015.04.27

c、外观设计专利

序号	专利号	专利权人	专利名称	公告日	申请日
1	ZL201330654698.5	闻泰通讯	手机（W97055B1）	2014.08.06	2013.12.30
2	ZL201330654761.5	闻泰通讯	手机（W92132B）	2014.08.06	2013.12.30
3	ZL201330452014.3	闻泰通讯	手机（S97045D1）	2014.05.07	2013.09.23
4	ZL201330452015.8	闻泰通讯	平板电脑（W52060A1）	2014.05.07	2013.09.23
5	ZL201330497820.2	闻泰通讯	手机（S93550A1）	2014.05.07	2013.10.22
6	ZL201330452178.6	闻泰通讯	智能机（X97235S1）	2014.03.26	2013.09.23
7	ZL201430094469.7	上海闻泰	手机（W98601A）	2014.10.08	2014.04.18
8	ZL201430010864.2	上海闻泰	手机（W97601C1）	2014.09.10	2014.01.15
9	ZL201330654649.1	上海闻泰	手机（G98235C1）	2014.07.16	2013.12.30
10	ZL201330654684.3	上海闻泰	手机（92518M）	2014.07.16	2013.12.30
11	ZL201330654781.2	上海闻泰	手机（97055）	2014.07.16	2013.12.30
12	ZL201330196564.3	上海闻泰	手机（W92521A）	2014.05.14	2013.05.22
13	ZL201330196558.8	上海闻泰	手机（W97512A1）	2014.04.09	2013.05.22
14	ZL201330197621.X	上海闻泰	手机（W97240B1）	2014.04.09	2013.05.22
15	ZL201330196566.2	上海闻泰	直板手机（92159）	2013.11.06	2013.05.22
16	ZL201330196569.6	上海闻泰	直板手机（92124）	2013.11.06	2013.05.22
17	ZL201330452034.0	闻泰通讯	手机（W97047B1）	2015.01.28	2013.09.23

序号	专利号	专利权人	专利名称	公告日	申请日
18	ZL201330452147.0	闻泰通讯	手机（W97240C1）	2015.01.07	2013.09.23
19	ZL201330452090.4	闻泰通讯	手机（92126）	2015.01.28	2013.09.23
20	ZL201430193927.2	闻泰通讯	手机(S93955A1)	2014.12.03	2014.06.20
21	ZL201530149196.6	上海闻泰	手机（新 oone-2）	2015.10.07	2015.05.19
22	ZL201530149197.0	上海闻泰	手机（88550）	2015.10.07	2015.05.19
23	ZL201530149203.2	上海闻泰	手机（oone）	2015.10.07	2015.05.19

④软件著作权

截至 2015 年 9 月 30 日，闻泰通讯及其子公司共拥有的软件著作权具体情况如下：

序号	登记号	权利人	软件全称	首次发表日期	登记日期
1	2014SR104785	上海闻泰	WINGTECHTP 睡眠唤醒手机软件	2013.06.09	2014.07.24
2	2014SR104776	上海闻泰	WINGTECHTP 距离感应手机后台软件	2013.12.21	2014.07.24
3	2014SR099757	上海闻泰	WINGTECH 手机壁纸应用软件	2014.02.11	2014.07.17
4	2014SR099625	上海闻泰	WINGTECH 桌面主题手机软件	2014.04.09	2014.07.17
5	2014SR099622	上海闻泰	WINGTECH 手机便签软件	2014.02.15	2014.07.17
6	2014SR099618	上海闻泰	WINGTECH 手机 V 手势识别自动拍照软件	2013.11.10	2014.07.17
7	2014SR099610	上海闻泰	WINGTECH 手机时钟软件	2014.03.28	2014.07.17
8	2014SR099608	上海闻泰	WINGTECH 手机密码保护软件	2014.01.14	2014.07.17
9	2014SR099598	上海闻泰	WINGTECH 手机音乐播放器软件	2014.04.08	2014.07.17
10	2014SR099596	上海闻泰	WINGTECH 手机网络助手软件	2014.02.15	2014.07.17
11	2013SR094710	上海闻泰	WINGTECH3621L 手机软件	2013.04.16	2013.09.03
12	2013SR094705	上海闻泰	WINGTECHS23056A1 手机软件	2012.08.14	2013.09.03
13	2013SR094692	上海闻泰	WINGTECHG3621 手机软件	2013.03.02	2013.09.03
14	2013SR094683	上海闻泰	WINGTECHF316 固定无线电话机软件	2013.03.20	2013.09.03
15	2013SR094425	上海闻泰	WINGTECHS13050A1 手机软件	2013.04.25	2013.09.03
16	2013SR091730	上海闻泰	WINGTECH62707 手机软件	2013.01.30	2013.08.29
17	2013SR091518	上海闻泰	WINGTECHG5521 手机软件	2013.03.02	2013.08.28
18	2013SR090850	上海闻泰	WINGTECHG92159A1 手机软件	2013.03.02	2013.08.28
19	2013SR090840	上海闻泰	WINGTECH92160A 手机软件	2013.04.12	2013.08.28
20	2013SR090838	上海闻泰	WINGTECHF361 手机软件	2013.02.21	2013.08.28

序号	登记号	权利人	软件全称	首次发表日期	登记日期
21	2013SR077419	上海闻泰	酷族手机星际宝藏软件	2009.10.13	2013.07.30
22	2013SR077415	上海闻泰	酷吧手机恶魔猎人软件	2009.04.03	2013.07.30
23	2013SR077411	上海闻泰	酷族手机漫画大王软件	2009.10.13	2013.07.30
24	2013SR077406	上海闻泰	酷吧手机铁甲战车软件	2009.03.12	2013.07.30
25	2013SR077403	上海闻泰	酷吧手机魔塔软件	2009.05.14	2013.07.30
26	2013SR077398	上海闻泰	酷吧手机暴力摩托软件	2009.03.15	2013.07.30
27	2013SR077395	上海闻泰	酷吧手机新闻播报软件	2008.12.14	2013.07.30
28	2013SR077390	上海闻泰	酷吧斗地主软件	2009.09.10	2013.07.30
29	2013SR077386	上海闻泰	酷吧联网斗地主软件	2009.09.09	2013.07.30
30	2013SR077381	上海闻泰	酷吧手机雷霆战机软件	2008.12.14	2013.07.30
31	2013SR077375	上海闻泰	酷族手机生化危机软件	2009.10.13	2013.07.30
32	2013SR077370	上海闻泰	酷族手机气象台软件	2010.12.30	2013.07.30
33	2013SR077365	上海闻泰	酷族手机在线视频软件	2010.06.03	2013.07.30
34	2013SR077359	上海闻泰	酷族手机三国志赤壁传软件	2010.01.30	2013.07.30
35	2013SR077127	上海闻泰	酷吧手机魔兽塔防软件	2009.09.11	2013.07.30
36	2013SR077124	上海闻泰	酷吧手机联网五子棋软件	2009.09.10	2013.07.30
37	2013SR077121	上海闻泰	酷族手机炸弹人软件	2009.12.30	2013.07.30
38	2013SR077117	上海闻泰	酷吧手机联网麻将软件	2009.09.10	2013.07.30
39	2013SR077112	上海闻泰	酷族手机视频监控软件	2010.06.08	2013.07.30
40	2013SR077095	上海闻泰	酷吧手机联网 80 分软件	2009.09.10	2013.07.30
41	2013SR077092	上海闻泰	酷族手机免费乐园软件	2010.12.30	2013.07.30
42	2013SR077087	上海闻泰	酷族手机皇牌空战软件	2010.12.20	2013.07.30
43	2013SR077082	上海闻泰	酷族手机孤岛软件	2011.01.17	2013.07.30
44	2013SR077076	上海闻泰	酷族手机众神之战软件	2011.05.27	2013.07.30
45	2013SR077074	上海闻泰	酷族手机小酷音乐软件	2010.06.30	2013.07.30
46	2013SR077070	上海闻泰	酷族手机开心花园软件	2009.10.13	2013.07.30
47	2013SR077044	上海闻泰	酷族手机移动书城软件	2010.04.17	2013.07.30
48	2013SR056468	上海闻泰	WINGTECHW150 手机软件	2006.11.01	2013.06.08
49	2013SR056452	上海闻泰	WINGTECHT620 手机软件	2007.03.20	2013.06.08
50	2013SR047962	上海闻泰	酷吧手机封神演义软件	2009.01.14	2013.05.21

序号	登记号	权利人	软件全称	首次发表日期	登记日期
51	2013SR047959	上海闻泰	酷吧手机生肖宝贝软件	2009.04.03	2013.05.21
52	2013SR047957	上海闻泰	酷吧手机马戏团软件	2009.12.30	2013.05.21
53	2013SR047952	上海闻泰	酷吧手机合金装备软件	2009.12.30	2013.05.21
54	2013SR047950	上海闻泰	酷吧手机王牌伞兵软件	2009.12.25	2013.05.21
55	2013SR047948	上海闻泰	酷吧手机视频聊天软件	2011.03.02	2013.05.21
56	2013SR047944	上海闻泰	酷吧手机战争机器软件	2010.12.22	2013.05.21
57	2013SR047943	上海闻泰	酷吧手机美女与野兽软件	2012.03.20	2013.05.21
58	2013SR047939	上海闻泰	酷吧手机原罪天使软件	2010.12.30	2013.05.21
59	2013SR047937	上海闻泰	酷吧手机战火军旗软件	2009.12.25	2013.05.21
60	2013SR047933	上海闻泰	酷吧手机闪邮软件	2010.07.06	2013.05.21
61	2013SR047930	上海闻泰	酷吧手机超级玛丽软件	2009.04.10	2013.05.21
62	2013SR047929	上海闻泰	酷吧手机第三方充值支付系统软件	2011.05.06	2013.05.21
63	2013SR047924	上海闻泰	酷吧手机极品赛车软件	2009.02.22	2013.05.21
64	2013SR047560	上海闻泰	酷吧手机 WAP 网游客户端软件	2011.04.15	2013.05.21
65	2012SR100166	上海闻泰	闻泰手机齐天大圣软件	2012.05.20	2012.10.24
66	2012SR100046	上海闻泰	闻泰手机打地鼠软件	2012.05.27	2012.10.24
67	2012SR099495	上海闻泰	闻泰手机疯狂板球软件	2012.05.15	2012.10.23
68	2012SR099040	上海闻泰	闻泰手机百变天虫软件	2012.05.4	2012.10.22
69	2012SR080768	上海闻泰	闻泰手机天气精灵软件	2012.05.25	2012.08.29
70	2012SR080382	上海闻泰	闻泰手机捕鱼猎人软件	2012.05.09	2012.08.29
71	2012SR080377	上海闻泰	闻泰手机股票王软件	2012.05.09	2012.08.29
72	2012SR068437	上海闻泰	闻泰手机时间同步软件	2012.02.28	2012.07.27
73	2012SR068377	上海闻泰	闻泰手机 WStore 客户端软件	2011.12.15	2012.07.27
74	2011SR082400	上海闻泰	WINGTECH5822A 手机软件	2011.05.30	2011.11.14
75	2011SR082381	上海闻泰	WINGTECH5509 手机软件	2011.05.30	2011.11.14
76	2011SR082379	上海闻泰	WINGTECH0215 手机软件	2011.03.21	2011.11.14
77	2011SR082377	上海闻泰	WINGTECH8175 手机软件	2011.06.10	2011.11.14
78	2011SR082376	上海闻泰	WINGTECH8533 手机软件	2011.06.10	2011.11.14
79	2011SR082374	上海闻泰	WINGTECH9880 手机软件	2011.06.01	2011.11.14
80	2011SR082373	上海闻泰	WINGTECH0310 手机软件	2011.04.20	2011.11.14

序号	登记号	权利人	软件全称	首次发表日期	登记日期
81	2011SR082372	上海闻泰	WINGTECH8122 手机软件	2011.04.20	2011.11.14
82	2011SR082370	上海闻泰	WINGTECH8226 手机软件	2011.06.10	2011.11.14
83	2011SR082366	上海闻泰	WINGTECH0325 手机软件	2011.06.10	2011.11.14
84	2011SR082357	上海闻泰	WINGTECH8752 手机软件	2011.05.24	2011.11.14
85	2011SR082355	上海闻泰	WINGTECH5828 手机软件	2011.06.20	2011.11.14
86	2011SR082352	上海闻泰	WINGTECH8721 手机软件	2011.06.06	2011.11.14
87	2011SR082307	上海闻泰	WINGTECH0315 手机软件	2011.05.20	2011.11.14
88	2011SR082280	上海闻泰	WINGTECH8750 手机软件	2011.04.29	2011.11.14
89	2011SR082139	上海闻泰	WINGTECH8025 手机软件	2011.06.09	2011.11.14
90	2011SR082130	上海闻泰	WINGTECH8722 手机软件	2011.04.01	2011.11.14
91	2011SR082126	上海闻泰	WINGTECH0608 手机软件	2011.06.01	2011.11.14
92	2011SR082123	上海闻泰	WINGTECH8221 手机软件	2011.06.10	2011.11.14
93	2011SR082114	上海闻泰	WINGTECH8320 手机跑马灯软件	2011.06.01	2011.11.14
94	2011SR082060	上海闻泰	WINGTECH8120 手机软件	2011.05.10	2011.11.14
95	2011SR082045	上海闻泰	WINGTECH0326 手机软件	2011.06.20	2011.11.14
96	2011SR082042	上海闻泰	WINGTECH0312 手机软件	2011.04.20	2011.11.14
97	2011SR081873	上海闻泰	WINGTECH8161 手机软件	2011.05.09	2011.11.11
98	2011SR081867	上海闻泰	WINGTECH8636 手机软件	2011.06.10	2011.11.11
99	2010SR050441	上海闻泰	WINGTECH5805 手机软件	2010.03.23	2010.09.24
100	2010SR050362	上海闻泰	WINGTECH5830 手机软件	2010.04.13	2010.09.21
101	2010SR050359	上海闻泰	WINGTECH5838 手机软件	2010.06.11	2010.09.21
102	2010SR050358	上海闻泰	WINGTECH5837 手机软件	2010.05.11	2010.09.21
103	2010SR050263	上海闻泰	WINGTECH5836 手机软件	2010.05.14	2010.09.21
104	2010SR050188	上海闻泰	WINGTECH5831 手机软件	2010.04.23	2010.09.21
105	2010SR050176	上海闻泰	WINGTECH5801 手机软件	2010.02.16	2010.09.21
106	2010SR046926	上海闻泰	WINGTECH8632 手机软件	2010.06.09	2010.09.07
107	2010SR046789	上海闻泰	WINGTECH8801 手机软件	2010.06.09	2010.09.07
108	2010SR046787	上海闻泰	WINGTECH8060 手机软件	2010.06.10	2010.09.07
109	2010SR046786	上海闻泰	WINGTECH8625 手机软件	2010.06.10	2010.09.07
110	2010SR046784	上海闻泰	WINGTECH8532 手机软件	2010.06.09	2010.09.07

序号	登记号	权利人	软件全称	首次发表日期	登记日期
111	2010SR046743	上海闻泰	WINGTECHW8165 手机软件	2010.06.02	2010.09.07
112	2010SR046675	上海闻泰	WINGTECHW8011 手机软件	2010.06.02	2010.09.07
113	2010SR046673	上海闻泰	WINGTECH8825 手机软件	2010.03.30	2010.09.07
114	2010SR045972	上海闻泰	WINGTECH8615 手机软件	2010.06.10	2010.09.03
115	2010SR045970	上海闻泰	WINGTECH8225 手机软件	2010.05.24	2010.09.03
116	2010SR045968	上海闻泰	WINGTECH7035 手机人机界面软件	2009.12.15	2010.09.03
117	2010SR045616	上海闻泰	WINGTECH8227 手机软件	2010.06.10	2010.09.02
118	2010SR045573	上海闻泰	WINGTECH8803 手机软件	2010.06.08	2010.09.02
119	2008SR33652	上海闻泰	WINGTECH1919 手机软件 V1.0	2008.06.14	2008.12.11
120	2008SR33771	上海闻泰	WINGTECH6728 手机软件 V1.0	2008.08.01	2008.12.11
121	2008SR33654	上海闻泰	WINGTECH9122 手机软件 V1.0	2008.05.20	2008.12.11
122	2008SR33655	上海闻泰	WINGTECH9128 手机软件 V1.0	2008.07.12	2008.12.11
123	2008SR33656	上海闻泰	WINGTECH6922 手机软件 V1.0	2008.04.04	2008.12.11
124	2008SR33657	上海闻泰	WINGTECH1625 手机软件 V1.0	2008.04.06	2008.12.11
125	2008SR33658	上海闻泰	WINGTECH1628 手机软件 V1.0	2008.04.01	2008.12.11
126	2008SR33659	上海闻泰	WINGTECH1822 手机软件 V1.0	2007.07.15	2008.12.11
127	2008SR33660	上海闻泰	WINGTECH1820 手机软件 V1.0	2007.07.15	2008.12.11
128	2008SR33661	上海闻泰	WINGTECH1978 手机软件 V1.0	2007.10.06	2008.12.11
129	2008SR33662	上海闻泰	WINGTECH6150 手机软件 V1.0	2008.05.05	2008.12.11
130	2008SR33663	上海闻泰	WINGTECH1880 手机软件 V1.0	2008.06.02	2008.12.11
131	2008SR33767	上海闻泰	WINGTECH1518 手机软件 V1.0	2008.01.20	2008.12.11
132	2008SR33768	上海闻泰	WINGTECH6724 手机软件 V1.0	2008.07.31	2008.12.11
133	2008SR33769	上海闻泰	WINGTECH6828 手机软件 V1.0	2008.08.16	2008.12.11
134	2008SR33770	上海闻泰	WINGTECH6924 手机软件 V1.0	2008.02.29	2008.12.11
135	2008SR33653	上海闻泰	WINGTECH1922 手机软件 V1.0	2007.10.06	2008.12.11
136	2007SR11993	上海闻泰	WINGTECHT668 手机软件 V1.0	2007.04.01	2007.08.10
137	2007SR09183	上海闻泰	WINGTECHS6628 手机软件 V1.0	2007.04.01	2007.06.25
138	2007SR09182	上海闻泰	WINGTECHS6159 手机软件 V1.0	2006.12.15	2007.06.25
139	2007SR09181	上海闻泰	WINGTECHS6624 手机软件 V1.0	2007.04.01	2007.06.25
140	2007SR09180	上海闻泰	WINGTECH1177 手机软件 V1.0	2007.04.12	2007.06.25

序号	登记号	权利人	软件全称	首次发表日期	登记日期
141	2007SR08464	上海闻泰	WINGTECHT628 手机软件 V1.0	2007.01.25	2007.06.07
142	2007SR08468	上海闻泰	WINGTECHT618 手机软件 V1.0	2006.09.13	2007.06.07
143	2007SR08466	上海闻泰	WINGTECH1115 手机软件 V1.0	2007.03.27	2007.06.07
144	2007SR08465	上海闻泰	WINGTECH1677 手机软件 V1.0	2007.04.01	2007.06.07
145	2007SR08461	上海闻泰	WINGTECHW308 手机软件 V1.0	2006.10.01	2007.06.07
146	2007SR08462	上海闻泰	WINGTECHW180 手机软件 V1.0	2006.11.11	2007.06.07
147	2007SR04333	上海闻泰	WINGTECHPM200 手机软件 V1.0	2006.11.7	2007.03.21
148	2007SR04131	上海闻泰	WINGTECHW300 手机软件 V1.0	2006.11.29	2007.03.16
149	2007SR04132	上海闻泰	WINGTECHT638 手机软件 V1.0	2006.11.29	2007.03.16
150	2007SR04133	上海闻泰	WINGTECHW158 手机软件 V1.0	2006.11.29	2007.03.16
151	2007SR03060	上海闻泰	WINGTECHT128 手机软件 V1.0	2006.11.29	2007.02.27
152	2007SR02387	上海闻泰	WINGTECHW118 手机软件 V1.0	2006.11.07	2007.02.07
153	2014AR000176	上海闻泰	艾特维通信商话配置软件 V1.0	2009.11.02	2014.09.09
154	2014AR000177	上海闻泰	艾特维通信 T188TD 商话软件 V1.0	2009.11.04	2014.09.09
155	2014AR000180	上海闻泰	艾特维 136A 无线商话软件 V1.0	2011.06.01	2014.09.09
156	2014AR000181	上海闻泰	艾特维 137 模块软件 V1.0	2011.04.01	2014.09.09
157	2014AR000182	上海闻泰	艾特维 TD 上网驱动安装软件 V1.0	2011.03.10	2014.09.09
158	2014AR000183	上海闻泰	艾特维 188ATD 商话软件 V1.0	2011.05.10	2014.09.09
159	2014AR000184	上海闻泰	艾特维 188MA 模块软件 V1.0	2011.05.10	2014.09.09
160	2014AR000185	上海闻泰	艾特维 135 模块软件 V1.0	2010.05.12	2014.09.09
161	2014AR000186	上海闻泰	艾特维 0216 超低端手机软件 V1.0	2010.05.10	2014.09.09
162	2014AR000187	上海闻泰	艾特维通信 A139 标准模块软件 V1.0	2009.11.04	2014.09.09
163	2014AR000188	上海闻泰	艾特维通信 A138 无线商话软件 V1.0	2009.11.03	2014.09.09
164	2014AR00178	上海闻泰	艾特维 TD 商话老人机软件 V1.0	2012.05.16	2014.09.09
165	2014AR00179	上海闻泰	艾特维 TD 商话地暖控制软件 V1.0	2012.05.10	2014.09.09
166	2014SR030650	西安闻泰	基于 W92759 手机的终端应用软件	-	2014.03.13
167	2014SR030600	西安闻泰	基于 W92718 手机的终端应用软件	2013.09.02	2014.03.13
168	2014SR029993	西安闻泰	基于 W92124 手机的终端应用软件	2013.04.08	2014.03.12
169	2014SR029956	西安闻泰	基于 W92159B 手机的终端应用软件	-	2014.03.12
170	2013SR117439	西安闻泰	闻泰 7636 型手机软件	2013.06.01	2013.11.01

序号	登记号	权利人	软件全称	首次发表日期	登记日期
171	2013SR035991	西安闻泰	基于嵌入式 3D 引擎的无线终端增值应用开发平台系统	-	2013.04.22
172	2012SR128365	西安闻泰	基于 12518 双卡双待手机的终端应用软件	2012.05.14	2012.12.19
173	2012SR128136	西安闻泰	基于 7126PDA 式手机的终端应用软件	2012.05.23	2012.12.19
174	2010SR046927	西安闻泰	闻泰 7025 手机软件	2010.03.10	2010.09.07
175	2010SR038574	西安闻泰	闻泰 7035 手机软件	2010.03.10	2010.08.02
176	2007SR11994	闻泰通讯	闻泰 P510 手机软件 V1.0	2006.11.07	2007.08.10
177	2007SR04598	闻泰通讯	闻泰 T658 手机软件 V1.0	2007.02.10	2007.03.23
178	2007SR04596	闻泰通讯	闻泰 5158 手机软件 V1.0	2007.02.25	2007.03.23
179	2007SR04597	闻泰通讯	闻泰 5101 手机软件 V1.0	2007.02.25	2007.03.23
180	2010SR054247	闻泰通讯	闻泰 8035 手机软件	2010.06.09	2010.10.18
181	2010SR051978	闻泰通讯	闻泰手机卧底风云软件	2010.03.23	2010.09.30
182	2010SR051828	闻泰通讯	闻泰手机疯狂的石头软件	2010.05.10	2010.09.29
183	2015SR113686	闻泰通讯	EnioyROM 软件	2014.07.03	2015.06.24
184	2015SR185583	上海闻泰	闻泰双卡双待手机操作系统 V1.0	2015.03.20	2015.09.23
185	2015SR185674	上海闻泰	闻泰 android4.4 平台手机操作系统 V1.0	2015.02.03	2015.09.23
186	2015SR185809	上海闻泰	闻泰 Stability 测试软件 1.0	2015.04.13	2015.09.24
187	2015SR185585	上海闻泰	闻泰 MTK 平台手机操作系统软件 1.0	2015.03.12	2015.09.23
188	2015SR185589	上海闻泰	闻泰 TP Firmware 手机升级软件 1.0	2015.05.08	2015.09.23
189	2015SR185673	上海闻泰	闻泰限制自启动系统功能软件 1.0	2015.04.22	2015.09.23
190	2015SR185676	上海闻泰	闻泰手机全球运营商参数自动适配软件 1.0	2015.03.20	2015.09.23

2、主要负债情况

截至 2015 年 9 月 30 日，闻泰通讯主要负债情况如下：

单位：万元

主要负债项目	金额	占比
流动负债		
短期借款	-	
应付票据	48,151.89	21.82%
衍生金融负债	-	-
应付账款	158,137.93	71.65%

主要负债项目	金额	占比
预收账款	1,505.59	0.68%
应付职工薪酬	5,700.20	2.58%
应交税费	3,717.75	1.68%
其他应付款	538.18	0.24%
划分为持有待售的负债	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	217,751.54	98.67%
非流动负债:	-	-
长期借款	-	-
专项应付款	42.00	0.02%
预计负债	501.27	0.23%
递延收益	2,203.53	1.00%
递延所得税负债	196.37	0.09%
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	2,943.17	1.33%
负债合计	220,694.70	100.00%

3、或有负债情况

截至 2015 年 9 月 30 日，闻泰通讯不存在或有负债。

4、对外担保情况

截止本报告书出具之日，闻泰通讯不存在其他对外担保情况。

（七）闻泰通讯主要会计数据及财务指标

闻泰通讯最近两年一期的简要合并财务报表及主要财务指标如下：

1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015-09-30	2014-12-31	2013-12-31
流动资产合计	245,475.82	142,655.28	184,659.82
非流动资产合计	48,841.52	41,464.14	34,141.35
资产总计	294,317.34	184,119.41	218,801.17

项目	2015-09-30	2014-12-31	2013-12-31
流动负债合计	217,751.54	124,121.48	157,493.09
非流动负债合计	2,943.17	2,801.01	3,304.56
负债合计	220,694.70	126,922.49	160,797.64
归属于母公司所有者权益	73,622.64	57,196.92	57,795.87
少数股东权益		-	207.66
所有者权益合计	73,622.64	57,196.92	58,003.53

注：闻泰通讯 2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月财务数据已经审计；

2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	584,532.54	413,731.99	389,639.45
营业成本	530,505.01	364,830.95	351,260.87
利润总额	18,535.20	9,899.30	5,898.00
净利润	16,142.95	9,230.63	5,393.56
归属于母公司股东的净利润	16,142.95	9,399.72	5,534.61
扣除非经常性损益后的净利润	13,055.85	6,437.24	3,493.07

注：闻泰通讯 2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月财务数据已经审计。

闻泰通讯 2013 年度和 2014 年度的净利润均小于归属于母公司的净利润，主要是因为控股子公司上海艾特维通信科技有限公司（以下简称“艾特维公司”，于 2014 年 10 月 16 日注销）少数股东分担亏损形成的。具体情况如下：

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度
艾特维公司净利润	-563.62	-484.98
少数股东损益（30%）	-169.09	-145.49
标的资产合并净利润	9,230.63	5,393.56
标的资产归属于母公司股东的净利润	9,399.72	5,534.61

注：2013 年闻泰通讯合并净利润中还包括上海中通标通信技术有限公司少数股东损益 4.44 万元。

闻泰通讯 2014 年较 2013 年同比净利润增长超过 30%，主要原因如下：

(1) 2013 年闻泰通讯产品处于由功能机向智能机转型时期，功能机竞争非常激烈，毛利较低，同时闻泰通讯投入大量的研发物力以及设备进行智能机产品的研制开发，在大量的人力物力投入下，在 2013 年下半年闻泰通讯转型成功。毛利较高的新产品在 2013 年下半年才开始投入研发并进行大规模的生产，因此 2013 年销售量较少，而在 2014 年销售量大幅增加，因此 2014 年毛利和盈利水平均有显著提升；

(2) 闻泰通讯 2013 年出货量大的明星机型及知名客户相对较少，但是 2014 年加大了客户拓展力度，新增多家世界知名品牌客户，使得销售收入也较 2013 年有所增加。

3、主要财务指标

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
资产负债率	74.99%	68.93%	73.49%
销售毛利率	9.24%	11.82%	9.85%

4、非经常性损益

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
非流动性资产处置损益	-92.77	-213.10	-97.46
越权审批，或无正式批准档，或偶发性的税收返还、减免		369.01	40.58
计入当期损益的政府补助	2,556.60	2,652.85	2,013.22
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		30.18	516.12
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	118.73	329.76	142.80
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,078.09	293.90	-157.83
所得税影响额	573.54	500.12	264.39
少数股东权益影响额（税后）			8.69
合计	3,087.10	2,962.47	2,041.54

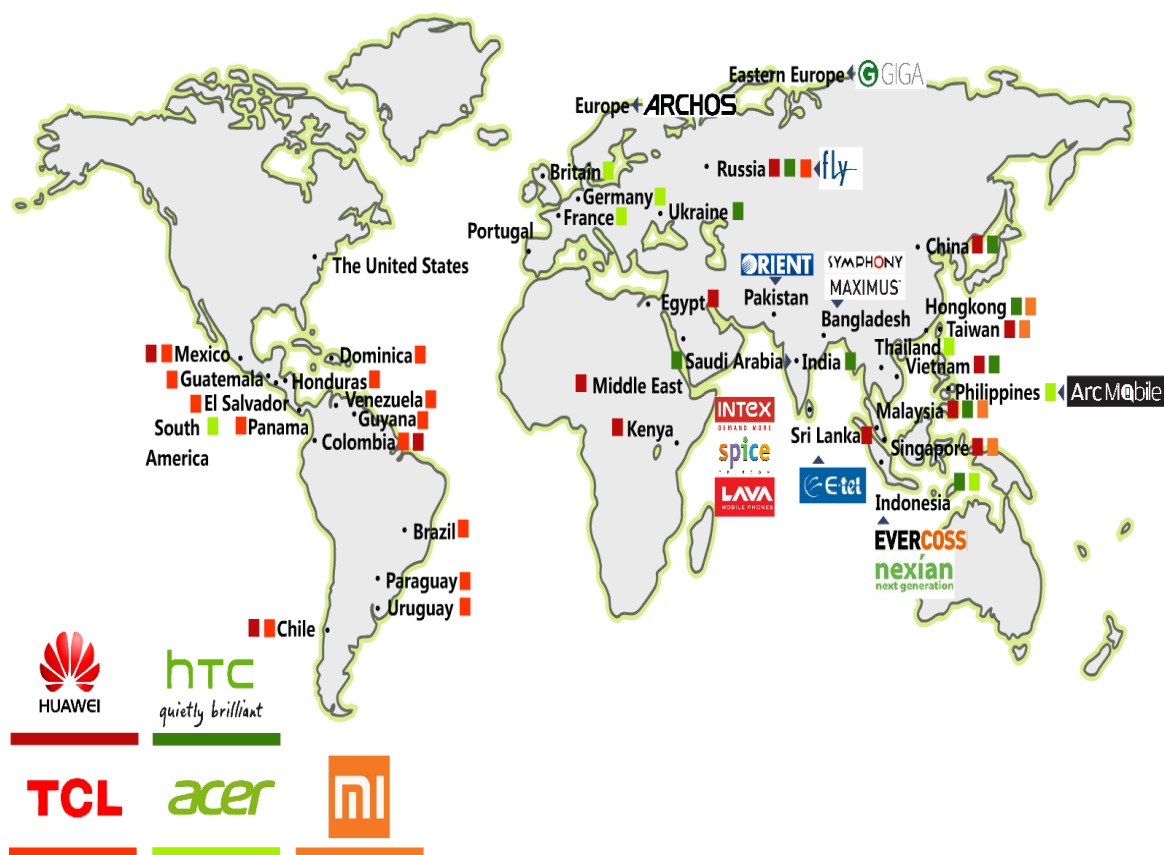
(八) 主营业务发展情况

1、主营业务发展概况

闻泰通讯主营业务为以智能手机为主的移动互联网设备产品的研发与制造业务，从成立之初的以设计研发为主的业务模式逐步发展到目前集研发与制造为一体的全业务链业务模式。

闻泰通讯从智能通讯主板、无线通讯模块到硬件生产与组装和软件开发，闻泰通讯积累了丰富的设计研发经验，具有较强的设计研发能力，始终坚持将提高研发设计能力作为企业经营发展的灵魂，将提升生产制造能力作为增强企业核心竞争力的重要驱动因素，拥有数百项专利。闻泰通讯凭借强大的研发设计能力和制造能力获得了客户的认可，也逐步树立了其在行业中的地位。

报告期内，闻泰通讯的客户主要为国内外知名的移动通讯设备品牌商，国内客户包括华为、小米、酷派、联想、魅族、HTC、TCL、Acer 等在全球手机领域具有较大影响力的国际性手机品牌商，海外客户包括印度的(Micromax、Karbonn、Lava、Intex)、俄罗斯的 Fly、南美的 Blu 等在其所在区域市场具有重要影响力的手机品牌商，客户遍及南亚、东南亚、欧洲等地。



目前闻泰通讯的优质移动通讯品牌商客户仍在不断拓展之中。不断巩固和开拓的优质客户资源为公司的持续发展打下了良好的基础。闻泰通讯利用其在智能手机、智能硬件方面的优势，具备云计算和大数据处理能力，并做好了拓展到其他智能领域的技术储备。

闻泰通讯获得了工信部颁布的“2014 年（第二十八届）中国电子信息产业百强企业”、浙江省 2014 年“电子信息产业百家重点企业”等称号，并获得浙江省科学技术厅颁发的“高新技术企业证书”。

2、主要产品及其用途

闻泰通讯为移动通讯终端品牌商提供 ODM 外包服务，例如，闻泰通讯为小米旗下互联网最畅销的安卓平台智能手机提供 ODM 服务；联想与闻泰通讯合作，通过对手机市场的深入调研，打造了互联网电商知名品牌智能手机。

闻泰通讯的产品包括移动通讯整机及移动通讯设备主板(PCBA)等移动通信产品,其中以智能手机为主。

智能手机是一种在手机内安装了开放式操作系统的手机,具有强大的功能扩展性,能提供使用者除语音通话、多媒体应用以外的诸多强大功能,已成为移动通讯终端设备的主流。智能手机逐步成为人体的“第六器官”,将可以满足个人的衣、食、住、行等等多个方面的需求。

3、行业监管体制、主要法律法规和政策

(1) 行业分类

根据《国民经济行业分类》(GB/T4754-2011),闻泰通讯所属行业为“C392 通信设备制造”之下属于行业“C3922 通信终端设备制造”。根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》(2012年修订),公司所属行业为“C39 计算机、通信和其他电子设备制造业”。

(2) 行业主管部门及监管体制

目前,闻泰通讯所处行业由工业和信息化部(简称“工信部”)进行管理与监督。工信部对本行业的管理职能主要为:制定行业总体发展战略和方针政策,订立行业技术标准,企业及产品的认证和管理,对行业进行宏观调控,指导行业协会对业内企业进行引导和服务等。

由于通信行业企业数量众多,且细分领域庞杂,因此,目前进行自律管理的行业协会数量也较多,比较有影响力的全国性行业协会包括中国通信企业协会、中国通信工业协会、中国通信标准化协会和TD产业联盟等。

其中,中国通信企业协会成立于1990年12月,协会会员由通信运营企业、信息服务、通信设备制造、通信建设、通信网络安全等通信产业相关的企、事业单位组成,协会业务主管单位为工信部;中国通信工业协会成立于1991年,由国内从事通信设备、系统及相关配套设备、专用零部件的研究、生产、开发单位自愿联合组成的非营利的全国性社会团体;中国通信标准化协会于2002年12月18日在北京正式成立,主要开展通信技术领域标准化活动;TD产业联盟(TDIA)是科技部试点产业技术创新战略联盟、第一批中关村标准创新试点单位,成立于2002年,已成为支撑和推动整个TD产业发展的关键载体和重要平台。

（3）行业主要法律法规

根据工信部《电信设备进网管理办法》，国家对接入公用电信网的电信终端设备、无线电通信设备和涉及网间互联的电信设备实行进网许可制度。实行进网许可制度的电信设备必须获得工信部颁发的进网许可证；未获得进网许可证的，不得接入公用电信网使用和在国内销售。

此外，根据《强制性产品认证管理规定》、《强制性产品认证标志管理办法》和《实施强制性产品认证制度有关问题的通知》等相关规定，闻泰通讯在国内销售的手机整机产品属于中国强制性产品认证制度即 3C 认证制度目录中的第十一类电信终端设备，产品需要通过中国国家认证认可监督管理委员会指定的认证机构认证合格，取得相关证书并加施认证标志后，方能出厂、销售，并在经营服务场所使用。闻泰通讯已取得上述 3C 认证。

（4）行业主要发展政策

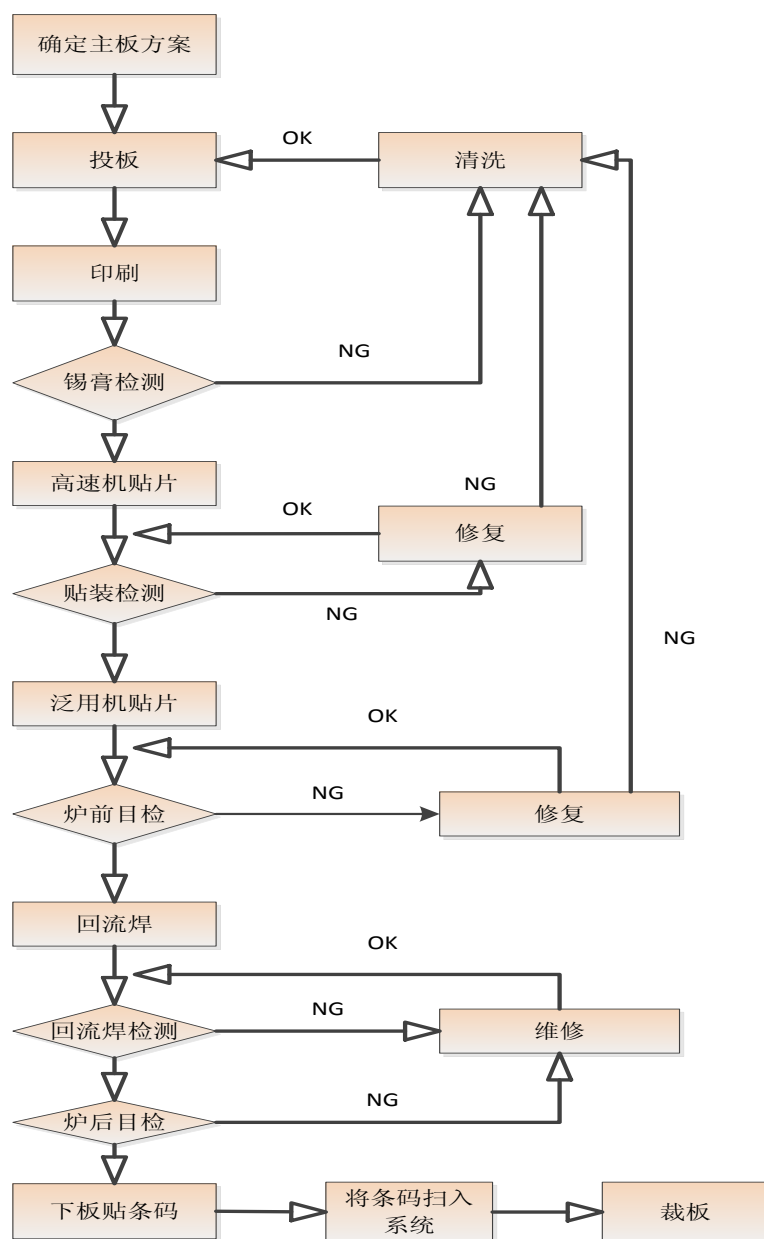
近年来，国家推出了多项政策以支持产业的发展，主要如下：

序号	文件名称	颁布部门	发布时间	重点内容
1	《电子信息产业调整和振兴规划》	国务院	2009 年 4 月	加快第三代移动通信网络、下一代互联网和宽带光纤接入网建设，开发适应新一代移动通信网络特点和移动互联网需求的新业务、新应用，带动系统和终端产品的升级换代。支持 IPTV（网络电视）、手机电视等新兴服务业发展。建立内容、终端、传输、运营企业相互促进、共赢发展的新体系。
2	《国务院关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》	发改委	2010 年 10 月	推动新一代移动通信、下一代互联网核心设备和智能终端的研发及产业化，加快推进三网融合，促进物联网、云计算的研发和示范应用。
3	《当前优先发展的高技术产业化重点领域指南》	发改委	2011 年 6 月	3G 增强/长期演进型技术产品，新一代移动通信系统（含移动互联网）的网络设备、智能终端、专用芯片、操作系统、业务平台及应用软件，与新一代移动通信有关的设备关键配套件及测试仪器，宽带集群通信系统及设备。
4	《外商投资产业指导目录》（2011 修订）	发改委	2011 年 12 月	第三代及后续移动通信系统手机、基站、核心网设备以及网络检测设备开发与制造列为鼓励类。
5	《“十二五”国家战略性新兴产业发展规划》	国务院	2012 年 7 月	加快推进宽带光纤接入网络建设，推进第三代移动通信（3G）网络全面、深度覆盖，开展 TD-LTE 规模商用示范；
6	《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》	发改委	2013 年 2 月	新一代移动终端设备。包括智能手机，指配备操作系统、支持多核技术、支持多点触控、支持应用商店及 Web 应用等多种模式、支持多传感器和增强现实等功能的智能手机。手持平板电脑，便携、小巧、可手持使用，以

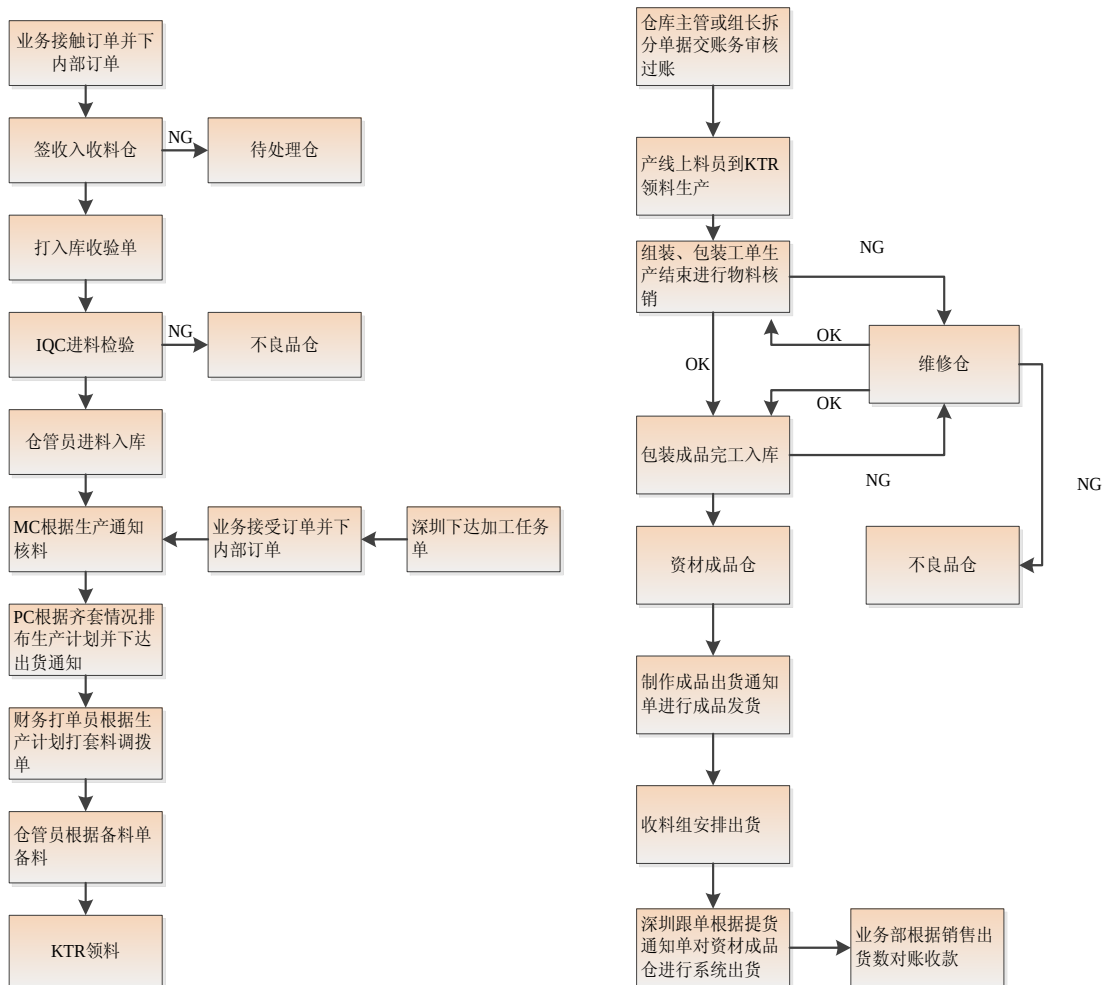
				触摸屏作为基本输入设备的个人电脑。其它移动智能终端，包括移动电子书终端、移动电视、手机电视、车载智能终端等。
7	《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修订版）	发改委	2013 年 2 月	数字移动通信、接入网系统、数字集群通信系统及路由器、网关等网络设备制造列为鼓励类。
9	《工业和信息化部关于加快我国手机行业品牌建设的指导意见》	工信部、发改委	2014 年 2 月	充分利用运营商和行业用户等市场资源，加快手机品牌发展。支持运营商强化与自主品牌手机企业的合作，加强对优势品牌和高端机型的宣传推广，在 4G 发展中做好与产业的衔接互动，支持手机企业做好产品规划布局。
8	《关于实施宽带中国 2014 专项行动的意见》	工信部、发改委	2014 年 5 月	加快 TD-LTE 建设与加强共建共享同步。大力支持加快 TD-LTE 网络建设和发展，同步深入推进电信基础设施共建共享，努力建成覆盖完善、质量稳定、资源节约的 TD-LTE 网络。

4、主要产品工艺流程

（1）主板工艺流程



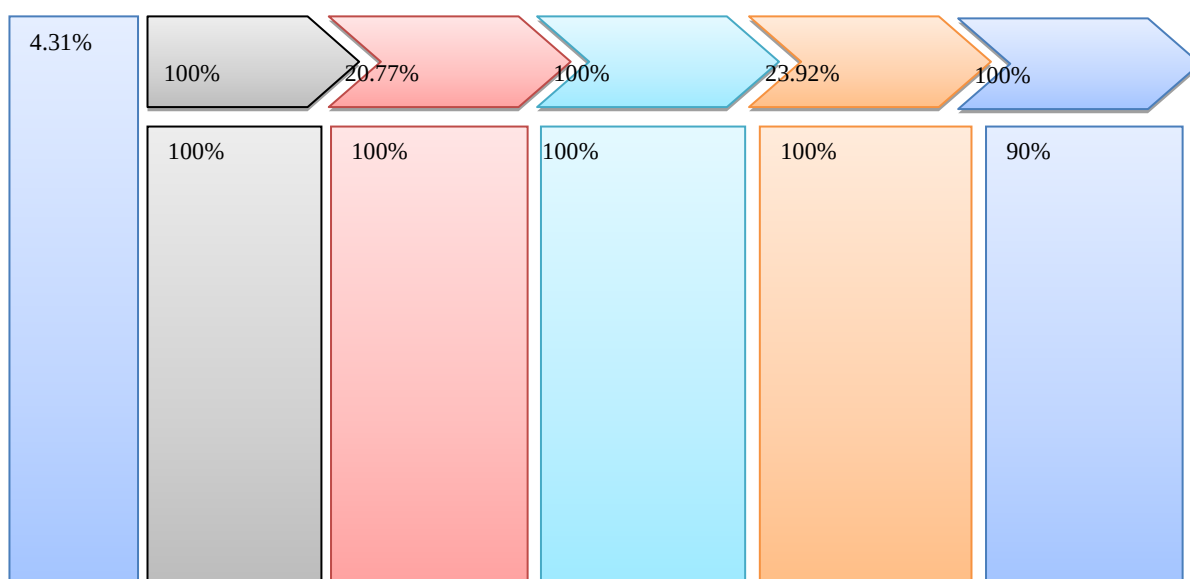
(2) 整机工艺流程



5、主要经营模式

(1) 总体经营模式及业务流程

闻泰通讯经营模式为主要通过 ODM 模式为客户提供移动通讯设备主板及移动通讯整机等移动通信产品。在该模式下，闻泰通讯在市场调研和需求分析的基础上，及时把握市场及用户的需求变化情况以及客户的产品推广标准，如配置、功能、尺寸等，获得客户认同后开始对手机整机及 PCBA 产品进行软硬件设计与结构工艺设计，开发出满足市场和客户需求的产品，从而获得客户订单，并确定采购和生产计划，由采购部、计划部和生产基地实施采购、自主生产和外协加工，产品经检验合格后交付客户。主要业务流程如下：



从上述流程看，闻泰通讯的业务体系涵盖了移动通讯设备的研发设计、材料采购、加工生产及市场销售各个环节，除不再从事自有品牌推广外，闻泰通讯在移动通讯设备研产销链条较为完整。

（2）盈利模式

闻泰通讯通过 ODM 模式为客户提供产品和服务时，主要的盈利模式与客户对物料供应模式的要求有关，具体分如下两种：

第一、客户供料的盈利模式

闻泰通讯为客户研发设计出某款手机机型后，该机型的物料配置已经确定，客户自行采购大部分或全部物料，并运送至嘉兴生产基地进行生产，闻泰通讯向其收取加工费和设计提成费。在该模式下，由于主要物料成本由客户承担，闻泰通讯的成本主要为人工和制造费用等，因此毛利率会相对较高。

第二、非客供购料的盈利模式

闻泰通讯接受订单后，主要物料由闻泰通讯进行采购，对客户完成销售后按照整机的销售价格收取产品销售费。在该模式下，除人工和制造费用等成本外，闻泰通讯的成本构成还包含占比较高的物料费用，因此毛利率会相对偏低。

（3）研发模式

闻泰通讯的研发模式主要采取横向的平台研发与纵向的按需研发相结合的模式。横向的平台研发模式主要指闻泰通讯深入研究从 1G 到 4G 的各项移动通信技术后，基于不同芯片厂商如高通、联发科、展讯等的芯片平台特性，研发出适应各芯片平台的

手机应用技术，从而使得公司具备为采用不同芯片平台的各种客户研发设计出符合市场需求的手机产品；纵向的按需研发模式主要指公司了解客户的产品开发需求后，能够快速按照客户的需求提出初步研发方案，获得认可后及时按照产品组建研发小组，运用储备的平台研发技术为客户研发设计出客户所需的产品。

(4) 采购模式

1) 基本采购模式

闻泰通讯采购的主要原材料为用于生产手机整机与 PCBA 的 PCB、基带芯片、电容电阻、显示屏、摄像头、电池等电子元器件及其他结构物料。

一般情况下，闻泰通讯的采购计划主要根据客户订单的需求情况而定，其中部分合作优质大客户在发出正式订单前先提交预测计划(Forcast)，闻泰通讯根据 Forcast 采购备货并生产，然后客户再发出正式订单并收货；部分优质大客户提交预测计划 (Forcast) 后，闻泰通讯根据 Forcast 采购备货，待其发出正式订单后进行生产并交付；大部分客户都是发出正式订单后公司再组织采购备货并实施生产。对于芯片、存储器等大宗战略性原材料，闻泰通讯会预测是否存在紧缺情况或者停产情况，同时将该信息及时告知大客户，由大客户决定是否提前储备，并对未来下跌给予补偿，对中小客户而言，闻泰通讯自主决定的提前备货带来的损失由公司自己承担，但总体规模不大，因此闻泰通讯的采购模式总体属于以销定购模式，可以相对减少采购与销售不匹配带来的存货大规模呆滞贬损风险。

具体操作是闻泰通讯计划部根据订单情况以及销售计划，在综合考虑原材料库存情况下，编制《备货计划》/Forcast（预估）、《采购申请单》及《进料计划表》等采购依据。采购部门根据《备货计划》、《采购申请单》、《有毒有害物质含量符合 ROHS（关于限制在电子电器设备中使用某些有害成分的指令）指令承诺书》及《合格的供应商一览表》等与合适的原材料供应商签订采购合同，待原材料运抵后，经质量控制部门进行质量检测，检测合格后入库，供应商给予公司一定的信用账期。

2) 采购流程

流程图	责任部门	责任岗位	流程说明
	计划部	物控工程师	物控专员制定物料采购划等，并向采购部发出采购申请。
	采购部	采购工程师	与供应商进行商务谈

			判。
	采购部	采购工程师	汇总谈判结果并经过采购经理及副总以上领导审批，分配订单。
	采购部、成本控制、总经办、财务部	采购工程师、采购经理、供应链副总经理等	采购订单审批及归档流程。
	采购部	采购工程师	采购工程师将采购订单下达供应商，供应商发货。
	采购部	采购工程师	采购工程师负责跟进供应商交货情况。
	质量部	质量检测师	原材料验收合格后入库，若不合格则进行补订或退还物料等

3) 主要采购渠道

闻泰通讯的采购渠道主要分为境内采购和境外采购两种，其中电子元器件主要来自电子产业较为发达的境外厂商，而香港的自由贸易港的地位又使其成为电子元器件的重要集散地，因此闻泰通讯主要通过注册在香港的全资子公司香港闻泰采购电子元器件能够提高采购效率，降低采购成本；对于壳体等的结构物料，国内市场供给充足，材料质量也能达到标准，加上国内采购方便快捷且物流成本较低，公司主要从境内采购结构物料。

闻泰通讯在境内外的采购方式分别为：

①境内采购

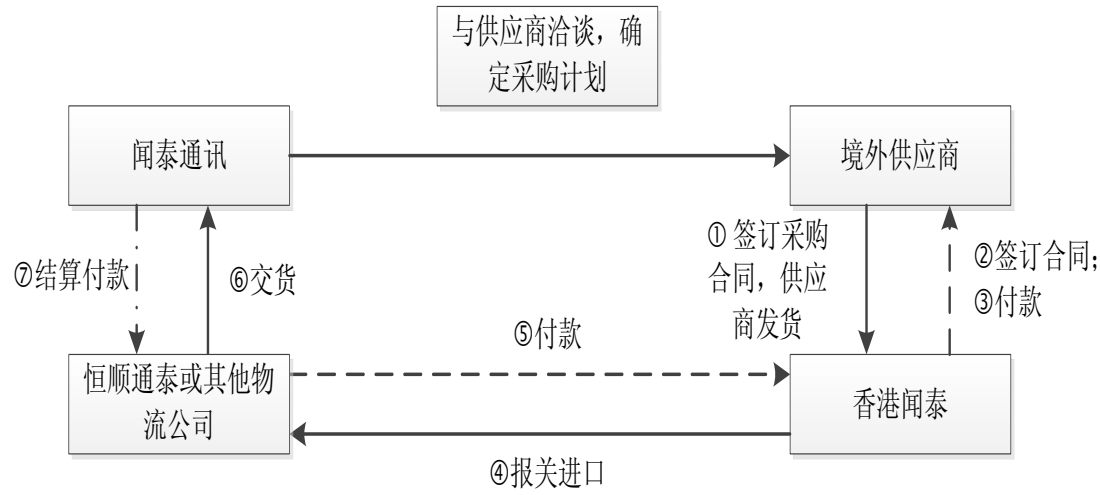
闻泰通讯根据采购计划与合格供应商洽谈采购条件，在确定采购意向后与供应商签订采购合同，收货并验收合格后，在规定的付款期限内向供应商付款，完成采购。

②境外采购

境外采购主要由香港闻泰实施，闻泰通讯在确定供应商和具体采购条件后，会向香港闻泰发出采购指令，由香港闻泰与供应商签订《采购合同》，并支付采购货款及收货，然后，香港闻泰将进口报关所需的发票及装箱单提供给公司全资子公司恒顺通

泰或者其他具有进出口经营权的物流公司，由物流公司依据装箱单、发票等报关所需的凭证办理报关手续，并依据国家外汇管理相关规定向香港闻泰支付货款，物流公司将货物交付闻泰通讯后，闻泰通讯再与物流公司进行结算。

闻泰通讯委托香港闻泰代理采购业务流程如下图所示：



4) 供应商管理机制

随着采购规模的不断扩大，为了保证采购材料质量，降低采购成本，保证生产加工的连续性和交付的及时性，闻泰通讯已建立了系统、严格的供应商管理制度，通过开发与认证新供应商，积极考察已有供应商，建立动态《合格供应商名录》、《新供应商认证程序》、《供应商监控程序》、《供应商准入门槛》等管理制度，优化完善供应商体系，以保证优质、稳定的供货和降低采购成本。

对于开发与认证新供应商，闻泰通讯建立了高标准的供应商准入门槛。闻泰通讯会组织由采购、研发、质量等部门人员组成的专业团队对符合标准的供应商进行实地考察，全面关注供应商的资金实力、生产规模、工艺流程运行、品质管理等代表生产加工能力的关键因素，并依据《供应商评鉴检查表》对供应商进行现场评鉴评分，向供应商提出评鉴意见，存在不满足要求的地方将要求其进行改善，供应商经实地考察总评合格后，公司将与其签订《环保协议》、《采购合同》等，将其纳入合格供应商名录。

新供应商认证的主要流程如下：

流程图	责任部门	责任岗位	流程说明
供应商认证请求	器件中心、采购部	资源开发工程师、采购工程	资源开发工程师与供应商代表洽谈初

		师	步意向,并填写供应商基本资料表
	器件中心、采购部	资源开发经理	资源开发经理确认审核
	主管副总裁	主管副总裁	主管副总裁确认
	采购部、质量控制部、器件中心	采购工程师、质量工程师、资源开发工程师	各部门评分
	器件中心、采购部、质量控制部、财务中心	资源开发工程师、质量工程师、采购工程师、硬件总工、生产VP、质量VP、财务中心、CEO	资源开发工程师汇总评鉴意见,并通知采购部、质量控制部、硬件部、结构总工办等相关部门及人员,经各方同意后,将供应商纳入合格供应商名录。

对于已纳入合格供应商名录的厂商,闻泰通讯将组织采购部、质量部、生产中心等相关部门持续进行监督考核,通过建立月度及年度供应商考核机制,并对重点项目或品质状况不稳定的供应商采取驻厂监控,时时了解供应商的状况,及时发现问题,并解决问题,以确保所采购原材料的品质。

(5) 生产模式

由于手机 ODM 厂商通常采取依托订单进行生产,属于典型的以销定产模式,闻泰通讯通常会根据客户下发的订单需求情况由计划部进行生产计划排程,然后将生产计划下发到生产中心组织生产。不过,由于自有产能存在不足,在订单量逐年增加的情况下,闻泰通讯会将部分生产加工任务委托外协厂商完成,即“自主生产+外协加工”模式。

嘉兴生产基地建成以来,闻泰通讯一方面保证了自身具有稳定的生产加工能力,提高了市场竞争力,另一方面将业务链延伸至生产加工环节,拓展盈利空间,同时可以根据订单规模灵活选择自主生产与外协生产的比例,避免订单规模较大时生产能力不足影响订单的及时执行以及订单规模较小时造成自有产能闲置的状况。

1) 自主生产模式

①PCBA(主板)生产

闻泰通讯的 PCBA（主板）生产流程详见本节之“二、拟置入和购买资产基本情况 /（八）主营业务发展情况/4、主要产品工艺流程”的相关内容。

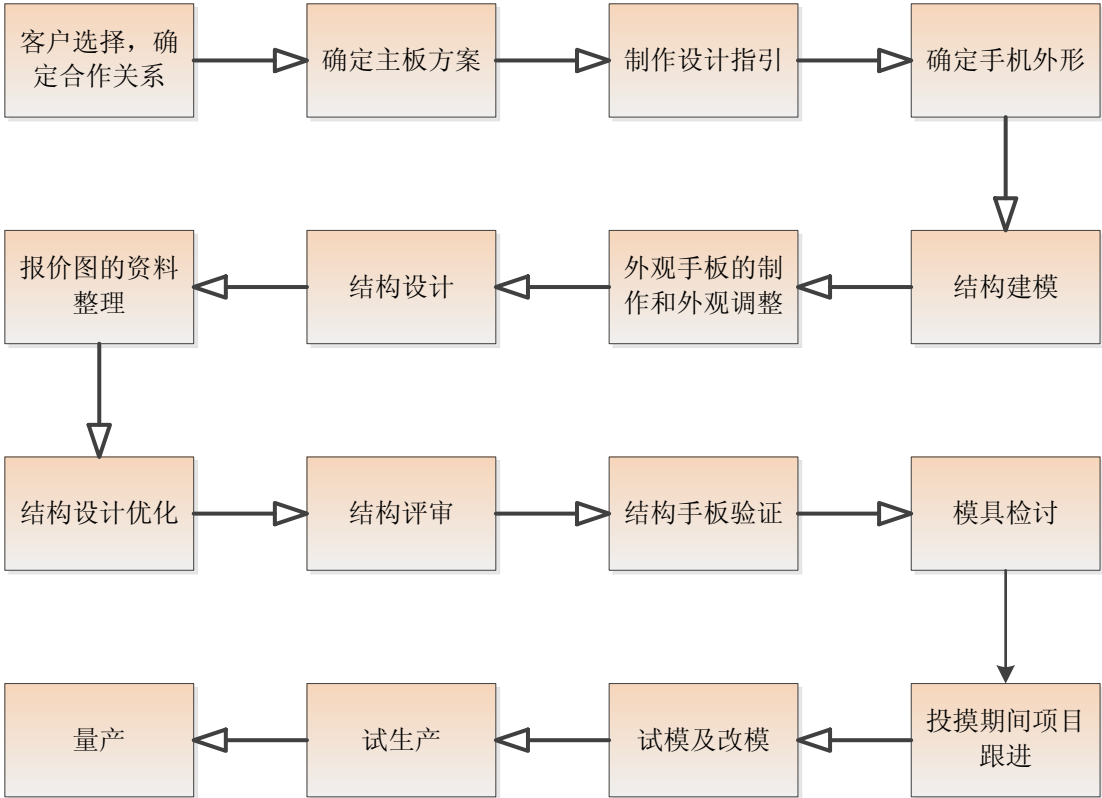
闻泰通讯的 PCBA（主板）产品已经通过 SMT（表面贴装技术）全自动化生产线实现了自动化生产，在提高生产效率的同时极大地提高了 PCBA（主板）产品的良品率。SMT 全自动化生产线的主要情况如下：

设备	外形	功能
上板机		自动化生产
印刷机		丝印过程更加精准、速度更快、自动化程度更高
锡膏检查-SPI		可以检查少锡，多锡，连锡，偏移，及 PCB 块的变形（面积，体积，高度等）
贴片机		用来实现高速、高精度地贴放元器件的设备
炉前检-M-AOI		少件，多件，乱板，错件，极性反，及元件贴装高度检查
回流焊炉		通过预热、保温、回流、冷却，完成元件焊接
炉后存板机		防止后工程设备故障导致回流炉内堵板
炉后检查机-S-AOI		检查 PBA 上的元件少锡，多锡，连焊，少件，元件极性反，减少功能测试直通率

下板机		减少手动对 PBA 的静电损伤

②整机生产

闻泰通讯手机整机产品的主要生产模式如下：



主要的生产工艺流程详见本节之“4、主要产品工艺流程”的相关内容。

2) 外协生产模式

随着闻泰通讯业务规模的不断扩大，嘉兴基地建成后的自主生产产能仍不能满足日渐增长的订单需求，闻泰通讯需要通过委托外协厂商加工来弥补生产能力的缺口。

经过多年的自主生产加工和外协生产监督管理，闻泰通讯已建立了完善的规范生产加工制度，出台了《生产计划控制程序》、《生产可制造性设计规范》、《整体生产工艺规范》、《生产任务执行流程规范》等一系列生产规范性文件。为了保证外协厂商生产加工的规范性，以及产品品质的一致性，通过不断的探索，闻泰通讯已形成了对外

协厂商较为全面的管理体系，通过选择和落实外协厂商，建立外协厂商的管理与考核机制，确保外协厂商能够如期、按质完成各项生产加工任务。

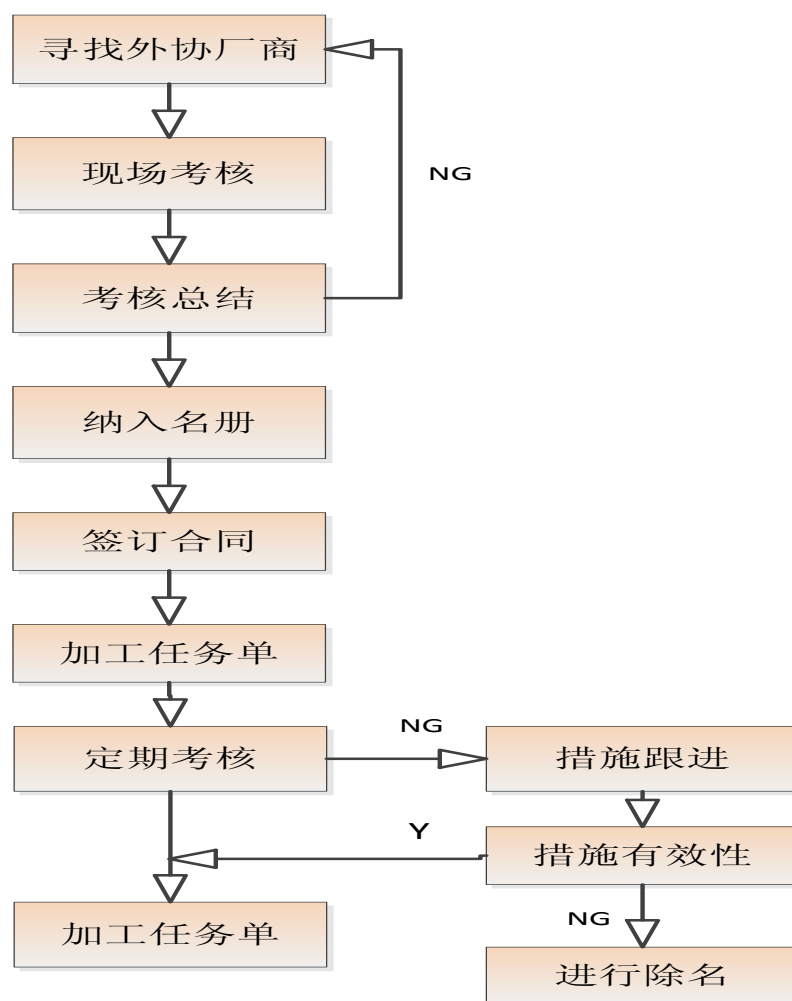
①外协厂商管理机制

闻泰通讯在与拟建立合作关系的外协厂商进行初步洽谈，并确定合作意向后，由外协厂商填写《外协厂资质调查与评审表》、《终端生产人员资质与操作管理规范》、《终端制造标准》等相关调查表格，并由闻泰通讯质量部等部门进行初步评审。初步评审通过后，闻泰通讯组织计划部、质量部等，依据《外协厂考察表》、《闻泰外包工厂 QSA 审核检查表》对外协厂商进行实地考察。

经实地考察确认合格后，闻泰通讯将外协厂商录入《合格外协厂商名册》，并与其签订委托加工协议、质量保证协议、产品 PCN（包含产品包的所有更改）协议。闻泰通讯质量部负责对外协厂商产品加工质量和 HSF（无有害物质认证）进行确认，主要以过程监控和最终检测的方式实施，并协同其他部门安排公司人员驻厂监督并提供技术服务，实时检测外协厂商的生产加工过程，及时发现生产过程中的问题并督促外协厂商进行改进。

闻泰通讯还建立了外协厂商等级考核制度，进一步细化了对外协厂商的管理，使得闻泰通讯对外协厂商的管理更加规范、有序，可以更好的管控各外协厂商的生产加工品质。闻泰通讯生产中心、质量部等部门一起对外协厂商进行稽核，根据各部门的稽核表并结合驻厂人员的意见，对外协厂商按月进行合理评分，根据评分结果，闻泰通讯确定与该外协厂商后续的合作情况，对于产品质量存在较大问题的外协厂商，闻泰通讯将其从《合格外协厂商名册》中剔除，不再与其合作。

②外协厂商的管理流程图



（6）销售模式

1) 大客户销售模式

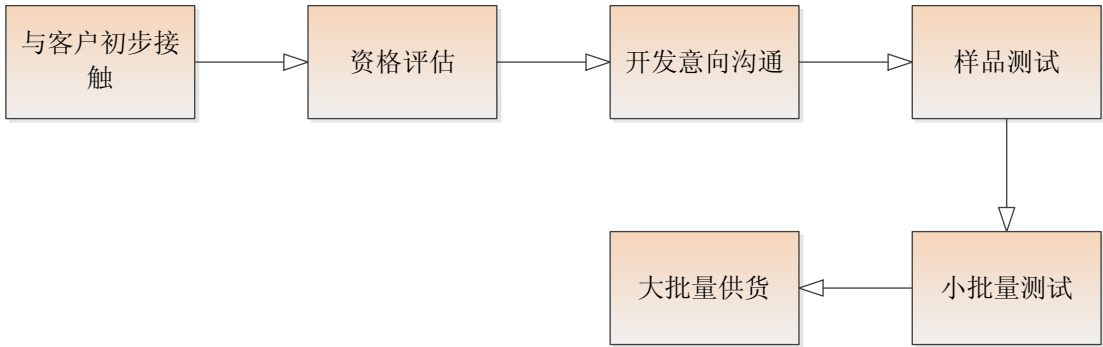
目前国内众多的知名大手机品牌商在准备推出新手机机型时通常会采取招标的方式选择 ODM 厂商，招标的途径既有面向纳入其供应商名录的全部 ODM 厂商的全面招标，也有针对几家最具有竞争力的 ODM 厂商的议标，招标条件主要集中在产品报价、研发能力、生产规模、质量控制、供货速度、售后质量，闻泰通讯对这类客户的主要销售模式为参与机型投标，中标后为其提供研发设计方案，获得认可后开始进行规模量产。量产交付后，该机型如果成为市场销售的明星机型，且闻泰通讯的产品质量没有出现重大问题时，手机品牌商将会持续向公司提供后续订单，不再进行招标。此外，闻泰通讯也会根据过往销售情况向客户提供未来可能畅销的机型初步方案，得到认可后即开始研发设计并最终生产交付。通常情况下，虽然闻泰通讯拥有所开发机型的研发成果，但闻泰通讯不能将该机型随意生产并出售给其他品牌商，属于买断式的 ODM。

2) 小客户及境外客户销售模式

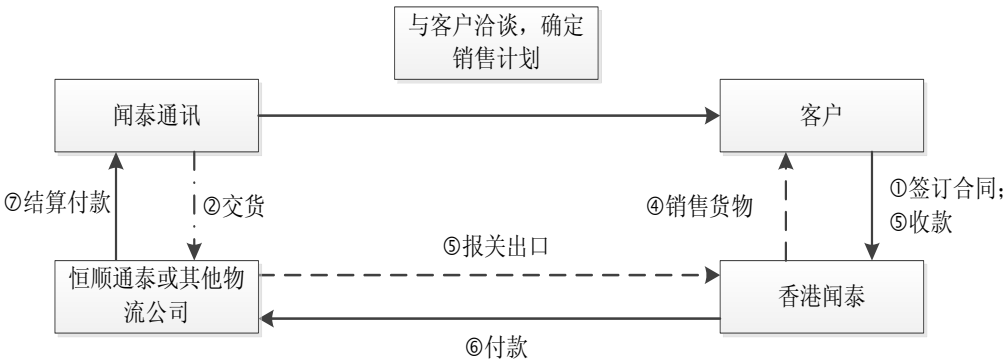
对于境外客户及小客户而言，成本和销量是其最关注的因素，闻泰通讯与其接洽磋商后，会向其推荐公司研发的机型品种，获得其认可后进行生产与交付。闻泰通讯不仅对所开发的机型拥有全部研发成果，而且可以自主决定销售对象，属于非买断式的 ODM。

3) 主要销售流程

在国内 ODM 业务方面，闻泰通讯的主要客户为国内知名手机品牌商，要成为其核心供应商，需要具备较强的供应链管理能力和较高的资质要求，还要接受其严格的审厂，整个资质认证阶段经常花费半年以上时间，具体流程如下：



在境外销售业务方面，闻泰通讯主要通过全资子公司香港闻泰完成。境外销售业务的具体流程如下：



(7) 结算模式

闻泰通讯客户主要为国内外知名的手机品牌商，资金偿付能力较强且信誉良好。闻泰通讯一般按照合同约定的付款进度、项目推进程度并给客户 30 天至 60 天的账期与客户进行结算。

(8) 采用目前经营模式的原因

自手机从功能手机时代转向智能手机时代后，手机的品牌效应越来越明显，集中度也越来越高，主要的市场份额都被苹果、三星、华为、小米、联想、中兴、酷派、魅族等全球知名的手机品牌商所占据，诸如印度等海外区域性市场也主要集中在当地的几家大手机品牌商手中，对闻泰通讯这种研发制造型企业来说，想推出自有品牌并能占据一席之地需要投入大量的资金和人力、铺设巨大的营销渠道等去进行品牌推广，占用和消耗的资源巨大，能否推广成功也存在诸多不确定因素，而闻泰通讯的核心优势在于研发实力强、生产规模大、产品品质好、供应链体系完善，能够快速开发出符合客户对手机在配置、外观、性能、成本等全方位的要求，并及时量产与交付，因此采用 ODM 模式可以不断扩大优质大客户群体，实现公司业绩的持续稳定增长。

（9）影响经营模式的关键因素及其变化情况和变化趋势

影响经营模式的关键因素主要有芯片平台下的研发能力及快速响应机制、研发团队及人员的规模、生产规模及品质管理、成本控制能力、客户信用期带来的资金实力、订单、采购、生产、销售与资金结算的供应链整合能力等，闻泰通讯经过多年的经营积累，在研发能力、研发团队建设、生产规模扩张、产品品控管理、对供应商的影响力、资金规模等综合实力都得到较大提升，能够满足优质大客户的需求，可以继续扩大手机 ODM 的大客户基础，提高手机 ODM 的经营规模。

6、主要产品的生产、销售情况

（1）报告期内主要产品的产能及产销情况

1) 报告期内的产能情况

截至本报告书签署日，闻泰通讯拥有 SMT 线体 32 条，组装线体 46 条。由于闻泰通讯用于生产的 SMT（表面贴装技术）生产线、组装线体及主要生产设备（贴片机、注塑机等）和环境具有通用性，既可用于不同类型产品注塑、贴片等工序段的生产，因此闻泰通讯生产能力具备柔性特征。闻泰通讯实际生产过程中，其根据不同产品和不同客户的订单要求灵活安排相应的工艺流程，组织、确定并实施生产计划，将产能动态分配给不同产品，对于超过其产能部分的产品闻泰通讯采用外协的方式完成订单生产。

鉴于闻泰通讯的柔性生产特征，生产设备的产能实际上为动态数，根据闻泰通讯目前的产品结构和类型，现有生产线及设备对应的整机综合产能约为 3,000 万台/年。

与前次交易时间相比，本次交易中闻泰通讯的生产能力进一步提升。

2) 报告期内主要产品的产销情况

报告期内闻泰通讯主要产品的产量与销售情况如下：

产品		2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年
产量（单位：万件/万部）				
自主加工	整机	1,398.22	1,139.42	552.91
	手机主板	19.33	270.03	758.90
	小计	1,417.55	1,409.46	1,311.81
外协部分	整机	1,116.24	1,455.57	2,101.51
	手机主板	66.29	107.88	46.84
	小计	1,182.53	1,563.45	2,148.35
自主加工和外协合计	整机	2,514.46	2,595.00	2,654.42
	手机主板	85.62	377.91	805.74
销量（单位：万件/万部）				
整机		2,470.80	2,595.00	2,606.32
手机主板		85.62	219.93	676.76
产销率（自主加工和外协合计销量/合计产量）	整机	98.26%	100.00%	98.19%
	手机主板	100.00%	58.20%	83.99%

另外，部分客户销售由闻泰通讯为其研发的特定智能手机机型时，闻泰通讯按数量收取技术提成费。由客户其他外协厂商生产前述机型，闻泰通讯收取技术提成费对应的整机销量情况如下：

产品	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年
整机（万部）	1,784.74	1,138.46	135.19

报告期内销售收入如下：

类别	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年
整机（万元）	566,219.91	379,055.62	358,345.82
手机主板（万元）	8,091.53	24,410.57	23,916.66
小计	574,311.44	403,466.19	382,262.48

近几年，我国成为全球智能手机市场增长的主导力量，并引领全球移动市场智能化演进。闻泰通讯销售收入逐步增长，主要是华为、小米、联想、魅族、中国移动、TCL、酷派、HTC、Acer 等国内手机品牌商为闻泰通讯提供了大量的订单。

（2）报告期内主要产品的期初、期末库存情况

单位：万元

产品类别	2015 年 1-9 月		2014 年		2013 年	
	期初	期末	期初	期末	期初	期末
整机	17,819.16	11,911.99	13,065.13	17,819.16	7,392.38	13,065.13
合计	17,819.16	11,911.99	13,065.13	17,819.16	7,392.38	13,065.13

（3）报告期内产品销售价格情况

单位：元/部，元/台

产品		2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年
ODM 与 OEM 整机	客供原料	35.28	30.21	31.78
	非客供原料	335.61	187.54	143.55
手机主板		94.51	110.99	35.34

闻泰通讯收取技术提成费的价格为：4.32 元/部~6.48 元/部（含税价）。

闻泰通讯客供原料 ODM 整机的销售量较大，同时部分特定智能机型还会收取技术提成费用，销售价格报告期内，基本趋于稳定，略有下降。

因 2014 年为 4G 元年，相比历史年度产品更新，非客供原料 ODM 销售单价与历史年度相比提高较多。随着智能机研发经验的积累，闻泰通讯智能机技术更加成熟、产品品质更高、机型更新更快，产品附加值趋高，非客供原料 ODM 销售均价也有所提高。

2014 年 10 月，闻泰通讯生产的联想机型量产，于当年 11 月开始正式出货；并于 2015 年一季度开始大批量生产。同时，2015 年闻泰通讯取得了魅族、印度第一大手机品牌商 Micromax 等大客户。由于前述客户所涉及的机型单价较高，从而使得整机产品单价较 2014 年有大幅上升，随着该些客户新机型的陆续量产以及闻泰通讯原有客户产品的不断投产，2015 年的营业收入较 2014 年将会有大幅的提升。

（4）报告期内产品出口情况

报告期内公司产品的出口金额及销售占比情况如下：

期间	类别	金额（万元）	占比
2015 年 1-9 月	国内	535,670.84	91.83%
	国外	47,649.06	8.17%
2014 年	国内	355,585.21	86.21%
	国外	56,894.78	13.79%
2013 年	国内	296,415.75	76.25%
	国外	92,309.54	23.75%

闻泰通讯外销收入主要通过全资子公司香港闻泰实现。香港是传统的国际电子产品集散地，众多客户要求在香港交货，因此公司通过香港子公司的销售平台进行外销。

（5）报告期内公司向前五名最终客户销售情况

报告期内闻泰通讯向前 5 名最终客户销售的金额及所占比例情况如下：

期间	客户名称	销售产品	销售金额（万元）	占当期销售总额的比例
2015 年 1-9 月	摩托罗拉（武汉）移动技术通信有限公司	整机及相关配件物料	241,806.28	41.37%
	魅族科技（中国）有限公司	整机及相关配件物料	61,140.46	10.46%
	华为终端有限公司	整机及相关配件物料	56,211.77	9.62%
	深圳九龙福科技发展有限公司	整机、主板及物料等	41,225.27	7.05%
	中国移动通信集团终端有限公司	整机及相关配件物料	39,825.86	6.81%
	合计	-	440,209.64	75.31%
2014 年	华为终端有限公司	整机、主板等	134,081.61	32.41%
	深圳九龙福科技发展有限公司	整机、主板等	49,146.29	11.88%
	HTC Corporation	整机、主板等	39,063.39	9.44%
	Acer Incorporated	整机、主板等	25,841.57	6.25%
	小米通讯技术有限公司	整机及相关配件(主板、物料)	24,240.81	5.86%
	合计	-	272,373.67	65.83%
2013 年	华为终端有限公司	整机及相关配件	154,158.66	39.56%
	惠州 TCL 移动通信有限公司	整机及相关配件	29,992.17	7.70%
	东莞宇龙通信科技有限公司	整机及相关配件	18,527.24	4.75%
	Lava International LTD.	整机、主板等	17,099.80	4.39%

	随州波导电子有限公司	整机及相关配件	16,031.44	4.11%
	合计	-	235,809.31	60.52%

报告期内，闻泰通讯不存在向单一客户的销售金额超过当期销售总额 50%的情况。随着闻泰通讯生产规模和销售规模的扩大，闻泰通讯在积极维护重点客户的同时，积极开拓新客户，不存在依赖单一客户的情形。

7、主要产品原材料及能源供应情况

（1）报告期内主要产品原材料及采购情况

报告期内，主要原材料及采购情况如下：

单位：万元

采购项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度	
	采购金额	占比	采购金额	占比	采购金额	占比
LCM (液晶显示器)	102,319.10	19.68%	64,563.15	17.70%	71,110.21	20.24%
基带芯片	30,804.15	5.92%	45,746.40	12.54%	45,483.70	12.95%
触摸板	11,977.17	2.30%	27,951.84	7.66%	35,741.14	10.18%
摄像头	52,921.17	10.18%	24,256.10	6.65%	18,708.73	5.33%
EMMC+DDR (存储器)	104,022.27	20.00%	34,583.02	9.48%	7,623.86	2.17%
合计	302,043.86	58.08%	197,100.51	54.03%	178,667.64	50.86%

报告期内，主要原材料采购均价情况如下：

单位：元/只

采购项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
LCM (液晶显示器)	65.31	40.15	28.42
基带芯片	30.57	36.69	18.44
触摸板	16.51	23.52	30.71
摄像头	17.70	10.47	6.93
EMMC+DDR (存储器)	83.62	45.01	50.65
合计	213.70	155.84	135.15

原材料构成及价格变动情况说明如下：

1) 报告期内, 闻泰通讯主要以 ODM 模式经营, 基于可比性和重要性原则, 上表主要反映 ODM 业务的原材料构成 (未统计外协加工情况);

2) 原材料包含大量的加工半成品部件和成品部件, 因电子产品的生命周期较短, 且同一种类不同批次的原材料因规格、型号、附着的元器件不同, 其采购单价存在差异, 导致年度间的采购金额和构成比例差异较大;

3) 所需原材料市场竞争充分、市场价格机制公开, 全部原材料均可通过公开市场购得;

4) 公司采用以销定产的生产模式, 原材料价格的波动对毛利影响较小。

(2) 报告期内主要能源及供应情况

闻泰通讯生产过程中所需电力作为动力, 由当地供电局供应。报告期内, 主要能源及供应情况如下:

单位: 万元

名称	2015年1-9月	2014年度	2013年度
电力	1,396.00	935.53	864.24

(3) 报告期内公司向前五名供应商采购情况

报告期内, 闻泰通讯向前 5 名供应商采购情况如下:

期间	供应商名称	采购产品	采购金额 (万元)	占当期采购总额比重
2015 年 1-9 月	摩托罗拉 (武汉) 移动技术通信有限公司	EMMC+DDR/LCM+TP/摄像头/芯片等	191,180.75	36.76%
	To-Top Electronics Company Limited	EMMC/DDR	25,129.63	4.83%
	上海宇声电子科技有限公司	LCM+TP/摄像头	18,555.38	3.57%
	TCL 显示科技 (惠州) 有限公司	LCM+TP	14,389.36	2.77%
	QUALCOMM CDMA Technologies AsiaPacific	WCN/充电芯片/电源管理/基带芯片/其他射频器件/收发芯片	13,346.52	2.57%
	合计		262,601.64	50.50%
2014 年	TCL显示科技 (惠州) 有限公司	LCM	31,007.21	8.50%
	联想移动通信 (武汉) 有限公司	LCM、基带芯片、	17,997.55	4.93%

		等		
	深圳同兴达科技股份有限公司	LCM	14,315.73	3.92%
	深圳莱宝光电科技有限公司	触摸板	10,610.17	2.91%
	深圳铭锋达精密技术有限公司	手机壳	6,751.00	1.85%
	合计	-	80,681.66	22.11%
2013 年	TCL显示科技（惠州）有限公司	LCM	32,561.65	9.27%
	深圳同兴达科技股份有限公司	LCM	15,356.66	4.37%
	天津富纳源创科技有限公司	触摸板	12,483.99	3.55%
	上海宇声电子科技有限公司	触摸板	9,685.19	2.76%
	武汉天马微电子有限公司	LCM	8,795.52	2.50%
	合计	-	78,883.01	22.46%

8、董事、监事、高管和核心技术人员、主要关联方或持有公司股份 5%以上股份的股东在上述供应商或客户中所占的权益

闻泰通讯的董事、监事、高级管理人员和其他核心人员，主要关联方以及持有发行人 5%以上股份的股东在上述客户及供应商中不占有权益。

9、境外经营情况

闻泰通讯在香港拥有一家从事采购和销售业务的子公司，即香港闻泰，有关香港闻泰的具体详见“第三节交易标的基本情况\二、拟置入和购买资产基本情况\（五）闻泰通讯下属企业情况”的相关内容。

9、安全生产和环境保护情况

闻泰通讯不属于高危险与重污染企业，截至本报告书签署日，经查询浙江省环境保护厅和嘉兴市环境保护局官方网站，闻泰通讯未收到环保部门的处罚，嘉兴市安全生产监督管理局出具书面说明，证明闻泰通讯未发生重大安全生产责任事故，无重大安全生产不良记录，未受过安全生产监督管理部分的处罚。

10、主要产品质量控制情况

（1）质量控制标准

产品质量的优劣是消费者对于产品生产厂商最直接的衡量标准，也是生产厂商品牌价值的重要体现，特别是像手机整机这样高集成度、高精密的移动通信终端设备，

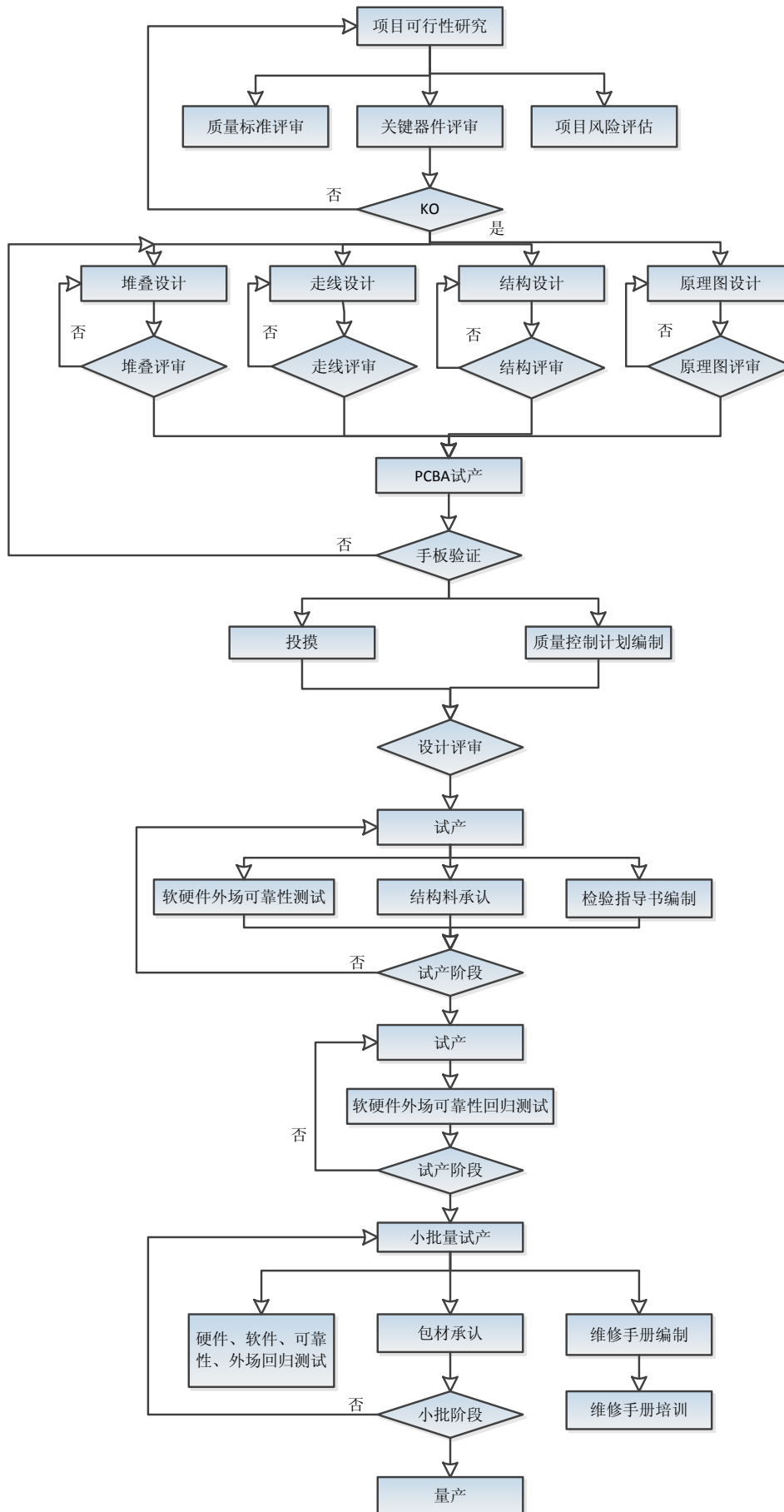
加工环节繁琐，制造工艺复杂。一直以来闻泰通讯都高度重视产品质量，不断地优化生产工艺，以保证产品的良品率达到要求。

闻泰通讯已通过 ISO9001:2008 质量管理体系认证、ISO14001:2004 环境管理体系认证、OHSAS18001:2007 职业健康安全管理体系及 IECQQC080000:2012 体系认证。除此之外，闻泰通讯目前遵循的主要产品质量控制标准如下：

序号	标准号	标准名称
1	GB 4943.1-2011	《信息技术设备安全第一部分：通用要求》
2	GB/T 19484.1-2013	《800MHz/2GHz cdma2000 数字蜂窝移动通信系统的电磁兼容性要求和测量方法第 1 部分：用户设备及其辅助设备》
3	YD/T 1592.1-2007	《2GHz TD-SCDMA 数字蜂窝移动通信系统电磁兼容性限值和测量方法第 1 部分：移动台及其辅助设备》
4	GB/T 22450.1-2008	《900/1800MHz TDMA 数字蜂窝移动通信系统电磁兼容性限值和测量方法第一部分：移动台及其辅助设备》
5	YD/T 1595.1-2012	《2GHz WCDMA 数字蜂窝移动通信系统电磁兼容性要求和测量方法第 1 部分：用户设备及其辅助设备》
6	YD/T 2583.14-2013	《蜂窝式移动通信设备电磁兼容性要求和测量方法第 14 部分：LTE 用户设备及其辅助设备》

（2）质量控制措施

手机产品作为高精密、高集成化的移动通信终端设备，从前期研发设计、PCBA、模具组立、注塑等每个环节都需要较高精度的工艺水准，任何一个环节出现问题都将导致终端产品的失败，尤其是在大规模批量生产情况下，如何既保证生产效率又能保证产品的良品率，是考验企业能否获得客户的信任，能否获得更大规模业务量的重要因素。闻泰通讯从细节出发，严格把控每一道生产工序，通过设立单独的质量控制部门，严格按照相关质量控制制度，从供应商筛选、原材料采购、外协厂商管理、规范生产加工等方面着手，高标准地监控每一环节，及时发现产品质量问题。经过多年的努力，闻泰通讯已建立了行之有效的质量管理流程，闻泰通讯的质量控制流程如下：



(3) 产品质量纠纷处理情况

闻泰通讯严格按照国家及行业标准、客户要求等对产品质量严格把关，通过持续监督及检测的方式在整机产品流向消费市场之前及时发现问题，避免因产品质量问题为生产厂商及消费者带来损失。报告期内，闻泰通讯不存在重大赔偿和质量纠纷情况，不存在因产品质量而引起的重大诉讼和处罚情况。

11、主要产品生产技术及研发情况

(1) 主要产品核心技术情况

闻泰通讯主要产品的核心技术如下：

序号	核心技术名称	技术来源	主要用途及先进性水平	所处阶段
1	双卡双待手机监听寻呼信道的方法	集成创新	使双卡双待手机在只有一个单独的 GSM 通讯模块下，能够完整监听寻呼信道，保证两张 sim 卡都能被网络准确寻呼	已获得专利
2	一种实现画中画在手机流媒体中应用的方法	引进、消化吸收再创新	提供了一种手机上两个或多个流媒体节目播放画中画功能，在同一时间内能同时了解不同节目的具体内容，减少内容查看的来回切换，从而给用户带来方便	已获得专利
3	一种降低移动终端功耗的方法	集成创新	提供的一种降低移动终端功耗的方法使基于展讯 SC6600D 和 Marvel 88MC860 双模移动终端，在耳机暗屏播放 MP3 时的功耗大大降低	已获得专利
4	一种自动检测手机过压保护的装置	集成创新	利用本发明的自动检测手机过压保护的装置以达到快速安全地检测过压保护芯片的工作情况	已获得专利
5	一种无线终端多媒体信息的收发系统	集成创新	通过设置远程服务器，可以让人民通过手机相互传递彩信、语音留言、视频电话、手写笔迹等多媒体信息	已获得专利
6	用于检测环境的智能系统	引进、消化吸收再创新	可方便快捷地获取各类环境信息；便于个人或小型办公环境使用，能让人民充分了解所处环境的健康情况	已获得专利
7	利用手机控制的家电控制系统	引进、消化吸收再创新	利用可通过手机控制多个家用电器	已获得专利
8	通过运动为移动终端充电的装置	引进、消化吸收再创新	可将运动产生的动能转化为电能为移动终端充电，从而在户外也可以为手机等终端补充电能	已获得专利

9	一种利用次声波控制手机操作的装置及方法	引进、消化吸收再创新	通过建立的次声波范围与手机指令的关联关系,若该次声波频率属于所述建立的次声波频率范围,那么手机会出发与该次声波频率关联的手机操作指令,事先手机的操作控制	已获得专利
10	一种移动终端不需升级程序的移动号码归属地查询更新方法	引进、消化吸收再创新	当号码段有更新时,移动终端不需要更新程序,只需要更换一个最新的查询文件就可以继续实现号码归属地查询功能	已获得专利

(2) 研发支出情况

闻泰通讯将研发设计实力作为其发展的重要推动力,经过多年的积累,闻泰通讯已获授权的核心专利及软件著作权均超过 100 项,此外,闻泰通讯已形成了较具规模的研发体系,报告期内,闻泰通讯的研发支出情况如下:

单位: 万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年
研发费	20,209.14	22,831.06	17,278.71
管理费用	31,834.06	33,585.27	26,388.24
占比	63.48%	67.98%	65.48%

通过持续的研发投入,闻泰通讯从发展期初的主要以展讯芯片为基础,不断地丰富研发平台,进一步与其他芯片供应商开展合作并获得合法的使用授权,经过不断地努力,闻泰通讯已搭建起 MTK、展讯及高通芯片平台,为闻泰通讯进一步的发展壮大奠定了重要的基础。

(3) 研发中心情况

闻泰通讯设立的研发中心主要职能为从事新工艺、新技术、新创意的研究、试验与推广应用,新产品实施方案的调研、论证及工艺、装备、生产流程方案的确定和新产品实施工作,负责样机研发、产品结构设计及改进、产品认证准备、设计文件的标准化输出。

上海闻泰及西安闻泰作为闻泰通讯最早布局的研发中心,依托当地的信息资料优势和人才优势,迅速发展壮大,为闻泰通讯生产加工业务提供了强有力的支持与保障。

由于智能机的研发过程相较于功能机要投入更多的研发力量,为了实现手机产品在功能上及工艺上的进一步突破,闻泰通讯对于每一款新机型的研发设计都要配备独立的研发团队,随着业务规模的不断扩大,以及珠江三角区以及境外客户的不断开拓。

闻泰通讯在综合考虑各方面因素的基础上进一步提升闻泰通讯深圳分公司的研发力量，进而增强了闻泰通讯的研发实力，这一方面可以分担上海闻泰及西安闻泰的研发工作，另一方面可以凭借深圳的优越地理位置与珠三角地区及境外的客户建立更紧密的联系，为其提供更加高效的服务。

此外通过在上海闻泰、西安闻泰及闻泰通讯深圳分公司之间建立起“合作+竞争”的内部协同机制，制定了相配套的考核制度，从而既加强了各研发中心之间的协作相应，又通过内部竞争机制充分调动起各个研发团队的工作热情，提供工作效率。

上海闻泰、西安闻泰及闻泰通讯深圳分公司作为闻泰通讯重要的研发支点，相互协作，互相支持，进一步扩大了闻泰通讯的业务范围，为闻泰通讯的稳固发展奠定了坚实的根基。

（4）技术创新机制

1) 科研激励机制

闻泰通讯始终将人力资本作为提高研发实力，促进技术创新的重要力量，为了激发员工的创新意识，调动积极性，使其积极投入科研创新活动中，不断地提高闻泰通讯的研发实力，闻泰通讯设立了明确的《知识产权奖罚制度》，为员工设立了创新成果奖、技术改进奖、技术发明奖等，并依据员工取得知识产权的类别及数量，分别给予奖励。

2) 培训机制

闻泰通讯已经建立了完整的培训机制，根据每个岗位的不同特点，定期对其进行专业化培训，通过持续的培训体制，闻泰通讯在研发技术方面建立了良好的沟通与交流平台，员工职业技能不断增强，研发效率不断提高。

3) 人才储备

闻泰通讯通过制定完善的晋升机制，使每一个优秀员工都能在公平公开的平台获得提升。在人才引进方面，闻泰通讯通过校园招聘、校企合作培养人才计划、实习生项目等多种渠道，广泛寻找和挖掘优秀的未来通信行业人才。

12、核心技术人员特点分析及变动情况

闻泰通讯自设立以来一直将研发团队的建设，高素质研发人员的培养作为企业文化的重要组成部分。经过多年的发展积累，闻泰通讯已聚集了涵盖芯片平台、结构设计、电子电路、模具设计、软件开发等领域的优秀人才。闻泰通讯核心技术人员情况如下：

名称	特点分析
高岩	高岩先生具有十年以上手机综合研发经验，负责统筹闻泰通讯所有技术项目的研发工作，在他的领导下，研发团队完成了展讯平台手机的开发、完成了MTK平台智能手机和Qualcomm平台智能手机的开发，累计完成几百款各类产品的开发工作，取得了良好的经济效益，推动了整个国内手机产业链的国产化发展进程。并申请有多项国家发明专利。
权圣良	权圣良先生具有十年以上移动终端硬件开发的经验，近年来主要负责华为、小米等公司重大项目的设计与研发。其主要研发成果有“一种提高接收机动态范围的装置及方法”、“一种双模手机通讯的控制方法”、“一种手机触摸屏校准的方法及盖板”、“双模手机装置”等。
王伟超	王伟超先生在闻泰创立之初亦加入，先后负责软件开发、新平台导入等工作。于2009年转做项目管理，负责项目评估、研发、交付、质量以及项目运营。对产品规划和业界发展方向，有较高的敏感度。对项目管理和项目体系建设，有较深的研究和经验。承担过华为、TCL、HTC、Acer、联想等多家国际一线客户的众多重点项目，为公司发展和业绩表现做出突出贡献。
路广	路广先生具有多年无线通讯产品的研发经验，尤其是手机终端嵌入式软件产品的研发，曾经主导并参与MediaTek,ADI, Spreadtrum平台TD-LTE/FDD-LTE/TD-SCDMA/WCDMA/GSM通讯产品的产品定义、产品研发及项目管理，近年来主要负责4G多模智能终端、双卡双待双模双通、双卡双待单模双通等多个行业前沿项目的设计和研发。其主要研发成果有“一种无线终端多媒体信息的收发系统”、“双卡双待手机跨小区通话的方法”、“双卡双待手机小区内通话的方法”等多项国家发明专利。
汪浩	汪浩先生具有多年手机硬件产品开发和项目管理经验，曾主导“TD-SCDMA增强型多媒体终端的研发和产业化项目”的实施，该项目被认定为上海市高新技术产业化重点项目计划之一，为后面的TD-SCDMA智能系列产品的研发和推广打下了坚实的基础。
高帅	高帅先生具有多年项目和应用开发经验，主导开发了多款具有特色的UI设计，得到了广大客户的认可。他带领团队开发了“Wingtech TP睡眠唤醒手机软件”、“Wingtech手机V手势识别自动拍照软件”、“Wingtech手机网络助手软件”等多项软件著作权。
叶华	叶华先生具有十年以上硬件和资源开发的经验，其主要研发成果有“Intel平台设计”、“NXP平台设计”、“一种新型高速传输方案设计”等。

（九）重大会计政策及相关会计处理

1、收入成本的确认原则和计量方法

（1）收入确认原则

1) 销售商品

商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，本公司不再对该商品

实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

2) 提供劳务

提供的劳务在同一会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认营业收入的实现；长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时，按结账时已完成工程进度的百分比法确认营业收入的实现。

3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入，在与交易相关的经济利益能够流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。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。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。

(2) 收入确认的具体方法

销售确认收入的依据为根据合同的约定货物已经发出并得到客户签收，取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，产品相关的成本能够可靠地计量。

2、标的公司与同行业公司的会计政策和估计差异情况

闻泰通讯会计政策和会计估计与同行业上市公司不存在重大差异，其应收账款坏账准备计提政策与同行业上市公司之间的差异情况如下：

计提比例	兆驰股份 (002429)	卓翼科技 (002369)	环旭电子 (601231)	闻泰通讯
账龄	计提比例			
半年内	5%	5%	100%	-
半年-1年				10%
1-2年	10%	10%	-	20%
2-3年	30%	30%	-	50%
3-4年	50%	80%	-	100%

计提比例	兆驰股份 (002429)	卓翼科技 (002369)	环旭电子 (601231)	闻泰通讯
账龄	计提比例			
4-5年	80%	100%	-	-
5年以上	100%	100%	-	-

注：环旭电子坏账准备计提比例具体为：0-30 天以内(含 30 天)，0-1%；31-60 天，5%-20%；61-90 天，30%-70%；91 天以上 100%。

根据上表分析，闻泰通讯坏账准备计提政策与同行业上市公司相比，处于合理的范围内。

此外，闻泰通讯与中茵股份主营业务所处的行业不同，其会计政策和会计估计与上市公司不具有可比性。

3、财务报表的编制基础及合并财务报表范围、变化情况及变化原因

(1) 财务报表编制基础

闻泰通讯财务报表根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(2) 合并财务报表范围及变化

合并财务报表的合并范围包括闻泰通讯及其子公司。合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。报告期内，闻泰通讯合并范围的变化情况具体如下：

1) 2013 年度合并范围变更情况

2013 年度，闻泰通讯无新纳入合并范围的主体。

2013 年度，闻泰通讯子公司上海中通标通信技术有限公司、Callbar (HongKong) Limited 分别于 2013 年 12 月 6 日、2013 年 10 月 24 日完成注销手续，不再纳入合并范围。

2) 2014 年度合并范围变更情况

2014 年度，闻泰通讯通过设立方式新设深圳市闻耀电子科技有限公司、嘉兴永瑞电子科技有限公司，自该公司成立起纳入合并范围。

2014 年度，闻泰通讯子公司上海酷族信息技术有限公司、嘉兴闻讯电子科技有限公司、上海艾特维通信科技有限公司分别于 2014 年 2 月 11 日、2014 年 9 月 17 日、2014 年 10 月 16 日完成注销手续，Wingtech Telecom Ltd、Wing Telecom India Private Limited 于 2014 年 5 月 8 日签订转让协议，不再纳入合并范围。

3) 2015 年 1-9 月闻泰通讯合并范围未发生变化。

2015 年 1-9 月，闻泰通讯通过设立方式新设深圳市兴实商业保理有限公司，自该公司成立起纳入合并范围。

4、资产转移剥离调整情况

报告期内，闻泰通讯不存在资产转移剥离情形。

5、行业特殊的会计处理政策

闻泰通讯所处行业为“C39 计算机、通信和其他电子设备制造业”，不存在特殊的会计处理政策。

（十）闻泰通讯资产是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

闻泰通讯资产不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

（十一）拟置入资产取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件的情况说明

闻泰通讯为股份有限公司，本次股权转让符合拟置入资产公司章程规定的股权转让前置条件。

（十二）闻泰通讯最近三年因交易、增资、改制等事宜进行的资产评估

前次交易中，以 2015 年 3 月 31 日为评估基准日，银信评估对闻泰通讯的股东全部权益分别采用资产基础法和收益法进行评估。在对资产基础法和收益法的评估情况进行分析后，确定以收益法的评估结果作为本次资产评估的最终结果。根据银信评报字（2015）沪第 0488 号《评估报告》，截至 2015 年 3 月 31 日，闻泰通讯母公司报表净资产账面价值为 49,886.37 万元，全部股东权益价值采用收益法的评估值为 358,013.29 万元，评估增值 308,126.92 万元，增值率 617.66%。经双方友好协商同意以收益法评估值作为本次交易作价依据，本次交易拟收购闻泰通讯 51%股权交易价格为 182,580 万元（对应闻泰通讯 100%股权作价 358,000 万元）。

(十三) 闻泰通讯涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项及涉及的土地使用权、矿业权等资源类权利情况

企业名称	证照名称	编号	取得时间	有效期
闻泰通讯	浙江省排污许可证	浙 FN2013B0116	2013.04.28	2015.12.31
	辐射安全许可证	浙环辐证[F2054]	2015.01.19	2020.01.18
上海闻泰	对外贸易经营者备案登记表	01793144	2015.06.03	-
	中华人民共和国海关报关单位注册登记证书	3101960140	2015.06.03	长期
	自理报检企业备案登记证明书	3100613813	2012.11.01	-
	软件企业认定证书	沪 CR-2013-0507	2013.10.242013.11.01	-
西安闻泰	软件企业认定证书	陕 R-2010-0057	2010.12.28	-
恒顺通泰	对外贸易经营者备案登记表	02010766	2014.11.24	-
	中华人民共和国海关报关单位注册登记证书	440316578D	2014.11.24	长期
	自理报检企业备案登记证明书	4700634702	2012.09.18	-

(十四) 本次置入资产涉及的债权债务转移及人员安置情况

本次交易拟置入资产为闻泰通讯的 49.00% 股权。本次重组完成后，闻泰通讯成为上市公司的控股子公司，是独立存续的法人主体，其全部债权债务仍由其自身享有或承担，不涉及债权债务的转移。本次交易完成后，闻泰通讯与员工已缔结的劳动合同关系继续有效，不涉及人员安置。

(十五) 其他情况

根据北京市东城区国家税务局第一税务所于 2014 年 11 月 13 日出具的东一国简罚[2014]1414 号《北京市东城区国家税务局第一税务所税务行政处罚决定书(简易)》，闻泰通讯北京分公司因未按规定期限办理纳税申报手续，而被该局处以罚款 600 元。闻泰通讯北京分公司在前述行为发生后及时采取了应的整改措施并及时缴纳罚款，前述行为未给相关方造成重大损失，也未造成不良社会影响。闻泰通讯北京分公司与 2015 年 4 月启动注销程序，截至本报告书签署日，闻泰通讯北京分公司已注销完毕。

第四节 交易标的评估情况

一、拟置出资产评估情况

(一) 拟置出资产评估基本情况

1、评估概况

根据天健兴业出具的天兴评报字（2015）第 1456 号《资产评估报告》，以 2015 年 9 月 30 日为评估基准日，拟置出房产子公司的评估情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	账面净资产	资产基础法			收益法		
			评估值	增值额	增值率	评估值	增值额	增值率
1	连云港中茵	15,712.26	17,384.37	1,672.11	10.64%	11,532.74	-4,179.52	-26.60%
2	昆山泰莱	10,403.37	11,857.52	1,454.15	13.98%	11,031.03	627.66	6.03%
3	苏州皇冠	8,279.75	8,940.73	660.98	7.98%	8,403.27	123.52	1.49%
4	江苏中茵	45,745.02	48,957.50	3,212.48	7.02%	17,029.07	-28,715.95	-62.77%
5	昆山酒店	-8,587.37	-8,102.77	484.60	5.64%			
6	中茵商管	-230.70	371.68	602.38	261.11%			
7	徐州中茵	106,285.13	123,478.75	17,193.62	16.18%	122,140.76	15,855.63	14.92%

本次交易置出资产采用资产基础法下评估价值作为作价依据，具体作价情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	持股比例	账面净资产 (100%股权)	拟转让比例股 权对应账面价 值	评估值 (100%股权)	拟转让比例股 权对应评估值
1	连云港中茵	70.00%	15,712.26	10,998.58	17,384.37	12,169.06
2	昆山泰莱	60.00%	10,403.37	6,242.02	11,857.52	7,114.51
3	苏州皇冠	100.00%	8,279.75	8,279.75	8,940.73	8,940.73
4	江苏中茵	100.00%	45,745.02	45,745.02	48,957.50	48,957.50
5	昆山酒店	100.00%	-8,587.37	-8,587.37	-8,102.77	-8,102.77
6	中茵商管	100.00%	-230.70	-230.70	371.68	371.68
7	徐州中茵	3.80%	106,285.13	4,038.83	123,478.75	4,692.19
	合计			66,486.14		74,142.90

本次交易中，置出资产对应净资产金额为 66,486.14 万元，评估价值为 74,142.90 万元，整体增值率为 11.52%。

2、评估假设

（1）一般假设

1) 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据委估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2) 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3) 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4) 企业持续经营假设：被评估单位为项目公司，项目开发完成后，不再考虑新增土地或开发新项目，假设能够按照经营规划实现预期目标，有限年期持续经营；被评估单位为酒店管理公司、物业管理公司，假设能够按照经营规划实现预期目标、永续持续经营。

（2）收益法假设

1) 假设国家宏观经济形势、与房地产行业相关的调控政策、信贷政策、税赋政策等无重大不利变化；

2) 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；

3) 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；

4) 假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

5)假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与现时方向保持一致;

6)有关利率、汇率、赋税基准及税率,政策性征收费用等不发生重大变化;

7)假设被评估单位正在开发建设的项目能够按照经营计划开发完成,实现预期销售,建设成本能够按照投资计划完成,产品预计销售与销售方案基本一致;

8)假设被评估单位正在销售的产品,能够按照经营计划实现销售;

9)被评估单位将依法持续性经营,并在经营范围、方式和决策程序上与现时保持一致;

10)资产合法假设:是指由被评估单位提供的与评估相关的产权证明文件权属合法,清晰无瑕疵;委估资产运作方式、程序符合国家、地方有关法律、法规;

11)被评估单位于评估基准日已签订的经营合同均能有效执行,不会发生重大不利变化;

12)无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响;

13)整体预测建立在有限年期经营假设的基础上,于期末回收相应的营运资金及固定资产残值,不考虑在预测期获得土地、开发新项目的情况。

3、连云港中茵

(1) 评估基本情况

1) 资产评估结果

经资产基础法评估,连云港中茵房地产有限公司总资产账面价值为 21,423.50 万元,评估价值为 23,095.61 万元,增值额为 1,672.11 万元,增值率为 7.81%;负债账面价值为 5,711.24 万元,评估价值为 5,711.24 万元,无增减值;净资产账面价值为 15,712.26 万元,评估价值为 17,384.37 万元,增值额为 1,672.11 万元,增值率为 10.64%。

2) 收益法评估结果

采用收益法评估后的连云港中茵股东全部权益价值为 11,532.74 万元,减值额 4,179.52 万元,减值率 26.60%。

3) 不同评估方法的评估结果差异及其原因分析

本次评估资产基础法评估结果为 17,384.37 万元，收益法评估结果为 11,532.74 万元，两者差异为 5,851.63 万元，差异率为 50.74%。

收益法整体评估时，经营现金流由存货和投资性房地产产生。在资产基础法整体评估时，其中的存货采用动态假设开发法评估，其原理与收益法整体评估思路趋同；在资产基础法整体评估时，其中的投资性房地产采用市场法评估，收益法整体评估是现金流折现，两者产生差异。

4) 最终评估结论的选取及其理由

本次评估资产基础法评估结果为 17,384.37 万元，收益法评估结果为 11,532.74 万元，两者差异为 5,851.63 万元，差异率为 50.74%。收益法整体评估时，经营现金流由存货和投资性房地产产生。在资产基础法整体评估时，其中的存货采用动态假设开发法评估，其原理与收益法整体评估思路趋同；在资产基础法整体评估时，其中的投资性房地产采用市场法评估，收益法整体评估是现金流折现，两者产生差异。房地产市场中的房屋租金价格的增长速度远远低于房屋的售价，造成房地产市场中租售比不匹配。而采用市场法评估的投资性房地产价值更能体现该投资性房地产的市场价值，故选择资产基础法的结果作为最终评估结论，即 17,384.37 万元。

(2) 资产基础法所选评估方法重要评估参数与相关依据

在资产基础法下连云港中茵各类资产及负债的评估结果如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

单位：元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一、流动资产合计	98,363,244.30	111,096,188.91	12,732,944.61	12.94
货币资金	7,287,047.18	7,287,047.18	-	-
应收账款	24,000.00	24,000.00	-	-
预付款项	2,350,705.89	2,350,705.89	-	-
其他应收款	56,161,436.95	58,965,025.78	2,803,588.83	4.99
存货	30,967,693.47	40,897,049.25	9,929,355.78	32.06
其他流动资产	1,572,360.81	1,572,360.81	-	-
二、非流动资产合计	115,871,758.39	119,859,918.40	3,988,160.01	3.44
投资性房地产	88,430,900.00	88,430,900.00	-	-

固定资产	18,737,068.99	22,725,229.00	3,988,160.01	21.28
递延所得税资产	8,703,789.40	8,703,789.40	-	-
其他非流动资产	-	-	-	
三、资产总计	214,235,002.69	230,956,107.31	16,721,104.62	7.81
四、流动负债合计	48,576,458.95	48,576,458.95	-	-
应付账款	7,114,708.91	7,114,708.91	-	-
预收款项	3,150,557.96	3,150,557.96	-	-
应交税费	5,128,358.10	5,128,358.10	-	-
其他应付款	33,182,833.98	33,182,833.98	-	-
五、非流动负债合计	8,535,931.96	8,535,931.96	-	-
递延所得税负债	8,535,931.96	8,535,931.96	-	-
六、负债总计	57,112,390.91	57,112,390.91	-	-
七、净资产（所有者权益）	157,122,611.78	173,843,716.40	16,721,104.62	10.64

1) 存货案例一中茵名都项目评定估算过程

委估资产包括住宅、商铺、公寓、汽车库、自行车库和储藏室，采用假设开发法进行评估。

测算公式：开发产品评估值＝产品开发价值-尚未支付成本-管理费用-销售税费-土地增值税－企业所得税

以上数据，均采用动态数据，即折现后的价值计算。

①产品开发价值

产品开发价值＝基准日已收到的现金流入+基准日后的现金流入

产品开发价值的现值＝基准日已收到的现金流+基准日后的现金流入的现值

基准日已收到的现金流入按基准日时预收账款的账面价值确定。

基准日后的现金流入的现值＝基准日后的现金流入/(1+折现率)^{折现期间}

基准日后的现金流入根据预计的销售单价、销售进度、回款进度确定。

A.销售单价的确定

对已签订预售合同的产品,直接按合同销售价确定其单价；对处于销售期内，未签订预售合同的，参考销控均价确定其价值。同时通过资料的搜集、分析和筛选，选取

同一供求圈内类似的房地产交易实例作为可比实例，对预计销控均价进行验证，最终确定房地产单价。

序号	项目	业态类型	数量 (m²)	销售均价 (万元/ m²)	预计销售金额 (万元)
1	中茵名都	住宅	2,003.54	0.45	892.65
2	中茵名都	商铺	4,759.44	0.91	4,317.23
3	中茵名都	公寓	1,332.04	0.58	772.58
4	中茵名都	汽车库	731.06	0.40	289.52
5	中茵名都	自行车库	863.44	0.10	86.34
6	中茵名都	储藏室	280.10	0.46	106.00

销售价格分析：以住宅为例，截止到目前，中茵名都项目住宅已签约面积 239,923.23 平方米，剩余未售主要为中茵名都 3 期住宅，三期已签合同均价 4,850.00 元/平方米，本次评估对中茵名都项目同一类型供应圈的同类型住宅、价格进行了调查，均价区间分别为 4,000.00-6,500.00 元/平方米，经了解中茵名都项目住宅现在售价均价为 4,500.00 元/平方米，该价格与已签合同均价、周边区域同类型价格接近，故以此作为其销售均价。本次评估的产品售价综合考虑可售的房屋类型和销控均价确定。

B.销售进度、回款进度的确定

预计销售进度时，根据企业实际销售进度，参考销售人员销售计划，确定销售进度，并根据销售均价测算回款进度。预计销售进度如下：

单位：万元

年度	2015 年 10-12 月	2016 年
面积	1,596.48	7,857.48
销售额	831.07	5,237.03

评估基准日已经预售建筑面积 515.66 平方米，预售金额为 396.24 万元。中茵名都总的签约=396.24+831.07+5,237.03=6,464.34 万元。预计回款进度如下：

单位：万元

年度	基准日已回款	2015 年 10-12 月	2016 年	2017 年
金额	212.64	930.06	4,797.93	523.70

预收账款的考虑分析:

上表金额中 2015 年 10-12 月至 2017 年回款进度数据中不包含预收账款金额，小计为 6,251.70 万元。预收款项金额为 212.64 万元，与后期回款金额加计和为销售部分的销售总额。

$$212.64+6,251.70=6,464.34 \text{ 万元}$$

回款进度中未考虑预收账款的流入，但在资产基础法中，预收账款在负债中已评估，为保证评估时不重不漏，因此基准日预收账款应作为回款现值的加计项目。

②尚未支付成本

$$\text{尚未支付成本现值} = \text{尚未支付成本} / (1 + \text{折现率})^{\text{折现期}}$$

根据项目投资预算总额、预计付款进度编制工程支出计划表，尚未支付成本主要为工程成本支出。

工程成本支出根据企业后续支出计划确定。

a.投资总额的确定

预计工程成本总额 = 分摊的土地成本费用 + 前期费用 + 建安工程费用 + 分摊的配套设施费用 + 开发间接费用。

预计投资总额按照项目的目标成本及付款计划确定。

中茵名都项目总投资额为 80,924.27 万元，包括土地成本、前期工程费、主体建筑(装修)工程费、社区管网工程费、园林环境工程费、配套设施费、资本化利息、其他建设工程支出等，全部为可售物业和公共配套。

$$\text{销售部分的投资额} = 80,924.27 \times 100.00\%$$

$$= 80,924.27 \text{ 万元}$$

b.基准日实付金额

按企业账面的实付金额确定。账面价值为 3,096.77 万元，已结转成本为 77,827.50 万元，与之相应的预付账款 235.07 万，应付账款 707.24 万元，实付工程款为：

$$\text{实付金额} = \text{账面价值} + \text{已结转成本} - \text{应付账款} / \text{其他应付款} + \text{预付账款}$$

$$= 3,096.77 + 77,827.50 - 707.24 + 235.07$$

=80,452.10 万元

c.尚未支付工程成本

主要根据企业投资预算总额，扣减评估基准日实付金额，按照施工进度、测算以后各年度工程支出现金流。

尚未支付成本总额=投资额-基准日实付金额

=80,924.27-80,452.10

=472.17 万元工程款项支付进度如下表：

单位：万元

年度	2015 年 10-12 月	2016 年	2017 年	合计
金额	141.65	141.65	188.87	472.17

工程款项支付进度考虑了应付账款、预付账款的支付，但在资产基础法中，预付账款在资产中已评估，应付账款在负债中已评估，为保证评估时不重不漏，因此基准日应付账款额、预付账款的差额应作为工程款项支付进度现值的抵减项目。

③其他税费

其他税费包括：管理费用、销售费用、销售税金、土地增值税、企业所得税等相关税费。

A.管理费用

管理费用按照房地产行业平均管理费用率（通过查询 Wind 咨询，管理费用率为 3.82%），乘以销售现金流入，计算管理费用额。

单位：万元

年度	2015 年 10-12 月	2016 年	2017 年
金额	35.53	183.28	20.01

B.销售费用

销售费用按照房地产行业平均销售费用率（通过查询 Wind 咨询，销售费用率为 3.27%），乘以销售现金流入，计算销售费用额。

单位：万元

年度	2015 年 10-12 月	2016 年	2017 年
金额	30.41	156.89	17.13

C.销售税金

销售税金包括营业税金、城建税、教育费附加、地方教育费附加。根据企业实际税负情况，销售税金的综合税率为 5.6%

销售税金=现金流入×5.6%

单位：万元

年度	2015 年 10-12 月	2016 年	2017 年
金额	52.08	268.68	29.33

注：基准日按预收账款计提的营业税金及附加 11.91 万元，未在上表反映，应作为加计项目。

D.土地增值税

根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《土地增值税清算管理规程》(国税发〔2009〕91 号)，土地增值税实行先预征后清算。文件中分别规定的了纳税人应进行土地增值税的清算的情形和主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算情形。

本次评估按照相关规定，采用先预征后清算的原则，同时假设当项目主要产品销售完成后，公司按照相关文件规定分项目进行清算，并清缴土地增值税。

测算过程：先分别测算 2015 年 10-12 月至 2017 年的土地增值税（预征），公式为回款额乘以预征率，具体明细如下：

单位：万元

年度	截止基准日的 预收账款	2015 年	2016 年	2017 年
回款额	212.64	930.06	4,797.93	523.70
预征率	4%/3%	4%/3%	4%/3%	4%/3%
土地增值税（预征）	7.82	35.58	185.94	20.31

在 2017 年清盘时计算土地增值税（补缴），公式为：应纳税土地增值税-截止基准日已确认营业税金土地增值税-土地增值税预征额，具体计算明细如下：

单位：万元

项目	序号	金额
已结转销售收入	A	125,276.82
预测期销售收入	B	6,464.34
小计	C=A+B	131,741.15
取得土地使用权所支付的金额	D	13,435.27
新建房屋及配套设施的成本	E	62,956.15
新建房屋及配套设施的费用	F=(D+E)*费率 10%	7,639.14
与转让房地产有关的税金	G=C×5.60%	7,377.50
房地产开发企业加计扣除项目	H=(D+E)*费率 20%	15,278.28
小计	I =D+E+F+G+H	106,686.35
转让房地产的增值额	J=C-I	25,054.81
增值额与扣除项目金额的比率	K=J/I	
应纳土地增值税	L,当 K ≤50%,L=J*30%	3,992.47
截止基准日已确认营业税金土地增值税	M	3,183.27
土地增值税（预征）	N	249.65
土地增值税（补缴）	O= L-M-N	559.55

根据以上过程，计算出土地增值税为：

单位：万元

年度	2015 年 10-12 月	2016 年	2017 年
金额	35.58	185.94	579.86

注：基准日按预收账款计提的土地增值税 7.82 万元，未在上表反映，应作为加计项目。

④企业所得税

企业所得税=应纳税所得额×适用税率

适用税率：按 25%测算

本次评估按照相关规定，采用先预征后清算的原则，回款时预缴所得税，项目销售完成后，清缴企业所得税。

单位：万元

年度	2015 年	2016 年	2017 年
金额	82.98	439.38	-92.05

注：基准日按预收账款计提的所得税 7.97 万元，未在上表反映，应作为加计项目。

⑤折现率及折现期间

本次对中茵股份拟转让的各家公司的存货，在采用假设开发法进行评估时，采用统一折现率。

存货作为资产基础法整体评估当中的单项资产之一，本次对存货采用动态的假设开发法评估时，其折现率采用行业平均预期的全投资报酬率测算，故相应的采用加权平均资本成本（WACC）作为折现率。即分别测算行业平均权益资本报酬率和行业平均债务资本收益率，按被行业平均资本结构，加权计算得出加权平均资本成本，以此为本次估值的折现率。加权平均资本成本（WACC）的计算公式为：

$$WACC = [E / (E + D)] Re + [D / (E + D)] \times (1 - T) Rd$$

其中：E：权益资本；

D：债务资本；

上式中 E / (E + D) 即资本结构采用房地产上市可比公司平均资本结构计算，根据证监会 2012 年分类，选取 3 家可比公司并计算，近年度平均取值为 48.65%；

Rd：债务资本收益率，与资本结构同口径调取样本公司，统计近年度付息负债金额以及利息支出金额并计算，取值为 8.24%；

T：所得税税率，按 25% 计算。

Re：权益资本报酬率，按权益资本报酬率选用资本资产定价模型（CAPM）确定。计算公式为：

$$Re = Rf + \beta (Rm - Rf) + Rc$$

其中： R_f = 无风险利率，以截止 2015 年 9 月 30 日，剩余十年期以上的国债收盘到期收益率计算，取值为 3.60%；

β 为房地产上市公司平均权益资本的预期市场风险系数。根据证监会 2012 年分类，与资本结构同口径调取样本公司，查询 WIND 资讯并计算，取值为 0.7885。

$E(R_m)$ = 市场的预期收益率（采用无风险利率与市场风险溢价加计计算）。

根据美国学者定期发布的各国市场风险溢价数据，其中中国市场风险溢价取值为 6.39%。即 R_m = 无风险利率 + 市场风险溢价 = 3.60% + 6.39% = 9.99%。

R_c ：特定风险系数调整系数，考虑到可比上市公司的资本结构优于中茵股份房地产板块各公司的资本结构，其更有效的利用了杠杆作用，且中茵股份房地产板块大部分公司所剩项目为尾盘，土地储备较少，故考虑 3% 风险系数。

经计算 $R_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + R_c = 3.60\% + 0.7885 \times (9.99\% - 3.6\%) + 3\% = 11.64\%$

$WACC = (1 - 48.65\%) \times 11.64\% + 48.65\% \times (1 - 25\%) \times 8.24\% = 8.98\%$ 。

经计算 $WACC = 8.98\%$

根据各现金流实际发生的日期距离评估基准日的时间确定折现期间。

⑥ 评估价值测算

各期现金流量汇总及折现情况如下：

单位：万元

项目	基准日调整项	2015 年 10-12 月	2016 年	2017 年
收入	212.64	930.06	4,797.93	523.70
成本支出	-472.17	141.65	141.65	188.87
管理费用		35.53	183.28	20.01
销售费用		30.41	156.89	17.13
销售税金	11.91	52.08	268.68	29.33
土地增值税	7.82	35.58	185.94	579.86
所得税	7.97	82.98	439.38	-92.05
现金流量	657.11	551.82	3,422.11	-219.43
折现率	8.98%	8.98%	8.98%	8.98%

项目	基准日调整项	2015 年 10-12 月	2016 年	2017 年
折现期间		0.25	1.25	2.25
折现系数	1.00	0.98	0.90	0.82
现值合计	657.11	540.08	3,073.34	-180.83
评估价值	4,089.70			

⑦评估结果及分析

存货账面价值为 30,967,693.47 元，评估价值为 40,897,049.25 元，增值额为 9,929,355.78 元，增值率为 32.06%。

增值原因：开发产品主要是住宅、商铺、储藏室、公寓、车库等，其项目早已开发完成，剩余均为尾盘，由于其当时取得的土地成本和建设成本较低，而现行市场价格较高，故造成评估增值。

4、昆山泰莱

（1）评估基本情况

1) 资产评估结果

经资产基础法评估，昆山泰莱建屋有限公司总资产账面价值为 26,092.12 万元，评估价值为 27,546.27 万元，增值额为 1,454.15 万元，增值率为 5.57 %；负债账面价值为 15,688.75 万元，评估价值为 15,688.75 万元，无增减值；净资产账面价值为 10,403.37 万元，评估价值为 11,857.52 万元，增值额为 1,454.15 万元，增值率为 13.98%。

2) 收益法评估结果

采用收益法评估后的昆山泰莱股东全部权益价值为 11,031.03 万元，评估增值 627.66 万元，增值率为 6.03%。

3) 最终评估结论的选取及其理由

本次评估资产基础法评估结果为 11,857.52 万元，收益法评估结果为 11,031.03 万元，两者差异为 826.49 万元，差异率仅为 6.97%。因为在资产基础法整体评估时，其中的存货采用动态假设开发法进行评估，其原理与收益法整体评估思路趋同；而收益法整体评估时，经营现金流均由存货产生，故两者差异较小。考虑到本次评估目的，选择资产基础法的结果作为最终评估结论，即 11,857.52 万元。

（2）资产基础法所选评估方法重要评估参数与相关依据

在资产基础法下昆山泰莱各类资产及负债的评估结果如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

单位：元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一、流动资产合计	257,443,290.30	271,091,911.20	13,648,620.90	5.30
货币资金	4,062,715.54	4,062,715.54	-	-
预付款项	1,706,805.14	1,706,805.14	-	-
其他应收款	136,850,057.80	143,975,557.80	7,125,500.00	5.21
存货	102,267,079.10	108,790,200.00	6,523,120.90	6.38
其他流动资产	12,556,632.72	12,556,632.72	-	-
二、非流动资产合计	3,477,871.12	4,370,753.97	892,882.85	25.67
固定资产	1,580,688.46	2,473,571.31	892,882.85	56.49
递延所得税资产	1,897,182.66	1,897,182.66	-	-
三、资产总计	260,921,161.42	275,462,665.17	14,541,503.75	5.57
四、流动负债合计	156,887,506.75	156,887,506.75	-	-
应付账款	118,468,903.72	118,468,903.72	-	-
预收款项	25,369,515.12	25,369,515.12	-	-
应交税费	38,556.93	38,556.93	-	-
其他应付款	13,010,530.98	13,010,530.98	-	-
五、非流动负债合计	-	-	-	-
六、负债总计	156,887,506.75	156,887,506.75	-	-
七、净资产（所有者权益）	104,033,654.67	118,575,158.42	14,541,503.75	13.98

5、苏州皇冠

（1）评估基本情况

1) 资产评估结果

经资产基础法评估，苏州皇冠总资产账面价值为 46,011.69 万元，评估价值为 46,672.67 万元，增值额为 660.98 万元，减值率为 1.44%；负债账面价值为 37,731.94 万

元，评估价值为 37,731.94 万元，无增减值；净资产账面价值为 8,279.75 万元，评估价值为 8,940.73 万元，增值额为 660.98 万元，增值率为 7.98%。

2) 收益法评估结果

采用收益法评估后的苏州皇冠股东全部权益价值为 8,403.27 万元，增值额 123.52 万元，增值率 1.49%。

3) 最终评估结论的选取及其理由

本次评估资产基础法评估结果为 8,940.73 万元，收益法评估结果为 8,403.27 万元，两者差异为 537.46 万元，差异率仅为 6.40%。因为在资产基础法整体评估时，其中的存货采用动态假设开发法进行评估，其原理与收益法整体评估思路趋同；而收益法整体评估时，经营现金流均由存货产生，故两者差异较小。考虑到本次评估目的，选择资产基础法的结果作为最终评估结论，即 8,940.73 万元。

(2) 资产基础法所选评估方法重要评估参数与相关依据

在资产基础法下苏州皇冠各类资产及负债的评估结果如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

单位：元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一、流动资产合计	457,314,601.80	463,136,136.64	5,821,534.84	1.27
货币资金	16,242,926.50	16,242,926.50	-	-
预付款项	759,140.00	759,140.00	-	-
其他应收款	114,877,140.64	120,655,520.50	5,778,379.86	5.03
存货	314,037,245.02	314,080,400.00	43,154.98	0.01
其他流动资产	11,398,149.64	11,398,149.64	-	-
二、非流动资产合计	2,802,306.82	3,590,621.43	788,314.61	28.13
固定资产	1,015,615.69	1,803,930.30	788,314.61	77.62
递延所得税资产	1,786,691.13	1,786,691.13	-	-
三、资产总计	460,116,908.62	466,726,758.07	6,609,849.45	1.44
四、流动负债合计	377,319,435.85	377,319,435.85	-	-
应付账款	66,555,888.24	66,555,888.24	-	-
预收款项	148,660,970.01	148,660,970.01	-	-

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应交税费	7,370,865.38	7,370,865.38	-	-
其他应付款	55,731,712.22	55,731,712.22	-	-
一年内到期的非流动负债	99,000,000.00	99,000,000.00	-	-
五、非流动负债合计	-	-	-	-
六、负债总计	377,319,435.85	377,319,435.85	-	-
七、净资产（所有者权益）	82,797,472.77	89,407,322.22	6,609,849.45	7.98

6、江苏中茵

（1）评估基本情况

1) 资产评估结果

经资产基础法评估，江苏中茵总资产账面价值为 119,273.92 万元，评估价值为 122,486.40 万元，增值额为 3,212.48 万元，增值率为 2.69%；负债账面价值为 73,528.90 万元，评估价值为 73,528.90 万元，无增减值；净资产账面价值为 45,745.02 万元，评估价值为 48,957.50 万元，增值额为 3,212.48 万元，增值率为 7.02%。

2) 收益法评估结果

经评估，被评估单位于评估基准日经审计后的股东全部权益账面价值 45,745.02 万元，收益法评估值 17,029.07 万元，减值额 28,715.95 万元，减值率 62.77%。

3) 不同评估方法的评估结果差异及其原因分析

收益法评估结果比资产基础法评估结果少 31,928.43 万元。原因如下：

收益法整体评估时，经营现金流由存货和投资性房地产产生。在资产基础法整体评估时，其中的存货采用动态假设开发法评估，其原理与收益法整体评估思路趋同；在资产基础法整体评估时，其中的投资性房地产采用市场法评估，收益法整体评估是现金流折现，两者产生差异。

4) 最终评估结论的选取及其理由

本次评估资产基础法评估结果为 48,957.50 万元，收益法评估结果为 17,029.07 万元，两者差异为 31,928.43 万元，差异率为 187.49%。收益法整体评估时，经营现

金流由存货和投资性房地产产生。在资产基础法整体评估时，其中的存货采用动态假设开发法评估，其原理与收益法整体评估思路趋同；在资产基础法整体评估时，其中的投资性房地产采用市场法评估，收益法整体评估是现金流折现，两者产生差异。房地产市场中的房屋租金价格的增长速度远远低于房屋的售价，造成房地产市场中租售比不匹配。而采用市场法评估的投资性房地产价值更能体现该投资性房地产的市场价值，故选择资产基础法的结果作为最终评估结论，即 48,957.50 万元。

（2）资产基础法所选评估方法重要评估参数与相关依据

在资产基础法下江苏中茵各类资产及负债的评估结果如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

单位：元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一、流动资产合计	116,435,220.68	117,358,153.75	922,933.07	0.79
货币资金	4,095,829.64	4,095,829.64	-	-
应收账款	49,668.64	49,668.64	-	-
预付款项	2,399,862.98	2,399,862.98	-	-
其他应收款	1,064,146.37	1,064,146.37	-	-
存货	107,637,366.93	108,560,300.00	922,933.07	0.86
其他流动资产	1,188,346.12	1,188,346.12	-	-
二、非流动资产合计	1,076,303,961.22	1,107,505,780.83	31,201,819.61	2.90
可供出售金融资产	50,000,000.00	66,814,176.50	16,814,176.50	33.63
长期股权投资	50,000,000.00	50,000,000.00	-	-
投资性房地产	662,081,600.00	662,081,600.00	-	-
固定资产	284,038,354.89	298,425,998.00	14,387,643.11	5.07
递延所得税资产	30,184,006.33	30,184,006.33	-	-
三、资产总计	1,192,739,181.90	1,224,863,934.58	32,124,752.68	2.69
四、流动负债合计	398,532,591.43	398,532,591.43	-	-
应付账款	71,471,390.85	71,471,390.85	-	-
预收款项	37,155,070.66	37,155,070.66	-	-
应付职工薪酬	294,348.31	294,348.31	-	-
应交税费	1,238,234.99	1,238,234.99	-	-
应付利息	649,750.00	649,750.00	-	-

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
其他应付款	257,723,796.62	257,723,796.62	-	-
一年内到期的非流动负债	30,000,000.00	30,000,000.00	-	-
五、非流动负债合计	336,756,405.46	336,756,405.46	-	-
长期借款	315,000,000.00	315,000,000.00	-	-
递延所得税负债	21,756,405.46	21,756,405.46	-	-
六、负债总计	735,288,996.89	735,288,996.89	-	-
七、净资产（所有者权益）	457,450,185.01	489,574,937.69	32,124,752.68	7.02

1) 投资性房产评估技术说明

①委估房地产概况

纳入评估范围的中茵世贸广场投资性房地产位于昆山市玉山镇前进西路世贸广场 2#房地产，世贸广场占地约 4 万平方米，总建筑面积约 15 万平方米，由超大型购物中心、五星级酒店、5A 甲级写字楼、Modern 音乐水晶公园及城市休闲广场组成的超大型体验式综合商业广场。该广场东靠人民路、享林商业街，南临前进路，西傍中山路，北面为市体育馆及享林园风景区。周围有各大银行、主要行政办公窗口、会展中心、星际酒店、体育馆、图书馆等，商务、休闲配套设施齐全。该商场所属区域交通条件便利，所处地段各项基础设施、公共配套设施完善。

中茵世贸广场交付使用于 2011 年 12 月，钢混结构，总层数地上 13 层，地下 2 层，裙楼 1-3 层为商业，4-13 层为写字楼。投资性房地产位于地下 1-2 层和地上 1-3 层，目前该房产已对外出租，该建筑物房屋外墙为外墙涂料，部分为玻璃幕墙，不锈钢框玻璃大门；地面铺瓷砖，内墙乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶。委估资产配有扶梯 7 部、客货梯 2 部、中央空调、消防监控系统、供水供电系统、网络接线系统等设施。除公共部分的装修、公共设施和自动消防系统外，由租户根据需求装修。截至评估基准日维修正常，使用状况良好。

②评定估算

根据本次评估目的，结合评估对象的设计用途、现状、未来的使用情况及最高最佳使用原则，评估对象属于可用于经营或有经营收益的商业地产。鉴于评估对象所在地区房地产交易市场比较活跃，市场可搜集到类似的房屋交易信息，因此采用市场法。同时，由于评估对象为带有租约的房地产，且租约期较长，故本次评估在市场法的基

础上扣减租约限制。

投资性房地产价值=市场法评估价值-（租期内市场客观租金还原法价值-租期内租约租金还原法价值）

a.市场比较法测算房地产价值

市场法将评估对象与在评估基准日时点近期有过交易的类似房屋建筑物进行比较，对这些类似房屋建筑物的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

a) 根据评估对象的实际情况，参考所在区域的房地产市场信息，在相同或相似的供求圈内，选择用途相同或相似的物业作为初步比较交易案例，再经分析整理后确定比较案例。

下面以中茵世贸广场地上一层为例评估该投资性房地产的价值。

比较案例基本情况表

情 况 名称	待估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	委估资产	朝阳广场商铺	长江路现代广场	中航城商铺
坐落位置	昆山市玉山镇中山路 287 号	朝阳西路与合兴西路交汇处	伟业路 18 号	前进东路 599 号
建筑用途	商铺	商铺	商铺	商铺
单 价	待估	19,700.00 元/m ²	19,900.00 元/m ²	16,500.00 元/m ²
交易日期	2015 年 9 月 30 日	2015 年 9 月 30 日	2015 年 9 月 30 日	2015 年 9 月 30 日

b) 根据对房地产价格影响因素的分析，对比较案例的市场交易情况、交易期日、区域因素、个别因素进行修正。

比较案例及委估案例具体情况进行比较，情况如下：

比较因素条件表

物业名称	待估物业	案例 A	案例 B	案例 C
	中茵世贸广场	朝阳广场商铺	长江路现代广场	中航城商铺
交易价格(元/m ²)	待估	19,700.00	19,900.00	16,500.00
座落位置	昆山市玉山镇中山路 287 号	朝阳西路与合兴西路交汇处	伟业路 18 号	前进东路 599 号

物业名称		待估物业	案例 A	案例 B	案例 C
		中茵世贸广场	朝阳广场商铺	长江路现代广场	中航城商铺
比较因素		状况描述	状况描述	状况描述	状况描述
物 业 状 况	使用类别	一层商铺	一层商铺	一层商铺	一层商铺
	产权状况	所有权	所有权	所有权	所有权
	交易形式	正常	正常	正常	正常
	交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日		2015/9/30	2015/9/30	2015/9/30	2015/9/30
	繁华程度	繁华程度好，附近商业圈已形成规模	繁华程度较好，人流量较大	繁华程度较好，人流量一般	繁华程度一般，人流量一般
	距城市主要商服中心距离	位于市中心，周围配套设施齐全，商业氛围好	距离市级商服中心约 1.3 公里，心，周围配套设施齐全，商业氛围较好	距离市级商服中心约 5 公里，周围配套设施齐全，商业氛围较好	距离市级商服中心约 7 公里，周围配套设施齐全，商业氛围一般
	临街道路状况	临前进西路，混合型主干道	临朝阳西路，次干道	中华园路，次干道	临前进东路，主干道
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	交通受制情况	无	无	无	无
	距公交车站的距离	距离公交车站约 50 米，周围有 25 路 ;128 路 ;82 路;8 路等多条公交线路通过	距离公交车站约 50 米，周围有 23 路;120 路;24 路等公交线路通过	距离公交车站约 50 米，周围有 210 路;27 路等公交线路通过	距离公交车站约 100 米，周围有 25 路;106 路;218 路;8 路等公交线路通过
	城市基础设施	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	社会公共服务设施	银行、商场、酒店等设施较齐全	银行、商场、酒店等设施较齐全	银行、商场、酒店等设施较齐全	银行、商场、酒店等设施较齐全
	社会人文环境条件	较优	较优	较优	较优
	环境质量	较优，无污染源	较优，无污染源	较优，无污染源	较优，无污染源
	城市规划限制	无	无	无	无
	区域房地产出售情况	区域地产出售状况较好	区域地产出售状况较好	区域地产出售状况较好	区域地产出售状况较好
个 别 因 素	楼盘景观	位于商业中心，周边商业物业较多	周边商业物业较多	周边商业物业楼盘一般	，周边商业物业楼盘一般
	商铺临街宽度	一面临街，较好	一面临街，较好	一面临街，较好	一面临街，较好

物业名称		待估物业	案例 A	案例 B	案例 C
		中茵世贸广场	朝阳广场商铺	长江路现代广场	中航城商铺
	所在层	一层	一层	一层	一层
	商业房面积(m ²)	面积适中, 不影响利用	面积适中, 不影响利用	面积适中, 不影响利用	面积适中, 不影响利用
	商业房层高(m)	4.0	4.0	4.0	4.0
	布局的合理性	较合理	较合理	较合理	较合理
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	抗震设计级别	6 级	6 级	6 级	6 级
	车位情况	有较多地上地下停车位	停车位较少	停车位较少	停车位较少
	室内装修状况	简装修	毛坯	毛坯	毛坯
	设备标准及状况	有空调、有电梯, 运行速度较快, 设备较新	有电梯, 运行速度较慢, 设备较旧	有电梯, 运行速度较慢, 设备较旧	有空调、电梯、自动喷淋系统, 设备较新
	期房/现房	现房	现房	现房	现房
	建设年代	2012 年 12 月	2009 年 1 月	2006 年 12 月	2011 年 4 月

根据以上比较结果, 确定各因素修正系数。

比较因素条件指数表

物业名称		待估物业	案例 A	案例 B	案例 C
		中茵世贸广场	朝阳广场商铺	长江路现代广场	中航城商铺
交易情况	使用类别	100	100	100	100
	产权状况	100	100	100	100
	交易形式	100	100	100	100
	交易情况	100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100
区域因素	繁华程度	100	97	95	93
	距城市主要商服中心距离	100	100	98	96
	临街道路状况	100	98	98	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	交通受制情况	100	100	100	100
	距公交车站的距离	100	98	98	98
	城市基础设施	100	100	100	100
	社会公共服务设施	100	100	98	98

物业名称		待估物业	案例 A	案例 B	案例 C
		中茵世贸广场	朝阳广场商铺	长江路现代广场	中航城商铺
个别因素	社会人文环境条件	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
	区域房地产出售情况	100	100	100	100
	楼盘景观	100	100	97	97
	商铺临街宽度	100	100	100	100
	所在层	100	100	100	100
	商业房面积 (m ²)	100	101	101	101
	商业房屋高 (m)	100	100	100	100
	布局的合理性	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	抗震设计级别	100	100	100	100
	车位情况	100	97	97	97
	室内装修状况	100	96	96	96
	设备标准及状况	100	97	97	100
	期房/现房	100	100	100	100
	建设年代	100	98	96	99

交易比较因素修正系数表

物业名称		案例 A	案例 B	案例 C
		朝阳广场商铺	长江路现代广场	中航城商铺
物业状况	使用类别	100/100	100/100	100/100
	产权状况	100/100	100/100	100/100
	交易形式	100/100	100/100	100/100
	交易情况	100/100	100/100	100/100
交 易 期 日		100/100	100/100	100/100
区域因素	繁华程度	100/97	100/95	100/93
	距城市主要商服中心距离	100/100	100/98	100/96
	临街道路状况	100/98	100/98	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	交通受制情况	100/100	100/100	100/100

	物业名称	案例 A	案例 B	案例 C
		朝阳广场商铺	长江路现代广场	中航城商铺
	距公交车站的距离	100/98	100/98	100/98
	城市基础设施	100/100	100/100	100/100
	社会公共服务设施	100/100	100/98	100/98
	社会人文环境条件	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制	100/100	100/100	100/100
	区域房地产出售情况	100/100	100/100	100/100
个别因素	楼盘景观	100/100	100/97	100/97
	商铺临街宽度	100/100	100/100	100/100
	所在层	100/100	100/100	100/100
	商业房面积 (m ²)	100/101	100/101	100/101
	商业房层高 (m)	100/100	100/100	100/100
	布局的合理性	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	抗震设计级别	100/100	100/100	100/100
	车位情况	100/97	100/97	100/97
	室内装修状况	100/96	100/96	100/96
	设备标准及状况	100/97	100/97	100/100
	期房/现房	100/100	100/100	100/100
	建设年代	100/98	100/96	100/99

c) 求取评估价格

比较案例交易价格调整表

项目	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
交易价格 (元/m ²)	19,700	19,900	16,500
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
交易期日修正	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素修正	1.0734	1.1412	1.1663
个别因素修正	1.1185	1.1771	1.1072
调整后单价	23,653	26,733	21,306

一层评估单价=（23,653+26,733+21,306）÷3

=23,900.00 元/平方米（保留到十位）

同理计算其他层单价：

二层评估单价=15,130.00 元/平方米（保留到十位）

三层评估单价=10,040.00 元/平方米（保留到十位）

地下一层单价=10,040.00 元/平方米（保留到十位）

所在层	单价(元/㎡)	建筑面积（㎡）	评估总价（元）
地上一层	23,900	6,529.24	156,048,800.00
地上二层	15,130	6,765.97	102,369,100.00
地上三层	10,040	7,997.89	80,298,800.00
地下一层	10,040	35,920.66	360,643,400.00
合计		57,213.76	699,360,100.00

投资性房地产市场法评估值为：699,360,100.00 元。

b.租约期内市场客观租金测算投资性房地产价值

a) 租金收入

根据替代原则，按用途相同、土地级别相同地区、价格类型相同等特点筛选类似房地产的租赁案例。通过实地查勘和市场调查，搜集昆山市区内房屋租赁市场之中的同类物业的租金，首层租金水平一般租金在 3.5 元/天·平方米左右，二层租金水平在 2.22 元/天·平方米，3 层与负一层租金水平均为 1.47 元/天·平方米。根据市场调查，确定年租金增长率为 3%，则各年有效毛收入见下表：

单位：万元

时间	2015 年 10-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
有效毛收入	674.31	2,778.18	2,861.52	2,947.37	3,035.79	3,126.86	3,220.67	3,317.29
时间	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 8 月
有效毛收入	102.50	105.58	108.75	112.01	115.37	118.83	122.40	126.07

b) 年运营费用

管理费用：根据一般商业用房的一般管理等费用，按照年租金收入的 3%计算。

维修费用：由于室内、外的装修等费用一般由承租方自己负责，其维护管理费用为结构等维护费用，该费用较少，按照重置价值的 1.5% 计算。根据昆山市现时建筑市场的情况，房屋重置单价目前同样结构、层高、设备、外装修的建筑物平均重置单价为 2,500.00 元/m²。

保险费用：保险费用取重置造价的 0.20%。

营业税金及其附加：根据税法规定按租金收入的 5.6% 计算。

房产税：根据税法规定按租金收入的 12% 计算。

土地使用税：根据昆山市相关规定，该地块所在宗地的土地使用税按照每平方米土地每年 6 元计算。

年运营费用合计：年运营费用=管理费用+维修费用+保险费+营业税金及其附加+房产税+土地使用税

c) 年纯收益

年纯收益=年总收益-年经营费用

d) 房地产收益价值

资本化率：根据《房地产估价规范》规定，资本化率采用安全利率加风险调整值法：以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率选用同一时期的中国人民银行公布的 5 年定期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测，估价对象的用途及新旧程度等确定。根据中国人民银行公布的 5 年期存款年利率为 3.00%，在考虑 4.00% 的风险调整值，最终确定本次评估资本化率为 7.00%。

收益期的确定：评估对象的土地使用权终止日期为 2045 年 7 月 24 日，至评估基准日土地剩余使用年限为 29.84 年。地上建筑为钢筋混凝土框架结构，一般设计耐用年限为 60 年。该建筑于 2011 年 11 月竣工建成并投入使用，至评估基准日预计剩余使用年限约为 56.2 年，则预计该建筑未来在土地剩余使用年限内可以正常使用。根据孰短原则确定未来收益年限按土地剩余使用年限确定为 29.84 年，本次评估确定租约限制的收益年期为 15.92 年。

e) 房地产收益价格

$$P = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

未来 15.92 年房地产收益价格如下：

单位：万元

年份	2015 年 10-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
年总收益	674.31	2,778.18	2,861.52	2,947.37	3,035.79	3,126.86	3,220.67	3,317.29
年运营费用	180.19	737.43	754.60	772.28	790.50	809.26	828.58	848.48
其中： 管理费用	20.23	83.35	85.85	88.42	91.07	93.81	96.62	99.52
维修费用	35.45	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82
保险费用	4.73	18.91	18.91	18.91	18.91	18.91	18.91	18.91
两税一费	37.76	155.58	160.25	165.05	170.00	175.10	180.36	185.77
房产税	80.92	333.38	343.38	353.68	364.29	375.22	386.48	398.07
土地使用税	1.10	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40
年纯收益	494.12	2,040.75	2,106.92	2,175.09	2,245.29	2,317.60	2,392.09	2,468.80

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 8 月
年总收益	3,416.80	3,519.31	3,624.89	3,733.63	3,845.64	3,961.01	4,079.84	4,202.24
年运营费用	868.99	890.10	911.85	934.25	957.33	981.09	1,005.57	1,030.78
其中： 管理费用	102.50	105.58	108.75	112.01	115.37	118.83	122.40	126.07
维修费用	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82
保险费用	18.91	18.91	18.91	18.91	18.91	18.91	18.91	18.91
两税一费	191.34	197.08	202.99	209.08	215.36	221.82	228.47	235.33
房产税	410.02	422.32	434.99	448.04	461.48	475.32	489.58	504.27
土地使用税	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40
年纯收益	2,547.82	2,629.21	2,713.04	2,799.38	2,888.32	2,979.92	3,074.27	3,171.45

将各年纯收益折现至评估基准日即为房地产收益价格，经过计算，未来 15.92 年投资性房地产的收益价格为：241,232,000.00 元。（保留至百位）

（c）租约期内实际租金租金测算投资性房地产价值

a) 租金收入

对于有租约限制的物业，按照租赁合同的租金水平测算房地产价值。截止评估基准日，被评估单位出租房产租金统计详见下表：

序号	租赁编号	所属层	承租人或单位	合同租赁期限	建筑面积 (m²)	租金标准 元/(m².天)	租金增长率	缴纳方式
1		1-3层	金狮百盛投资有限公司	2012.03.01-2031.08.30	31,830.62	1.500	第四年起每三年递增 6%	
2	S119	1层	李峻	2011.11.01-2015.12.31	57.51	16.50	每年增加 1 元	按月
3	S-120	1层	徐晓青	2013.1.1-2015.12.31	16.00	11.67	每年递增 3%	按季
4	S308	3层	夏春	2012.06.01-2017.05.31	577.63	2.12	每年递增 3%	按季
5	178-184	3层	昆山自由欢畅娱乐有限公司	2013.01.01-2015.12.31	392.93	2.58	每两年递增 3%	按季
6	B11-1	-1层	苏州康德餐饮管理有限公司	2015.08.01-2020.04.30	503.70	4.60	每两年递增 8%	按季
7	B04/B05	-1层	上海黄记煌实业发展有限公司	2014.01.01-2019.12.31	404.53	5.50	每两年递增 7%	按季
8	B02-1	-1层	南京味千餐饮管理有限公司	2011.11.01-2021.05.31	292.78	税后年营业额的 8% 抽成	年增长率 3.3%	按月
9	B11-2	-1层	鲍天磊	2015.04.15-2018.02.28	347.87	6.00	每年递增 3%	按季
10	B10-1	-1层	苏州盘古餐饮管理有限公司	2011.11.1-2019.10.31	829.53	4.63	每两年递增 6%	按月
11	B02-2	-1层	沈涛	2015.08.01-2018.07.31	149.54	5.50	没有递增	按季
12	B03-2	-1层	上海一茶一坐餐饮有限公司	2011.11.15-2021.11.14	494.25	年营业额 10%抽成和固定租金 50 万两者取高	年增长率 3.3%	按季
13	B03-1	-1层	咖啡陪你(上海)投资管理有限公司	2014.05.01-2017.04.30	282.04	6.00	每年递增 5%	按季
14	B06-1/B06-2	-1层	苏州顶杭食品有限公司	2011.11.15-2019.11.14	300.65	固定租金 5.46 元+抽成	年增长率 3.3%	按季
15	B01	-1层	苏州肯德基有限公司	2011.12.05-2025.12.31	355.74	年营业额 2%抽成+保底 16 万	年增长率 3.3%	按月
16	B07/B08	-1层	南京屈臣氏个人用品商店有限公司	2011.11.05-2022.01.04	497.40	年营业额的 6.2%抽成	年增长率 3.3%	按月
17	B17	-1层	顾晓娟	2014.02.01-2015.12.31	23.61	3.65	每年增加 5%	按季
18	b31	-1层	张利萍	2012.05.01-2017.04.30	308.52	0.70	无递增	按季

序号	租赁编号	所属层	承租人或单位	合同租赁期限	建筑面积(㎡)	租金标准元/(㎡·天)	租金增长率	缴纳方式
19	B30	-1层	张汝新	2014.02.10-2015.12.31	17.31	12.00	每年增加 5%	按季
20	B12	-1层	王艳	2013.04.01-2016.03.31	50.37	8.00	每年递增 3%	按月
21	B13	-1层	章迅佳	2013.02.10-2016.02.09	69.26	7.47	每年递增 3%	按季
合计					37,801.79			

根据以上租赁合同统计情况，金狮百盛投资有限公司租约最长，至 2031 年 8 月 30 日止，对于短期租约，其租约期满后租金按照市场租约继续计算至 2031 年 8 月 30 日。以金狮百盛投资有限公司租约的为例进行收入测算：

2015 年剩余三个月租金为：

建筑面积×租金水平×每年天数×计租时间占全年百分比

=31,830.62×1.5×（1+6%）×365×（3/12）

=5,232,554.00 元

2016 年至 2017 年租金不变且全年计租，则租金为

31,830.62×1.5×（1+6%）×365

=20,930,217.00 元

2018 年至 2020 年在 2016 年基础上增加 6%，依次类推，每三年增加 6%，最后一年（即 2031 年）计租时间为 8 个月。故根据各租赁合同签订的租金水平及租金增长率，有租约的房地产年租金收入如下表：

单位：万元

时间	2015 年 10-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
有效毛收入	684.51	2,679.03	2,670.42	2,779.62	2,766.03	2,666.21	2,782.63	2,747.92
时间	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
有效毛收入	2,757.27	2,910.60	2,923.19	2,940.45	3,103.45	3,117.28	3,131.53	3,304.75

b) 年运营费用

管理费用：根据一般商业用房的一般管理等费用，按照年租金收入的 3% 计算。

维修费用：由于室内、外的装修等费用一般由承租方自己负责，其维护管理费用为结构等维护费用，该费用较少，按照重置价值的 1.5% 计算。根据昆山市现时建筑市场的情况，房屋重置单价目前同样结构、层高、设备、外装修的建筑物平均重置单价为 2,500.00 元/m²。

保险费用：保险费用取重置造价的 0.20%。

营业税金及其附加：根据税法规定按租金收入的 5.6% 计算。

房产税：根据税法规定按租金收入的 12% 计算。

土地使用税：根据昆山市相关规定，该地块所在宗地的土地使用税按照每平方米土地每年 6 元计算。

年运营费用合计：年运营费用=管理费用+维修费用+保险费+营业税金及其附加+房产税+土地使用税。

c) 年纯收益

年纯收益=年总收益-年经营费用

d) 房地产收益价值

资本化率：根据《房地产估价规范》规定，资本化率采用安全利率加风险调整值法：以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率选用同一时期的中国人民银行公布的 5 年定期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测，估价对象的用途及新旧程度等确定。根据中国人民银行公布的 5 年期存款年利率为 3.00%，在考虑 4.00% 的风险调整值，最终确定本次评估资本化率为 7.00%。

收益期的确定：评估对象的土地使用权终止日期为 2045 年 7 月 24 日，至评估基准日土地剩余使用年限为 29.84 年。地上建筑为钢筋混凝土框架结构，一般设计耐用年限为 60 年。该建筑于 2011 年 11 月竣工建成并投入使用，至评估基准日预计剩余使用年限约为 56.2 年，则预计该建筑未来在土地剩余使用年限内可以正常使用。根据孰短原则确定未来收益年限按土地剩余使用年限确定为 29.84 年，本次评估确定租约限制的收益年期为 15.92 年。

e) 房地产收益价格

$$P = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

未来 15.92 年房地产收益价格如下：

单位：万元

年份	2015 年 10-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
年总收益	684.51	2,679.03	2,670.42	2,779.62	2,766.03	2,666.21	2,782.63	2,747.92
年运营费用	182.29	717.00	715.23	737.72	734.93	714.36	738.34	731.19
其中：管理费用	20.54	80.37	80.11	83.39	82.98	79.99	83.48	82.44
维修费用	35.45	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82
保险费用	4.73	18.91	18.91	18.91	18.91	18.91	18.91	18.91
两税一费	38.33	150.03	149.54	155.66	154.90	149.31	155.83	153.88
房产税	82.14	321.48	320.45	333.55	331.92	319.95	333.92	329.75
土地使用税	1.10	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40
年纯收益	502.22	1,962.02	1,955.19	2,041.89	2,031.11	1,951.85	2,044.29	2,016.73

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 8 月
年总收益	2,757.27	2,910.60	2,923.19	2,940.45	3,103.45	3,117.28	3,131.53	3,304.75
年运营费用	733.12	764.71	767.30	770.86	804.43	807.28	810.22	845.90
其中：管理费用	82.72	87.32	87.70	88.21	93.10	93.52	93.95	99.14
维修费用	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82
保险费用	18.91	18.91	18.91	18.91	18.91	18.91	18.91	18.91
两税一费	154.41	162.99	163.70	164.67	173.79	174.57	175.37	185.07
房产税	330.87	349.27	350.78	352.85	372.41	374.07	375.78	396.57
土地使用税	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40
年纯收益	2,024.15	2,145.89	2,155.89	2,169.60	2,299.02	2,310.00	2,321.31	2,458.85

将各年纯收益折现至评估基准日即为房地产收益价格，经过计算，未来 15.92 年投资性房地产的收益价格为：203,953,500.00 元。（保留至百位）

（d）评估结果确定

投资性房地产价值=市场法评估价值-(租期内市场客观租金还原法价值-租期内租约租金还原法价值)

=699,360,100.00- (241,232,000.00-203,953,500.00)

=662,081,600.00 (元) (精确至百位)

7、昆山酒店

(1) 评估基本情况

1) 资产评估结果

经资产基础法评估，昆山酒店总资产账面价值为 14,095.61 万元，评估价值为 14,580.21 万元，增值额为 484.60 万元，增值率为 3.44 %；负债账面价值为 22,682.98 万元，评估价值为 22,682.98 万元，无增减值；净资产账面价值为-8,587.37 万元，评估价值为-8,102.77 万元，增值额为 484.60 万元，增值率为 5.64%。

(2) 资产基础法所选评估方法重要评估参数与相关依据

在资产基础法下昆山酒店各类资产及负债的评估结果如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

单位：元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一、流动资产合计	101,910,265.44	106,844,300.28	4,934,034.84	4.84
货币资金	2,188,037.69	2,188,037.69	-	-
应收账款	1,966,241.26	1,987,063.94	20,822.68	1.06
预付款项	1,775,549.34	1,775,549.34	-	-
其他应收款	94,599,855.92	99,513,068.08	4,913,212.16	5.19
存货	1,380,581.23	1,380,581.23	-	-
二、非流动资产合计	39,045,833.28	38,957,783.60	-88,049.68	-0.23
固定资产	35,688,416.37	35,600,366.69	-88,049.68	-0.25
无形资产	1,369,578.64	1,369,578.64	-	-
长期待摊费用	547,844.37	547,844.37	-	-
其他非流动资产	1,439,993.90	1,439,993.90	-	-
三、资产总计	140,956,098.72	145,802,083.88	4,845,985.16	3.44
四、流动负债合计	26,829,765.89	26,829,765.89	-	-

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付账款	12,618,576.07	12,618,576.07	-	-
预收款项	3,746,428.73	3,746,428.73	-	-
应付职工薪酬	645,410.67	645,410.67	-	-
应交税费	365,773.62	365,773.62	-	-
应付利息	300,416.67	300,416.67	-	-
其他应付款	9,153,160.13	9,153,160.13	-	-
五、非流动负债合计	200,000,000.00	200,000,000.00	-	-
长期借款	200,000,000.00	200,000,000.00	-	-
六、负债总计	226,829,765.89	226,829,765.89	-	-
七、净资产（所有者权益）	-85,873,667.17	-81,027,682.01	4,845,985.16	5.64

8、中茵商管

（1）评估基本情况

1) 资产评估结果

经资产基础法评估，中茵商管总资产账面价值为 11,474.78 万元，评估价值为 12,077.15 万元，增值额为 602.37 万元，增值率为 5.25%；负债账面价值为 11,705.47 万元，评估价值为 11,705.47 万元，无增减值；净资产账面价值为-230.69 万元，评估价值为 371.68 万元，增值额为 602.37 万元，增值率为 261.12%。

（2）资产基础法所选评估方法重要评估参数与相关依据

在资产基础法下中茵商管各类资产及负债的评估结果如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

单位：元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一、流动资产合计	114,460,852.66	120,372,160.68	5,911,308.02	5.16
货币资金	1,083,990.98	1,083,990.98	-	-
应收账款	305,671.67	305,671.67	-	-
预付款项	508,639.68	508,639.68	-	-
其他应收款	112,562,550.33	118,473,858.35	5,911,308.02	5.25
二、非流动资产合计	286,925.24	399,299.00	112,373.76	39.16

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
固定资产	286,925.24	399,299.00	112,373.76	39.16
三、资产总计	114,747,777.90	120,771,459.68	6,023,681.78	5.25
四、流动负债合计	40,054,748.27	40,054,748.27	-	-
应付账款	3,339,579.64	3,339,579.64	-	-
预收款项	681,289.92	681,289.92	-	-
应付职工薪酬	220,556.75	220,556.75	-	-
应交税费	49,188.45	49,188.45	-	-
应付利息	204,726.67	204,726.67	-	-
其他应付款	5,559,406.84	5,559,406.84	-	-
一年内到期的非流动负债	30,000,000.00	30,000,000.00	-	-
五、非流动负债合计	77,000,000.00	77,000,000.00	-	-
长期借款	77,000,000.00	77,000,000.00	-	-
六、负债总计	117,054,748.27	117,054,748.27	-	-
七、净资产（所有者权益）	-2,306,970.37	3,716,711.41	6,023,681.78	261.11

9、徐州中茵

（1）评估基本情况

1) 资产评估结果

经资产基础法评估，徐州中茵总资产账面价值为 217,236.29 万元，评估价值为 234,429.91 万元，增值额为 17,193.62 万元，增值率为 7.91%；负债账面价值为 110,951.16 万元，评估价值为 110,951.16 万元，无增减值；净资产账面价值为 106,285.13 万元，评估价值为 123,478.75 万元，增值额为 17,193.62 万元，增值率为 16.81%。

2) 收益法评估结果

经收益法评估，徐州中茵股东全部权益价值为 122,140.76 万元，较股东全部权益账面价值 106,285.13 万元，增值 15,855.63 万元，增值率 14.92%。

3) 最终评估结论的选取及其理由

本次评估资产基础法评估结果为 123,478.75 万元，收益法评估结果为 122,140.76 万元，两者差异为 1,337.99 万元，差异率仅为 1.08%。因为在资产基础法整体评估时，其中的存货采用动态假设开发法进行评估，其原理与收益法整体评估思路趋同；而收

益法整体评估时，经营现金流均由存货产生，故两者差异较小。考虑到本次评估目的，选择资产基础法的结果作为最终评估结论，即 123,478.75 万元。

（3）资产基础法所选评估方法重要评估参数与相关依据

在资产基础法下徐州中茵各类资产及负债的评估结果如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

单位：元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一、流动资产合计	2,161,725,214.83	2,333,488,438.71	171,763,223.88	7.95
货币资金	10,899,013.52	10,899,013.52	-	-
预付款项	4,992,409.69	4,992,409.69	-	-
其他应收款	485,667,878.83	510,256,464.23	24,588,585.40	5.06
存货	1,635,141,440.90	1,782,316,079.38	147,174,638.48	9.00
其他流动资产	25,024,471.89	25,024,471.89	-	-
二、非流动资产合计	10,637,719.14	10,810,736.52	173,017.38	1.63
固定资产	1,374,685.62	1,547,703.00	173,017.38	12.59
递延所得税资产	9,263,033.52	9,263,033.52	-	-
三、资产总计	2,172,362,933.97	2,344,299,175.23	171,936,241.26	7.91
四、流动负债合计	1,109,511,623.61	1,109,511,623.61	-	-
应付账款	147,638,691.76	147,638,691.76	-	-
预收款项	70,900,829.00	70,900,829.00	-	-
应交税费	993,532.42	993,532.42	-	-
其他应付款	889,978,570.43	889,978,570.43	-	-
五、非流动负债合计	-	-	-	-
六、负债总计	1,109,511,623.61	1,109,511,623.61	-	-
七、净资产（所有者权益）	1,062,851,310.36	1,234,787,551.62	171,936,241.26	16.18

（二）董事会对本次评估的合理性以及定价的公允性分析

1、对评估机构、评估假设前提、评估方法的意见

（1）本次评估机构具有独立性

本次聘请的评估机构具有从事证券、期货相关业务资格，除为本次重大资产重组提供评估服务业务外，评估机构及其评估人员与公司及其全体股东均无关联关系，也无影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有独立性。

（2）本次评估假设前提合理

评估机构为本次重大资产重组出具《评估报告》的评估假设前提按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通行惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（3）评估方法与评估目的具有相关性

评估机构在评估过程中采取了与评估目的及标的资产状况相关的评估方法，按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，实施了必要的评估程序，对标的资产采取的评估方法合理，评估方法与评估目的具有相关性。

2、标的资产定价合理公允性的分析

本次交易置出资产的估值情况如下：

根据天健兴业出具的天兴评报字（2015）第 1456 号《资产评估报告》，以 2015 年 9 月 30 日为评估基准日，拟置出房产子公司的评估情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	账面净资产	资产基础法			收益法		
			评估值	增值额	增值率	评估值	增值额	增值率
1	连云港中茵	15,712.26	17,384.37	1,672.11	10.64%	11,532.74	-4,179.52	-26.60%
2	昆山泰莱	10,403.37	11,857.52	1,454.15	13.98%	11,031.03	627.66	6.03%
3	苏州皇冠	8,279.75	8,940.73	660.98	7.98%	8,403.27	123.52	1.49%
4	江苏中茵	45,745.02	48,957.50	3,212.48	7.02%	17,029.07	-28,715.95	-62.77%
5	昆山酒店	-8,587.37	-8,102.77	484.60	5.64%			
6	中茵商管	-230.70	371.68	602.38	261.11%			
7	徐州中茵	106,285.13	123,478.75	17,193.62	16.18%	122,140.76	15,855.63	14.92%

本次交易置出资产采用资产基础法下评估价值作为作价依据，具体作价情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	持股比例	账面净资产 (100%股权)	拟转让比例股 权对应账面价 值	评估值 (100%股权)	拟转让比例股 权对应评估值
1	连云港中茵	70.00%	15,712.26	10,998.58	17,384.37	12,169.06
2	昆山泰莱	60.00%	10,403.37	6,242.02	11,857.52	7,114.51
3	苏州皇冠	100.00%	8,279.75	8,279.75	8,940.73	8,940.73
4	江苏中茵	100.00%	45,745.02	45,745.02	48,957.50	48,957.50
5	昆山酒店	100.00%	-8,587.37	-8,587.37	-8,102.77	-8,102.77
6	中茵商管	100.00%	-230.70	-230.70	371.68	371.68
7	徐州中茵	3.80%	106,285.13	4,038.83	123,478.75	4,692.19
	合计			66,486.14		74,142.90

本次交易中，置出资产对应净资产金额为 66,486.14 万元，评估价值为 74,142.90 万元，整体增值率为 11.52%。

依据本次资产置换交易标的评估结果，并经交易各方商定，连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权、江苏中茵 100%股权和徐州中茵 3.8%股权的整体置出价格为 74,356.61 万元。

本次资产置换交易拟置出资产确定的交易价格为 74,356.61 万元，而拟置出资产 2015 年 1-9 月实现归属于母公司所有者净利润为-5,337.04 万元，截至 2015 年 9 月 30 日拟置出资产归属于母公司所有者净资产为 66,486.14 万元。

根据上市公司公开资料，同行业可比 A 股上市公司截至 2014 年 9 月 30 日的市盈率、市净率如下表所示：

序号	证券代码	证券名称	市盈率（PE）	市净率（PB）
1	000011.SZ	深物业 A	98.82	3.08
2	000036.SZ	华联控股	-2,600.17	3.71
3	000038.SZ	深大通	2,077.42	27.70
4	000040.SZ	宝安地产	108.12	3.52
5	000043.SZ	中航地产	-22.67	1.57
6	000150.SZ	宜华健康	19,302.27	14.41
7	000517.SZ	荣安地产	385.57	3.49
8	000534.SZ	万泽股份	72.71	3.62
9	000537.SZ	广宇发展	21.54	1.89

序号	证券代码	证券名称	市盈率（PE）	市净率（PB）
10	000567.SZ	海德股份	113.79	10.49
11	000573.SZ	粤宏远 A	-48.70	2.04
12	000609.SZ	绵世股份	2,294.12	2.93
13	000620.SZ	新华联	96.93	2.94
14	000631.SZ	顺发恒业	28.38	2.44
15	000656.SZ	金科股份	17.57	1.51
16	000668.SZ	荣丰控股	-608.91	8.29
17	000718.SZ	苏宁环球	17.26	3.35
18	000736.SZ	中房地产	144.12	2.38
19	000797.SZ	中国武夷	63.01	5.68
20	000897.SZ	津滨发展	-97.26	5.55
21	000918.SZ	嘉凯城	-9.05	1.89
22	000926.SZ	福星股份	10.77	1.17
23	000965.SZ	天保基建	47.82	1.22
24	000979.SZ	中弘股份	33.63	4.50
25	000981.SZ	银亿股份	41.47	3.91
26	002016.SZ	世荣兆业	94.20	3.34
27	002133.SZ	广宇集团	-88.64	1.52
28	002146.SZ	荣盛发展	12.82	1.92
29	002208.SZ	合肥城建	-322.00	2.74
30	002244.SZ	滨江集团	19.87	2.15
31	600048.SH	保利地产	9.96	1.31
32	600082.SH	海泰发展	-488.13	1.93
33	600094.SH	大名城	43.78	2.78
34	600113.SH	浙江东日	181.81	4.53
35	600173.SH	卧龙地产	50.11	2.19
36	600185.SH	格力地产	8.02	2.56
37	600223.SH	鲁商置业	51.70	2.73
38	600225.SH	天津松江	-7.72	2.35
39	600239.SH	云南城投	-18.17	1.69
40	600240.SH	华业资本	16.47	3.45
41	600503.SH	华丽家族	649.30	3.97

序号	证券代码	证券名称	市盈率（PE）	市净率（PB）
42	600606.SH	绿地控股	24.15	3.05
43	600614.SH	鼎立股份	119.08	3.66
44	600657.SH	信达地产	39.50	1.13
45	600696.SH	匹凸匹	-66.92	5.81
46	600716.SH	凤凰股份	-37.48	2.34
47	600724.SH	宁波富达	-7.85	3.30
48	600732.SH	*ST 新梅	-94.87	7.70
49	600745.SH	中茵股份	-903.34	4.41
50	600807.SH	天业股份	74.34	5.32
平均值			52.85	3.54
中位数			42.62	2.93
中茵股份拟置出房地产业务			亏损	1.12

备注：行业平均市盈率、行业中位数市盈率剔除市盈率为负数和市盈率大于 150 倍的行业公司；

行业平均市净率和行业市净率中位数剔除市净率大于 20 倍的行业公司；

本次交易中，公司拟置出资产中的连云港中茵、昆山泰莱、江苏中茵开发项目均处于尾盘阶段，且江苏中茵账面投资性房产以公允价值计量，主要资产价值变化已在财务截止日得到充分反映，本次资产评估整体增值率属于合理水平。

综合考虑资产盈利能力、交易价格、评估增值率（市净率）、市盈率、出售股权比例等因素，资产基础法下由评估机构所出具评估值及评估增值率具有合理性。

3、与上市公司的协同效应及其对评估值的影响

通过本次资产置换，公司将完成连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、苏州皇冠 100%股权、江苏中茵 100%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权和徐州中茵 3.8%股权的置出，交易完成后，连云港中茵、昆山泰莱、苏州皇冠、江苏中茵、昆山酒店和中茵商管 6 家子公司将不再纳入上市公司合并报表，徐州中茵仍将作为上市公司控股子公司纳入合并报表。

上述不再纳入合并报表的 6 家子公司中前 4 家主要从事房地产业务开发，房产开发项目均处于尾盘销售阶段，与上市公司在经营层面的协同性相对较低，对本次评估估值影响较小。

昆山酒店经营物业资产系租赁江苏中茵固定资产，中茵商管主要依托江苏中茵下属物业进行商业管理，两者与江苏中茵在业务上具有较强的关联性和协同性，但历史期间存在经营亏损，本次评估和交易作价中，已充分考虑昆山酒店和中茵商管与江苏中茵的关联性和协同性，采取整体估值和整体定价的安排。

4、置出资产交易定价公允性

2014 年至今，国内上市公司房地产出售可比交易情况如下：

上市公司	标的资产	评估方法	交易价格 (万元)	(预)评估增值率	市盈率
万泽股份	鑫龙海	资产基础法	37,800	145.00%	3.45
海德股份	平湖耀江	资产基础法	8,750	26.00%	4.35
宝硕股份	宝硕置业	资产基础法	14,400	311.00%	亏损
高新发展	绵阳倍特、 倍特物业	资产基础法	24,650	125.00%	亏损
新潮实业	大地房地产	资产基础法	60,070	8.34%	亏损
中茵股份	7 家子公司股权	资产基础法	74,356.61	13.14%	亏损

通过与近期上市公司的房地产标的交易可比案例（重大资产出售）之间的比较，次交易定价公允合理，交易完成后有利于上市公司房地产业务和进行智能通讯设备设计制造业务的进一步战略布局、促进上市公司的长远发展，提供上市公司可持续经营能力，符合上市公司和全体股东的利益。

4、评估基准日至本报告书披露日拟置出资产发生的重要变化事项分析

评估基准日至本报告书披露日，除江苏中茵将西藏矿业和淮安中茵股权内部以注册资本名义价格转让因素外，拟置出资产未发生其他重要变化事项。

5、交易定价与评估结果差异分析

根据天健兴业出具的资产评估报告，截止 2015 年 9 月 30 日，连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、苏州皇冠 100%股权、江苏中茵 100%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权和徐州中茵 3.8%股权经评估价值为 74,142.90 万元。

交易双方参考前次交易作价所依据的银信评估出具的“银信评报字（2015）沪第 0488 号”《评估报告》的评估结果，本次交易拟置入的闻天下持有的 20.77% 闻泰通讯股权对应价值为 74,356.61 万元，本次交易拟作价 74,356.61 万元。

经交易双方协商确定，由于上述置出资产的评估价值与置入资产的评估价值接近，双方拟进行等价置换，置出资产的最终作价为人民币 74,356.61 万元。由于拟置出资产与拟置入资产的作价金额相同，交易各方中的任何一方均无需就本次交易向对方另行支付差价。

本次拟置出资产评估价值为 74,142.90 万元，最终交易作价 74,356.61 万元，交易作价高于评估价值 204.59 万元，该等作价主要考虑等价置换下的便捷交易需求，减少上市公司的现金支出，符合上市公司的利益。

（三）独立董事对本次评估事项的意见

公司独立董事对本次交易涉及的评估事项进行核查后认为：

公司已聘请具有证券期货相关业务资格的资产评估机构对置出资产进行评估，评估机构及其经办评估师与交易对方闻天下及中茵股份均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求。

本次评估的前提假设合理，选择的评估方法充分考虑了本次交易的目的与评估对象的实际情况，评估方法恰当，评估结果公允合理。

公司本次聘请的资产评估机构以及标的资产定价原则符合国家相关法律、法规及规范性文件的规定。

二、拟置入与购买资产评估情况

（一）评估的基本情况

1、评估概况

本次交易以参考前次交易中“银信评报字（2015）沪第 0488 号”《评估报告》，根据该评估报告，对闻泰通讯的股东全部权益分别采用资产基础法和收益法进行评估。在对资产基础法和收益法的评估情况进行分析后，确定以收益法的评估结果作为资产评估的最终结果。

根据银信评报字（2015）沪第 0488 号《评估报告》，截至 2015 年 3 月 31 日，闻泰通讯母公司报表净资产账面价值为 49,886.37 万元，全部股东权益价值采用收益法的评估值为 358,013.29 万元，评估增值 308,126.92 万元，增值率 617.66%。

2、评估结果的差异分析及结果的选取

在前次交易中，评估基准日 2015 年 3 月 31 日，闻泰通讯账面净资产 49,886.37 万元，采用收益法评估后闻泰通讯股东全部权益价值为 358,013.29 万元，评估增值 308,126.92 万元，增值率 617.66%。采用资产基础法评估后的总资产价值 229,077.38 万元，总负债 130,989.58 万元，净资产为 98,087.80 万元，净资产评估增值 48,201.43 万元，增值率 96.62%。资产基础法评估结果为 98,087.80 万元，收益法评估结果为 358,013.29 万元，两种方法差异 259,925.49 万元。

评估机构选定收益法评估结果作为最终的评估结论，即闻泰通讯评估基准日股东全部权益价值为 358,013.29 万元。本次交易中，交易各方参考该 358,013.29 万元整体价值，确认本次交易中购买的闻天下、Wingtech Limited 和 CHL 分别持有的闻泰通讯 20.77%、23.92%和 4.31%股权分别作价 74,356.61 万元、85,647.79 万元和 15,422.11 万元，整体 49%作价合计为 175,426.51 万元。

3、交易标的评估假设、评估说明、其他事项说明

关于闻泰通讯资产评估过程中的评估假设、评估说明等详细信息请参阅 2015 年 6 月 2 日公告的前次交易中闻泰通讯资产评估报告（银信评报字（2015）沪第 0488 号）。

（二）董事会对本次评估的合理性以及定价的公允性分析

1、对评估机构、评估假设前提、评估方法的意见

（1）评估机构具有独立性

前次交易中闻泰通讯的评估机构具有从事证券、期货相关业务资格，除为公司重大资产重组提供评估服务业务外，评估机构及其评估人员与公司、闻泰通讯及其全体股东均无关联关系，也无影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有独立性。

（2）评估假设前提合理

评估机构出具《评估报告》的评估假设前提按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通行惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（3）评估方法与评估目的具有相关性

评估机构在评估过程中采取了与评估目的及标的资产状况相关的评估方法，按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，实施了必要的评估程序，对闻泰通讯采取的评估方法合理，评估方法与评估目的具有相关性。

2、标的资产定价合理公允性的分析

（1）评估依据合理性

结合闻泰通讯的具体情况，收益法能更全面、合理地反映闻泰通讯的股东全部权益价值，基本反映了企业资产的现行市场价值，具有较高的可靠性。因此，根据评估目的的实际情况，评估结论采用收益法的评估结果。

闻泰通讯主营业务为以智能手机为主的移动互联网设备产品的研发与制造业务，从成立之初的以设计研发为主的业务模式逐步发展到目前集研发与制造为一体的全业务链业务模式。闻泰通讯具备丰富研发经验和较强的研发能力，始终坚持将提高研发设计能力作为企业经营发展的灵魂，将提升生产制造能力作为增强企业核心竞争力的重要驱动因素。闻泰通讯拥有 1000 多名经验丰富的通讯产业优秀工程师队伍，研发能力突出，拥有数百项专利。

闻泰通讯主要为全球各地的品牌客户提供移动通信终端产品方案设计、制造服务。闻泰通讯利用其在智能手机、智能硬件方面的优势，具备云计算和大数据处理能力，并做好了拓展到其他智能领域的技术储备。闻泰通讯凭借强大的研发设计能力和制造能力获得了客户的认可，也逐步树立了其在行业中的地位。

根据众华会计师出具的众会字（2015）第 4081 号盈利预测审核报告，闻泰通讯 2015 年、2016 年归属于母公司股东的净利润预测数分别为 20,471.82 万元、31,541.06 万元，盈利能力良好。闻泰通讯的主要产品智能通讯设备是电子信息制造业的重要组成部分，随着技术的不断进步，智能通讯设备将成为满足消费者信息交流、商务娱乐、健康生活等多方面需求的终端，市场空间广阔。

综上所述，评估的评估依据是充分和合理的。

（2）评估结果敏感性分析

综合考虑闻泰通讯的业务模式特点和报告期内财务指标变动的影响程度，董事会认为销售价格、销售量和成本的变动对估值有较大影响，该两个指标对估值结果的影响测算分析如下：

1) 预测期内销售价格变动对闻泰通讯估值影响的敏感性分析

变动率	-2.00%	-1.00%	0.00%	1.00%	2.00%
评估值（万元）	174,780.30	266,432.83	358,013.29	449,583.71	541,154.13
估值变动率	-51.18%	-25.58%	0.00%	25.58%	51.15%

2) 预测期内销售数量变动对闻泰通讯估值影响的敏感性分析

变动率	-2.00%	-1.00%	0.00%	1.00%	2.00%
评估值（万元）	344,122.05	351,067.67	358,013.29	364,958.91	371,904.53
估值变动率	-3.88%	-1.94%	0.00%	1.94%	3.88%

3) 预测期内销售成本变动对闻泰通讯估值影响的敏感性分析

变动率	-2.00%	-1.00%	0.00%	1.00%	2.00%
评估值（万元）	528,727.03	443,370.16	358,013.29	272,653.77	187,222.17
估值变动率	47.68%	23.84%	0.00%	-23.84%	-47.71%

4) 毛利率变动对闻泰通讯收益法评估值影响程度的敏感性分析

a. 毛利率变动分析

2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月，闻泰通讯的毛利率变化情况如下：

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度
营业毛利率	10.84%	11.82%	9.85%

2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月，闻泰通讯毛利率分别为 9.85%、11.82%、10.84%，影响闻泰通讯毛利率变动的主要因素有产品结构、成本控制、盈利模式等方面因素。

从产品结构方面看，闻泰通讯 2013 年由功能机向智能机转型，由于在转型过程中低价清理库存功能机，使得 2013 年毛利率较低；2014 年产品主要为智能机型，因此，2014 年毛利率较 2013 年有所上升。2015 年 1-3 月较 2014 年毛利率下降是因为新客户联想销售额占比较高，新机型初始销售时毛利率均偏低，由于该期间联想的出货量较大，导致整体毛利率下降。

从成本控制方面看，与国际品牌手机相比，性价比优势是国内手机核心竞争优势之一。闻泰通讯在确保手机品质的前提下，把成本控制放在第一位，达到成本控制与品质之间较好的平衡。闻泰通讯从功能机产品向智能机产品转型成功以来，积累了宝贵的供应商及客户资源，拥有整合上游供应链的能力，在各项原材料的供货保证、采购成本上具备竞争优势，对企业的研发、生产周期和成本控制方面起到了极大的提升作用。通过多年的发展，闻泰通讯已经有了较强的成本控制能力。

从盈利模式方面看，闻泰通讯通过 ODM 模式为客户提供产品和服务的主要盈利模式分为客供物料与非客供物料模式。在客供物料模式下，物料由客户提供，闻泰通讯的结算价格为加工费和提成费，而非客供物料模式是闻泰通讯负责物料采购，结算价格为整机销售价格的总额结算，因此客供物料模式的毛利率明显会高于非客供物料模式的毛利率。2014 年客供物料模式的销售收入占比 5.86%，较 2013 年的 0.99%，大幅提升。

评估在对闻泰通讯未来的毛利率进行预测时，2015 年 4-12 月和 2016 年的毛利率水平在历史数据的基础上考虑一定程度的下降，2017 年-2019 年毛利率略有上升，2019 年以后毛利率保持不变。具体情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	以后各年
营业收入	604,215.51	983,225.76	1,228,682.64	1,365,779.75	1,459,976.44	1,517,592.78	1,517,592.78
营业成本	545,152.83	889,128.75	1,110,344.82	1,233,256.93	1,317,304.73	1,369,283.74	1,369,283.74
毛利率	9.78%	9.57%	9.63%	9.70%	9.77%	9.77%	9.77%

评估过程中对毛利率的预测符合谨慎性原则。

b. 预测期内毛利率变动对闻泰通讯估值影响的敏感性分析

以评估估算的未来各期毛利率为基准，假设未来各期预测营业收入保持不变，毛利率变动对标的资产估值的敏感性分析如下：

毛利率（+/-）	-2.00%	-1.00%	0.00%	1.00%	2.00%
评估值（万元）	168,895.99	263,454.64	358,013.29	452,571.94	547,130.59
估值变动率	-52.82%	-26.41%	0.00%	26.41%	52.82%

注：毛利率变动 1%，系指预测各期毛利率数值基础上增加或减少 1%，例如：2015 年 4-12 月的毛利率为 9.78%，增加 1%为 10.78%，变动幅度为 10.22%。

从上表可以看出，在未来各期预测营业收入保持不变的前提下，闻泰通讯未来毛利率绝对值每期变动1%，对估值影响的变动率约为26.41%，评估值影响额为94,558.65万元。根据上述敏感性分析，由于毛利率的变动，企业未来业绩可能与预测业绩发生偏离而导致标的资产估值发生变化。

c. 毛利率变动对估值影响较大的风险

根据毛利率变化对评估结果变化的敏感性分析，闻泰通讯未来毛利率与估值存在正相关变动关系，且其变化对估值影响较大，假设除毛利率及与其联动的税金、营运资金等变动以外，其他条件不变，则闻泰通讯未来毛利率每提高或者降低1%（假设以9.78%为基础，闻泰通讯毛利率增加1%对应毛利率为10.78%，闻泰通讯毛利率降低1%对应毛利率为8.78%，毛利率变动率为10.22%），闻泰通讯估值变动率为26.41%，评估值影响额为94,558.65万元。闻泰通讯的评估值对其毛利率变动具有较大的敏感性，若闻泰通讯未来毛利率不及预期，将会使闻泰通讯的未来现金流不及预期，进而使闻泰通讯估值存在下调的风险，请投资者关注上述风险。

（3）相对定价合理性分析

1) 本次交易作价的市盈率、市净率

本次交易中，参考前次交易中银信评估的评估结果及交易各方协商，本次交易标的资产闻泰通讯49%股权的交易作价确定为175,426.51万元（对应闻泰通讯100%股权作价为358,013.29万元）。根据众华会计师出具的众会字（2015）第4080号《审计报告》及银信评估出具的银信评报字（2015）沪第0488号《评估报告》，闻泰通讯的相对估值水平如下：

项目	2014年实现数	2015年预测数	2016年预测数	2017年预测数
闻泰通讯100%股权交易价格（万元）	358,013.29万元			
交易市盈率（倍）	38.49	17.05	11.19	7.96
项目	2015年3月31日			
闻泰通讯归属于母公司的所有者权益（万元）	59,698.08			
交易市净率（倍）	6.0			

注：市盈率=交易作价/承诺归属于母公司净利润，市净率=交易作价/归属于母公司净资产

从上表可知，与闻泰通讯历史市盈率情况相比，随着闻泰通讯未来三年盈利能力的持续增强，市盈率水平将相应的下降。

2) 同行业可比上市公司市盈率、市净率

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》，闻泰通讯属于制造业下的计算机、通信和其他电子设备制造业（行业代码：C39），中证指数有限公司通过网络平台（<http://www.csindex.com.cn>）发布的本次拟购买的资产所属行业（C39 计算机、通信和其他电子设备制造业）的于评估基准日（2015 年 3 月 31 日）的静态市盈率如下表所示：

行业代码	行业名称	基准日市盈率	最近一个月平均市盈率	最近三个月平均市盈率	最近六个月平均市盈率	最近一年平均市盈率
C39	计算机、通信和其他电子设备制造业	67.17	63.19	57.63	54.2	49.07

于评估基准日 2015 年 3 月 31 日，可比上市公司估值情况如下：

证券代码	证券名称	静态市盈率（PE）	市净率（PB）
002369. SZ	卓翼科技	153.18	4.97
002429. SZ	兆驰股份	27.00	4.70
601231. SH	环旭电子	58.07	10.72
均值		79.42	6.79

数据来源：同花顺 iFind，市盈率（PE）、市净率（PB）根据 2015 年 3 月 31 日收盘价（若当日停牌，则取停牌前最后交易日的收盘价）与 2014 年年报数据计算。

截至 2015 年 3 月 31 日，同行业平均市盈率为 67.17 倍，可比公司的平均市盈率为 79.42 倍，市净率为 6.79 倍，而本次交易闻泰通讯股权作价对应 2014 年度实现净利润的市盈率为 38.49 倍，对应 2015 年承诺净利润的市盈率为 17.05 倍，市净率为 6.0 倍，显著低于同行业上市公司的估值平均水平。

3) 与可比交易案例的对比分析

近年来，类似标的并购案例有：创智 5（400059）收购天珑移动技术股份有限公司 100%股权、福日电子（600203）收购深圳市中诺通讯有限公司 100%股权。其中，深圳市中诺通讯有限公司资产规模、制造能力、营业收入等都比较小，没有可参考性。可比交易的估值情况如下：

标的资产	收购方	评估基准日	预测期市盈率		
			2014E	2015E	2016E
天珑移动	创智 5（400059）	2014-04-30	14.29	10.72	8.24
-			2015E	2016E	2017E
闻泰通讯	中茵股份（600745）	2015-03-31	17.05	11.19	7.96

数据来源：创智 5（400059）收购天珑移动交易报告书，预测期市盈率为交易对价对应标的资产整体估值除以预测期承诺净利润。

本次交易收购闻泰通讯与可比交易案例的估值水平接近。

综上所述，本次交易标的资产的市盈率、市净率与行业、可比上市公司相比处于合理水平，考虑到闻泰通讯的竞争力和盈利能力，本次交易标的资产的评估值水平较为合理，符合上市公司和中小股东的利益。

3、与上市公司的协同效应及其对评估值的影响

闻泰通讯目前与上市公司不存在显著可量化的协同效应，本次评估未考虑协同效应对标的资产的影响。

4、评估基准日至本报告书披露日闻泰通讯发生的重要变化事项分析

评估基准日至本报告书披露日，闻泰通讯未发生其他重要变化事项。

5、交易定价与评估结果差异分析

截至评估基准日 2015 年 3 月 31 日，闻泰通讯股东全部权益价值评估值为 358,013.29 万元，对应本次交易收购闻泰通讯 49%股权评估值为 74,356.61 万元，双方协商确定闻泰通讯 49%股份总作价为 74,356.61 万元，本次交易定价与评估结果不存在较大差异。

（三）独立董事对本次评估事项的意见

公司独立董事对本次交易涉及的评估事项进行核查后认为：

评估机构及其经办评估师与交易对方闻天下及中茵股份均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求。

资产评估的前提假设合理，选择的评估方法充分考虑了交易的目的与评估对象的实际情况，评估方法恰当，评估结果公允合理。

资产评估机构以及标的资产定价原则符合国家相关法律、法规及规范性文件的规定。

第五节 本次交易合同的主要内容

一、资产置换协议

（一）合同主体与签订时间

2016年1月4日，本公司与拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司签订了《资产置换协议（补充协议）》。

（二）交易价格及定价依据

1、置出资产交易价格及定价依据

交易各方同意，置出资产的作价以具备证券从业资格的资产评估机构出具之资产评估报告所确认的置出资产于基准日（2015年9月30日）的评估值为依据确定。根据北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2015）第1456号《资产评估报告》，拟置出资产于评估基准日评估值为人民币74,142.90万元。由于上述置出资产的评估值与置入资产的评估值较为接近，上市公司与闻天下拟实行等价置换，双方中任何一方无需就本次资产置换向对方补充支付任何对价。各方同意，置出资产的作价确定为人民币74,356.61万元。

2、置入资产交易价格及定价依据

交易各方同意，置入资产的作价以具备证券从业资格的资产评估机构出具之资产评估报告所确认的闻泰通讯股东全部权益于基准日的评估值为依据确定。根据银信资产评估有限公司出具的“银信评报字（2015）沪第0488号”《评估报告》，闻泰通讯于评估基准日的净资产评估值为358,013.29万元，对应闻天下持有的闻泰通讯20.77%股权的评估值为74,356.61万元。参考前述评估值，各方同意，置入资产的作价确定为人民币74,356.61万元。

（三）支付方式

各方确认，由于置出资产与置入资产的作价金额相同，因此交易各方中的任何一方均无需就本次交易向对方另行支付差价。

（四）资产交付或过户的时间安排

本次交易各方同意，在《资产置换协议》项下协议生效之条件全部得到满足后，各方应协商确定本次交易的资产交割日。

（五）交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属

置出资产自评估基准日至资产交割日期间所产生的损益由闻天下或其指定第三方享有、承担，不因置出资产自评估基准日至资产交割日期间产生盈利或亏损而改变置出资产的交易作价。

双方同意，置入资产自基准日至资产交割日期间所产生的盈利由上市公司享有，亏损由闻天下以现金方式向上市公司进行补足。

（六）与资产相关的人员安排

双方同意，置出资产的人员将根据“人随资产走”的原则，由置出资产接收方闻天下或其指定第三方承接。为本次资产置换之目的及甲方现有职工权益的充分保护和劳动关系的稳定过渡，甲方将组织召开职工大会或职工代表大会对相关职工安置方案进行审议、表决。

（七）合同的生效条件和生效时间

交易各方同意，《资产置换协议》自下述条件全部得到满足之首日起生效：

- （1）本次资产置换获得上市公司董事会及股东大会审议通过；
- （2）本次资产置换获得闻天下内部审批机关审议通过；
- （3）本次资产置换获得闻泰通讯董事会及股东大会审议通过；
- （4）本次资产置换获得闻泰通讯有权外资主管部门的审核同意；
- （5）本次资产置换获得有权证券监管部门的同意；以及
- （6）本次资产置换获得法律法规及监管部门所要求的其他必要的事前审批、核准或同意（如有）。

（八）违约责任条款

本协议项下任何一方因违反本协议所规定的有关义务、所作出的承诺、声明和保证，即视为该方违约。因违约方的违约行为而使本协议不能全部履行、不能部分履行或不能及时履行，并由此给其他方造成损失的，该违约方应承担赔偿责任。

若违约方的违约行为将导致守约方最终不能取得按照本协议的规定应当取得的利益，该违约方应当向守约方赔偿守约方预期取得的一切利益。

二、股权购买协议

（一）合同主体与签订时间

2016年1月4日，本公司与 Wingtech Limited、Common Holdings Limited 签订了《股份收购协议》。

（二）交易价格及定价依据

交易各方同意，购买股权的作价以具备证券从业资格的资产评估机构出具之资产评估报告所确认的闻泰通讯股东全部权益于基准日的评估值为参考确定。根据银信资产评估有限公司出具的“银信评报字（2015）沪第 0488 号”《评估报告》，闻泰通讯于评估基准日的净资产评估值为 358,013.29 万元，对应 Wingtech Limited 和 Common Holdings Limited 分别持有的闻泰通讯 23.92%股权和 4.31%股权的评估值为 85,647.79 万元和 15,422.11 万元。参考前述评估值，各方同意，Wingtech Limited、Common Holdings Limited 持有的闻泰通讯股权分别作价 85,647.79 万元和 15,422.11 万元。

（三）支付方式

双方同意，本协议约定的股份转让价款（即人民币 101,069.90 万元）应于 2016 年 12 月 31 日前分别支付给出售方。

（四）资产交付或过户的时间安排

双方同意应于本协议生效后按照相关法律法规以及政府主管部门或授权部门的要求互相配合并促使闻泰通讯尽快办理本次股份收购之目标股份的变更登记、过户及交割手续。

双方同意将就本次股份收购的信息披露事宜进行协调，以确保本次股份转让按监管部门的要求进行信息披露。

本协议项下股份转让自闻泰通讯依照法律和适用的监管规则在有权政府部门办理完毕目标股份转让备案手续并将收购方记载于闻泰通讯的股东名册后视为目标股份交割手续及转让程序的完成，前述手续和程序完成之日即为目标股份交割日。

双方同意，自交割日起，与目标股份相关的全部权利、义务、责任和风险均由上市公司享有和承担。

（五）交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属

在过渡期间目标股份对应产生的盈利由上市公司享有，亏损由 Wingtech Limited 和 Common Holdings Limited 按持股比例以现金方式向上市公司进行补足。

（六）合同的生效条件和生效时间

交易各方同意，《资产置换协议》自下述条件全部得到满足之首日起生效：

- （1）本次资产置换获得上市公司董事会及股东大会审议通过；
- （2）本次资产置换获得 Wingtech Limited 和 Common Holdings Limited 内部审批机关审议通过；
- （3）本次资产置换获得闻泰通讯董事会及股东大会审议通过；
- （4）本次资产置换获得闻泰通讯有权外资主管部门的审核同意；
- （5）本次资产置换获得有权证券监管部门的同意；以及
- （6）本次资产置换获得法律法规及监管部门所要求的其他必要的事前审批、核准或同意（如有）。

（八）违约责任条款

本协议项下任何一方因违反本协议所规定的有关义务、所作出的承诺、声明和保证，即视为该方违约。因违约方的违约行为而使本协议不能全部履行、不能部分履行或不能及时履行，并由此给其他方造成损失的，该违约方应承担赔偿责任。

若违约方的违约行为将导致守约方最终不能取得按照本协议的规定应当取得的利益，该违约方应当向守约方赔偿守约方预期取得的一切利益。

第六节 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组办法》第十一条规定

本次交易中茵股份拟将其持有的连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权、江苏中茵 100%股权、苏州皇冠 100%股权和徐州中茵 3.8%股权作为置出资产，与闻天下持有的闻泰通讯 20.77%股权进行置换。交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》以及《上市规则》等法律法规的规定。本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定，情况如下：

（一）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定情况

本次交易中，上市公司拟将其持有的连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、苏州皇冠 100%股权、江苏中茵 100%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权和徐州中茵 3.8%股权作为置出资产，与闻天下持有的闻泰通讯 20.77%股权进行置换。同时上市公司或指定下属子公司分别拟按 85,647.79 万元和 15,422.11 万元的现金对价收购 Wingtech Limited 和 CHL 分别持有的闻泰通讯 23.92%和 4.31%股权，股权购买合计现金对价为 101,069.90 万元。通过前述交易收缩现有房地产业务，进一步增加对闻泰通讯的投资比例。

1、本次交易符合国家产业政策

按照证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，闻泰通讯主营业务所在行业属于“C39 计算机、通信和其他电子设备制造业”，是国家发改委《产业结构调整指导目录》和《外商投资产业指导目录》等产业目录中的鼓励类产业；

2、本次交易符合有关环境保护、土地管理、反垄断法等法律和行政法规的规定

环境保护方面，闻泰通讯的生产经营不属于重污染行业，且生产过程符合环境保护要求；

土地管理方面，本次资产置换下置出的房产子公司均已取得生产经营所需的土地权属证书，本次交易符合土地管理的相关规定。闻泰通讯生产经营用地依法取得国有土地使用权，土地使用合法合规。

反垄断法方面，根据《中华人民共和国反垄断法》以及相关规定，本次交易中置出资产不构成行业垄断行为，不涉及履行申报经营者集中程序。置入和购买资产闻泰通讯所属行业为竞争性行业，其生产经营不存在市场垄断行为，且属于收购剩余少数股东权益，不涉及履行申报经营者集中程序。

本次重大资产重组符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定。

（二）本次交易完成后，本公司仍符合股票上市条件

根据《证券法》、《上市规则》等相关法律法规的规定，上市公司股权分布需具备如下条件：若公司总股本不超过人民币 4 亿元，社会公众持有股份比例应不低于公司股份总数的 25%；若公司总股本超过人民币 4 亿元，社会公众持有股份比例不低于公司股份总数的 10%。其中，社会公众不包括：（1）持有上市公司 10%以上股份的股东及其一致行动人；（2）上市公司的董事、监事、高级管理人员及其一致行动人。

本次交易不涉及上市公司的股权变动，不会使上市公司出现《上市规则》中股权分布不具备上市条件的情况，不会导致上市公司不符合股票上市条件。

此外，上市公司 2013 年度净利润为 5,383.71 万元、2014 年度净利润 1,689.23 万元，不存在连续三年亏损的情形，符合上海证券交易所的股票上市条件。公司亦不存在依据《证券法》、《上市规则》应暂停或终止上市的其他情形。

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

上市公司本次资产置换的交易标下的置出资产的价格均以具有证券期货业务资格资产评估机构出具的资产评估报告的评估值为依据确定，置出资产评估基准日为 2015 年 9 月 30 日；置入资产参考前次交易所依据和购买资产评估基准的资产评估报告结果，前次交易所依据的资产评估报告的评估基准日为 2015 年 3 月 31 日。

天健兴业和银信评估及其经办评估师本次交易评估机构及其经办评估师与上市公司、本次交易的交易对方、标的资产之间均没有现实的或潜在的利益或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。

本次交易已经公司及具有相关证券业务资格的独立财务顾问、律师事务所等中介机构充分论证，相关中介机构已针对本次交易出具审计报告、资产评估报告、法律意见书、独立财务顾问意见等专业报告。对于本次交易涉及关联方的事项，上市公司依据《公司法》、《上市规则》、《公司章程》等相关规定，遵循公开、公平、公正的原则进行处理并履行合法程序，关联董事均在董事会表决时履行了回避表决程序。上市公司独立董事关注了本次重大资产重组的交易背景、交易标的价格公允性以及重组完成后上市公司未来的发展前景，对本次交易方案提交董事会表决前予以事前认可，同时就本次交易发表了独立意见。

综上，本次重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易所涉及的拟置出资产和拟置入资产均为股权，不涉及债权债务的转移事项。

本次交易置出资产为连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权、江苏中茵 100%股权、苏州皇冠 100%股权和徐州中茵 3.8%股权，置入资产为闻天下持有的闻泰通讯 20.77%股权。置出资产与置入资产权属清晰，不存在被设置质押等担保物权及其他权利限制，也不存在任何冻结、扣押以及可能引致诉讼或潜在纠纷的情形，相关资产的过户不存在法律障碍。

本次交易完成后，置出资产现有债权债务仍由其自身享有和承担，该等安排符合相关法律、法规的规定。

因此，本次交易所涉及之资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，且不涉及相关债权债务处理问题。

（五）有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易系公司实施战略转型的重要举措。为了抵御房地产行业的不确定性，通过本次资产置换交易，公司部分房产子公司按评估值公允定价出售，保证后续业务转型的顺利进行，本次交易是公司实现业务转型的重要途径。从公司战略转型角度审视，

本次交易有利于抵抗房地产行业调整风险，加速战略转型进程，提高公司资产质量和增强持续经营能力，有利于公司的长远发展，符合上市公司及中小股东的利益。因此，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

（六）有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，公司已经按照有关法律法规的规定建立规范的法人治理结构和独立运营的公司管理体制，做到业务独立、资产独立、财务独立、人员独立和机构独立。本次交易不会改变中茵股份的实际控制人。

作为公司整体逐步退出房地产业务战略转型的安排，本次资产置换交易中置出资产为公司所持有的连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权、江苏中茵 100%股权、苏州皇冠 100%股权和徐州中茵 3.8%股权，作为公司整体逐步出售房地产业务的交易安排，本次重大资产置换完成后，闻天下通过本次交易持有的房地产业务将转售中茵集团或者第三方。本次交易是公司实现业务转型的重要途径，公司拟通过本次资产置换交易与资产购买及后续房地产业务出售，最终实现房地产业务子公司的全部处置，并实现对闻泰通讯的 100%持股。

在完成战略转型后，上市公司未来的主要资源将集中在智能终端通讯设备制造领域。因此，本次交易不会实质改变公司与实际控制人及其关联人在业务、资产、财务、人员、机构等方面的独立性。

（七）有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

中茵股份自上市以来已逐步建立完善了法人治理结构，按照《公司法》等相关规定的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。

本次交易完成后，上市公司仍将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，采取多种措施进一步完善治理结构、规范运作，继续保持健全、有效的法人治理结构。

因此，本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构。

二、本次交易不适用《重组办法》第十三条的说明

根据《重组办法》第十三条的规定，借壳上市的判断标准为“自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人购买的资产总额，占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100%以上”。

本次交易不涉及股份发行，交易前后，高建荣均为上市公司实际控制人，中茵股份实际控制人未发生变更，因此，本次交易不属于《重组办法》第十三条所规范的“控制权发生变更”的情形，不适用第十三条的相关规定。

三、本次交易符合《重组办法》第四十三条规定

（一）本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力

本次交易完成后，上市公司主营业务将增加以智能手机为主的移动互联网设备产品的研发与制造业务。本次置出资产下的房产子公司处于尾盘销售阶段，且最近一期置出资产整体经营亏损。在完成该部分资产处置后，公司盈利能力显著增强。闻泰通讯是中国电子信息百强企业，资产质量优良，其注入上市公司后有利于提高上市公司的资产质量，增强上市公司的盈利能力和持续发展能力。

因此，本次交易可以提高上市公司资产质量，改善公司财务状况和增强持续盈利能力。

（二）本次交易有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

本次交易中，公司资产置换的交易对方闻天下持有公司 24.16%股权，系公司持股 5%以上的重要股东，属于公司的关联方。本次交易中，公司购买资产的交易对方 Wingtech Limited 系由张学政实际控制，也属于公司关联方，本次交易构成关联交易。通过本次交易，公司将全资控股闻泰通讯，有利于进一步增强对闻泰通讯的股权控制，该关联交易符合公司利益。

本次交易中，中茵集团、高建荣、闻天下、Wingtech Limited 和张学政均出具《避免同业竞争的承诺函》和《规范关联交易的承诺函》，本次交易不会导致上市公司新增同业竞争和影响公司独立性的关联交易的情形。

综上所述，本次交易有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，有利于上市公司继续保持独立性。

（三）公司最近一年财务报告被注册会计师出具无保留意见审计报告

立信会计师对上市公司 2014 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

（四）上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形

上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

（五）本次资产置换和现金购买的资产以及置出的资产，均为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

本次交易的置入和购买为闻泰通讯 49%股权。交易对方已作出承诺与保证，对所持有的闻泰通讯的股份具有合法、完整的所有权，有权转让所持有的闻泰通讯的股份，该等股份不存在信托安排或股份代持的情形，不存在任何权属纠纷或潜在争议，且该等股份未设定质押或其他任何他项权利，不存在被冻结、查封或者其他任何被采取强制保全措施的情形，不存在禁止转让、限制转让、其他任何权利限制的任何内部管理制度文件、股东协议、合同、承诺或安排。

因此，上市公司发行股份所购买资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

四、独立财务顾问和律师对本次交易是否符合《重组办法》的规定发表的明确意见

（一）独立财务顾问意见

本次交易的独立财务顾问国金证券认为：

1、本次交易遵守了国家相关法律、法规的要求，履行了必要的信息披露程序，符合《公司法》、《证券法》、《重大资产重组管理办法》等有关法律、法规的规定，并按有关法律、法规的规定履行了相应的程序；

2、本次交易所涉资产已经过具有证券从业资格的会计师事务所和资产评估公司的审计和评估，且资产评估假设、方法合理，本次交易的价格定价公允合理，不存在损害上市公司及其股东利益的情形。本次交易拟置换和购买资产的价格是以评估值为依据，经交易双方协商确定的，体现了交易价格的客观、公允；

3、本次交易拟置换和购买的标的资产权属清晰，资产过户及转移不存在法律障碍；

4、本次交易完成后，上市公司将扩大资产规模，增强持续盈利能力，提升其综合竞争能力，有利于上市公司的可持续发展；

5、本次交易完成后，上市公司将保持健全有效的法人治理结构，同时在业务、资产、财务、人员、机构方面保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；

6、本次交易完成后，上市公司仍具备股票上市的条件；

7、本次交易充分考虑到了对中小股东利益的保护。对本次交易可能存在的风险，已经作了充分详实的披露，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判”。

（二）律师意见

本次上市公司重大资产重组的法律顾问通力律师事务所认为：

“中茵股份本次重大资产重组的交易各方均具备参与本次重大资产重组的主体资格；

本次重大资产重组方案的内容符合法律、法规以及规范性文件的要求，方案内容不存在侵害中茵股份及其股东合法权益的情形；

在有关协议的签署方切实履行协议各项义务及相关方切实遵守各项承诺的情况下，本次重大资产重组在取得本法律意见书所述必要的批准、同意后，其实施不存在实质性法律障碍。”

第七节 管理层讨论和分析

一、上市公司董事会对本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析

(一) 本次交易前上市公司财务状况分析

1、资产结构分析

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 9 月 30 日，上市公司合并资产负债表中主要资产构成情况如下表所示：

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	占比	金额 (万元)	占比	金额 (万元)	占比
货币资金	6,590.30	0.97%	71,058.30	9.90%	13,587.26	2.14%
应收账款	909.86	0.13%	906.68	0.13%	6,342.25	1.00%
预付款项	12,905.80	1.91%	3,813.28	0.53%	26,105.78	4.12%
其他应收款	3,479.55	0.51%	3,092.19	0.43%	3,344.62	0.53%
存货	339,042.81	50.05%	329,825.07	45.97%	291,941.14	46.07%
其他流动资产	11,060.35	1.63%	4,861.55	0.68%	8,654.52	1.37%
流动资产合计	373,988.66	55.21%	413,557.06	57.64%	349,975.57	55.23%
长期股权投资	-	-	380.43	0.05%	383.68	0.06%
投资性房地产	73,928.07	10.91%	73,928.07	10.30%	70,592.17	11.14%
固定资产	90,447.68	13.35%	92,139.21	12.84%	55,755.15	8.80%
在建工程	7,224.53	1.07%	6,241.66	0.87%	22,617.24	3.57%
无形资产	126,383.80	18.66%	125,844.22	17.54%	126,202.11	19.92%
长期待摊费用	1,107.77	0.16%	1,584.17	0.22%	2,652.13	0.42%
递延所得税资产	4,371.39	0.65%	3,827.77	0.53%	3,414.58	0.54%
其他非流动资产	-	-	22.54	0.00%	2,055.65	0.32%
非流动资产合计	303,463.25	44.79%	303,968.07	42.36%	283,672.73	44.77%
资产总计	677,451.90	100.00%	717,525.13	100.00%	633,648.30	100.00%

如上表所示，本次交易前，报告期各期末上市公司流动资产占资产总额的比例分别为 55.23%、57.64%和 55.21%，非流动资产占资产总额的比例分别为 44.77%和 42.36%和 44.79%，公司资产构成较为稳定。

上市公司流动资产主要由货币资金和存货构成，报告期内存货占公司整体资产的比重均稳定在 50%左右，其中徐州中茵主要处于开发阶段，报告期内徐州中茵的账面存货金额分别为 72,230.67 万元、158,069.16 万元和 163,514.14 万元，徐州中茵的地产项目开发和销售进度在未来将很大程度上影响公司的流动资产规模和比例。

上市公司非流动资产主要由投资性房产、固定资产和无形资产构成。各项非流动资产占比稳定，未发生重大变动。其中，投资性房产主要为江苏中茵所持有的中茵广场等商业物业，固定资产主要为中茵股份母公司所拥有的黄石中茵大酒店物业资产和江苏中茵持有的物业，无形资产主要构成项目为公司下属子公司蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司拥有的探矿和采矿权。

2、负债结构分析

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 9 月 30 日，上市公司合并资产负债表中主要负债构成情况如下表所示：

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	占比	金额 (万元)	占比	金额 (万元)	占比
短期借款	7,500.00	2.44%	47,970.00	13.83%	61,000.00	13.79%
应付账款	56,453.60	18.39%	68,965.98	19.88%	73,822.93	16.69%
预收款项	36,620.73	11.93%	45,240.92	13.04%	116,350.44	26.31%
应付职工薪酬	280.43	0.09%	530.31	0.15%	404.04	0.09%
应交税费	2,136.69	0.70%	2,673.24	0.77%	4,329.96	0.98%
应付利息	-	-	1,283.72	0.37%	-	-
应付股利	6.50	0.00%	6.5	0.00%	6.5	0.00%
其他应付款	97,642.94	31.80%	65,917.77	19.00%	86,373.00	19.53%
一年内到期的非流动负债	38,576.00	12.56%	34,400.00	9.92%	7,000.00	1.58%
流动负债合计	239,216.89	77.91%	266,988.43	76.96%	349,286.86	78.99%
长期借款	65,200.00	21.23%	77,500.00	22.34%	91,700.00	20.74%
递延所得税负债	2,624.83	0.85%	2,447.03	0.71%	1,212.46	0.27%

非流动负债合计	67,824.83	22.09%	79,947.03	23.04%	92,912.46	21.01%
负债合计	307,041.72	100.00%	346,935.46	100.00%	442,199.32	100.00%

如上表所示，本次交易前，报告期各期末上市公司流动负债占负债总额的比例分别为 78.99%、76.96%和 77.91%，非流动负债占负债总额的比例分别为 21.01%、23.04%和 22.09%。上市公司负债构成较为稳定。公司流动负债主要由短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

公司预收账款主要构成为预收购房款，公司预收账款金额近两年一期呈下降趋势，主要受到下属房产开发子公司房产开发和预售进度影响。2013 年，苏州皇冠下的星墅湾项目和昆山泰莱下的黄浦君庭当期预售情况良好，两家公司 2013 年期末预收购房款金额分别为 4.60 亿元和 4.56 元，占 2013 年公司期末预收账款总额的 78.79%，上述预售收入使得 2013 年期末公司预收账款金额和预收账款占整体负债规模的比重较高。公司的其他应付款主要为对公司控股子公司中小股东的往来款项和计提的土地增值税。

上市公司非流动负债主要由长期借款和递延所得税负债构成，报告期内，公司长期借款逐年下降，一年内到期的非流动负债逐年上升，主要因为公司在现有长期借款到期的背景下，逐步转入流动负债所致。

3、现金流量分析

根据 2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月本公司合并现金流量表，本公司现金流状况如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	-37,689.15	-92,822.28	53,278.16
投资活动产生的现金流量净额	-2,385.68	-12,992.87	-23,329.10
筹资活动产生的现金流量净额	-24,214.18	163,886.86	-36,245.71
现金及现金等价物净增加额	-64,289.00	58,071.70	-6,296.65

报告期内，受到 2013 年苏州皇冠下的星墅湾项目和昆山泰莱下的黄浦君庭当期预售影响，当年预收金额为 9.17 亿元，大大增加了 2013 年的当年经营活动现金流。

2014 年，徐州中茵主要处于项目开发时期，项目开发支出较大，使得当期经营活动现金流出现赤字。

4、偿债能力分析

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 9 月 30 日，本公司合并报表口径主要偿债指标如下表所示：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
资产负债率	45.32%	48.35%	69.79%
流动比率	1.56	1.55	1.00
速动比率	0.10	0.30	0.14

2014 年公司资产负债率较 2013 年大幅下降，主要因为 2014 年 9 月公司通过非公开发行股票，募集资金 17 亿元，主要用于徐州中茵房地产业务的开发，股东权益资金的补充大大降低了公司的资产负债率。

公司速动比率较低，主要因为公司作为房产开发公司，主要资金和资源主要集中在房地产业务上，体现为公司的存货、投资性房产和固定资产，且公司房产销售以预售形式实现，应收账款金额相对较低，预收账款金额占比较高。而计算速动比率时需要将存货予以剔除，且将预收账款作为流动负债的基数，公司房地产业务的运作模式和结算特征决定了公司的流动比率，尤其是速动比率较低。最近一年一期，公司流动比率相对稳定。

（二）本次交易前上市公司经营成果分析

公司最近两年一期的经营成果如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	45,936.01	162,305.05	236,779.61
营业成本	26,907.42	120,348.45	145,482.27
营业利润	1,674.24	11,582.61	9,529.48
利润总额	1,760.44	10,463.53	15,754.89
净利润	380.74	5,064.62	10,424.75
归属于母公司所有者的净利润	-951.83	1,689.23	5,383.71
加权平均净资产收益率	-0.37%	1.30%	6.50%

扣非后加权平均净资产收益率	-0.36%	0.17%	1.68%
综合毛利率	41.42%	25.85%	38.56%
基本每股收益(元/股)	-0.02	0.05	0.16

1、收入结构分析

本次交易前，最近两年上市公司营业收入的构成情况如下：

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
主营业务收入	43,024.23	93.66%	158,691.04	97.77%	233,957.63	98.81%
其他业务收入	2,911.78	6.34%	3,614.01	2.23%	2,821.98	1.19%
营业收入合计	45,936.01	100.00%	162,305.05	100.00%	236,779.61	100.00%

上市公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月的主营业务收入分别为 233,957.63 万元、158,691.04 万元和 43,024.23 万元，分别占到营业收入 98.81%、97.77%和 93.66%，公司的主营业务突出。

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
房地产业	32,797.78	76.23%	143,496.77	90.43%	176,554.63	75.46%
采矿业	-	0.00%	2,114.92	1.33%	-	0.00%
服务业	10,226.45	23.77%	13,079.34	8.24%	6,830.08	2.92%
药业	-	0.00%	-	0.00%	50,572.92	21.62%
主营业务收入合计	43,024.23	100.00%	158,691.04	100.00%	233,957.63	100.00%

房地产业务一直是公司的主要收入来源，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，公司 2014 年以后不再产生药业业务收入。

2、期间费用分析

上市公司的期间费用包括销售费用、管理费用以及财务费用，最近两年一期公司期间费用情况如下：

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度	
	金额(万元)	占营业收入比例	金额(万元)	占营业收入比例	金额(万元)	占营业收入比例
销售费用	1,279.10	2.78%	2,687.41	1.66%	41,472.95	17.52%

管理费用	9,365.06	20.39%	14,187.22	8.74%	13,397.17	5.66%
财务费用	2,843.62	6.19%	4,907.43	3.02%	6,228.18	2.63%
合计	13,487.78	29.36%	21,782.06	13.42%	61,098.30	25.80%
营业收入	45,936.01	100.00%	162,305.05	100.00%	236,779.61	100.00%

(1) 销售费用

公司最近两年一期销售费用构成如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
市场开拓费	-	-	18,299.74
运输费	-	-	6,483.29
工资	168.45	188.11	7,181.23
广告宣传费	388.47	962.90	2,531.89
办公费	13.75	38.66	674.21
通讯费	0.75	7.54	534.22
职工福利费	19.51	51.07	636.45
佣金	472.49	1,045.36	4,075.70
其他	26.10	2.69	228.70
制作印刷费	114.40	238.88	395.50
业务招待费	13.64	23.35	218.54
房租租赁费	-	-	120.57
企业策划费	61.54	128.84	92.91
合计	1,279.10	2,687.41	41,472.95

报告期内，公司销售费用分别为 41,472.95 万元、2,687.41 万元和 1,279.10 万元，主要为市场开拓费用、销售人员工资、广告宣传费用、佣金。营业费用中市场开拓费和运输费主要归属于西藏泰达厚生医药有限公司，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，2014 年以后不再产生市场开拓费和运输费。

(2) 管理费用

公司最近两年一期管理费用构成如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
工资	3,252.23	4,644.10	4,441.79
税金	747.58	1,100.11	1,346.09
折旧费	2,389.81	3,835.85	2,154.18
业务招待费	119.56	275.20	511.91
福利费	205.21	607.57	673.14
社会保险费	479.49	677.11	436.54
办公费	316.54	328.69	942.44
其他	201.99	221.42	314.99
汽车费用	178.95	294.74	290.03
物管维修费	89.65	427.26	324.90
审计咨询评估费	183.17	174.64	318.93
差旅交通费	132.87	240.65	298.47
水电费	48.37	115.73	173.93
会务费	27.09	63.45	21.26
住房公积金	115.97	140.10	156.39
通讯费	83.13	85.44	89.71
劳动保护费	29.64	66.39	61.30
租赁费	153.66	62.65	62.33
低值易耗品摊销	56.11	114.69	140.57
劳务费用	56.27	60.16	32.20
工会经费	15.00	47.33	56.74
资产保险	34.09	47.34	19.71
职工教育经费	3.12	2.91	4.93
无形资产摊销	40.33	52.44	29.45
酒店管理费	283.34	421.66	195.23
酒店入门费	-	-	300.00
矿山资源补偿费	2.00	79.60	-
空置房	93.68		
办公维修费	2.64		
诉讼费	20.22		
残疾人就业保障金	3.36		
合计	9,365.06	14,187.22	13,397.17

报告期内，公司管理费用分别为 13,397.17 万元、14,187.22 万元和 9,365.06 万元，主要是公司管理人员的工资和社会保险费、折旧及摊销、管理部门发生的办公费等。

（3）财务费用

公司最近两年一期财务费用构成如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
利息支出	3,543.26	5,617.39	6,215.62
减：利息收入	773.21	-832.00	-81.65
汇兑损益	-	0.00	-
手续费	-	122.05	94.21
合计	73.57	4,907.43	6,228.18

报告期内，公司财务费用主要为利息支出。

二、对拟置出资产的行业特点和经营情况的讨论与分析

（一）行业特点

1、拟置出资产所属行业概况

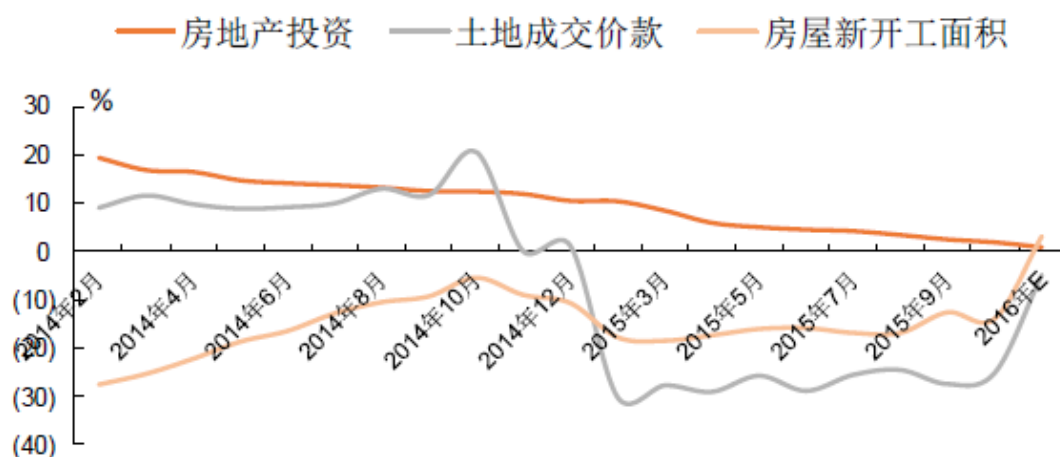
（1）行业分类与发展概况

本次交易的标的连云港中茵、昆山泰莱、苏州皇冠、江苏中茵和徐州中茵主营业务为房地产投资、开发与经营，根据《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》和《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司主营业务所属产业为“K70 房地产业”门类的“K7010 房地产开发经营”。本次交易的标的昆山酒店和中茵商管分别经营酒店管理和物业管理。

我国房地产供应在较长一段时间里主要以自建房和福利分房为主，并未形成房地产市场，改革开放之后房地产业伴随计划经济向市场经济的转变也逐步进行发展模式转型，近十余年房地产开发投资一直维持 15%以上的增长率，房地产市场取得了巨大的发展，而且房地产行业关联度高、辐射行业广，房地产开发投资在全社会固定资产投资中的占比较稳定地维持在 15-20%，对国民经济具有较强的带动作用，现已逐步发展为国民经济的支柱产业。

2014 年以来，随着宏观调控及经济走势影响，房地产价格不断回调并出现拐点迹象，各地逐渐重新考量限购、限贷政策，2014 年 9 月中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》放宽对首套房的认定并鼓励房地产开发企业合理融资，上述政策的松绑体现了房地产市场中行政调节手段的逐步淡出，未来调节功能开始回归市场。截止 2015 年 11 月，根据国家统计局的数据，与去年同月相比，70 个大中城市中，新建商品住宅价格下降的城市有 49 个，上涨的城市有 21 个。

从宏观环境看，中国经济整体正呈现转型趋势。从 2014 年起，以服务业也为代表的第三产业在中国 GDP 累计同比的贡献率已超过以投资制造为代表的第二产业。2015 年 1-9 月，第三产业对 GDP 累计同比的贡献达到 58.8%，而第二产业则只有 36.8%，随着以投资和生产为特点的传统房地产、工业制造类企业盈利环境正在迅速恶化，2015 年货币政策及行业政策的频繁松绑，短期看地产行业正在艰难复苏及去库存过程之中。



资料来源: wind, 平安证券研究所

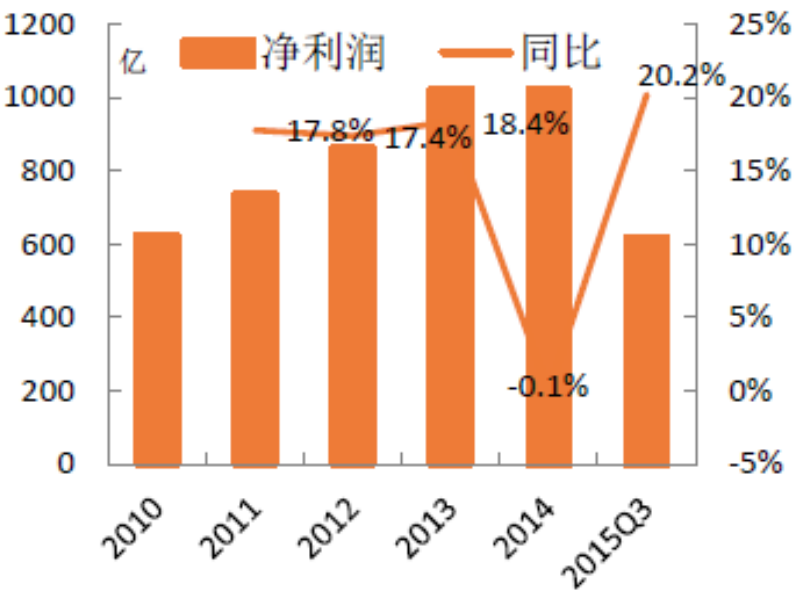
房产行业经过多年的快速发展，目前行业两个主要困境。

一是投资规模的增长乏力问题。我国房地产投资数据由 2013 年末的 19.8%一路下降至 2015 年 10 月的 2%左右，2015 年 1-10 月新开工面积下降 13.9%，商品房施工面积仅同比上升 2.3%，土地成交价款同比下降 25.2%。由于新开工及土地购置下行，2016 年行业投资增速有进一步下行的压力。

二是区域发展的结极性矛盾，即一事线城市与三四线城市市场供需结极的差别，这主要以人口流动及土地供应有关。城市人口的增长是驱动过去 20 年房地产行业收展的重要因素，其中约 40%的新增城市人口来自于征用城市临近区的土地吸纳当地人

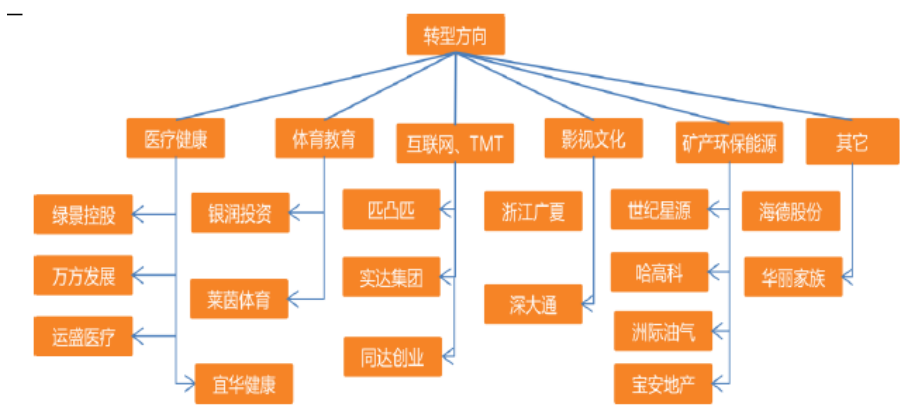
口。未来随着城市扩张乏力及对于征地的限制，城市扩张增速显著放缓。同时，当前我国城市化率早已超过 50%，形成了 2 个（北京、上海）人口超过 2,000 万人级别的巨型城市，随着城市化进入中后期，巨型城市的形成是重大趋势，但土地供应的长期瓶颈使一线城市大城市的供需缺口压力客观存在。这种结极化差距具体表现在，2015 年 1-11 月，一线城市销售面积上升 38%，二线城市上升 22%，三四线城市上升 20%。房地产平均价指，一线城市同比上升 15%，二线城市同比持平，三四线城市同比下降 2%。

受到行业投资开发增长限制、土地成本高企以及区域分化下二三线城市的市场收缩影响，我国房产行业企业收入、利润增速在 2014 年出现下滑，未来行业主要任务是去库存化，行业开发规模预计难以提升。



资料来源: wind, 平安证券研究所预测

基于对房产开发行业未来的认知，行业内中小规模的房产开发上市公司在主营业务难以持续增长的背景下，开始考虑通过产业并购、资产出售等多种方式进行地产业务的退出和收缩，并探索对新兴产业的投资进入，培养新的营业收入和利润增长点。



截止 2015 年三季度，房产行业上市公司拟通过并购等方式进行产业转型的情况如下：

公司名称	增发预案公告日	增发进度	募投资金投向或定增收购资产方向
绿景控股	2015-9-2	董事会预案	医疗、医院
万方发展	2015-1-27	股东大会通过	土地一级开发
宜华健康	2014-7-4	实施	收购众安康医疗资产
银润投资	2015-8-10	股东大会通过	收购学大教育、投向在线教育等项目
同达创业	2014-10-10	停止实施	收购视博数字股权
实达集团	2015-8-15	证监会核准	收购深圳兴飞、投向通讯类项目
深大通	2015-7-23	证监会核准	投向移动广告营销、户外媒体等项目
世纪星源	2015-5-9	已实施	收购博世华股权、布局环保
哈高科	2015-11-21	董事会预案	布局光伏
宝安地产	2015-10-27	股东大会通过	布局光伏新能源
海德股份	2015-10-30	董事会预案	布局不良资产管理
华丽家族	2015-5-6	发审委通过	收购墨烯控股
运盛医疗	2015-2-7	停止实施	收购麦迪克斯、布局医疗信息化
洲际油气	2015-12-4	实施	收购马腾公司、布局石油开发
莱茵体育	2013-9-18	实施	二级市场开发

（2）行业内主要企业及市场份额

根据国家统计局数据统计，2014 年我国商品房销售总额 76,292.41 亿元，销售面积 120,648.54 万平方米。销售额前五大企业分别为：万科企业股份有限公司、绿地控股股份有限公司、大连万达商业地产股份有限公司、恒大地产集团有限公司、保利房地产（集团）股份有限公司。其有关情况如下：

1) 万科企业股份有限公司

万科企业股份有限公司成立于 1984 年，1988 年进入房地产行业，目前主营业务包括房地产开发和物业服务。公司聚焦城市圈带的发展战略，截至 2014 年底，公司进入中国大陆 65 个城市，分布在以珠三角为核心的广深区域、以长三角为核心的上海区域、以环渤海为核心的北京区域，以及由中西部中心城市组成的成都区域。此外，公司自 2013 年起开始尝试海外投资，目前已经进入香港、新加坡、旧金山、纽约等 4 个海外城市，参与 6 个房地产开发项目。2014 年万科大陆地区实现销售金额 2,120.00 亿元，销售面积 1,783.90 万平米，分别占全国销售额及销售面积的 2.78%与 1.48%。

2) 绿地控股股份有限公司

绿地控股股份有限公司成立于 1992 年，总部设立于中国上海。成立 23 年来，绿地已在全球范围内形成了“以房地产开发为主业，大基建、大金融、大消费等新兴产业并举发展”的多元格局，坚定实施资本化、公众化、国际化发展战略，旗下企业及项目遍及北京、上海、广州等 80 多个中国城市以及美国、英国、德国、澳大利亚、加拿大、韩国、泰国、马来西亚等海外九国十二城。2014 绿地控股股份有限公司实现销售金额 2,080.20 亿元，销售面积 2,010.80 万平米，分别占全国销售额及销售面积的 2.73%与 1.67%。

3) 大连万达商业地产股份有限公司

大连万达商业地产股份有限公司成立于 2002 年，隶属于中国万达集团。该公司销售的物业目前大多为万达广场综合体的一部分，主要包括商铺、写字楼、SOHO 及住宅等业态。

2014 年大连万达商业地产股份有限公司大陆地区实现销售金额 1,601.50 亿元，销售面积 1,478.18 万平米，分别占全国销售额及销售面积的 1.97%与 0.98%。

4) 恒大地产集团有限公司

恒大地产集团有限公司成立于 1997 年，拥有中国特级资质的建筑工程公司、甲级资质的建筑设计研究院和工程监理公司、一级资质的房地产开发公司和物业管理公司。恒大在广东、北京、上海、天津、重庆、山东、安徽、山西、河南、辽宁、湖南、江西、湖北、江苏、黑龙江、吉林、广西、甘肃、陕西、四川、海南、内蒙古、福建等地设立 24 家分公司(地区公司)，在全国 150 多个主要城市拥有大型项目 300 多个。

2014 年恒大大陆地区实现销售金额 1,376.30 亿元，销售面积 1,901.70 万平米，分别占全国销售额及销售面积的 1.80%与 1.58%。

5) 保利房地产（集团）股份有限公司

保利地产成立于 1992 年，经过十年扎实发展，2002 年成功完成股份制改造，遂开始实施全国化战略，加强专业化运作，连续实现跨越式发展。目前，公司已完成以广州、北京、上海为中心，覆盖 57 个城市的全国化战略布局，拥有 292 家控股子公司，业务拓展到房地产开发、建筑设计、工程施工、物业管理、销售代理以及商业会展、酒店经营等相关行业。2014 年保利地产大陆地区实现销售金额 1,361.60 亿元，销售面积 1,065.60 万平米，分别占全国销售额及销售面积的 1.78%与 0.88%。

2、进入行业的有利与不利因素

(1) 有利因素

1) 经济持续增长

房地产行业与经济发展水平密切相关，房地产业的增长同步经济增长且呈放大式波动，经济发展情况对房地产业具有重大影响。我国经济已经高速增长了三十多年，近两三年出现增长放缓的势头，2012 至 2014 年 GDP 增长率分别为 7.65%、7.65%及 7.4%，城镇居民家庭人均可支配收入的名义同比增幅分别为 12.60%、9.70%及 10.10%。根据中国社会科学院最新发布的《中国经济形势分析与预测》，在国内资源环境约束加强、国际经济复苏不稳定的压力下，我国经济逐渐进入增速趋于放缓、结构趋于优化的“新常态”，中国经济目前处于“增长速度换挡期、结构调整阵痛期和前期刺激消化期”，改革红利的释放需要一个过程，经济增速结构性回落具有一定的必然性和合理性。在外需难以大幅提升，国内消费总体平稳，投资相对不足等制约因素的影响下，我国经济近期内实现类似以往的高速增长存有较大挑战，但 GDP 增长率会稳定在 7%左右，我国仍为增长最快的经济体之一，经济继续稳定的增长将为房地产业的发展提供坚实基础。

2) 城镇化不断推进

改革开放以来我国的城镇化水平得到了大力发展。根据美国城市地理学家诺瑟姆（Ray Northam）的“城镇化过程曲线”理论，城镇化水平达到 10%时表明城镇化开始启动，城镇化水平达到 30%时进入到加速阶段并直至达到 60-70%，此后城镇化进

入稳定阶段。我国城镇化率在 1996 年达到 30%进入城镇化加速阶段，近二十年年城镇化率平均每年增长近 1.4 个百分点。截至 2014 年，我国常住人口城镇化率达到 54.6%，户籍人口城镇化率只有 37.1%，远低于发达国家 80%的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家 60%的平均水平，城镇化还有很大发展空间。根据《国家新型城镇化规划(2014-2020)》设立的发展目标，2020 年我国常住人口城镇化率达到 60%，城镇化率平均每年增长 1.05 个百分点，意味着每年约有 1,400 万人从农村转移至城镇，以 2012 年人均 32.9 平方米计算，转移人口每年对住宅面积需求达 4.6 亿平方米，占目前年房屋竣工面积和住宅商品房销售面积的比例分别为 45%和 40%。另外，我国目前城镇户籍人口占比仅 37.1%，与常住人口城镇化率差 17.5 个百分点，涉及人口约 2.4 亿人，其中相当一部分人受到近年限购政策的影响，随着城镇化户籍制度的改革以及限购政策的放松，该部分人群的住房需求将逐步得到释放。城镇化的快速推进将对房地产业的发展提供有力的拉动作用。

3) 改善型住房需求增长旺盛

我国从 1980-1990 年经历了新中国成立后的第二次人口出生高峰，此次人口出生高峰形成了过去十余年中国房地产市场的增量需求来源，快速发展的房地产市场逐渐满足了生于 1980-1990 年人口的首次置业需求，随着此部分人口成为劳动力市场主要力量，收入水平逐步上升，家庭成员（孩子）增加，原有住房可能难以满足他们的住房需求，并将逐步产生改善型住房需求。改善型住房需求主要集中在 30-50 岁人口，生于 1980-1990 年人口高峰的人群将会在 2010-2040 年释放改善型住房需求，并对房地产业的发展提供良好支撑。

(2) 不利因素

1) 土地成本趋高

我国对土地实行社会主义公有制，国家基于“粮食安全”、“农村土地基本保障”等统筹兼顾的考虑严格控制土地供给，土地供给制度缺乏弹性，目前实施的国有土地使用权出让制度在提高土地利用效率的同时也推高了土地价格。2004-2014 年房地产开发企业购置的土地面积基本稳定在 4 亿平方米左右，但土地成交价款从 2004 年的 2,888 亿元增至 2013 年的 10,019.88 亿元，土地平均价格增长了约 2.5 倍。土地成本趋

高会增加房地产开发企业的资金压力，批租制的土地出让金缴纳方式会进一步放大这种资金压力，并对房地产行业产生制约性影响。

2) 人口结构老龄化

根据联合国划分标准，当一个国家或地区 65 岁及以上老年人口数量占总人口比例超过 7%，则表明进入老龄化，2001 年我国 65 岁及以上老年人口占比超过 7%，标志着我国进入老龄化社会，我国劳动人口（15 至 64 岁）在总人口的占比目前已接近峰值（74%左右）并预计逐渐回落。因收入下降、支出增加，老年人口的房地产需求下降，以房养老的养老保障机制会同时减少需求并增加供给，随着人口老龄化的加速，房地产市场供需情况会有较大调整。人口结构老龄化和劳动人口占比的减少意味着总体工作时间的减少和社会福利支出的增加，不利于经济的增长，与经济发展联系密切的房地产市场很可能受到波及。

3、进入行业的主要障碍

（1）资金壁垒

房地产业是资金密集型行业，房地产企业对资金具有很强的依赖性。我国目前对用作经营性目的土地使用权的出让采用招拍挂的方式，通过这种方式可以提高土地的利用价值并确定土地使用权的市场化价格，这对房地产企业的资金实力提出了较高的要求，资金实力较弱的企业很难在招拍挂中与资金实力强的企业竞争并获取土地，并会在后续的产品设计、营销推广、品牌建设等方面处于劣势，不利于企业核心竞争力的形成及长远发展，因此房地产企业必须具有良好的资金实力。另外，房地产企业在项目开发前期的土地购置和建筑施工阶段需要支付大量资金，而资金回笼需待至预售和销售阶段，资金支出和回笼在时间上的错位加大了房地产企业财务费用的支出，这对房地产企业的资金实力提出了更高的要求。

（2）资质壁垒

《城市房地产开发经营管理条例》要求：“房地产开发主管部门应当根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等，对备案的房地产开发企业核定资质等级。房地产开发企业应当按照核定的资质等级，承担相应的房地产开发项目。”我国对房地产开发企业的资质分为一、二、三、四个等级并对资质等级实行分级管理，不同资质的企业在业务承揽范围和建筑面积等方面具有差别化要求，不具有符合要求

资质等级的房地产企业无法承揽超出区域范围或超过规定建筑面积的项目。新进入房地产行业的企业短期内无法取得较高等级的资质，并因此在项目开发和业务开展上受到限制，资质要求对拟进入该行业的公司设定了一定障碍。

(3) 土地储备

土地是房地产企业最关键的资源之一，土地储备也是房地产行业产业链的起始环节，没有土地储备的房地产开发企业很难正常开展经营活动。土地储备能力反映了一个房地产企业的综合能力，除了前述提及的资金实力和开发资质，企业对公司战略的制定和执行、行业走势的判断、产品及客户群定位及土地储备节奏的把握等均对土地储备能力有较大影响，新进入房地产行业的企业在无任何方面积累和沉淀的情况下，短期内很难在土地储备的品质和数量上与业内企业竞争，在一定程度上阻碍了业外公司的进入。

4、行业周期性、区域性、季节性特征

房地产业作为国民经济的先导型产业、基础型产业，具有明显的周期性特点，房地产业的增长同步经济增长且呈放大式波动；且存在区域性特点，一、二线城市由于聚集了过多的资源，需求集中，从而能带动该城市房地产业的发展；在季节性方面，受房地产投资季节性影响，房地产行业具有一定的季节性特征。

5、房地产行业与上、下游行业之间的关联性及影响

房地产行业与产业链上的相关行业具有高度关联性。房地产业的发展具有影响并带动其他产业和整个国民经济增长的重要作用，具备支柱产业的特性。其中，与上游产业部门相联系的主要有：建材、冶金、轻工、机电等行业；与中游产业部门相联系的主要有：建筑施工、装饰装修、厨卫洁具、园林绿化以及金融业等；与下游产业部门相联系的主要有：家具、家用电器、通信工具等民用工业，以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。

(二) 核心竞争力及行业地位

本次交易中，将置出上市公司的 4 家房产开发子公司连云港中茵、昆山泰莱、苏州皇冠、江苏中茵在过去两年一期的营业收入规模如下：

子公司	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度

江苏中茵	3,888.86	4,998.40	8,340.20
连云港中茵	2,714.19	11,524.01	21,774.08
昆山泰莱	1,095.27	55,503.53	30,494.91
苏州皇冠	6,574.24	60,544.99	45,043.24
合计	14,272.56	132,570.94	105,652.42

上述 4 家房产开发子公司在所属区域均具有一定的区域知名度和影响力，整体营业收入规模在行业处于中游水平，且业务收入受房地产市场宏观调控政策和自身项目开发销售进度影响有一定波动。

（三）财务状况分析

1、置出资产之一：连云港中茵

（1）资产的主要构成及其变化情况分析

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	占比	金额 (万元)	占比	金额 (万元)	占比
货币资金	728.70	3.40%	2,226.14	9.23%	1,417.82	3.42%
应收账款	2.40	0.01%	2.70	0.01%	71.28	0.17%
预付款项	235.07	1.10%	167.12	0.69%	1,312.89	3.17%
其他应收款	5,616.14	26.21%	5,865.57	24.31%	19,664.37	47.50%
存货	3,096.77	14.46%	4,354.78	18.05%	8,592.77	20.76%
其他流动资产	157.24	0.73%	4.23	0.02%	52.55	0.13%
流动资产合计	9,836.32	45.91%	12,620.55	52.31%	31,111.68	75.15%
投资性房地产	8,843.09	41.28%	8,668.17	35.93%	7,235.03	17.48%
固定资产	1,873.71	8.75%	1,932.32	8.01%	2,009.38	4.85%
递延所得税资产	870.38	4.06%	903.53	3.75%	1,042.75	2.52%
非流动资产合计	11,587.18	54.09%	11,504.01	47.69%	10,287.17	24.85%
资产总计	21,423.50	100.00%	24,124.56	100.00%	41,398.85	100.00%

连云港中茵开发项目为中茵名都，2006 年开工，采取滚动开发模式，整体竣工时间为 2013 年。

连云港中茵在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日的资产总计分别为 41,398.85 万元、24,124.56 万元和 21,423.50 万元，其中，流动资产各期占比分别为 75.15%、52.31%和 45.91%。流动资产主要由其他应收款和存货构成，两项合计占比

分别为 68.26%、42.36%和 40.67%。存货主要为连云港中茵开发的中茵名都项目，现已全部开发建设完工，楼盘的逐期销售导致存货金额逐年下降。其他应收款大部分由应收关联方款项构成，主要为上市公司内部往来款。非流动资产主要由投资性房地产和固定资产组成，投资性房地产由以租赁为目的的房屋建筑物构成，近两年及一期的金额变动主要由公允价值变动引起。固定资产金额近两年及一期的变动均由正常折旧引起。

（2）负债的主要构成及其变化情况分析

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
应付账款	711.47	12.46%	1,738.34	24.53%	3,462.55	11.94%
预收款项	315.06	5.52%	421.98	5.95%	4,445.85	15.33%
应交税费	512.84	8.98%	645.75	9.11%	1,129.97	3.90%
其他应付款	3,318.28	58.10%	3,506.33	49.47%	16,884.29	58.23%
流动负债合计	4,857.65	85.05%	6,312.40	89.06%	25,922.66	89.41%
长期借款	-	0.00%	-	0.00%	2,700.00	9.31%
递延所得税负债	853.59	14.95%	775.16	10.94%	371.90	1.28%
非流动负债合计	853.59	14.95%	775.16	10.94%	3,071.90	10.59%
负债合计	5,711.24	100.00%	7,087.56	100.00%	28,994.56	100.00%

连云港中茵在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日的负债合计分别为 28,994.56 万元、7,087.56 万元和 5,711.24 万元。其中，流动负债在各期的占比分别为 89.41%、89.06%和 85.05%，主要由应付账款和其他应付款构成，两项各期合计占比分别为 70.17%、74.00%和 70.56%。应付账款的逐期减少主要由房产开发产品的竣工所致，其他应付款主要由计提的土地增值税构成。非流动负债占比较小，各期占比分别为 10.59%、10.94%和 14.95%，主要由递延所得税负债构成。

（3）偿债能力分析

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率	2.02	2.00	1.20
速动比率	1.36	1.31	0.87
资产负债率	26.66%	29.38%	70.04%
息税折旧摊销前利润 (万元)	858.55	6,255.30	6,644.69

连云港中茵在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日的流动比率分别为 1.20 倍、2.00 倍和 2.02 倍，逐期上升并在最近一年及一期均稳定在 2 倍以上；速动比率分别为 0.87 倍、1.31 倍和 1.36 倍，逐期上升并在 2014 年后维持在 1.3 倍以上；资产负债率在 2013 年为 70.04%，在 2014 年后下降至 30%以下。

上述指标表明随着连云港中茵房地产项目的逐步竣工，其短期偿债能力逐步提升，不存在短期偿债风险；息税折旧摊销前利润在 2013 年和 2014 年维持在 6,000 万元以上，2015 年 1-9 月下降至 858.55 万元，主要原因为前期开发房产项目已经基本销售完毕，由于二、三线房地产市场持续低迷，连云港中茵在中茵名都项目后，未进行后续房地产项目开发和销售，从而导致息税折旧摊销前利润在 2015 年大幅下降，但由于其账面不存在银行借款，资产负债率也处于较低水平，其长期偿债能力也不存在较大风险。

（4）资产周转能力分析

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收账款周转率	904.73	295.37	580.41
存货周转率	0.51	0.88	0.74

在 2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月，连云港中茵的应收账款周转率分别为 580.41 次、295.37 次和 904.73 次，存货周转率分别为 0.74 次、0.88 次和 0.51 次。应收账款周转率偏高的主要原因是，连云港中茵的房产项目销售模式基本为现房销售，账面应收账款金额规模较小。

（5）财务性投资分析

最近一期末，连云港中茵不存在持有金额较大的交易性金融资产、可供出售的金融资产、借与他人款项、委托理财等财务性投资的情形。

2、置出资产之二：昆山泰莱

（1）资产的主要构成及其变化情况分析

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	占比	金额 (万元)	占比	金额 (万元)	占比
货币资金	406.27	1.56%	1,962.44	6.69%	2,759.79	4.53%
预付款项	170.68	0.65%	644.14	2.19%	628.85	1.03%

其他应收款	13,685.01	52.45%	14,669.56	49.99%	16,345.44	26.85%
存货	10,226.71	39.19%	11,084.66	37.77%	36,414.09	59.81%
其他流动资产	1,255.66	4.81%	549.05	1.87%	4,127.42	6.78%
流动资产合计	25,744.33	98.67%	28,909.85	98.51%	60,275.59	99.01%
固定资产	158.07	0.61%	234.89	0.80%	368.16	0.60%
递延所得税资产	189.72	0.73%	201.36	0.69%	235.01	0.39%
非流动资产合计	347.79	1.33%	436.25	1.49%	603.16	0.99%
资产总计	26,092.12	100.00%	29,346.10	100.00%	60,878.76	100.00%

昆山泰莱在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日的资产总计分别为 60,878.76 万元、29,346.10 万元和 26,092.12 万元,其中,流动资产各期占比分别为 99.01%、98.51% 和 98.67%。流动资产主要由其他应收款和存货构成,两项合计占比分别为 86.66%、87.76%和 91.64%。昆山泰莱目前账面存货主要为开发的秦峰星尚项目,现已全部开发建设完工,楼盘的逐期销售导致存货金额逐年下降。其他应收款大部分由应收关联方款项构成,主要为上市公司内部往来款。昆山泰莱的非流动资产占比较小,各期分别为 0.99%、1.49%和 1.33%。

(2) 负债的主要构成及其变化情况分析

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
应付账款	11,846.89	75.51%	14,846.28	80.28%	7,037.29	12.71%
预收款项	2,536.95	16.17%	1,669.96	9.03%	47,274.77	85.36%
应交税费	3.86	0.02%	798.82	4.32%	19.09	0.03%
其他应付款	1,301.05	8.29%	1,177.67	6.37%	1,048.91	1.89%
流动负债合计	15,688.75	100.00%	18,492.73	100.00%	55,380.07	100.00%
负债合计	15,688.75	100.00%	18,492.73	100.00%	55,380.07	100.00%

昆山泰莱在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日的负债合计分别为 55,380.07 万元、18,492.73 万元和 15,688.75 万元,各期均由流动负债构成。流动负债中,主要组成部分为应付账款和预收账款,两项各期合计占比分别为 98.07%、89.31%和 91.68%。应付账款和预收账款的逐期减少主要由房产开发产品的竣工所致。

(3) 偿债能力分析

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率	1.64	1.56	1.09
速动比率	0.91	0.93	0.36
资产负债率	60.13%	63.02%	90.97%
息税折旧摊销前利润 (万元)	-361.53	7,251.21	-211.51

昆山泰莱开发的秦峰广场 2008 年竣工，黄浦君庭项目 2011 开工建设，2014 年完成竣工；秦峰星尚 2011 年开工建设，2013 年竣工；目前账面存货主要为秦峰星尚待售房产。

昆山泰莱在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日的流动比率分别为 1.09 倍、1.56 倍和 1.64 倍，逐期上升并在最近一年及一期均稳定在 1.5 倍以上；速动比率分别为 0.36 倍、0.93 倍和 0.96 倍，逐期上升并在 2014 年后维持在 0.9 倍以上；资产负债率在 2013 年末为 90.97%，在 2014 年末后下降至 60%左右。上述指标表明随着昆山泰莱房地产项目的逐步竣工，预收账款逐步降低；息税折旧摊销前利润在 2013 年和 2015 年 1-9 月均为负数，2014 年为 7,251.21 万元，主要原因为昆山泰莱项目处于尾盘阶段，销售收入面积大幅减少。

(4) 资产周转能力分析

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收账款周转率	-	-	-
存货周转率	0.08	1.80	0.67

昆山泰莱在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日账面均无应收账款，因而应收账款周转率指标不适用；存货周转率分别为 0.67 次、1.80 次和 0.08 次，目前处于较低水平，主要原因为昆山泰莱处于尾盘阶段，销售收入收入面积和营业成本确认减少。

(5) 财务性投资分析

最近一期末，昆山泰莱不存在持有金额较大的交易性金融资产、可供出售的金融资产、借与他人款项、委托理财等财务性投资的情形。

3、置出资产之三：苏州皇冠

(1) 资产的主要构成及其变化情况分析

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
货币资金	1,624.29	3.53%	1,206.31	2.66%	3,479.25	4.49%
预付款项	75.91	0.16%	311.14	0.69%	499.88	0.65%
其他应收款	11,487.71	24.97%	11,193.98	24.68%	15,012.69	19.39%
存货	31,403.72	68.25%	31,590.26	69.66%	54,747.75	70.69%
其他流动资产	1,139.81	2.48%	700.62	1.54%	3,212.66	4.15%
流动资产合计	45,731.46	99.39%	45,002.31	99.23%	76,952.24	99.37%
固定资产	101.56	0.22%	183.57	0.40%	286.80	0.37%
递延所得税资产	178.67	0.39%	165.94	0.37%	203.37	0.26%
非流动资产合计	280.23	0.61%	349.51	0.77%	490.17	0.63%
资产总计	46,011.69	100.00%	45,351.82	100.00%	77,442.41	100.00%

苏州皇冠开发项目为星墅湾，2010 年项目开工建设，2015 年年底竣工。

苏州皇冠在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日的资产总计分别为 77,442.41 万元、45,351.82 万元和 46,011.69 万元。其中，流动资产各期占比分别为 99.37%、99.23% 和 99.39%。流动资产主要由其他应收款和存货构成，两项合计占比分别为 90.08%、94.34%和 93.22%。存货主要为苏州皇冠开发的星墅湾项目，现仍处于滚动开发阶段，2014 年相较于 2013 年，存货金额的下降主要原因为楼盘的销售导致可售面积减少。其他应收款大部分由应收关联方款项构成，主要为上市公司内部往来款。苏州皇冠的非流动资产占比较小，各期分别为 0.63%、0.77%和 0.61%。

(2) 负债的主要构成及其变化情况分析

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
应付账款	6,655.59	17.64%	11,620.54	31.10%	6,984.64	9.41%
预收款项	14,866.10	39.40%	8,311.73	22.24%	46,024.45	62.01%
应交税费	737.09	1.95%	802.36	2.15%	127.06	0.17%
其他应付款	5,573.17	14.77%	6,633.52	17.75%	6,079.29	8.19%
一年内到期的非流动负债	9,900.00	26.24%	10,000.00	26.76%	5,000.00	6.74%
流动负债合计	37,731.94	100.00%	37,368.14	100.00%	64,215.44	86.53%
长期借款	-	0.00%	-	0.00%	10,000.00	13.47%

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
非流动负债合计	-	0.00%	-	0.00%	10,000.00	13.47%
负债合计	37,731.94	100.00%	37,368.14	100.00%	74,215.44	100.00%

苏州皇冠在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日的负债合计分别为 74,215.44 万元、37,368.14 万元和 37,731.94 万元，其中，流动负债在各期的占比分别为 86.53%、100.00%和 100.00%。流动负债中，主要组成部分为应付账款、预收账款和一年内到期的非流动负债构成，三项各期合计占比分别为 78.16%、80.10%和 78.16%。2014 年相较 2013 年应付账款和预收账款的逐期变动，主要由房产开发仍处于滚动开发阶段，两项流动负债均随开发销售情况而逐期波动；一年内到期的非流动负债为当年到期的前期为开发房产项目借入的长期借款，该部分借款将已于 2015 年 12 月到期并清偿。

(3) 偿债能力分析

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率	1.21	1.20	1.20
速动比率	0.35	0.34	0.30
资产负债率	82.01%	82.40%	95.83%
息税折旧摊销前利润(万元)	473.58	6,463.62	2,199.78

苏州皇冠在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日的流动比率分别为 1.20 倍、1.20 倍和 1.21 倍，最近两年及一期均稳定在 1.2 倍左右；速动比率分别为 0.30 倍、0.34 倍和 0.35 倍，维持在 0.30 左右；资产负债率在 2013 年末为 95.83%，在 2014 年后维持在 82%左右；息税折旧摊销前利润分别为 2,199.78 万元、6,463.62 万元和 473.58 万元。

(4) 资产周转能力分析

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收账款周转率	-	-	-
存货周转率	0.13	1.10	0.62

苏州皇冠在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日账面均无应收账款，因而应收账款周转率指标不适用；存货周转率分别为 0.62 次、1.10 次和 0.13 次，处于较

低水平，主要原因为苏州皇冠处于项目后期开发销售阶段，结转销售面积减少，营业收入和相应营业成本降低。

（5）财务性投资分析

最近一期末，苏州皇冠不存在持有金额较大的交易性金融资产、可供出售的金融资产、借与他人款项、委托理财等财务性投资的情形。

4、置出资产之四：江苏中茵

（1）资产的主要构成及其变化情况分析

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
货币资金	409.58	0.34%	698.39	0.58%	941.70	0.76%
应收账款	4.97	0.00%	35.89	0.03%	108.16	0.09%
预付款项	239.99	0.20%	423.29	0.35%	412.35	0.33%
其他应收款	106.41	0.09%	1,439.60	1.20%	7,221.66	5.80%
存货	10,763.74	9.02%	11,836.33	9.89%	12,983.16	10.42%
其他流动资产	118.83	0.10%	120.18	0.10%	117.69	0.09%
流动资产合计	11,643.52	9.76%	14,553.68	12.16%	21,784.73	17.49%
可供出售金融资产	5,000.00	4.19%	5,000.00	4.18%	-	0.00%
长期股权投资	5,000.00	4.19%	5,000.00	4.18%	10,000.00	8.03%
投资性房地产	66,208.16	55.51%	65,259.90	54.52%	63,357.14	50.87%
固定资产	28,403.84	23.81%	28,425.62	23.75%	28,101.47	22.56%
递延所得税资产	3,018.40	2.53%	1,460.42	1.22%	1,303.37	1.05%
非流动资产合计	107,630.40	90.24%	105,145.94	87.84%	102,761.97	82.51%
资产总计	119,273.92	100.00%	119,699.62	100.00%	124,546.70	100.00%

江苏中茵在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日的资产总计分别为 124,546.70 万元、119,699.62 万元和 119,273.92 万元。其中，流动资产各期占比分别为 17.49%、12.16%和 9.76%。流动资产主要由存货构成，各期占比分别为 10.42%、9.89%和 9.02%。存货主要为江苏中茵开发的雍景湾项目、中茵国际商务花园和世贸广场项目，现已全部开发建设完工，楼盘的逐期销售导致存货金额逐年下降。非流动资产各期占比分别为 82.51%、87.84%和 90.24%，主要由投资性房地产和固定资产构成，两项合计各期占比为 73.43%、78.27%和 79.32%。投资性房地产由以租赁为目的的房屋建筑物构成，

近两年及一期的金额变动主要由公允价值变动引起，固定资产金额近两年及一期的变动均由正常折旧引起。

(2) 负债的主要构成及其变化情况分析

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
应付账款	7,147.14	9.70%	8,680.62	12.26%	12,673.55	16.93%
预收款项	3,715.51	5.04%	5,102.75	7.20%	502.64	0.67%
应付职工薪酬	29.43	0.04%	29.43	0.04%	29.43	0.04%
应交税费	123.82	0.17%	122.40	0.17%	68.84	0.09%
应付利息	64.98	0.09%	-	0.00%	-	0.00%
其他应付款	25,772.38	34.99%	19,219.43	27.14%	22,759.72	30.40%
一年内到期的非流动负债	3,000.00	4.07%	3,000.00	4.24%	2,000.00	2.67%
流动负债合计	39,853.26	54.11%	36,154.63	51.05%	38,034.18	50.80%
长期借款	31,500.00	42.77%	33,000.00	46.59%	36,000.00	48.08%
递延所得税负债	2,175.64	2.95%	1,671.87	2.36%	840.56	1.12%
非流动负债合计	33,802.92	45.89%	34,671.87	48.95%	36,840.56	49.20%
负债合计	73,656.18	100.00%	70,826.50	100.00%	74,874.74	100.00%

江苏中茵在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日的负债合计分别为 74,874.74 万元、70,826.50 万元和 73,656.18 万元。其中，流动负债在各期的占比分别为 50.80%、51.05%和 54.11%。流动负债中，主要组成部分为应付账款和其他应付款，两项各期合计占比分别为 47.33%、39.40%和 44.69%。

非流动负债各期占比分别为 49.20%、48.95%和 45.89%，主要由公司为开发房产项目向中国银行昆山保税区支行借入的长期借款构成。

(3) 偿债能力分析

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率	0.29	0.40	0.57
速动比率	0.02	0.07	0.23
资产负债率	61.75%	59.17%	60.12%
息税折旧摊销前利润(万元)	-966.96	4,556.33	4,423.51

江苏中茵在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日的流动比率分别为 0.57 倍、0.40 倍和 0.29 倍，速动比率分别为 0.23 倍、0.07 倍和 0.02 倍，最近两年及一期持续下降且维持在较低水平；资产负债率最近两年及一期稳定在 60%左右；息税折旧摊销前利润分别为 4,423.51 万元、4,556.33 万元和-966.96 万元。

（4）资产周转能力分析

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收账款周转率	178.42	65.80	2.24
存货周转率	0.10	0.10	0.25

在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日，连云港中茵的应收账款周转率分别为 2.24 次、65.80 次和 178.42 次，存货周转率分别为 0.25 次、0.10 次和 0.10 次。应收账款周转率偏高的主要原因是，江苏中茵的房产项目销售收入基本均为现房销售模式，账面应收账款金额规模较小所致；存货周转率较低主要原因为江苏中茵最近两年主要处于尾盘销售阶段，房产销售面积较少，营业收入和营业成本结转较少。

（5）财务性投资分析

最近一期末，江苏中茵可供出售金融资产的账面余额为 5,000 万元，为持有的西藏中茵矿业投资有限公司和徐州中茵置业有限公司的以成本计量的可供出售权益工具。

除上述外，江苏中茵不存在其他持有金额较大的交易性金融资产、借与他人款项、委托理财等财务性投资的情形。

5、置出资产之五：昆山酒店

（1）资产的主要构成及其变化情况分析

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
货币资金	218.80	1.55%	302.60	1.87%	1,268.92	5.22%
应收账款	196.62	1.39%	135.86	0.84%	176.55	0.73%
预付款项	177.55	1.26%	88.62	0.55%	416.89	1.72%
其他应收款	9,459.99	67.11%	10,830.74	67.05%	16,232.66	66.81%
存货	138.06	0.98%	125.93	0.78%	148.60	0.61%
流动资产合计	10,191.03	72.30%	11,483.75	71.09%	18,243.63	75.08%

固定资产	3,568.84	25.32%	4,237.28	26.23%	5,361.92	22.07%
无形资产	136.96	0.97%	151.29	0.94%	170.40	0.70%
长期待摊费用	54.78	0.39%	258.37	1.60%	521.60	2.15%
其他非流动资产	144.00	1.02%	22.54	0.14%	-	0.00%
非流动资产合计	3,904.58	27.70%	4,669.48	28.91%	6,053.92	24.92%
资产总计	14,095.61	100.00%	16,153.23	100.00%	24,297.54	100.00%

昆山酒店在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日资产总计分别为 24,297.54 万元、16,153.23 万元和 14,095.61 万元,其中,流动资产各期占比分别为 75.08%、71.09% 和 72.30%。流动资产主要由其他应收款构成,各期占比分别为 66.81%、67.05%和 67.11%。其他应收款主要为上市公司内部往来款。非流动资产各期占比分别为 24.92%、28.91%和 27.70%,主要由固定资产构成,各期占比为 22.07%、26.23%和 25.32%, 固定资产金额近两年及一期的变动均由正常折旧引起。

(2) 负债的主要构成及其变化情况分析

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
短期借款	-	-	-	-	20,000.00	68.74%
应付账款	1,261.86	5.56%	1,936.98	8.36%	2,783.03	9.57%
预收款项	374.64	1.65%	363.39	1.57%	256.01	0.88%
应付职工薪酬	64.54	0.28%	85.57	0.37%	26.89	0.09%
应交税费	36.58	0.16%	32.25	0.14%	34.12	0.12%
应付利息	30.04	0.13%	-	-	-	-
其他应付款	915.32	4.04%	745.97	3.22%	5,994.55	20.60%
流动负债合计	2,682.98	11.83%	3,164.18	13.66%	29,094.60	100.00%
长期借款	20,000.00	88.17%	20,000.00	86.34%	-	-
非流动负债合计	20,000.00	88.17%	20,000.00	86.34%	-	-
负债合计	22,682.98	100.00%	23,164.18	100.00%	29,094.60	100.00%

昆山酒店在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日的负债合计分别为 29,094.60 万元、23,164.18 万元和 22,682.98 万元,其中,流动负债在各期的占比分别为 100.00%、13.66%和 11.83%。2013 年末流动负债占比较大,主要由短期借款构成。2014 年末及 2015 年 9 月 30 日非流动负债占比较大,分别为 86.34%和 88.17%,均由长期借款构

成，为昆山酒店向中国民生银行股份有限公司苏州分行借入的担保借款，到期日为2024年12月。

（3）偿债能力分析

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动比率	3.80	3.63	0.63
速动比率	3.75	3.59	0.62
资产负债率	160.92%	143.40%	119.74%
息税折旧摊销前利润 (万元)	487.04	558.77	-154.11

昆山酒店在2013年末、2014年末和2015年9月30日的流动比率分别为0.63倍、3.63倍和3.80倍，速动比率分别为0.62倍、3.59倍和3.75倍，2014年末和2015年9月30日两项指标相较2013年末上升的主要原因为2013年账面短期借款的偿还所致；资产负债率最近两年及一期分别为119.74%、143.40%和160.92%，处于资不抵债状态；息税折旧摊销前利润分别为-154.11万元、558.77万元和487.04万元，均处于较低水平。上述指标均表明公司的长期偿债能力维持在较低水平。

（4）资产周转能力分析

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
应收账款周转率	29.00	38.39	39.58
存货周转率	25.31	30.07	32.90

2013年末、2014年末和2015年9月30日，昆山酒店的应收账款周转率分别为39.58次、38.39次和29.00次；存货周转率分别为32.90次、30.07次和25.31次。上述指标表明昆山酒店的资产周转能力维持在较稳定的水平。

（5）财务性投资分析

最近一期末，昆山酒店不存在持有金额较大的交易性金融资产、可供出售的金融资产、借与他人款项、委托理财等财务性投资的情形。

6、置出资产之：中茵商管

（1）资产的主要构成及其变化情况分析

项目	2015年9月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比

货币资金	108.40	0.94%	759.11	5.85%	196.08	1.18%
应收账款	30.57	0.27%	39.54	0.30%	28.50	0.17%
预付款项	50.86	0.44%	-	-	-	-
其他应收款	11,256.26	98.10%	12,152.09	93.64%	16,333.45	98.45%
其他流动资产	-	-	-	-	0.03	0.00%
流动资产合计	11,446.09	99.75%	12,950.74	99.80%	16,558.07	99.80%
固定资产	28.69	0.25%	26.53	0.20%	33.27	0.20%
非流动资产合计	28.69	0.25%	26.53	0.20%	33.27	0.20%
资产总计	11,474.78	100.00%	12,977.27	100.00%	16,591.34	100.00%

中茵商管在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日的资产总计分别为 16,591.34 万元、12,977.27 万元和 11,474.78 万元,其中,流动资产各期占比分别为 99.80%、99.80% 和 99.75%。流动资产主要由其他应收款构成,各期占比分别为 98.45%、93.64%和 98.10%。其他应收款主要为上市公司内部往来款。非流动资产各期占比较小,各期分别为 0.20%、0.20%和 0.25%。

(2) 负债的主要构成及其变化情况分析

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	占比	金额 (万元)	占比	金额 (万元)	占比
应付账款	333.96	2.85%	469.62	3.90%	652.08	4.51%
预收款项	68.13	0.58%	125.88	1.04%	74.37	0.51%
应付职工薪酬	22.06	0.19%	22.06	0.18%	33.66	0.23%
应交税费	4.92	0.04%	10.47	0.09%	10.34	0.07%
应付利息	20.47	0.17%	-	-	-	-
其他应付款	555.94	4.75%	422.70	3.51%	685.46	4.74%
一年内到期的非流动 负债	3,000.00	25.63%	3,000.00	24.89%	-	-
流动负债合计	4,005.47	34.22%	4,050.72	33.61%	1,455.90	10.07%
长期借款	7,700.00	65.78%	8,000.00	66.39%	13,000.00	89.93%
非流动负债合计	7,700.00	65.78%	8,000.00	66.39%	13,000.00	89.93%
负债合计	11,705.47	100.00%	12,050.72	100.00%	14,455.90	100.00%

中茵商管在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日的负债合计分别为 14,455.90 万元、12,050.72 万元和 11,705.47 万元,其中,流动负债在各期的占比分别为 10.07%、

33.61%和 34.22%。2014 年末和 2015 年 9 月 30 日流动负债占比较大，主要由一年内到期的非流动负债构成。2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日的非流动负债占比分别为 89.93%、66.39%和 65.78%，均由长期借款构成，为中茵商管向中国工商银行昆山分行借入的长期借款，最后一期贷款还款到期日为 2018 年 10 月。

（3）偿债能力分析

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率	2.86	3.20	11.37
速动比率	2.86	3.20	11.37
资产负债率	102.01%	92.86%	87.13%
息税折旧摊销前利润 (万元)	-1,147.22	-1,197.81	-1,705.47

中茵商管在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日的流动比率和速动比率分别为 11.37 倍、3.20 倍和 2.86 倍；资产负债率最近两年及一期分别为 87.13%、92.86%和 102.01%，均处于较高水平且 2015 年 9 月 30 日处于资不抵债状态；息税折旧摊销前利润分别为-1,705.47 万元、-1,197.81 万元和-1,147.22 万元，均处于亏损状态。上述指标均表明公司的长期偿债能力维持在较低水平。

（4）资产周转能力分析

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收账款周转率	34.13	3.64	88.31
存货周转率	-	-	-

2013 年末、2014 年末和 2015 年 1-9 月，中茵商管的应收账款周转率分别为 88.31 次、3.64 次和 34.13 次；中茵商管账面上无存货金额，因而存货周转率不适用。应收账款周转率指标表明中茵商管的资产周转能力维持在较高的水平。

（5）财务性投资分析

最近一期末，中茵商管不存在持有金额较大的交易性金融资产、可供出售的金融资产、借与他人款项、委托理财等财务性投资的情形。

7、置出资产之七：徐州中茵

（1）资产的主要构成及其变化情况分析

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日

	金额 (万元)	占比	金额 (万元)	占比	金额(万元)	占比
货币资金	1,089.90	0.50%	553.94	0.28%	2,955.99	2.54%
预付款项	499.24	0.23%	763.10	0.39%	21,342.24	18.32%
其他应收款	48,566.79	22.36%	34,453.57	17.54%	18,457.62	15.85%
存货	163,514.14	75.27%	158,069.16	80.47%	72,230.67	62.01%
其他流动资产	2,502.45	1.15%	1,706.81	0.87%	771.01	0.66%
流动资产合计	216,172.52	99.51%	195,546.58	99.54%	115,757.51	99.38%
固定资产	137.47	0.06%	173.72	0.09%	227.44	0.20%
递延所得税资产	926.30	0.43%	720.19	0.37%	489.79	0.42%
非流动资产合计	1,063.77	0.49%	893.91	0.46%	717.23	0.62%
资产总计	217,236.29	100.00%	196,440.49	100.00%	116,474.75	100.00%

徐州中茵在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日的资产总计分别为 116,474.75 万元、196,440.49 万元和 217,236.29 万元。其中，流动资产各期占比分别为 99.38%、99.54%和 99.51%。流动资产主要由其他应收款和存货构成，两项合计占比分别为 77.86%、98.01%和 97.63%。存货主要为徐州中茵开发的中茵龙湖国际、中茵广场、中茵御墅湾以及南郊中茵城等项目，现仍处于滚动开发阶段，楼盘的逐期开发导致存货金额逐年上升。其他应收款大部分由应收关联方款项构成，主要为上市公司内部往来款。非流动资产占比较小，各期分别为 0.62%、0.46%和 0.49%。

(2) 负债的主要构成及其变化情况分析

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	占比	金额 (万元)	占比	金额 (万元)	占比
应付账款	14,763.87	13.31%	9,049.74	6.00%	12,100.60	12.60%
预收款项	7,090.08	6.39%	22,581.72	14.97%	10,500.96	10.94%
应交税费	99.35	0.09%	91.87	0.06%	2,850.00	2.97%
其他应付款	88,997.86	80.21%	75,862.05	50.29%	35,566.74	37.04%
流动负债合计	110,951.16	100.00%	150,839.11	100.00%	96,018.30	100.00%
负债合计	110,951.16	100.00%	150,839.11	100.00%	96,018.30	100.00%

徐州中茵在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日的负债合计分别为 96,018.30 万元、150,839.11 万元和 110,951.16 万元，均为流动负债。流动负债主要由应付账款、

预收账款和其他应付款构成。应付账款和预收账款的逐期变动主要由于徐州中茵的房产开发项目仍处于滚动开发和销售状态，其他因付款主要由上市公司内部往来款构成。

（3）偿债能力分析

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率	1.95	1.30	1.21
速动比率	0.45	0.24	0.45
资产负债率	51.07%	76.79%	82.44%
息税折旧摊销前利润 (万元)	980.53	14,581.72	1,997.52

徐州中茵在 2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日的流动比率分别为 1.21 倍、1.30 倍和 1.95 倍，速动比率分别为 0.45 倍、0.24 倍和 0.45 倍，徐州中茵的短期偿债能力指标均处于较低水平。资产负债率最近两年及一期分别为 82.44%、76.79%和 51.07%，处于较高水平但逐期下降；息税折旧摊销前利润分别为 1,997.52 万元、14,581.72 万元和 980.53 万元，上述两项指标表明徐州中茵的长期偿债能力近三年有所改善。

（4）资产周转能力分析

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收账款周转率	-	-	-
存货周转率	0.09	4.03	0.60

2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月，徐州中茵的存货周转率分别为 0.60 次、4.03 次和 0.09 次，应收账款无账款余额，应收账款周转率不适用。上述指标表明徐州中茵的资产周转能力处于较低水平。

（5）财务性投资分析

最近一期末，徐州中茵不存在持有金额较大的交易性金融资产、可供出售的金融资产、借与他人款项、委托理财等财务性投资的情形。

（四）盈利能力分析

1、置出资产之一：连云港中茵

（1）营业收入分析

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
主营业务收入	2,658.55	97.95%	11,349.95	98.49%	21,511.68	98.79%
其他业务收入	55.64	2.05%	174.06	1.51%	262.39	1.21%
合计	2,714.19	100.00%	11,524.01	100.00%	21,774.08	100.00%

连云港中茵最近两年及一期的营业收入分别为 21,774.08 万元、11,524.01 万元和 2,714.19 万元。其中主营业务收入的占比分别为 98.79%、98.49%和 97.95%，连云港中茵的主营业务为房地产开发及销售，公司最近两年及一期的营业收入主要来自于主营业务。最近两年及一期的营业收入逐期下降主要由于连云港中茵处于尾盘销售阶段，销售面积逐期减少。

（2）盈利指标分析

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
毛利率	29.49%	50.65%	53.62%
净资产收益率	4.12%	31.47%	34.46%

连云港中茵最近两年及一期的毛利率分别为 53.62%、50.65%和 29.49%，净资产收益率分别为 34.46%、31.47%和 4.12%，2015 年 1-9 月两项指标均下降的原因为处于尾盘销售阶段，销售面积减少，营业收入下降但同期管理费用和营业费用难以同比例下降，使得净利润减少。

（3）报告期经营成果变化分析

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	2,714.19	11,524.01	21,774.08
营业成本	1,913.87	5,687.51	10,099.35
毛利	800.32	5,836.51	11,674.73
营业利润	454.11	5,908.10	6,585.16
利润总额	800.75	6,178.23	6,567.90
净利润	675.26	4,632.71	4,968.72

连云港中茵 2013 年末、2014 年末和 2015 年 1-9 月的营业收入分别为 21,774.08 万元、11,524.01 万元和 2,714.19 万元，净利润分别为 4,968.72 万元、4,632.71 万元和

675.26 万元，2015 年 1-9 月的经营成果下降主要由于处于尾盘销售阶段，销售面积减少导致收入下降，但由于管理费用支出较高，使得净利润大幅下降。

（4）报告期非经常性损益、投资收益以及少数股东损益对拟置出资产经营成果的影响分析

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年
非流动资产处置损益	4.29	-	2.51
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	174.92	1,433.14	588.22
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	342.35	270.13	-19.77
所得税影响额	-130.39	-425.82	-142.74
合计	391.17	1,277.45	428.22

2、置出资产之二：昆山泰莱

（1）营业收入分析

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
主营业务收入	1,089.57	99.48%	55,488.41	99.97%	30,483.91	99.96%
其他业务收入	5.70	0.52%	15.13	0.03%	11.00	0.04%
合计	1,095.27	100.00%	55,503.53	100.00%	30,494.91	100.00%

昆山泰莱最近两年及一期的营业收入分别为 30,494.91 万元、55,503.53 万元和 1,095.27 万元，其中主营业务收入的占比分别为 99.96%、99.97%和 99.48%，昆山泰莱的主营业务为从事房地产开发、经营与销售，公司最近两年及一期的营业收入主要来自于主营业务。最近2015年1-9月的营业收入大幅下降主要由于处于尾盘销售阶段，销售面积减少导致收入下降。

（2）盈利指标分析

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
毛利率	21.67%	23.01%	25.55%
净资产收益率	-4.23%	65.49%	-4.31%

昆山泰莱最近两年及一期的毛利率分别为 25.55%、23.01%和 21.67%，净资产收益率分别为-4.31%、65.49%和-4.23%，2013 年和 2015 年 1-9 月净资产收益率为负数的原因为处于尾盘销售阶段，收入减少同时销售和管理费用支出难以同比例下降，导致最近一期净利润出现亏损。

(3) 报告期经营成果变化分析

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	1,095.27	55,503.53	30,494.91
营业成本	857.89	42,733.62	22,704.46
毛利	237.37	12,769.91	7,790.45
营业利润	-419.80	7,139.37	-338.10
利润总额	-438.36	7,143.62	-317.47
净利润	-450.00	5,354.68	-242.02

昆山泰莱 2013 年末、2014 年末和 2015 年 1-9 月的营业收入分别为 30,494.91 万元、55,503.53 万元和 1,095.27 万元，净利润分别为-242.02 万元、5,354.68 万元和-450.00 万元，2015 年 1-9 月的经营成果下降主要因为处于尾盘销售阶段，收入减少同时销售和管理费用支出难以同比例下降。

(4) 报告期非经常性损益、投资收益以及少数股东损益对拟置出资产经营成果的影响分析

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年
非流动资产处置损益		-1.67	-0.83
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）			5.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-18.56	5.92	16.45
所得税影响额	4.64	-1.06	-5.16
合计	-13.92	3.19	11.30

3、置出资产之三：苏州皇冠

（1）营业收入分析

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
主营业务收入	6,574.24	100%	60,544.99	100%	45,043.24	100%
其他业务收入	-	-	-	-	-	-
合计	6,574.24	100%	60,544.99	100%	45,043.24	100%

苏州皇冠最近两年及一期的营业收入分别为 45,043.24 万元、60,544.99 万元和 6,574.24 万元，全部来自主营业务，连云港中茵的主营业务为房地产开发、经营和房屋租赁，2015 年 1-9 月营业收入下降主要由于处于尾盘销售阶段，销售结转面积下降导致收入降低。

（2）盈利指标分析

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
毛利率	38.24%	21.86%	16.58%
净资产收益率	3.58%	59.58%	50.06%

苏州皇冠最近两年及一期的毛利率分别为 16.58%、21.86%和 38.24%，毛利率的提升主要受益于销售单价的提升。净资产收益率分别为 50.06%、59.58%和 3.58%，2015 年 1-9 月净资产收益率指标均下降的原因为处于尾盘销售阶段，收入减少同时销售和管理费用支出难以同比例下降，导致当期净利润大幅下降。

（3）报告期经营成果变化分析

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	6,574.24	60,544.99	45,043.24
营业成本	4,060.12	47,312.33	37,574.32
毛利	2,514.12	13,232.67	7,468.92
营业利润	372.96	6,396.78	2,013.63
利润总额	394.76	6,355.60	2,109.94
净利润	296.07	4,756.71	1,615.31

苏州皇冠 2013 年末、2014 年末和 2015 年 1-9 月的营业收入分别为 45,043.24 万元、60,544.99 万元和 6,574.24 万元，净利润分别为 1,615.31 万元、4,756.71 万元和 296.07

万元，2015 年 1-9 月的经营成果下降主要原因为苏州皇冠处于尾盘销售阶段，收入减少同时销售和管理费用支出难以同比例下降，导致当期净利润大幅下降。

（4）报告期非经常性损益、投资收益以及少数股东损益对拟置出资产经营成果的影响分析

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年
非流动资产处置损益	10.94	-0.09	-
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）	30.00	50.00	65.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-19.14	-91.09	31.31
所得税影响额	-5.45	10.29	-24.08
合计	16.35	-30.88	72.23

4、置出资产之四：江苏中茵

（1）营业收入分析

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
主营业务收入	1,181.35	30.38%	1,663.75	33.29%	5,792.41	69.45%
其他业务收入	2,707.52	69.62%	3,334.65	66.71%	2,547.78	30.55%
合计	3,888.86	100.00%	4,998.40	100.00%	8,340.20	100.00%

江苏中茵最近两年及一期的营业收入分别为 8,340.20 万元、4,998.40 万元和 3,888.86 万元，其中主营业务收入的占比分别为 69.45%、33.29%和 30.38%，江苏中茵的主营业务为房地产开发与经营，2014 年和 2015 年 1-9 月的营业收入大幅下降主要由于项目处于尾盘销售阶段，可销售面积下降，导致收入减少。江苏中茵的其他业务收入主要来自房地产租赁业务，最近两年及一期的收入维持在较稳定的水平。

（2）盈利指标分析

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
毛利率	71.44%	74.90%	55.89%
净资产收益率	-6.84%	-1.63%	-1.83%

江苏中茵最近两年及一期的毛利率分别为 55.89%、74.90%和 71.44%，净资产收益率分别为-1.83%、-1.63%和-6.84%，由于江苏中茵银行借款规模较大，财务费用负担较重，江苏中茵虽然毛利率较高，仍然在最近两年及一期处于亏损状态，净资产收益率也一直为负值。

(3) 报告期经营成果变化分析

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	3,888.86	4,998.40	8,340.20
营业成本	1,110.58	1,254.79	3,679.16
毛利	2,778.28	3,743.60	4,661.04
营业利润	-4,172.23	-66.38	-3,569.95
利润总额	-4,182.32	-124.57	-1,314.87
净利润	-3,128.11	-798.83	-909.82

江苏中茵 2013 年末、2014 年末和 2015 年 1-9 月的营业收入分别为 8,340.20 万元、4,998.40 万元和 3,888.86 万元，净利润分别为-909.82 万元、-798.83 万元和-3,128.11 万元，2015 年 1-9 月的净利润大幅下降主要因为补充确认土地增值税，当期营业税金及附加大幅增加导致。

(4) 报告期非经常性损益、投资收益以及少数股东损益对拟置出资产经营成果的影响分析

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年
非流动资产处置损益	-0.36	6.01	-
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）	-	-	2,250.00
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	948.26	1,902.76	-544.22
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9.72	-64.20	5.08
所得税影响额	-234.54	-461.14	-427.72
合计	703.63	1,383.43	1,283.15

5、置出资产之五：昆山酒店

（1）营业收入分析

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
主营业务收入	5,080.62	100%	6,312.68	100%	5,297.07	100%
其他业务收入	-	-	-	-	-	-
合计	5,080.62	100%	6,312.68	100%	5,297.07	100%

昆山酒店最近两年及一期的营业收入分别为 5,297.07 万元、6,312.68 万元和 5,080.62 万元，全部来自主营业务，昆山酒店主要从事酒店经营与管理。最近两年及一期的营业收入维持在较稳定的水平。

（2）盈利指标分析

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
毛利率	34.25%	34.61%	28.58%
净资产收益率	-20.21%	-37.50%	-80.49%

昆山酒店最近两年及一期的毛利率分别为 28.58%、34.61%和 34.25%，净资产收益率分别为-80.49%、-37.50%和-20.21%，昆山酒店最近两年及一期的净资产收益率均为负值但有所改善。

（3）报告期经营成果变化分析

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	5,080.62	6,312.68	5,297.07
营业成本	3,340.58	4,127.84	3,782.96
毛利	1,740.04	2,184.83	1,514.11
营业利润	-1,573.94	-2,201.48	-2,755.58
利润总额	-1,576.42	-2,213.89	-2,753.25
净利润	-1,576.42	-2,213.89	-2,753.25

昆山酒店 2013 年末、2014 年末和 2015 年 1-9 月的营业收入分别为 5,297.07 万元、6,312.68 万元和 5,080.62 万元，净利润分别为-2,753.25 万元、-2,213.89 万元和-1,576.42 万元，昆山酒店的持续大额亏损主要原因为昆山酒店固定资产投资规模较大，设施折

旧和运营管理费用较高，且昆山酒店股东投入资金仅 100 万元，主要投资依赖银行借款资金，年度财务费用支出较高，造成昆山酒店经营亏损。

（4）报告期非经常性损益、投资收益以及少数股东损益对拟置出资产经营成果的影响分析

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年
非流动资产处置损益	-2.48	-3.63	0.02
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	0.00	-8.78	2.31
所得税影响额	0.62	3.10	-0.58
合计	-1.86	-9.31	1.74

6、置出资产之六：中茵商管

（1）营业收入分析

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
主营业务收入	1,251.62	95.31%	1,953.80	95.71%	1,569.35	100%
其他业务收入	61.58	4.69%	87.50	4.29%	-	-
合计	1,313.19	100.00%	2,041.29	100.00%	1,569.35	100%

中茵商管最近两年及一期的营业收入分别为 1,569.35 万元、2,041.29 万元和 1,313.19 万元，其中主营业务收入的占比分别为 100%、95.71%和 95.31%。中茵商管主要从事商场物业管理和招商管理，中茵商管最近两年及一期的营业收入主要来自于主营业务，最近三年维持在较稳定的水平。

（2）盈利指标分析

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
毛利率	-76.40%	-52.14%	-84.01%
净资产收益率	-332.61%	-78.96%	-57.20%

中茵商管最近两年及一期的毛利率分别为-84.01%、-52.14%和-76.40%，净资产收益率分别为-57.20%、-78.96%和-332.61%。

（3）报告期经营成果变化分析

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	1,313.19	2,041.29	1,569.35
营业成本	2,316.42	3,105.55	2,887.84
毛利	-1,003.22	-1,064.25	-1,318.49
营业利润	-1,151.95	-1,212.70	-1,705.90
利润总额	-1,157.25	-1,208.89	-1,710.64
净利润	-1,157.25	-1,208.89	-1,710.64

中茵商管 2013 年末、2014 年末和 2015 年 1-9 月的营业收入分别为 1,569.35 万元、2,041.29 万元和 1,313.19 万元，净利润分别为-1,710.64 万元、-1,208.89 万元和-1,157.25 万元，中茵商管主要从事商业管理，主要为江苏中茵下属的中茵广场提供商业管理服务。因运营期内，管理物业水电能耗运行成本较高，且受到商铺转租中空租期的影响，收入难以覆盖成本，出现毛利亏损的现象。

(4) 报告期非经常性损益、投资收益以及少数股东损益对拟置出资产经营成果的影响分析

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5.30	3.81	-4.74
所得税影响额	1.32	-0.95	1.18
合计	-3.97	2.86	-3.55

7、置出资产之七：徐州中茵

(1) 营业收入分析

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
主营业务收入	19,418.93	100%	10,834.29	100%	67,837.83	100%
其他业务收入	-	-	-	-	-	-
合计	19,418.93	100%	10,834.29	100%	67,837.83	100%

徐州中茵最近两年及一期的营业收入分别为 67,837.83 万元、10,834.29 万元和 19,418.93 万元，全部来自主营业务。徐州中茵的主营业务为从事房地产开发、经营与

销售，2013 年龙湖国际项目进入集中销售和收入结转时期，当期收入规模较大，2014 年及 2015 年 1-9 月的营业收入大幅下降主要由于随着徐州中茵进入尾盘销售阶段，销售收入结转面积大幅减少。

（2）盈利指标分析

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
毛利率	22.06%	41.88%	34.26%
净资产收益率	0.90%	0.44%	72.35%

徐州中茵最近两年及一期的毛利率分别为 34.26%、41.88%和 22.06%，净资产收益率分别为 72.35%、0.44%和 0.90%，2015 年 1-9 月的毛利率大幅下降主要因为 2015 年 1-9 月龙湖国际四期项目御墅湾销售收入结转较多，该项目整体毛利率较低，导致当期毛利率整体大幅下降。同时，受二、三线城市房地产市场持续低迷影响，徐州中茵出售的酒店式公寓项目售价、毛利均较低。

最近两年及一期的净资产收益率指标下降的主要原因为二、三线城市房地产市场持续低迷和报告期结转销售面积下降所致。

（3）报告期经营成果变化分析

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	19,418.93	10,834.29	67,837.83
营业成本	15,134.64	6,297.40	44,593.89
毛利	4,284.29	4,536.88	23,243.94
营业利润	933.30	737.79	14,651.52
利润总额	944.04	172.28	14,540.28
净利润	683.75	144.93	10,868.52

徐州中茵 2013 年末、2014 年末和 2015 年 1-9 月的营业收入分别为 67,837.83 万元、10,834.29 万元和 19,418.93 万元，净利润分别为 10,868.52 万元、144.93 万元和 683.75 万元，2014 年净利润大幅下降主要原因为随着龙湖国际项目的销售进入尾盘阶段，徐州中茵在售项目销售面积减少所致。

（4）报告期非经常性损益、投资收益以及少数股东损益对拟置出资产经营成果的影响分析

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年
非流动资产处置损益	23.12	1.83	0.40
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-12.39	-567.34	-111.64
所得税影响额	-2.68	141.38	27.81
合计	8.05	-424.13	-83.43

三、对拟置入资产的行业特点和经营情况的讨论与分析

（一）行业特点

1、行业发展状况

（1）行业发展历程

移动通信终端设备是指用户端用来接收信号的通信设备，是用户与外界沟通交流的重要工具。移动通信终端设备主要经历了以下几个发展阶段：

第一阶段从 20 世纪 20 年代至 40 年代，这个阶段是现代移动通信的起步阶段，主要在短波几个频段上开发出专用移动通信系统。

第二阶段从 20 世纪 40 年代中期至 60 年代初期，这一阶段逐步从专用移动网向公用移动网过渡，公用移动通信业务开始问世，移动通讯网的容量较小。

第三阶段从 20 世纪 60 年代中期至 70 年代中期，这一阶段移动通信系统逐步改进与完善，实现了无线频道自动选择并能够自动接续到公用电话网。

第四阶段从 20 世纪 70 年代中期至 80 年代，在此期间移动通信蓬勃发展时期，蜂窝状移动通信网成为实用系统，并在世界各地迅速发展。

第五阶段为 20 世纪 90 年代至 21 世纪初，随着无线通信技术的发展，以手机为代表的移动通信终端逐渐兴起并呈现爆发式增长，通信终端除了具备基本的通话功能外，还具备一些特殊功能，例如传真机电话、加密电话、音乐手机、商务手机、照相手机等。

第六阶段为 21 世纪初至今，随着新一代无线通信网络的逐步建设普及和互联网的快速发展，数据业务蓬勃发展，智能通信终端的普及率快速提高，作为通信终端与

计算机融合的产物，智能通信终端在强大的操作系统管理下，不仅拥有一般的通话功能，同时还支持数据存储功能、个人信息管理功能、多媒体播放功能、接入互联网功能、数据交互功能等。相对于传统手机，智能终端的内容将更加丰富，它将为新业务的发展提供一个高效平台，可以更快速、更有深度地开发各种更具人性化、个性化的服务，也必将成为未来通信发展的主要方向。

（2）市场发展状况

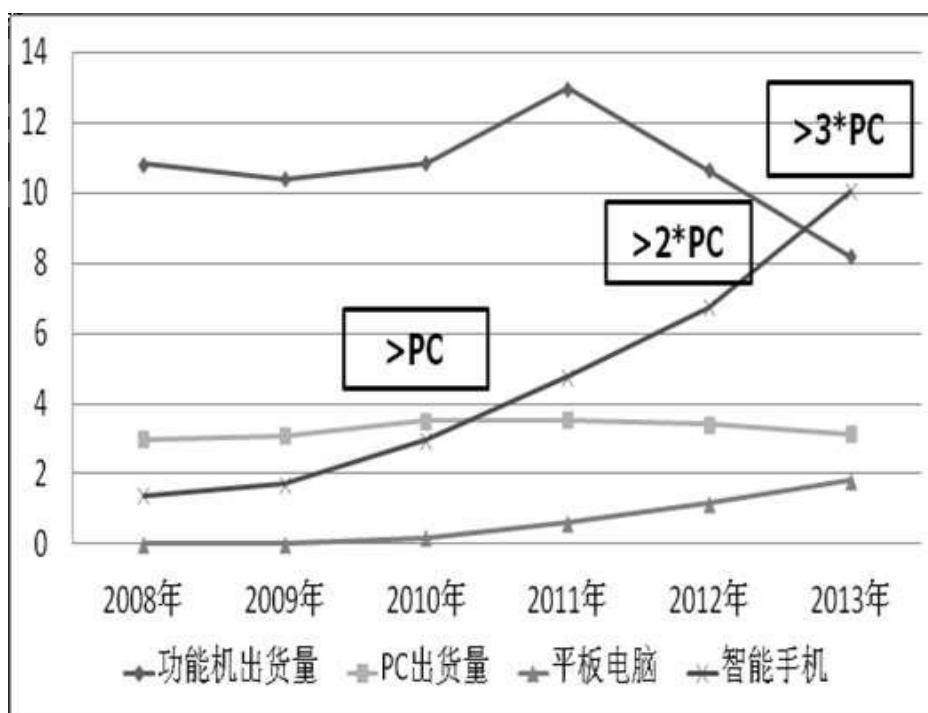
智能手机作为通信终端和移动互联网应用附着的基本载体，受业务发展驱动成为个人综合信息消费品。当前全球手机业已经进入了平稳发展阶段，增长空间取决于覆盖人群自然增长率和手机更替速度，硬件产业交替获利，产品更替速度大幅提升。根据工信部电信研究院发布的《移动互联网白皮书（2014 年）》，2013 年全球移动业务收入达到 1.6 万亿美元，相当于全球 GDP 的 2.28%，全球智能手机出货量近 10 亿部，达到 PC 的 3 倍。

随着时代的发展与技术的进步，我国移动通讯终端产品制造业也取得了较快的发展，移动通讯终端产品制造业在社会发展过程中的战略性、基础性、先导性作用日趋突出，手机作为主要的移动通讯终端产品不再仅仅为人们提供简单的通话、短信功能，而是为人们提供覆盖商务办公、娱乐休闲等全方位的多媒体智能移动服务，这使得手机成为人们日常工作、生活中使用最频繁的通讯工具。

技术的变革带来了智能手机功能的多样性，智能手机已成为集通话、短信、网上冲浪、影视娱乐、商务办公为一体的综合性终端设备，并逐步取代了功能手机，成为手机市场主要的产品。

近几年，全球智能手机的出货量呈现出高速增长的态势，2010 年末首次超过 PC 同期出货量，并且在随后的短短两年时间里，智能手机更以迅猛的发展趋势在 2013 年以 10 亿部的年出货量超过了功能手机同期的出货量，约为 PC 同期出货量的 3 倍，成为当今电子市场容量最大的产品分支。

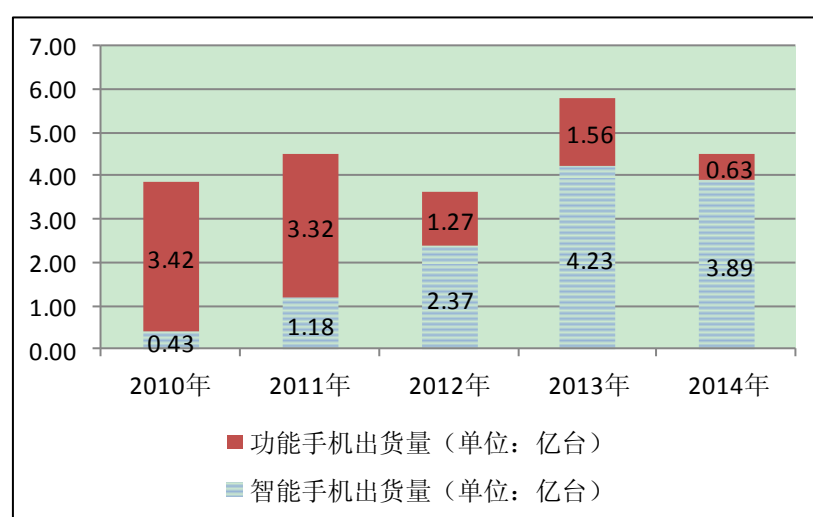
图 2008 年~2013 年全球主要个人计算设备出货量（单位：亿部）



数据来源：工业和信息化部研究院《移动物联网白皮书（2014）》

此外，随着我国 3G/4G 资费不断下调，各大手机品牌厂商、运营商对中低端智能手机的推广和普及，使得智能手机更加“亲民”，更加贴近中国手机市场的实际需求情况，这进一步激发了消费者对于智能手机的购买意向，直接扩大了中国手机市场的市场容量。

图 2010 年~2014 年我国手机出货量



数据来源：工业和信息化部研究院

我国手机的总出货量由 2010 年的 3.85 亿部增长至 2013 年的 5.79 亿部，年均复合增长率为 14.57%。其中，智能手机的出货量由 2010 年的 0.43 亿部，占总出货量的

11.16%，提高至 2013 年的 4.23 亿部，占总出货量的 73.06%，远远超过了功能手机的同期出货量。2014 年全年手机出货量为 4.52 亿部，其中 4G 手机出货量在持续扩大，从 2014 年 9 月份开始，4G 出货量占全部出货量超过 50%，全年 4G 手机出货量为 1.71 亿部，占比为 37.8%。国内市场手机整体出货量有所下降，但 4G 手机爆发式增长势不可挡。2014 年，智能手机出货量为 3.89 亿部，同比下降 8.2%，市场占有率为 86%，同比提高 12.9 个百分点。

随着中国手机产业链的愈加成熟和目前全球手机市场中的国内品牌市场份额不断扩张，国际品牌也在转变策略和战略，他们积极主动需求并希望与中国手机产业链紧密合作，取长补短，完善并加强其产品市场。国内 ODM 厂商已经受到了众多国际品牌的青睐，一些以往以台湾 ODM 合作为主的国际品牌纷纷转往内陆。

站在全球角度看，我国已然成为全球智能手机市场增长的主导力量，并引领全球移动市场智能化演进。2012 年我国智能手机出货量为 2.58 亿部，占全球同期智能手机市场份额的 1/3；2013 年我国智能手机出货量达到 4.23 亿部，在全球智能手机的市场份额逼近 50%。

在海外市场，印度自 2013 年第一季度已经成为全球第三大智能手机市场，由于印度人口仍处于增长期，加上智能金融等用途越来越普及，印度的智能手机增长空间巨大。除印度市场外，孟加拉国、印度尼西亚与南美这些人口大国与大洲，随着智能手机普及率的上升，又由于本国缺乏相应的产业基础，为中国手机厂商带了巨大的发展空间。

（3）行业的竞争格局及市场化程度

从全球智能手机市场的发展来看，欧美等发达国家由于在手机相关产业的发展进程较早，市场趋于成熟饱和，而对于以中国为代表的新兴发展中国家，随着智能手机的推广以及 3G/4G 技术的全面普及，手机市场的潜在需求被极大地激发出来，各手机品牌厂商积极推出新的机型抢占市场。

长期以来，国际手机品牌凭借着产品的优越性一直占据着我国手机市场的重要席位，但我国手机市场的快速发展推动着国产手机品牌厂商加快追赶的步伐，消费者对于国产手机品牌的认可度逐渐提高。近年来，以华为、联想、酷派、小米等为代表的

国产手机品牌厂商纷纷发力，在智能手机市场上相互角逐，积极抢占国内和国际市场份额。

2013 年、2014 年全球智能手机各品牌销量占比

厂商	2014 销量	2014 市占率	2013 销量	2013 市占率
三星	392,546	20.9%	444,472	24.6%
苹果	191,426	10.2%	150,786	8.3%
微软	185,660	9.9%	250,835	13.9%
联想	84,029	4.5%	66,463	3.7%
LG	76,096	4.0%	69,094	3.8%
华为	70,499	3.8%	53,296	2.9%
TCL 通讯	64,026	3.4%	49,538	2.7%
小米	56,529	3.0%	13,423	0.7%
中兴	53,910	2.9%	59,903	3.3%
索尼行动通讯	37,791	2.0%	37,596	2.1%
Miceomax	37,094	2.0%	25,431	1.4%
其他	629,360	33.5%	587,764	32.5%
总计	1,878,966	100.0%	1,808,601	100.0%

智能手机市场无论在品牌数量还是产品种类方面都呈现出快速增长态势，市场规模进一步扩大，伴随着智能手机市场的快速发展，作为为手机品牌厂商提供外包服务的企业也逐渐增多，竞争也日趋激烈。目前，外包服务厂商主要以单纯从事产品设计或是单纯从事生产加工的 IDH（独立设计公司）及 OEM（代工）厂商居多，主要原因在于 IDH（独立设计公司）及 OEM（代工）厂商对资金及研发能力等方面要求较低，而对于 ODM 厂商，由于需要同时具备研发设计、生产加工、售后服务等方面的能力，进入门槛较高。随着智能手机产品不断推陈出新，对生产工艺的要求日渐苛刻，兼备研发设计、生产加工，并进一步扩展业务链的全服务 ODM 厂商，诸如闻泰通讯等，将在未来的行业发展中占得先机，获得更大的市场份额。

（4）行业发展趋势与前景

日益成熟的第四代移动通信技术（4G）对于加速增长的宽带无线连接的要求提供技术上的回应，对跨越公众的和专用的、室内和室外的多种无线系统和网络保证提供无缝的服务。4G 技术开启了移动互联网、物联网等新型市场的时代，移动互联网应用爆发式增长、快速普及。在 4G 时代，下载速度可达 100Mbps，上传速度亦能达到

20Mbps，几乎可以满足所有用户对于无线服务的要求，移动通信开始向数据化，高速化、宽带化、频段更高化方向发展。

随着 4G 技术的良好体验以及 4G 手机的推广普及，手机市场潜在消费者的购买倾向被激发，原有手机消费者更新换代频率也在不断加快，新增市场与存量市场的购买力将进一步扩大手机市场的需求。工业和信息化部发布的 2014 年通信运营统计公报中显示，2014 年，4G 用户发展速度超过 3G 用户，新增 4G 和 3G 移动电话用户分别为 9728.4 和 8364.4 万户，总数分别达到 9728.4 和 48525.5 万户，在移动电话用户中的渗透率达到 7.6%和 37.7%。智能手机渗透率还将继续提升。通信技术升级与智能手机的快速发展创造了巨大的手机市场容量，也为我国移动智能设备制造商带来了蓬勃发展的机会。

在移动互联网时代，手机制造企业与互联网企业的合作日趋紧密，如腾讯、百度、阿里、360 和乐视等纷纷与手机企业联手合作，以达到创新营销和巩固渠道的目的。目前的手机行业已经不单单是一个制造行业，而是集开发、制造、服务于一体的平台型行业。

在目前的移动生态的产业链中，从应用服务、到操作系统，再到硬件终端，仅有硬件终端是直接把握消费者的环节。智能手机的普及使用为物联网与人的交互提供了窗口，智能手机逐步成为人体的“第六器官”，将可以满足个人的衣、食、住、行等等多个方面的需求。各种智能穿戴设备，作为和智能手机配套的硬件设备，可以让人们快速直接的了解自己的日常生活，比如健身数据、每日生活习惯等等。随着智能手机技术的越来越成熟，智能穿戴、智能家居也会迎来爆发性的发展。

（5）行业主要企业

闻泰通讯所处行业，除闻泰通讯外，主要企业有天珑移动技术股份有限公司、龙旗控股集团、西可通信技术（河源）有限公司、上海华勤通讯技术有限公司等，根据上述企业的官网信息，其基本情况如下：

①天珑移动技术股份有限公司

天珑移动技术股份有限公司成立于 2005 年 6 月，是一家创新型移动通信产品和服务供应商，致力于移动终端的研发、生产及销售，为全球通信产品消费者提供时尚化、个性化、充满内涵且富有想象力的产品和服务。

②龙旗控股集团

龙旗控股集团成立于 2002 年 7 月，主要从事手机设计、手机整机业务、无线通信、数据产品、无线宽带技术，无线互联网应用等产品研发和服务，产品涵盖了 GSM/GPRS/EDGE/WCDMA/HSDPA/HSUPA/CDMA/TD-SCDMA/WIFI 等各种移动通讯技术，MP3/MP4/MDTV/GPS/FM/Camera 等各种多媒体技术，以及各种软件、应用和无线互联网服务。

③西可通信技术设备（河源）有限公司

西可通信技术设备（河源）有限公司成立于 2004 年 12 月 1 日，注册资本 4,900 万美元，经营范围为：生产、研发和销售自产的手机、移动通信设备、通信终端、数字数码电子设备、便携式微型计算机、精密工模具、新型电子元器件、第三代移动通信系统手机等产品及相关零部件、配套产品，对中国境内的关联公司提供财务管理、生产管理、人力资源服务、信息技术管理等业务，是一家专业从事无线通信产品研发、生产、销售的企业，主要为国内外知名品牌客户提供 OEM/ODM 服务。

④上海华勤通讯技术有限公司

上海华勤通讯技术有限公司成立于 2005 年 8 月，总部位于上海，下设香港、深圳及海外办事处，主要致力于 GSM/GPRS/EVDO/TD-SCDMA/WCDMA 以及 4G 的移动设备的研发，是一家具备手机研发能力的移动设备提供商。

2、行业发展的有利因素与不利因素

（1）有利因素

①国家产业政策鼓励支持手机行业发展

闻泰通讯所属的移动通信终端设备制造行业是国家信息产业的重要组成部分。电子信息制造业“十二五”发展规划、当前优先发展的高技术产业化重点领域指南（2007 年度）、国家重点支持的高新技术领域、电子信息产业调整与振兴规划、中国高新技术产品出口目录、中国高新技术产品目录、当前国家重点鼓励发展的产业、产品和技术目录等一系列政策的颁布与实施，为我国手机产业发展创造了有利的条件。

我国移动通信技术不断升级、通信网路覆盖广度不断延伸以及国家对移动通信设备制造业扶持力度加大，都将促进我国的手机行业进一步快速的发展。

②通信技术的更新换代带动产业链发展

近二十年来，由于微电子技术和计算机技术的发展与结合，通信行业实现了革新式的发展，各种新技术层出不穷，新产品不断涌现。每一次通信技术的革新，将带动整个产业链的发展。当前，随着 3G 通信网络的全面覆盖和 4G 网络的逐步商用和普及，以及三网融合的推进，通信智能终端产品和网络融合产品不断涌现，通信终端设备行业发展空间广阔。

③消费者手机更换率提高

在通信技术、电子技术快速发展的背景下，手机的普及率日益提高，开放的市场竞争将导致手机价格不断下降，并且由于在智能手机时代，消费者对手机的需求转向了手机的功能体验，随着智能手机不断更新换代、推陈出新，处理速度更快、应用服务更全的智能手机将进一步激发新、老手机用户的购买欲望，促使手机的更换率越来越快，而手机更换率的加快将进一步增加手机行业的市场需求以及品牌手机厂商的销售量，进而为 ODM 厂商带来新的业绩增长空间。根据 IHS 统计，预计 2017 年智能手机销量将达到 15 亿部，手机行业前景广阔，发展空间巨大。

④完善的产业链配套体系为我国手机行业发展提供了强有力的保障

经过近 10 年的发展，我国手机行业产业链逐渐完善，拥有数量众多的元器件厂商，培养了大量高素质、工程师和产业工人，积累了雄厚的技术基础。同时，我国手机行业产业链布局紧密，集中于珠三角、长三角、京津唐等三大产业集群区，行业先进技术信息和市场需求传递通畅，物流便捷高效。我国完善、高效的手机行业产业链，是世界其他国家和地区难以比拟的，这为国内手机行业的快速发展提供了强有力的保障。

⑤我国手机大量出口，已获得世界各国运营商和用户的认可

近年来，随着我国手机厂商整体研发设计水平的大幅提高，国产手机的品质有了大幅提升，性价比整体优势突出，并逐步获得了全球消费者、运营商的认可。国内手机厂商积极开拓海外市场，出口量持续增长，成为新兴市场手机行业的重要参与者并为推动新兴市场手机行业的发展作出重要贡献。国产手机在海外市场的优异表现，表明国产手机已获得世界各国手机品牌商、运营商和终端消费者的认可，这为国内手机

厂商继续拓展海外市场打下了良好的基础。全球范围内持续增长的手机需求特别是新兴市场的快速增长为国内手机厂商提供了广阔的发展空间。

⑥国民经济的持续健康发展

随着国民经济的持续、快速发展，经济增长的来源从传统要素转向信息、知识和科技等新的要素，信息通信技术深刻融入人们的生产生活，从而使得手机行业面临更广阔的市场前景。

（2）不利因素

①智能手机市场呈现出手机平台趋同、同质化现象显现

手机平台的主要载体为手机芯片组和与其配套的软件，其对手机的主要硬件配置和操作系统框架等都有限定。由于芯片产业高技术、高投入的特点，全世界仅有为数不多的手机芯片厂商可以提供手机平台，每个厂商所提供的平台系列又往往有自身统一的风格与操作特点。手机厂商对于上游手机平台的选择相对比较有限，往往是众多公司同时选择同一家手机芯片厂商甚至同一款主流手机平台进行设计。这种选择手机平台的趋同往往会造成市场上手机产品的同质化，特别是在价位相近、目标市场类似的手机产品之间，同质化现象尤为严重，这无形中增加了手机行业竞争的激烈程度。由于手机平台趋同导致的产品同质化倾向，需要 ODM 厂商具备强大的研发能力与创新意识，能够在现有手机平台上引入更多的新功能、新技术、新应用以使产品体现出有别于市场其他产品的特点；同时，要求 ODM 厂商在设计时更加注重自身的风格，使产品体现出有别于市场其他厂商的鲜明特色。

②产品技术更新迅速

移动通信技术长期以来一直处于高速发展中，消费者需求的多样化和快速多变对手机应用功能的研发创新速度提出了更高的要求，促使产品技术迅速更新，手机行业技术更新快的特点给 ODM 厂商带来业务机会的同时也对其研发实力提出了较高的要求，即便是国际知名手机厂商，如果其产品不能迎合消费者的需求，不能得到市场的肯定，那么在短时间内也会让该厂商失去其已建立的市场竞争力，进而被市场所摒弃，这就要求 ODM 厂商能精准定位市场的需求，快速应变，及时研发出符合市场要求的高品质手机产品。

3、行业壁垒

（1）技术壁垒

由于对于移动通讯终端特别是智能手机的设计研发过程将涉及主板、安全技术、性能优化、3D、图形图像处理等多种技术，涉及多个专业领域的相互融合，这对移动通讯终端 ODM 厂商的研发实力提出了较高的要求，提高了行业的进入门槛。

（2）客户壁垒

移动通讯终端 ODM 业务的优质客户主要来源于国内外的大型品牌手机厂商，要成为其长期稳定的供应商，不仅要达到行业的基础标准，还要通过其严格的资质认定。而大型品牌手机厂商对合作伙伴的开发与测试能力、制造设备、工艺流程、质量控制、工作环境及经营状况等各个方面的要求均较为严格，仅对单类产品，服务商就需要经历产品评审、产线整改、小批量试供货、批量供货等多个环节后，才能获得大批量的订单，并真正成为其供应商。一般而言，整个资质认定的周期需要半年以上。一旦确定合作关系，为保证产品品质及维持稳定的供货，品牌手机厂商通常不会轻易改变供应商。这种严格的供应商资质认定机制以及长期的战略合作关系，对拟进入移动通讯终端 ODM（原始设计制造商）行业的企业形成壁垒。

（3）资金壁垒

对于移动通讯终端 ODM 厂商，由于研发实力是其能够获得市场认可的核心竞争力要素，所以，移动通讯终端 ODM 厂商必须招募足够数量的高素质人才，并加大研发投入，与此同时，如果其想要持续获得大客户的订单，移动通讯终端 ODM 厂商必须具备相应的生产制造能力，这就对设备、厂房、配套设施等固定资产的投入提出了较高的要求，特别是为满足精密制造而大量购置的 SMT（表面贴装技术）设备及测试设备，随着业务量的不断扩张，建立完善物料采购体系并保持其良性持续的运转也需要大量的流动资金保证，这都对 ODM 厂商的资金实力提出了较高的要求。

（4）国际化服务能力壁垒

随着经济全球化的不断深入，国内外手机市场也愈发联系紧密，国内 ODM 厂商不再仅仅局限于国内市场，而更多地将视野投向了国际手机市场，近几年，国内手机 ODM 厂商为国际品牌手机厂商或运营商提供外包服务的情况逐渐增多，与此同时，国内手机 ODM 厂商全球采购电子元器件也已成为普遍情况，由于各国的文化习俗、商务风格及思维方式均存在较大不同，国内手机 ODM 厂商想要将业务拓展至更广阔

的国际市场,必须建立高效的跨区域支持网络,这对手机 ODM 厂商提出严峻的考验,因此,国际化服务能力也成为了手机 ODM 厂商发展的重要壁垒。

4、行业技术水平与技术特点

(1) 行业的技术水平

1) 移动通信技术的发展

移动通信技术在过去十几年间处于飞速发展阶段,使用户彻底摆脱终端设备的束缚、实现完整的个人移动性、可靠的传输手段和接续方式,从而让移动通信终端设备逐渐演变成大部分人类生活的必要工具。

从发展历程来看,移动通信技术的发展经历了从 FDMA 模拟通信系统,到以 GSM 和 CDMA 等为标准的 2G 技术,再到以 TD-SCDMA、W-CDMA、CDMA2000 等为标准的 3G 技术,直至以 TD-LTE、FDD-LTE 等为标准的 4G 技术,移动通信技术始终处于快速发展的上升轨道。未来,全球移动互联网将以 3G、4G 网络为主。

随着手机硬件配置的日益提升,资费水平的逐步下降,以及 4G 牌照的发放,4G 网络将成为新的移动通信主流制式。

2) 操作系统的发展

移动通信技术的发展,客观上推动了直接载体手机的发展。在 1G 和 2G 技术下,移动通信技术主要应用于通话与短信等功能领域,因此,该阶段的移动通信载体主要为功能手机。3G 和 4G 技术应用后,通过手机实现更高的传输速率、更快的处理速度、更广泛的功能应用成为可能,但也要求手机必须朝更加智能化的方向发展,智能手机的出现和发展迎合了市场的需求。

目前,移动智能通讯设备的操作系统主要为 Android、iOS、Windows Phone 和 Blackberry OS,2013 年各手机操作系统的主要市场份额如下:

序号	名称	全球市场份额	中国市场份额
1	Android	78.4%	94.6%
2	iOS	15.6%	4.2%
3	Windows Phone	3.2%	0.8%
4	Blackberry OS	1.9%	0.4%
5	其他	0.9%	

数据来源：工业和信息化部电信研究院《移动互联网白皮书（2014 年）》

（2）行业技术特点

与移动通讯设备相关的技术主要分为四个层次的技术：

一是芯片技术，手机芯片是手机最核心的器件，承担着运算和存储等核心功能，包括基带、处理器、协处理器、射频、触摸屏控制器芯片、Memory（存储）、处理器、无线 IC（集成电路）和电源管理 IC（集成电路）等。核心的芯片技术目前主要掌握在高通、联发科、展讯、德州仪器、英飞凌等少数国际手机芯片企业手中；

二是手机底层协议级技术，主要专利技术掌握在高通、诺基亚、摩托罗拉、爱立信等企业手中，目前华为、中兴等手机品牌商也持续加大对该技术的研发投入，并形成了很多专利技术；

三是手机操作系统技术，目前主流的操作系统为 Android、iOS、Windows Phone 和 Blackberry OS；

四是基于上述三种基础性手机技术上的应用开发技术，如手机硬件集成、手机外观、手机界面、手机应用程序等，包括 IDH（独立设计公司）和 ODM 在内的很多手机厂商都将手机应用开发技术作为主要的技术开发重点。

移动通讯终端设备制造厂商能否根据自身特点找准市场定位，在应用技术方面进行差异化的创新开发以满足消费者的个性化需求，是衡量手机厂商竞争力的重要标准。

（3）技术水平和技术特点及其变化与趋势

从技术水平看，闻泰通讯通过多年的研发积累，已经掌握与储备了从 1G 技术到 4G 技术下的手机研发技术，能够为客户设计开发并生产各种移动通信技术下的手机产品。

从技术特点看，鉴于闻泰通讯成立时间较短，且资金规模有限，闻泰通讯在芯片技术、底层协议级技术的研发难以开展，手机操作系统也主要是基于 Android 的二次开发，闻泰通讯更多是在展讯、联发科和高通等芯片平台及底层协议级技术的基础上进行手机硬件集成、手机外观、手机界面、手机应用程序等的手机应用技术开发。

最近三年，闻泰通讯的技术水平和技术特点没有发生重大变化。

5、行业主要经营模式

目前，移动通讯终端设备行业主要采取的经营模式为 OEM、EMS、IDH、ODM 以及品牌经营模式。

（1）OEM模式

OEM 是指 Original Equipment Manufacture（原厂设备生产），在该模式下，手机生产商完全按照客户的设计和品质要求进行生产，产品以客户的品牌进行销售。

（2）EMS模式

EMS 是指 Electronic Manufacturing Services（电子制造服务），EMS 公司为手机品牌商提供原材料的采购、产品的制造和相关的物流配送、售后服务等环节服务。

（3）IDH模式

IDH 是指 Independent Design House（独立设计公司），IDH 手机设计公司仅从事设计研发活动，在取得手机品牌商的订单后，大多通过外协厂商进行委托加工，然后再销售给品牌手机厂商。

（4）ODM模式

ODM 是指 Original Design Manufacture（自主设计制造），在该模式下，产品结构、外观、工艺等均由手机生产商自主开发，由客户下定单后进行生产，产品以客户的品牌进行销售。

OEM、ODM 和 EMS 三种业务模式都属于电子制造外包业务，业界将其统称为合约制造服务。严格意义上讲，OEM 模式下，企业为品牌商提供的仅是产品制造服务（来料加工）；ODM 模式下，企业为品牌商提供的服务包括从市场研究、产品设计开发、原材料采购一直到产品制造；EMS 模式下，企业为品牌商提供的服务包括原材料的采购、产品的制造和相关的物流配送、售后服务等环节。

在实际情况中，除 OEM 容易准确界定外，很难将一家电子制造外包厂商界定为纯 ODM 或纯 EMS 企业。从事 ODM 业务的企业，其业务往往涵盖了部分服务环节的内容，而从事 EMS 业务的企业，其业务又涵盖了部分开发设计环节的内容。因此，目前通常依据其业务的侧重点来对企业的业务模式进行划分，业务偏重于产品设计开发（Design）环节、强调研发能力的，一般称为 ODM 企业；业务偏重于服务（Services）环节、强调价值服务的，则称为 EMS 企业。

（5）品牌模式

品牌模式是指手机品牌商建立自有品牌，并通过移动运营商、手机经销商或者直销渠道等销售渠道推广该品牌的经营模式。

根据手机品牌商的研发设计能力情况，品牌模式又分为具有自主研发设计能力的品牌模式和不具有自主研发设计能力的品牌模式。

具有自主研发设计能力的品牌模式以海外公司苹果、三星，国内公司华为、小米、中兴、联想、酷派、TCL 等知名手机品牌商为代表，集研发、设计和品牌经营于一身，部分还具有一定规模的生产能力，能够凭借公司整体优势获取较大的市场利润，但该模式要求公司的产品设计经常推陈出新，并需要持续投入大量资源维持品牌塑造与产品推广，所以此类模式下成功的品牌商通常需要很长时间的 brand 积淀。

不具有自主研发设计能力的品牌模式通常是海外新兴国家的手机品牌商采取的模式，他们与手机 ODM 厂商合作，由 ODM 厂商完成手机的研发设计、生产制造等环节，然后以其自有品牌向所在国进行推广。上述手机品牌商虽不具备研发设计能力，但因从事多年的国际手机品牌代理或手机销售业务，熟悉所在国的手机用户的消费习惯、消费文化，并建立了覆盖面广、运营有效的营销网络，从而成为所在国的手机销售的主导力量。

6、行业的周期性、区域性和季节性

由于手机主板、整机等产品均属于消费品，因此其行业周期受宏观经济周期波动影响较大，宏观经济衰退时，消费者收入减少，未来收入预期降低，对消费品的需求减少，从而导致行业整体需求减少；宏观经济好转时，消费者收入增加，未来收入预期提高，对消费品的需求增加，从而导致行业整体需求增加。

手机行业发展程度与国家经济水平以及科技实力的发展程度密切相关，美国、西欧、日本等发达国家经济实力较强，通信行业发展早，技术较成熟，然而，中国、东南亚等经济发展较快的发展中国家，尽管行业发展相对较晚，但发展速度较快，已成为行业发展的重要驱动力量。

手机行业除受节假日消费者集中消费影响外，并无明显季节性特征。

7、行业上下游行业情况

移动通信行业的技术进步、企业成长及市场扩展等都与上下游行业有着密切的联系。

行业的上游企业主要提供生产所需的结构物料及电子元器件，如芯片、电阻、电容、PCB（印制电路板）、黄铜、背胶、电池、摄像头等。结构原材料物件，国内市场供应充足、质量可以达到标准，且国内采购物流成本较低。电子原材料物件，主要以香港为集散地，可以进行集中采购和销售。

上游行业加工制造能力决定了原材料或半成品的质量、技术水平和成本。芯片性能的不断研发、精密制造等电子元器件制造领域的快速发展，均为本行业的发展打下了良好的基础。

行业的下游企业主要为手机品牌厂商，与本行业有着较强的联动性。随着我国智能手机行业的快速发展，通信产业的不断升级，手机品牌厂商不断推出新的机型，都直接或间接推动着本行业的发展。

8、产品出口国的有关进口政策、贸易摩擦对出口业务的影响

报告期内，闻泰通讯的产品主要出口地区为印度、南美、东亚、俄罗斯等，由于闻泰通讯的经营模式为 ODM，其通过与境外手机品牌商签订《销售合同》后，依据客户的要求设计并制造手机整机产品，再出口至客户所在国家以客户的品牌而非自有品牌进行销售，因此，闻泰通讯产品出口境外的贸易壁垒较低。

（二）核心竞争力与行业地位分析

1、行业地位

自设立以来，闻泰通讯一直专注于移动通讯相关的业务，经过多年的经营积累，公司从手机 PCBA 入手，依托研发设计逐渐打造成为业务体系涵盖手机技术积累、客户需求把握、手机产品设计、产供销与物流的供应链管理等全产业链的全能型手机 ODM 厂商。由于研发实力突出，产品质量过硬，生产规模较大，产品交付及时，不同客户的多层次需求的满足度较高，闻泰通讯的高效全能特点为公司赢得了越来越多客户的青睐，客户的类型也由初期的中小型客户逐步发展延伸至知名度较高的手机品牌商，公司已经成为手机 ODM 行业的领先型企业之一，技术实力和生产规模都居于行业前列，单纯的手机设计与手机生产厂商难以与公司形成直接的竞争。

从出货数量来看，闻泰通讯已经稳居国内移动通讯终端设备 ODM 厂商的一线阵营，并于 2014 年跻身中国电子信息百强企业行列。

最近三年以来，闻泰通讯一直是移动通讯终端设备 ODM 行业的佼佼者，行业地位没有发生重大变化。未来，闻泰通讯将继续加大研发投入，扩大生产规模，提高产供销等供应链服务能力，以稳固和提高公司的行业地位。

2、竞争优势

闻泰通讯在多年的技术研发与生产制造过程中，逐步形成了如下竞争优势：

（1）经营模式优势

目前，移动通讯终端设备行业的主要经营模式包括 IDH、OEM、EMS、ODM 以及自有品牌模式。除自有品牌模式外，其他经营模式都具有各自特点。采用 IDH 模式的企业主要以研发为驱动力，但因缺乏自主生产能力难以持续稳定地获得大客户；采用 OEM 模式的企业具有自主生产能力，但缺乏研发能力，对客户的议价能力稍弱；采用纯 EMS 模式的企业能够为客户提供原材料的采购、产品的制造和相关的物流配送、售后服务等环节，但没有自主设计环节，整体利润水平也会受到一定影响；采用纯 ODM 模式的企业能够为客户提供市场研究、产品设计开发、原材料采购直至产品制造的一系列服务，但物流及售后体系未建立，对客户的服务能力不足。公司在市场经营过程中，从 IDH 模式开始，逐步向纯 ODM 模式以及以 ODM 模式为主同时与 EMS 模式相结合的综合模式发展。现在，闻泰通讯本部及下属分子公司进行了明确的业务分工：本部嘉兴基地主要负责产品生产；子公司永瑞电子主要负责产品的组装和包装；深圳分公司主要负责国内采购与销售等运营活动以及部分研发设计；子公司香港闻泰主要负责海外采购与销售；子公司上海闻泰、西安闻泰主要负责部份研发设计；子公司恒顺通泰主要负责物流配送服务；子公司闻耀电子主要负责售后服务。由于业务覆盖面广，能够为客户提供的服务非常全面，公司会获得客户尤其是优质大客户的信任，从而提高了市场竞争力和行业地位。

（2）研发技术优势

对 ODM 厂商来说，设计研发能力是赢得大客户青睐并获取大量订单的核心要素之一。闻泰通讯自设立以来，就一直投入大量人力物力于移动通讯终端产品的设计研发，从移动通讯主板、无线通讯模块到手机整机，从硬件组装到软件开发，公司积累

了丰富的设计研发经验。闻泰通讯设计研发的手机，在硬件外形上，闻泰通讯能够做到在狭小的主板空间内，完成更多的硬件组装工作，在确保质量的基础上令手机整机更为轻薄美观，在软件功能上，闻泰通讯已经完全掌握了从 1G 到 4G 移动通信技术下的核心应用技术，能够在高通、联发科、展讯等不同芯片厂商的各种芯片平台下设计开发手机相关产品，并自主研发了包括双模双待手机技术、GSM 单芯片双卡双待技术、TD-SCDMA 无线模块技术、双网双待 3G 智能手机技术、TD-SCDMA 3G 多媒体手机技术、GSM 超低成本 GPRS 系统解决方案、TD-SCDMA HSDPA 高速网卡技术、TD-LTE 技术等多项技术并获得专利和软件著作权近百项。此外，闻泰通讯还在不断开发和储备新的技术以应对通信技术持续快速发展对手机整机制造的要求。

以宽带、云计算、大数据、物联网为代表的信息通信技术，正成为各个行业加速转型的引擎。闻泰通讯作为移动通讯平台制造商，具有云计算和大数据处理基础，且具备自主知识产权的可靠性高且易移植的网络传输协议、面向超低功耗无线应用的嵌入式实时操作系统、多种健康相关传感器技术和仿生算法、运动传感器算法、光电式心率传感器算法等核心技术。

目前，闻泰通讯在上海、深圳、西安均建立了研发基地，拥有 1000 余名高素质技术研发人员，每年在各种机型、各种通信技术的研发投入巨大，使得公司的研发实力得到不断增强，有效保证了公司在移动通讯设备领域的技术研发优势。

(3) 市场开拓优势

闻泰通讯在调研与分析客户需求时，能够根据客户的类别灵活选用市场开拓策略。对于华为、联想等国内乃至全球知名的手机品牌商，因其主要采取招标方式选择某款机型的 ODM 厂商，闻泰通讯会主动了解招标情况，调研并分析具体需求后，可以在最快时间给出初步方案，包括基础设计方案、配置标准下的材料构成、综合成本报价等。同时，闻泰通讯还会根据市场机型的销售情况以及公司的技术储备和产品研发情况向上述客户提供手机产品的开发建议，并给出相应产品的各项开发标准及未来市场前景。

针对海外客户，闻泰通讯重点选择拟开拓区域的富有影响力的当地龙头手机品牌商，并为其提供各种配置、各种型号的手机产品供其选择。通过灵活的市场开拓策略，闻泰通讯可以满足国内外不同层次的客户需求。

（4）优质客户优势

近几年来，闻泰通讯由于研发实力突出，制造规模和质量有保证，赢得了众多知名客户的认可，目前主要客户为国内外知名手机品牌商及通信运营商，在国内，闻泰通讯的主要客户群为华为、小米、联想、酷派、魅族、HTC、TCL、Acer 等知名客户，在海外，闻泰通讯的主要客户群为当地重要品牌厂商，如印度排名前列的手机品牌商 Micromax、Karbonn、Lava、Intex 等，未来公司将继续实施大客户战略，积极致力于和国内外知名手机品牌商与通信运营商进行合作，以扩大行业市场份额。

在手机行业，一旦确定合作关系，为保证产品品质及维持供货稳定，国内外知名手机品牌商通常不会轻易改变供应商。这种严格的供应商资质认定机制以及长期的战略合作关系，有利于公司和国内外知名手机品牌商与通信运营商保持长期的合作关系，使得公司的客户资源稳定，客户优势较为明显。

（5）质量优势

闻泰通讯在研发设计与生产制造过程中，采用全面质量管理策略，在原配件采购过程、研发过程、生产过程以及成品出厂过程等各个环节，制定了高标准的质量管理体系，同时为了确保部分外协产品的质量，还由计划部、交付部、中试部和质量部等部门一起对外协厂商的产品质量控制、制造流程、交付及时性和配合度以及仓储物流条件等多方面进行考察，并制定了完整的质量考核体系，只有通过了公司的质量考核标准，才能成为其外协厂商。同时，公司对于外协厂商加工的产品进行质量检测，符合标准的才允许入库，以确保产品质量。

3、竞争劣势

（1）融资渠道单一，融资成本高

由于闻泰通讯处在快速成长阶段，扩大生产所需的固定资产投资和扩大产销所需的营运资金的增加都要求公司不断通过自身经营积累和合理的外部融资取得资金，但由于公司尚未进入资本市场，资本实力的缺乏和融资渠道的单一束缚了闻泰通讯的发展速度。闻泰通讯只有尽快走向资本市场，才能拥有更加丰富的融资渠道，具备更大的竞争优势。

（2）与国际领先企业相比综合实力仍有差距

虽然闻泰通讯经过多年发展，已形成整机、主板产品等较为完整的产业链，产销规模保持较快增长，但与国际领先的品牌手机企业相比，在研发实力、工艺技术和产品性能等方面仍存在差距，如要达到国际先进水平，必须经过更多的市场积累，进行长期的研发、生产和资本投入。

4、闻泰通讯发展前景

（1）国内市场

鉴于 2014 年以来，4G 资费与 4G 手机价格有所下调，手机用户增速开始了高速增长，未来三年手机即将迎来更新换代的高峰期，而闻泰通讯已经完成了 4G 技术的战略布局，因此，闻泰通讯将会分享 4G 高速成长带来的丰厚回报。随着中国手机产业链的愈加成熟和目前全球手机市场中的国内品牌市场份额不断扩张，国际品牌也在转变策略和战略，他们积极主动需求并希望与中国手机产业链紧密合作，取长补短，完善并加强其产品市场。作为领导者的闻泰通讯等手机 ODM 厂商已经受到了众多国际品牌的青睐，一些以往以台湾 ODM 合作为主的国际品牌纷纷转往内陆，因此，闻泰通讯将充分抓住这些机遇，以最优的服务承接台湾地区 ODM 厂家的客户资源，利用大陆厂商稳步提升的研发能力、快速响应的交付能力、持续不断的成本竞争能力，扩大客户群体数量和订单规模。同时，利用电商和运营商对手机市场越来越大的主导性，闻泰通讯将其中的主要领军者作为合作伙伴，在不断加强与华为、小米、联想、酷派等国内知名品牌厂商的合作关系基础上，不断拓展新的客户群体。

（2）海外市场

闻泰通讯的海外市场主要分部在南亚(印度客户主要有 Micromax、Karbonn、Lava、Intex，孟加拉客户为最大的本地品牌 symphony)、东南亚(印尼客户主要是最大的本地品牌 cross)、南美(主要客户为 verykool、AZUMI、PLUM 等)和欧洲(法国客户 Archos)。印度自 2013 年第一季度已经成为全球第三大智能手机市场，由于印度人口仍处于增长期，加上智能金融等用途越来越普及，印度的智能手机增长空间巨大。闻泰通讯目前已经为印度主要手机品牌商 Micromax、Karbonn、Lava、Intex 提供手机 ODM 服务，未来除继续向其供货外，还将开拓印度其他知名手机品牌商。除印度市场外，极力开拓美国、法国等市场，海外市场也将成为闻泰通讯重要的盈利贡献点。

（3）探索全新业务模式

通过多年的行业积累，闻泰通讯已构建起精细化地研发体系，以及充足的生产加工能力，由于国外新兴手机市场无论在智能化程度，为了拓展闻泰通讯的盈利空间，实现产业升级，闻泰通讯依托手机硬件强大的研发设计能力，进一步开发基于 Android 平台的智能操作系统，并开发配套应用软件，在为国外客户提供 ODM 整机服务的同时，进一步向其提供包括手机智能操作系统及手机应用商店等全方位的服务，一方面利用手机品牌厂商的品牌优势，降低了自有品牌产品的推广成本，以及产品的进入壁垒，另一方面通过为品牌厂商提供除品牌以外的全方位服务，使闻泰通讯从单一的硬件 ODM 服务厂商转变为“硬件 ODM+软件服务”等一体化的手机全方案服务厂商，极大地拓展了闻泰通讯的盈利能力。

闻泰通讯具有一定的产品定义能力以及强大的产品开发和系统集成能力，一直为华为、小米、联想、魅族等国内一线互联网品牌设计产品，例如，闻泰通讯为小米旗下互联网最畅销的安卓平台手机制造商之一，还帮助联想手机成功打造了互联网电商知名品牌手机。闻泰通讯利用其在智能手机、智能硬件方面的优势，以云计算和大数据处理为基础，融合传统家电，具备智能家居产业运营所需的产品定义能力、系统集成能力、软件开发能力、供应链整合能力、MMI（人机界面）系统云服务能力、大数据挖掘与分析能力，闻泰通讯未来还将推出智能硬件产品、面向智能家居的无线通信模块、智能家居整体解决方案等产品。

（三）财务状况分析

1、资产、负债的主要构成分析

（1）资产的主要构成分析

单位：万元

项目	2015-09-30		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	245,475.82	83.41%	142,655.28	77.48%	184,659.82	84.40%
非流动资产	48,841.52	16.59%	41,464.14	22.52%	34,141.35	15.60%
资产总计	294,317.34	100.00%	184,119.41	100.00%	218,801.17	100.00%

闻泰通讯的资产主要由流动资产构成。

单位：万元

项目	2015-09-30		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	32,472.57	13.23%	15,334.88	10.75%	38,472.58	20.83%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	32,925.00	13.41%	105.00	0.07%	1,000.00	0.54%
应收票据	1,394.16	0.57%	1,726.26	1.21%	141.43	0.08%
应收账款	97,847.05	39.86%	66,477.59	46.60%	90,936.13	49.25%
预付款项	918.65	0.37%	512.80	0.36%	154.37	0.08%
其他应收款	694.50	0.28%	912.81	0.64%	2,169.59	1.17%
存货	75,445.57	30.73%	54,592.30	38.27%	49,491.18	26.80%
一年内到期的非流动资产	846.00	0.34%	777.86	0.55%	758.26	0.41%
其他流动资产	2,932.32	1.19%	2,215.76	1.55%	1,536.29	0.83%
流动资产合计	245,475.82	100.00%	142,655.28	100.00%	184,659.82	100.00%

在流动资产中，货币资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收账款与存货是主要构成部分，其中：

2013 年底的货币资金占比较高，主要系 2013 年度的订单较以前年度大幅增加，为了满足订单增加导致需要较多的流动资金，闻泰通讯筹措了较多的货币资金。2013 年末、2014 年末和 2015 年 1-9 月闻泰通讯分别有 1,000 万元、105 万元和 32,925.00 万元交易性金融资产，主要是为了提高闲置资金的利用效率和经济效益而购买的短期低风险理财产品，不能回收的可能性较低。

报告期内，闻泰通讯的应收账款较高，主要原因是闻泰通讯提高了整机的销售比例，并开始加大对大客户的拓展力度，由于魅族、Acer、华为、小米、HTC 等大客户品牌形象好，信誉佳，不会存在较大的款项回收风险，因此闻泰通讯愿意给予其一定信用账期，使得应收账款增加幅度较大。

最近两年一期，闻泰通讯的存货主要由原材料与库存商品构成，具体占比情况如下：

单位：万元

项目	2015-09-30		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	44,731.31	59.29%	30,384.05	55.66%	25,141.25	50.80%
库存商品	11,911.99	15.79%	17,819.16	32.64%	13,065.13	26.40%
合计	56,643.30	75.08%	48,203.21	88.30%	38,206.37	77.20%

存货的构成情况较为稳定。各报告期末，闻泰通讯根据存货可变现净值与账面价值的比较情况相应计提跌价准备，使存货余额符合实际情况。

在非流动资产中，固定资产和无形资产是主要构成部分，具体如下：

单位：万元

项目	2015-09-30		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	75.73	0.16%	79.63	0.19%	87.84	0.26%
固定资产	36,388.09	74.50%	29,876.85	72.05%	26,880.77	78.73%
在建工程	709.18	1.45%	107.55	0.26%	9.93	0.03%
无形资产	4,265.91	8.73%	4,316.12	10.41%	4,549.23	13.32%
开发支出	1,905.62	3.90%	237.84	0.57%		
长期待摊费用	1,364.84	2.79%	339.54	0.82%	232.58	0.68%
递延所得税资产	2,862.66	5.86%	2,416.03	5.83%	2,215.16	6.49%
其他非流动资产	1,269.50	2.60%	4,090.58	9.87%	165.84	0.49%
非流动资产合计	48,841.52	100.00%	41,464.14	100.00%	34,141.35	100.00%

报告期内，闻泰通讯的固定资产占比未发生较大变化，固定资产增加主要系闻泰通讯为提高生产效率与生产能力，不断购入生产设备。闻泰通讯的无形资产主要为嘉兴生产基地的土地使用权与为研发与生产经营购入的软件、著作权与特许使用权。

（2）负债的主要构成分析

单位：万元

项目	2015-09-30		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款			3,000.00	2.36%	25,000.00	15.55%

应付票据	48,151.89	21.82%	30,295.39	23.87%	32,503.81	20.21%
应付账款	158,137.93	71.65%	75,817.81	59.74%	88,137.99	54.81%
预收款项	1,505.59	0.68%	2,449.23	1.93%	6,463.68	4.02%
应付职工薪酬	5,700.20	2.58%	4,338.83	3.42%	3,709.76	2.31%
应交税费	3,717.75	1.68%	1,300.83	1.02%	1,327.55	0.83%
应付股利			6,639.26	5.23%		
其他应付款	538.18	0.24%	280.14	0.22%	350.30	0.22%
流动负债合计	217,751.54	98.67%	124,121.48	97.79%	157,493.09	97.94%
专项应付款	42.00	0.02%	42.00	0.03%	77.00	0.05%
预计负债	501.27	0.23%				
递延收益	2,203.53	1.00%	2,562.64	2.02%	3,031.19	1.89%
递延所得税负债	196.37	0.09%	196.37	0.15%	196.37	0.12%
非流动负债合计	2,943.17	1.33%	2,801.01	2.21%	3,304.56	2.06%
负债合计	220,694.70	100.00%	126,922.49	100.00%	160,797.64	100.00%

由于闻泰通讯是国内较为知名移动通讯终端 ODM 厂商，在主板与手机整机的生产规模较大，且呈逐年上升趋势，对上游的众多供应商具有一定的议价能力，同时由于闻泰通讯信誉好，因此能够获得在一定账期内支付货款的权利，从而形成金额较大的应付票据与应付账款。

2013 年后，闻泰通讯的大客户战略开始显现成效，销售规模增长较快，但闻泰通讯对大客户的销售政策主要是先货后款，因此 2014 年与 2015 年 1-9 月的预收账款下降幅度较大。

2、主要偿债指标分析

项目	2015-09-30	2014-12-31	2013-12-31
流动比率	1.12	1.15	1.17
速动比率	0.76	0.69	0.84
资产负债率	74.99%	68.93%	73.49%
利息保障倍数	68.43	20.65	9.47
息税折旧摊销前利润（万元）	23,569.25	15,384.16	11,940.34

注：上表中的财务指标计算公式为：

(1) 资产负债率=总负债/总资产；

(2) 流动比率=流动资产/流动负债；

(3) 速动比率= (流动资产-存货-一年内到期的非流动资产-其他流动资产) / 流动负债;

(4) 利息保障倍数= (利润总额+利息费用) / 利息费用;

(5) 息税折旧摊销前利润=利润总额+利息费用+折旧+摊销。

闻泰通讯的流动比率与速动比率均处于正常水平,资产负债率较高主要为闻泰通讯生产规模较大,信誉较好,对供应商的影响力较强,可以获得一定期限的信用期,因此形成了规模较大的应付款项,有利于节约资金成本。由于闻泰通讯的盈利能力较强,财务费用的保障程度较高。

3、主要资产周转指标分析

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率	7.08	5.26	7.53
存货周转率	7.88	7.01	8.24

注:财务指标计算公式为:

(1) 应收账款周转率=营业收入/应收账款期初期末平均值;

(2) 存货周转率=营业成本/存货期初期末平均值。

闻泰通讯的应收账款周转率与存货周转率较高,显示了闻泰通讯的资产周转情况良好。

(四) 盈利能力分析

1、营业收入的变化情况

营业收入的构成情况如下:

单位:万元

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	583,319.90	99.79%	412,479.99	99.70%	388,725.29	99.77%
其他业务收入	1,212.64	0.21%	1,252.00	0.30%	914.16	0.23%
营业收入合计	584,532.54	100.00%	413,731.99	100.00%	389,639.45	100.00%

最近两年一期,营业收入主要由主营业务收入构成。

各类产品或服务的收入构成情况如下:

单位:万元

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
整机	566,219.91	97.07%	379,055.62	91.90%	358,345.82	92.18%
主板	8,091.53	1.39%	24,410.57	5.92%	23,916.66	6.15%
其他	9,008.46	1.54%	9,013.81	2.19%	6,462.81	1.66%
主营业务收入合计	583,319.90	100.00%	412,479.99	100.00%	388,725.29	100.00%

最近两年一期，闻泰通讯的手机整机销售收入和占比逐年上升，主要是闻泰通讯实施大客户战略，成功巩固和拓展了魅族、华为、小米、联想、酷派、HTC、Acer 等知名手机品牌商。

主营业务收入的区域构成情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
国内	535,670.84	91.83%	355,585.21	86.21%	296,415.75	76.25%
国外	47,649.06	8.17%	56,894.78	13.79%	92,309.54	23.75%
主营业务收入合计	583,319.90	100.00%	412,479.99	100.00%	388,725.29	100.00%

注：国内销售收入包括：HTC、Acer 等台湾客户。

近几年，我国成为全球智能手机市场增长的主导力量，并引领全球移动市场智能化演进。报告期内，闻泰通讯国内收入的比例呈上升趋势，主要是华为、小米、联想、魅族、酷派、HTC、Acer 等国内手机品牌商为闻泰通讯提供了大量的订单。

2、利润主要来源

闻泰通讯的利润主要来源于为华为、小米、联想、酷派、魅族、HTC、Acer 等手机品牌商提供 ODM 服务所创造的手机整机销售。闻泰通讯为其提供 ODM 服务时，可以采取甲方供物料的方式，即客户提供物料，闻泰通讯负责研发与生产，并收取加工费和提成费，或采取乙方供物料模式，即闻泰通讯负责从研发到采购物料直至生产加工的全部环节，并以整机价格销售给客户。由于闻泰通讯凭借研发实力与规模效应获得客户认可，而且大客户一般不会轻易更换 ODM 厂商，因此闻泰通讯的盈利能力具有一定的连续性和稳定性。

3、经营成果的变化原因

(1) 营业收入与净利润

移动通讯终端产品从 2012 年开始由功能机向智能机全面过渡，这次变革为行业注入了新的发展生机，凭借多年的行业积累，闻泰通讯积极应对行业变革，迅速调整战略规划，在较短时间内实现了研发设计、生产加工向智能机时代的全方位过渡，并凭借强大的研发实力与生产规模赢得了手机厂商的青睐，报告期内，闻泰通讯的营业收入与净利润均取得较大幅度的增长，在手机 ODM 领域的地位得到明显提升。

2013 年以来，闻泰通讯继续加大研发投入，研发与生产一体化的优势更加明显，也得到了越来越多知名手机品牌的关注。闻泰通讯在与原有客户华为、TCL 等建立更加紧密的合作关系基础上，借此拓展大客户资源，成功开拓了诸如小米、HTC、宇龙酷派、Acer、联想、魅族等国内外知名品牌客户，使得营业收入与净利润继续增加。

(2) 营业成本

最近两年一期，闻泰通讯营业成本的构成情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
整机	519,505.02	97.93%	331,890.90	90.97%	324,570.65	92.42%
主板	8,444.50	1.59%	24,565.12	6.73%	22,085.39	6.29%
其他	2,539.06	0.48%	8,369.52	2.29%	4,544.21	1.29%
主营业务成本合计	530,488.58	100.00%	364,825.54	100.00%	351,200.25	100.00%

报告期内，闻泰通讯的主营业务成本中 80%以上为原材料成本，随着智能手机出货量的增加，关键原材料（摄像头、显示屏、存储器和芯片）的采购和使用数量增加。手机整机的营业成本是主营业务成本的主要构成。手机整机的营业成本构成情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
直接材料	464,171.84	291,453.64	295,369.81
直接人工	6,177.26	11,353.05	5,593.62
制造费用	5,448.05	8,956.95	5,242.86
委托加工费	43,707.87	20,127.26	18,364.36

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
合计	519,505.02	331,890.90	324,570.65

(3) 销售费用

2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月，闻泰通讯销售费用占营业收入的比重分别为 1.48%、1.41%与 0.70%，比例相对较低，主要是闻泰通讯的经营模式以 ODM 为主，因此不需要铺设大量营业网点和招揽大量销售人员。在销售费用中，工资、维修费与运输费是主要构成。

(4) 管理费用

2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月，闻泰通讯管理费用占营业收入的比重分别为 6.77%、8.12%与 5.45% %，主要由研发费用与工资构成，合计占管理费用的比例分别为 82.95%、83.79%与 79.07%%，其中研发费用的占比较高，分别达到 65.48%、67.98%与 63.48%，主要因为闻泰通讯赢得华为、小米、联想、HTC 等知名手机品牌商认可的核心竞争优势在于研发实力突出，为持续保持研发技术优势，闻泰通讯每年都需要投入大量资金用于研发项目建设。

(5) 财务费用

最近两年一期，闻泰通讯财务费用的构成情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
利息支出	400.24	731.45	1,342.16
减:利息收入	125.34	227.77	645.66
利息净支出	274.90	503.69	696.50
汇兑损失	2,581.13	674.90	254.24
减:汇兑收益	2,200.03	260.64	361.51
汇兑净损失	381.11	414.26	-107.27
银行手续费	86.20	182.19	186.62
合计	742.21	1,100.13	775.85

2014 年度，闻泰通讯财务费用较前期有较大幅度增加主要是汇兑损益增加。闻泰通讯境外客户较多，同时也会进口部分原材料，贸易结算主要以外币结算为主。财务

报告期末，闻泰通讯存在一定金额的外币负债，外币升值会导致闻泰通讯出现汇兑损失，相反会出现汇兑收益。

（6）投资收益

最近两年一期，闻泰通讯投资收益的构成情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
处置交易性金融资产期间取得的投资收益	119.38	329.76	142.80
其他	18.55	29.09	
合计	137.93	358.85	142.80

投资收益主要系闻泰通讯为提供资金使用效益，会将临时闲置资金购买银行理财产品，如农业银行嘉兴南湖支行的天天利滚利与本利丰天天利产品、工行嘉兴市分行的 7 天通知存款等，上述产品收益率不高，但回收风险较低。

（7）资产减值损失

最近两年一期，闻泰通讯资产减值损失情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
坏账损失	179.40	51.27	247.39
存货跌价损失	2,239.72	1,395.08	1,050.21
合计	2,419.12	1,446.36	1,297.60

闻泰通讯按照账龄及个别认定的方式计提应收款项的坏账准备，同时根据存货的可变现净值与账面价值的差异计提存货跌价准备，体现会计核算的谨慎性。

（8）营业外收入

最近两年一期，闻泰通讯营业外收入情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置利得	85.45	7.55	122.63
其中：固定资产处理利得	85.45	7.55	2.63
无形资产处置利得	-	-	120.00
无需偿还的债务	334.42	132.93	3.59

税费返还	975.10	960.49	489.93
政府补助	2,556.60	2,652.85	2,013.22
其他	1,367.13	489.08	34.76
合计	5,318.70	4,242.89	2,664.12

闻泰通讯的营业外收入主要为税费返还与政府补助，主要是地方政府对闻泰通讯对生产建设贡献与研发项目开展进行的扶持。

（9）营业外支出

最近两年一期，闻泰通讯营业外支出情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损失	178.22	220.65	220.08
其中：固定资产处理损失	178.22	220.65	220.08
对外捐赠	100.00	100.00	51.00
其他	523.47	228.12	145.18
合计	801.69	548.77	416.27

闻泰通讯的营业外支出主要是固定资产处置形成的损益以及对外捐赠形成的支出。

4、毛利率变化情况

最近两年一期，闻泰通讯的毛利率变化情况如下：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业毛利率	9.24%	11.82%	9.85%

闻泰通讯 2013 年由功能机向智能机转型，由于在转型过程中低价清理库存功能机，使得 2013 年毛利率较低；2014 年产品主要为智能机型。

2014 年度，闻泰通讯的综合毛利率与主营业务毛利率均比 2013 年度有所提高，主要是闻泰通讯在 ODM 业务下，2014 年以小米为代表的甲方供物料模式的销售数量增幅较大，在该模式下，物料由客户提供，闻泰通讯的结算价格为加工费和提成费，而乙方供物料模式是闻泰通讯负责物料采购，结算价格为整机销售价格的总额结算，因此甲方供物料模式的毛利率明显会高于乙方供物料模式的毛利率。

2015 年 1-9 月较 2014 年毛利率下降是因为在 ODM 业务模式下，闻泰通讯与联想客户在业务结算模式上采取 buy-sell 模式，即闻泰通讯需向联想采购手机制造中的主要原材料，再将整机回售联想，该业务模式下，收入中包含了客供原材料，在毛利一定的条件下，成本基数、收入较大，导致毛利率较低。2015 年 1-9 月新客户联想业务增长迅速，出货量较大且毛利率偏低，导致整体毛利率下降。

可比公司 2013 年、2014 年及 2015 年 1-9 月的毛利率情况如下：

证券代码	证券名称	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
002369.SZ	卓翼科技	5.56%	7.70%	10.72%
002429.SZ	兆驰股份	13.37%	15.08%	13.17%
601231.SH	环旭电子	9.79%	13.03%	11.92%

数据来源：同花顺 IFind。

闻泰通讯和行业内可比公司的毛利率的变化趋势基本一致。

5、非经常性损益情况

报告期内（2013 年、2014 年及 2015 年 1-9 月）闻泰通讯扣除所得税影响后的非经常性损益分别为 2,041.54 万元、2,962.47 万元与 3,087.10 万元，占净利润的比例分别为 36.89%、31.52%与 19.12%%，占比有所下降。闻泰通讯的非经常性损益主要由税收返还与政府补助构成，对 2013 年度与 2014 年度的盈利影响较大，但对 2014 年度的盈利影响开始减小。未来税收返还与政府补助等非经常性损益的整体规模对闻泰通讯的盈利影响开始减小，但不会对闻泰通讯的盈利稳定性造成重大影响。

6、2015 年营业收入及净利润预测的可实现性

目前国内众多的知名大手机品牌商在准备推出新手机机型时通常会采取招标的方式选择 ODM 厂商，招标条件主要集中在产品报价、研发能力、生产规模、质量控制、供货速度、售后质量，闻泰通讯对这类客户的主要销售模式为参与机型投标，中标后为其提供研发设计方案，获得认可后开始进行规模量产。量产交付后，该机型如果成为市场销售的明星机型，且闻泰通讯的产品质量没有出现重大问题时，手机品牌商将会持续向公司提供后续订单。此外，闻泰通讯也会根据过往销售情况向客户提供未来可能畅销的机型初步方案，得到认可后即开始研发设计并最终生产交付。通常情

况下，闻泰通讯拥有所开发机型的研发成果，对于境外客户及小客户而言，闻泰通讯与其接洽磋商后，会向其推荐公司研发的机型品种，获得其认可后进行生产与交付。

闻泰通讯在与客户签订手机生产的框架性合同后，客户会根据各款机型的市场销售情况提前一个月向公司发送下个月的订单，但有部分机型客户也会要求公司对当月下达的订单在当月进行交付。闻泰通讯根据收到的订单安排生产。

闻泰通讯 2015 年预测净利润与三季度实际实现的净利润的比较数据如下：

单位：万元

项目	2015 年预测数	2015 年 1-9 月 实现数（经审计）	实现比例
营业收入	742,253.65	584,532.54	78.75%
净利润	20,471.83	16,142.95	78.85%

2015 年 1-9 月，闻泰通讯实现的净利润完成 2015 年全年预测数的 78.85%。

根据闻泰通讯的统计，自 2015 年 1 月至 2015 年 12 月下旬，闻泰通讯收到的订单所涉及的金额如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-12 月订单总额	2015 年预计销售收入	占比
合计	872,989.98	729,642.16	119.65%

2015 年 1-12 月，闻泰通讯获得的订单所涉及的金额约为 872,989.98 万元，占 2015 年全年产品销售预测收入的 119.65%。

综上，闻泰通讯 2015 年的营业收入和净利润可实现性较高。

四、本次交易对上市公司的影响分析

（一）本次交易对上市公司持续经营能力影响

1、本次交易完成后，上市公司多主业发展情况

本次交易完成前，上市公司的主营业务为房地产开发。本次交易完成后，上市公司一方面将部分房地产业务完成出售和剥离，逐步退出房产开发业务。同时，完成对闻泰通讯的 100% 股权收购，将增加以智能手机为主的移动互联网设备产品的研发与制造业务，这将优化公司的业务结构，上市公司抗风险能力将进一步增加，上市公司的盈利能力将获得改善，增强了上市公司的可持续发展能力。

前次交易中，中茵股份收购闻泰通讯 51%的股权的原因之一为：“被收购企业由上市公司和原股东共同持股，有利于稳定被收购企业的经营管理，有利于被收购企业的持续发展，减少并购风险”。当时主要考虑了股权并购对闻泰通讯内部员工、管理层、外部客户及供应商的影响难以把握。

本次交易中，上市公司与闻泰通讯主要股东进行会谈及以后的方案论证过程中，交易双方充分沟通了前次股权收购合作对闻泰通讯主要供应商、主要客户、公司内部员工和公司管理层的影响。经过沟通认识到，上述各方对于中茵股份收购闻泰通讯 51%股权已经了解，利益相关方对于闻泰通讯与上市公司之间的收购合作予以认可，闻泰通讯的经营管理仍按预期目标开展推进。

本次交易之后，上市公司一方面仍将充分尊重闻泰通讯经营管理活动的灵活性和自主性，另一方面在上市公司的经营管理团队里面引入智能通讯设备行业人才。因此，通过上述措施和对闻泰通讯现有经营管理的评估，本次交易中收购闻泰通讯 49%股权不会导致“稳定被收购企业的经营管理”目标无法实现的情形出现。

本次交易完成后，上市公司主营业务中智能通讯设备制造设计业务预期仍将能够实现稳定经营的目标。

有关闻泰通讯主营业务的具体情况请参见本报告书“第三节 交易标的基本情况”之“二、拟置入和购买资产基本情况”下相关内容。

根据公司 2014 年年度报告、2015 年 1-9 月财务报告数据以及本次交易完成后的备考财务数据，假设本次交易完成后，公司的利润表情况如下：

单位：万元

项目	2015 三季报		2014 年报	
	交易前	备考	交易前	备考
一、营业总收入	45,936.01	608,846.89	162,305.05	435,212.13
二、营业总成本	44,281.34	601,206.66	154,055.09	440,895.48
其中：营业成本	26,907.42	549,438.54	120,348.45	385,159.56
营业税金及附加	3,859.85	3,186.47	12,863.25	2,990.00
销售费用	1,279.10	4,688.24	2,687.41	6,799.21
管理费用	9,365.06	40,777.54	14,187.22	44,738.44
财务费用	2,843.62	27.76	4,907.43	633.44

资产减值损失	26.29	3,088.11	-938.67	574.84
加：公允价值变动收益	-	-	3,335.90	-
投资收益	19.57	1,557.50	-3.25	355.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	19.57	-	-3.25	-
三、营业利润	1,674.24	9,197.73	11,582.61	-5,327.75
加：营业外收入	528.74	5,453.67	416.17	4,263.89
其中：非流动资产处置利得	47.12	117.07	14.40	15.51
减：营业外支出	442.54	1,193.12	1,535.24	1,855.25
其中：非流动资产处置损失	3.59	178.68	73.25	288.09
四、利润总额	1,760.44	13,458.29	10,463.53	-2,919.11
减：所得税费用	1,379.71	4,354.75	5,398.92	-572.99
五、净利润	380.74	9,103.54	5,064.62	-2,346.12
归属于母公司所有者的净利润	-951.83	5,611.65	1,689.23	-2,353.95
少数股东损益	1,332.56	3,491.89	3,375.38	7.83

本次收购完成后，公司的业务规模和盈利规模均得到显著提升，2014 年度营业收入由收购前的 162,305.05 万元增长至 435,212.13 万元，同比增长 168.14%。

根据立信会计师出具的“信会师报字[2015]第【115756】号”《审阅报告》及上市公司备考财务报表，假设本次交易已在 2014 年 1 月 1 日完成，本次交易完成后，中茵股份主营业务收入分行业构成情况如下：

单位：万元

行业名称	2015 年 1-9 月		2014 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比
房地产业	20,138.79	3.31%	14,449.67	3.33%
采矿业	-	0.00%	2,114.92	0.49%
服务业	4,165.75	0.69%	4,812.87	1.11%
工业	583,270.20	96.00%	412,479.99	95.07%
合计	607,574.74	100.00%	433,857.45	100.00%

根据备考财务信息，交易完成后上市公司的营业收入主要构成为闻泰通讯所属的通讯设备制造业务，房地产业务收入在公司营业收入中整体占比较低。

分产品构成情况如下：

单位：万元

产品名称	2015 年 1-9 月		2015 年 1-9 月	
	营业收入	营业收入	营业收入	占比
整机	566,219.91	93.19%	379,055.62	87.37%
手机主板	8,091.53	1.33%	24,410.57	5.63%
商品房	20,138.79	3.31%	14,449.67	3.33%
金矿	-	0.00%	2,114.92	0.49%
其他	13,124.52	2.16%	13,826.68	3.19%
合计	607,574.74	100.00%	433,857.45	100.00%

本次交易完成后，2014 年和 2015 年 1-9 月中茵股份原有房地产业占主营业务收入比重分别下降至 3.33%和 3.31%，新增工业行业（通讯设备制造）营业收入占主营业务收入比重分别提升至 95.07%和 96.00%，成为上市公司 2014 年和 2015 年 1-9 月主要收入来源之一，使上市公司形成以通讯设备设计制造为核心的多主业共同发展局面。

2、本次交易完成后，上市公司未来经营中的优势与劣势

本次交易完成前，上市公司的主营业务为房地产开发；本次交易完成后，上市公司将增加以智能手机为主的移动互联网设备产品的研发与制造业务。上市公司将继承闻泰通讯经营优势：包括：研发技术优势、优质客户优势、质量优势等。关于闻泰通讯经营优势的具体情况，请参见本报告书“第七节 管理层讨论与分析\三对拟置入资产的行业特点和经营情况的讨论与分析\（二）核心竞争力和行业地方分析”。

在拥有上述经营优势的同时，公司未来也将面临闻泰通讯在移动通信终端产品制造领域的竞争劣势。

3、本次交易完成后，上市公司的资产负债情况及财务安全性

（1）主要资产及构成分析

根据公司 2014 年年度报告、2015 年 1-9 月财务报告数据以及本次交易完成后的备考财务数据,假设闻泰通讯 2014 年至 2015 年 9 月的股东变更已在 2014 年 1 月 1 日前完成,其股本及股权结构为发行股份及资产置换完成时的股本及股权结构。上市公司最近一年一期的资产结构如下:

单位: 万元

项 目	2015 年 9 月 30 日		2014 年	
	本次交易前	备考	本次交易前	备考
流动资产:				
货币资金	6,590.30	35,524.40	71,058.30	79,238.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	32,925.00	-	105.00
应收票据	-	1,394.16	-	1,726.26
应收账款	909.86	98,527.88	906.68	67,170.28
预付款项	12,905.80	4,963.42	3,813.28	2,691.77
其他应收款	3,479.55	17,596.16	3,092.19	6,932.01
存货	339,042.81	356,565.82	329,825.07	325,425.40
一年内到期的非流动资产	-	846.00	-	777.86
其他流动资产	11,060.35	6,687.68	4,861.55	5,703.22
流动资产合计	373,988.66	555,030.53	413,557.06	489,770.01
非流动资产:	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	75.73	-	79.63
长期股权投资	-	-	380.43	380.43
投资性房地产	73,928.07	-	73,928.07	-
固定资产	90,447.68	97,953.38	92,139.21	93,787.21
在建工程	7,224.53	7,933.71	6,241.66	6,349.20
无形资产	126,383.80	148,735.23	125,844.22	151,708.81
开发支出	-	1,905.62	-	237.84
商誉	-	136,913.19	-	136,913.19
长期待摊费用	1,107.77	2,417.82	1,584.17	1,665.35
递延所得税资产	4,371.39	3,870.27	3,827.77	3,986.19
其他非流动资产	-	1,307.17	22.54	4,090.58
非流动资产合计	303,463.25	401,112.13	303,968.07	399,198.42
资产总计	677,451.90	956,142.66	717,525.13	888,968.44

由上表数据可知，本次交易完成后，截至 2014 年 12 月 31 日，模拟计算的上市公司的备考资产总额将从交易前的 717,525.13 万元增加至交易后的 888,968.44 万元，其中流动资产由收购前的 413,557.06 万元增加至 489,770.01 万元，非流动资产由收购前的 303,968.07 万元增加至 399,198.42 万元。

2015 年 9 月 30 日模拟计算的上市公司的备考资产总额将从交易前的 677,451.90 万元增加至交易后的 956,142.66 万元，其中流动资产由收购前的 373,988.66 万元下降至 555,030.53 万元，非流动资产由收购前的 303,463.25 万元增至 401,112.13 万元。

本次交易完成后，公司房地产业务类资产规模将呈现较大幅度的收缩，主要因为公司将江苏中茵、连云港中茵、苏州皇冠和昆山泰莱等房产开发子公司出售，该类子公司账面存在部分房产存货，公司通过置出子公司的形式实现了房产类存货的剥离，实现了自身的轻资产化转变。同时，置入闻泰通讯整体资产，将闻泰通讯资产、负债纳入上市公司合并范围，由于置入资产大于置出资产。所以，上市公司整体资产规模、流动资产、非流动资产等均出现上升。

（2）主要负债及构成分析

根据公司财务报告及备考财务报表，假设本次发行股份购买资产的重大资产重组已于 2014 年 1 月 1 日实施完成，上市公司最近一年一期的资产结构如下：

单位：万元

项目	2015 年		2014 年	
	本次交易前	备考	本次交易前	备考
流动负债：				
短期借款	7,500.00	7,500.00	47,970.00	50,970.00
应付票据	-	48,151.89	-	30,295.39
应付账款	56,453.60	186,202.96	68,965.98	105,491.41
预收款项	36,620.73	20,235.04	45,240.92	31,694.46
应付职工薪酬	280.43	5,864.60	530.31	4,732.07
应交税费	2,136.69	3,934.64	2,673.24	1,562.02
应付利息	-	-	1,283.72	1,283.72
应付股利	6.50	6.50	6.50	6,645.76
其他应付款	97,642.94	126,947.26	65,917.77	101,760.56
一年内到期的非流动负债	38,576.00	20,676.00	34,400.00	18,400.00

项目	2015 年		2014 年	
	本次交易前	备考	本次交易前	备考
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	239,216.89	419,518.90	266,988.43	352,835.39
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	65,200.00	8,000.00	77,500.00	16,500.00
专项应付款	-	42.00	-	42.00
预计负债	-	501.27	-	-
递延所得税负债	2,624.83	3,895.51	2,447.03	4,473.04
递延收益	-	2,203.53	-	2,562.64
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	67,824.83	14,642.31	79,947.03	23,577.68
负债合计	307,041.72	434,161.21	346,935.46	376,413.07

本次交易完成后，截至 2014 年 12 月 31 日，上市公司负债总额由收购前的 346,935.46 万元增加至 376,413.07 万元，其中流动负债由收购前的 266,988.43 万元增加至 352,835.39 万元。

由上表数据可知，本次交易完成后，截至 2015 年 9 月 30 日，模拟计算的上市公司的备考负债总额将从交易前的 307,041.72 万元增加至交易后的 434,161.21 万元。其中流动负债由收购前的 239,216.89 万元增加至 419,518.90 万元。

(3) 交易前后上市公司主要财务指标

项目	2015 年 1-9 月		2014 年	
	本次交易前	备考	本次交易前	备考
流动比率	1.56	1.32	1.55	1.39
速动比率	0.10	0.46	0.30	0.45
资产负债率	45.32%	45.41%	48.35%	42.34%

本次交易完成后，公司资产负债率负债率整体变化相对稳定，流动比率小幅下降，速动比率上升。

总体而言，本次收购后并未影响公司的整体偿债能力水平，且流动比率、速动比率处理合理水平，公司偿债能力指标良好，公司的财务安全有保证。

4、本次交易业绩承诺及评估作价，对上市公司财务状况的影响

（1）本次交易对上市公司财务状况的影响

本次交易中茵股份拟将其持有的连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、苏州皇冠 100%股权、江苏中茵 100%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权和徐州中茵 3.8%股权作为置出资产，与闻天下持有的闻泰通讯 20.77%股权进行置换。

公司与 Wingtech Limited 和 CHL 签署《股权收购协议》，约定公司或指定下属子公司分别按 85,647.79 万元和 15,422.11 万元的现金对价收购 Wingtech Limited 和 CHL 分别持有的闻泰通讯 23.92%和 4.31%股权，股权购买合计现金对价为 101,069.90 万元。

前次交易方案为中茵股份拟向闻天下发行股份收购其持有的闻泰通讯 51%股权。本次交易完成后，上市公司将持有闻泰通讯 100%股权，闻泰通讯将成为上市公司控股子公司。

前次交易中，根据银信资产评估有限公司出具的银信评报字[2015]沪第 0488 号《评估报告》以及众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了众会字（2015）第 4080 号《审计报告》，评估增值对闻泰通讯 2015 年 3 月 31 日（即评估基准日）后承诺期间（2015 年 4-12、2016 年以及 2017 年）净利润的影响如下：

单位：万元

项目	存货	固定资产	无形资产	小计
基准日评估增值	2,597.34	6,826.68	26,336.12	35,760.14
影响2015年4-12月净利润	-2,207.74	-299.82	-2,912.06	-5,419.62
其中：成本、折旧及摊销	-2,597.34	-352.73	-3,425.95	-6,376.02
递延所得税负债	389.6	52.91	513.89	956.40
影响2016年度净利润		-510.16	-3,882.74	-4,392.90
其中：成本、折旧及摊销		-600.19	-4,567.93	-5,168.12
递延所得税负债		90.03	685.19	775.22
影响2017年度净利润		-571.68	-3,882.74	-4,454.42
其中：成本、折旧及摊销		-672.57	-4,567.93	-5,240.50
递延所得税负债		100.89	685.19	786.08

根据交易双方于 2015 年 4 月 15 日签订的业绩补偿协议以及上述评估增值对净利润的影响，本次交易对承诺期间上市公司财务状况的影响如下：

单位：万元

项目	2015年度	2016年度	2017年度

业绩承诺净利润	21,000.00	32,000.00	45,000.00
2015年1-3月已实现	2,501.15		
基准日后业绩承诺净利润	18,498.85	32,000.00	45,000.00
评估增值对净利润的影响	-5,419.62	-4,392.90	-4,454.42
扣除评估影响后净利润	13,079.23	27,607.10	40,545.58

本次交易完成后，闻泰通讯 100%股权可增加中茵股份未来三年（2015-2017 年）的盈利分别为：13,079.23 万元、27,607.10 万元、40,545.58 万元，远高于中茵股份过去三年（2012-2014 年度）平均盈利水平（5,715.79 万元），将对未来中茵股份的盈利能力起到持续增强作用。

本次交易不涉及股本变动，前次交易完成后，上市公司股本变为 637,266,387 股，若承诺期间股本不再发生变化，其承诺实现的净利润对每股收益的影响如下：

项目	2015年4-12月	2016年度	2017年度
每股收益（元/股）	0.21	0.43	0.64
均值（元/股）	0.42		

在不考虑上市公司现有业务盈利情况下，本次交易完成后，闻泰通讯 100%股权可增加中茵股份未来三年（2015-2017 年）的基本每股收益均值（为 0.42 元），远高于中茵股份过去三年（2012-2014 年）基本每股收益平均水平（为 0.17 元），增厚了归属于上市公司股东的每股收益。

综上所述，本次交易有利于提高归属于上市公司股东的净资产规模，增厚归属于上市公司股东的每股收益，有利于进一步提升公司的综合竞争能力、市场拓展能力和公司的盈利水平，增强上市公司的抗风险能力和可持续发展的能力，符合股东利益诉求。

（2）可能存在的不良影响

通过本次与前次交易，中茵股份在交易完成后合计持有闻泰通讯 100%股权，前次交易中茵股份发行股份收购闻泰通讯 51%股权为非同一控制下企业合并，合并对价超过被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，于合并报表时确认为商誉。主要是由于闻泰通讯具有较好的持续盈利能力、未来业绩增速较高而得出的结果。

前次交易形成的商誉不作摊销处理，但需在未来每年年度终了时做减值测试。若宏观经济的波动、产业政策的变化、市场竞争环境改变等情况，使得闻泰通讯未来盈

利水平达不到预测数据，可能会导致商誉发生减值，商誉减值会直接影响上市公司的经营业绩，减少上市公司的当期利润；若一旦集中计提大额的商誉减值，将对上市公司业绩水平产生较大的不利影响。

本次交易属于收购少数股东权益，不增加商誉。按照会计准则，母公司在编制合并财务报表时，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自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整所有者权益（资本公积），资本公积不足冲减的，调整留存收益。与前次交易完成后的备考财务数据相比，本次交易将减少公司净资产。

（3）本次交易对上市公司中小股东权益的影响

本次交易完成前，上市公司的主营业务为房地产开发。受宏观经济周期影响，房地产行业景气度整体呈下滑趋势，国家对房地产行业实行长期调控，增大了房地产业发展的不确定性，上市公司的房地产业务面临着很大的经营压力。

本次交易完成后，通过对部分房地产业务的剥离和对闻泰通讯股权投资比例的进一步增加，上市公司将增加以智能手机为主的移动互联网设备产品的研发与制造业务，并将以此为契机向“互联网+大健康产业”转型，这将优化上市公司的业务结构，丰富上市公司的业务品种，抗风险能力将进一步增加，盈利能力将获得改善，增强了上市公司的可持续发展能力。从而使得中小股东权益得到进一步的保障，不断提升中小股东权益的价值。

（二）本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

1、本次交易对上市公司未来发展前景的影响

本次交易完成后，置出资产下连云港中茵、昆山泰莱、苏州皇冠、江苏中茵股权、昆山酒店、中茵商管和徐州中茵和置入及购买资产闻泰通讯将以独立法人主体的形式继续存在，独立运营，原有资产、业务及人员保持独立和稳定。闻泰通讯将充分利用上市公司具备的多种融资渠道，利用募集资金充分发展主营业务。上市公司在保留部分房地产业务的同时，利用闻泰通讯平台，大力发展移动通信终端产品的研发和制造业务，并将以此为契机向“互联网+大健康产业”转型，这将优化公司的业务结构，上市公司的业务品种更加丰富，抗风险能力将进一步增加，上市公司的盈利能力将获得改善，增强了上市公司的可持续发展能力。

2、本次交易完成后公司的经营发展战略

(1) 积极落实“互联网+大健康产业”战略的发展，增强企业竞争力和持续发展力。

通过本次重组，公司快速切入以智能手机为主的移动互联网入口设备制造领域，以与九龙医院合作为契机，积极开展与国际知名医疗、养老机构等合作，设立高端医疗培训学校，积极探索“五星级酒店+高端体检中心+专科医院”三位一体的高端智能医疗及养老等大健康产业模式，打造中茵特色的“互联网+大健康产业”模式，争取实现公司的彻底转型和业绩的稳步快速增长。

(2) 发展移动通讯设备制造业务，实现新兴产业板块的快速发展

闻泰通讯自成立至今一直专注于移动通信设备的研发与制造，除为国内外的手机品牌商提供移动通信终端设备的整体解决方案外，未来公司经营业务还将逐步拓展到智能可穿戴设备、物联网设备等领域。

公司已确定了转型发展战略，本次交易完成后，公司将大力推进移动通讯设备制造业务的发展，为公司涉足新兴产业奠定了坚实基础。公司也将借助资本市场平台及多年积累的管理经验，在资金、品牌、管理等方面给予闻泰通讯足够的支持，推动其确立领先的行业地位。

(3) 聚焦智能家居，引领智慧生活

鉴于本次收购的闻泰通讯拥有 1,000 多名经验丰富的通讯产业优秀工程师队伍，研发能力突出，具备智能家居产业运营所需的产品定义能力、系统集成能力、软件开发能力、供应链整合能力、MMI（人机界面）系统云服务能力、大数据挖掘与分析能力等必备条件。

公司将充分利用现有地产资源，同时依托闻泰通讯在智能手机、智能硬件方面的优势，以云计算和大数据处理为基础，打造智慧家庭，引领智慧生活，让家居更加智能。公司还将通过智能家居为消费者提供各种后续服务，为企业创造长期收益。

3、本次交易完成后公司的业务管理模式

本次交易完成后，公司做强大健康产业，大力并购新兴互联网产业，全面实现公司产业战略转型，打造一流“互联网+大健康产业”上市公司的发展战略得以实施，“互联网+大健康产业”格局雏形基本形成，为公司实现产业战略转型奠定了坚实基础。

鉴于上市公司与闻泰通讯在业务、市场、客户、销售渠道等方面存在差异，上市公司将拟定对闻泰通讯相应的业务管理模式，以确保交易完成后闻泰通讯的正常运营。

（1）对闻泰通讯治理结构的整合

本次交易完成后，闻泰通讯将成为上市公司的全资子公司，其仍将以独立法人主体的形式存在。在业绩承诺期内，上市公司保持闻泰通讯现有管理层的稳定。公司将加强对闻泰通讯的管理控制，规范其内部运作机制，维护公司和投资者合法权益，促进公司规范运作和健康发展。

（2）对闻泰通讯财务管理的整合

公司将对闻泰通讯的战略规划、人力资源配置、财务制度体系、会计核算体系等实行统一管理和监控，提高其财务核算及管理能力和水平；实行预算管理、统一调度资金，完善资金支付、审批程序；优化资金配置，充分发挥公司资本优势，降低资金成本；委派经验丰富的财务人员负责闻泰通讯的日常财务活动、预算执行情况重大事件进行监管；加强内部审计和内部控制等，通过财务整合，将闻泰通讯纳入公司财务管理体系，确保符合上市公司要求。

（3）对闻泰通讯经营及投资决策的整合

本次交易完成后，闻泰通讯的经营及发展规划应服从和服务于母公司中茵股份的发展战略和总体规划，在母公司发展规划框架下，细化和完善自身规划。闻泰通讯应完善投资项目的决策程序和管理制度，加强投资项目的管理和风险控制，投资决策必须制度化、程序化。

（4）经营管理团队的整合

为确保并购后闻泰通讯原有团队的稳定性、市场地位的稳固性以及竞争优势的持续性，同时为其维护及拓展业务提供有利的环境，上市公司在业务层面对闻泰通讯授予较大程度的自主权和灵活性，保持其原有的业务团队及管理风格不变，并为其业务拓展提供充分的支持，为闻泰通讯调动上市公司资源提供充分和顺畅的保障。

4、业务转型可能面临的风险和应对措施

本次交易完成后，闻泰通讯将成为上市公司的控股子公司，上市公司的资产规模和业务范围都将得到扩大，整合过程中若上市公司未能及时制定与之相适应的企业文化、组织模式、财务管理与内控、人力资源管理、技术研发管理等方面的具体措施，公司可能面临业务转型升级带来的风险。

（1）上市公司对新进行业管理能力不足的风险

本次交易完成后，上市公司将会进入全新的行业，对上市公司原有管理能力形成一定挑战。如果上市公司不能迅速加强管理能力，在财务、法律、人力资源管理、信息披露等方面对闻泰通讯进行有关管理，使其达到并符合上市公司的要求，则存在因上市公司管理能力不足而导致重组效果不如预期的风险。针对此风险，上市公司将在尽可能利用闻泰通讯原有财务、法律、人力资源管理等机构人员的基础上，对相关人员进行培训使其具备相应的业务能力，并辅以严格的内部控制制度以把控风险；另外，上市公司也将通过内部选拔、对外招聘等方式，积极充实和扩大管理人员队伍，不断提高公司的管理能力。

（2）闻泰通讯核心管理人员离职对闻泰通讯业务经营造成的风险

本次交易中，上市公司将保持闻泰通讯现有核心管理及技术人员的稳定和其在闻泰通讯后续工作的稳定性。上市公司将尽可能增强其对上市公司的认同感和归属感，使其参与到整个上市公司的经营管理中，并会安排有效的激励机制，尽可能降低其在承诺期满后离职的可能；上市公司也将注重积极选拔、培养现有业务骨干和管理人员，实现人员的有序过渡交接，降低对少数核心管理人员的依赖。

（三）本次交易对上市公司财务指标和非财务指标影响的分析

1、本次交易对上市公司主要财务指标与反映上市公司未来持续经营能力的其他重要非财务指标的影响

根据上市公司《备考审阅报告》，本次交易对上市公司最近一期主要财务指标影响如下：

项目	2015 年 1-9 月		变动额	变动比率
	交易前	备考		

总资产（万元）	677,451.90	956,142.66	278,690.76	41.14%
总负债（万元）	307,041.72	434,161.21	127,119.49	41.40%
净资产（万元）	370,410.18	521,981.46	151,571.28	40.92%
营业收入（万元）	45,936.01	608,846.89	562,910.88	1225.42%
归属母公司净利润（万元）	-951.83	5,611.65	10,055.37	1056.42%
基本每股收益（元）	-0.02	0.09	0.16	825.38%

备注：备考数据将中茵股份发行股份购买闻泰通讯 51% 股权纳入。

本次收购完成后，2015 年三季度上市公司归属于母公司净利润将由-951.83 万元增加至 5,611.65 万元，扭转亏损状态，每股收益由-0.02 元/股提升至 0.09 元/股。

作为以智能手机为主的移动互联网设备研发与制造业务，闻泰通讯已经从成立之初的以移动通讯设计研发为主的业务模式逐步发展到目前集研发与制造为一体的全业务链业务模式，积累了丰富的设计研发经验，具有较强的设计研发能力，始终坚持将提高研发设计能力作为企业经营发展的灵魂，将提升生产制造能力作为增强企业核心竞争力的重要驱动因素，销售收入和盈利能力得到不断提升。因此本次收购完成后，公司毛利水平及盈利能力得到大幅提升。

2、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

截止本报告书出具之日，上市公司暂无在本次交易完成后增加对闻泰通讯未来资本性支出的计划。本次交易完成后，闻泰通讯将成为上市公司的控股子公司，其未来的资本性支出计划将纳入上市公司未来的年度计划、发展规划中统筹考虑。

3、职工安置方案对上市公司的影响

本次交易不涉及员工安置方案。

4、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易的主要成本包括资产置换所涉及的相关税费以及聘请独立财务顾问、审计机构、评估机构和法律顾问的费用，上述费用将减少重组当年上市公司的净利润。

5、上市公司现有业务与闻泰通讯相关业务的开展计划、定位及发展方向

（1）本次交易完成后上市公司现有业务的开展计划、定位及发展方向

本次交易前，上市公司主营业务为房地产开发，由于房地产市场一直是国家宏观调控的重点，且国家对房地产行业实行长期调控，因此房地产业的发展存在极大的不确定性，为增强公司核心竞争力及持续发展能力，上市公司制定了“做强大健康产业，大力并购新兴互联网产业，全面实现公司产业战略转型，打造一流‘互联网+大健康产业’上市公司”的发展战略。

在上述发展战略的指导下，公司将尽早完成现有存量地产开发，同时公司将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，与苏州九龙医院进行合作，积极探索“五星级酒店+高端体检中心+专科医院”三位一体的高端医疗及养老等大健康产业模式，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，大健康产业将成为公司现有业务未来发展的主要方向。

（2）本次交易完成后闻泰通讯相关业务的开展计划、定位及发展方向

本次交易完成后，上市公司将新增以智能手机为主的移动互联网设备产品的研发与制造业务，由于中茵股份现有业务与闻泰通讯相关业务分属不同领域，对于新增的移动互联网设备产品的研发与制造业务，中茵股份将在保持控制权稳定及有利于上市公司可持续发展的基础上，保持闻泰通讯经营团队的相对独立性，不干预闻泰通讯日常经营管理。本次交易完成后，闻泰通讯将依托上市公司这一平台在稳步发展国内业务的基础上积极开拓海外市场，在为客户提供以智能手机为主的移动互联网设备ODM服务的同时进一步向其提供包括手机智能操作系统及手机应用商店等全方位的服务。

经过多年的发展，闻泰通讯主营业务已从单一主板生产飞跃到硬件生产、组装和软件设计、开发。闻泰通讯积累了丰富的设计研发经验，具有较强的设计研发能力，始终坚持将提高研发设计能力作为企业经营发展的灵魂，将提升生产制造能力作为增强企业核心竞争力的重要驱动因素。目前，闻泰通讯已凭借其强大的研发设计能力和制造能力获得了众多国际知名品牌客户的认可，对以智能手机为主的移动互联网设备产品具有强大的定义能力和设计研发能力，已逐步树立了其在行业中的地位。

鉴于 2014 年以来，移动数据资费与 4G 手机价格有所下调，智能手机用户激增，未来三年将迎来手机更新换代的高峰期，闻泰通讯已完成了 4G 技术的战略布局，因此，闻泰通讯将以此为基础进一步扩张国内市场。此外，闻泰通讯目前已经为印度主要手机品牌商（Micromax、Karbonn、Lava、Intex 等）提供手机 ODM 服务，未来除继续向其提供服务外，还将拓展孟加拉国、印度尼西亚与南美等这些人口集中地区的主要手机品牌商。通过多年的行业积累，闻泰通讯已构建起精细化地研发体系，以及充足的生产加工能力，为了拓展闻泰通讯的盈利空间，实现产业升级，闻泰通讯将依托手机硬件强大的研发设计能力，进一步开发基于 Android 平台的智能操作系统，并开发配套应用软件，在为客户提供 ODM 整机服务的同时，进一步向其提供包括手机智能操作系统及手机应用商店等全方位的服务，使闻泰通讯从单一的硬件 ODM 服务厂商转变为“硬件 ODM+软件服务”等一体化的以智能手机为主的移动互联网设备全方位服务商。

公司通过本次重大资产重组，将发展移动通讯设备的设计和制造业务，并以此聚焦新兴产业，同时，公司将大力推进移动通讯设备制造业务的发展，为公司涉足新兴产业奠定坚实基础。未来公司经营业务还拟逐步拓展到智能可穿戴设备、物联网设备等领域。此外，公司将充分利用现有地产资源，依托新并购产业在智能手机、智能硬件方面的优势，以云计算和大数据处理为基础，打造智慧家庭，引领智慧生活，让家居更加智能，公司也会通过智能家居为消费者提供各种后续服务，为企业创造长期收益。

6、本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划、整合风险以及相应管理控制措施

（1）本次交易完成后的整合计划

本次交易完成后，上市公司将直接切入智能手机为主的移动互联网设备产品的研发与制造领域，收购闻泰通讯控股权成为中茵股份实现战略转型的重要一步，有利于优化公司的业务结构，提高公司的抗风险能力及盈利能力，因此，中茵股份将全力支持闻泰通讯的快速发展，但鉴于上市公司与闻泰通讯在业务、市场、客户、销售渠道等方面存在差异，本次交易完成后，公司的管理模式将进行相应调整。

1) 业务整合计划

中茵股份现有业务与闻泰通讯相关业务分属不同领域，在业务流程、专业人员构成及财务核算等方面均存在差异，因此，闻泰通讯与上市公司现有业务层面将相对保持独立，对于新增的移动互联网设备产品的研发与制造业务，上市公司拟调整董事会下设的战略委员会成员，使具有专业背景知识的相关人员加入，并成立相应的发展小组，负责制定上市公司关于移动互联网设备产品的研发与制造业务的发展战略和规划，并从宏观层面将闻泰通讯的产品、经营理念、市场拓展等方面的工作进一步纳入上市公司的整体发展体系之中，具体业务执行及操作仍由闻泰通讯原管理层负责；上市公司将依托自身管理经验和平台优势，对标的公司进行规范运作、风险管控、融资等方面的支持，以实现整体及各方平衡、有序、健康的发展。

2) 资产及机构整合计划

本次交易完成后，闻泰通讯将成为上市公司的控股子公司，其仍将以独立法人主体的形式存在。在治理结构、内部控制、信息披露等方面，公司将结合闻泰通讯的经营特点、业务模式及组织架构对闻泰通讯原有的管理制度进行补充和完善，使其在公司治理、内部控制以及信息披露等方面达到上市公司的标准。此外，本次交易完成后且于业绩承诺期内，闻泰通讯董事会由五名董事组成，董事长由张学政先生担任，三名董事由上市公司提名的人员担任。闻泰通讯亦将维持原有组织架构和管理体系，本次交易不会对上市公司以及标的公司的组织架构产生重大影响。

3) 财务整合计划

本次交易完成后，公司将对闻泰通讯的财务制度体系、会计核算体系等实行统一管理和监控，委派经验丰富的财务人员对接闻泰通讯的日常财务活动、预算执行情况等重大事件进行监管，提高其财务核算及管理能力和水平；对闻泰通讯实行预算管理、统一调度资金，完善资金支付、审批程序，通过财务整合，将闻泰通讯纳入公司财务管理体系，确保符合上市公司要求。

4) 人员整合计划

为确保并购后闻泰通讯原有团队的稳定性、市场地位的稳固性以及竞争优势的持续性，同时为其维护及拓展业务提供有利的环境，在闻泰通讯董事会确立的经营目标下，上市公司将不干预闻泰通讯日常经营管理活动并给予闻泰通讯原有管理团队较高的自主权，以充分发挥其丰富的管理经验及高效的业务能力，保持标的公司的经营稳

定性，此外，上市公司将加强对闻泰通讯相关管理人员及业务人员在企业文化方面的交流和培训，以建立和完善长效机制，增强员工对公司整体文化的认同感和规范运作的意识。

（2）本次交易的整合风险以及相应管理控制措施

本次交易完成后，闻泰通讯将成为中茵股份的控股子公司，上市公司的资产规模和业务范围都将得到扩大，上市公司与闻泰通讯需在企业文化、经营管理、业务拓展等方面进行融合。上市公司和闻泰通讯之间能否顺利实现整合具有不确定性，整合过程中若上市公司未能及时制定与之相适应的企业文化、组织模式、财务管理与内控、人力资源管理、技术研发管理等方面的具体整合措施，可能会对闻泰通讯的经营产生不利影响，从而对公司及股东利益造成一定的影响。

为了防范整合风险，尽早实现融合目标，上市公司将根据风险情况采取以下措施加强对标的公司的管理控制：

1）建立有效的控制机制，强化公司在业务经营、财务运作、对外投资、抵押担保、资产处置等方面对标的公司的管理与控制，保证上市公司对标的公司重大事项的决策和控制权，提高公司整体决策水平和抗风险能力。

2）将标的公司的战略管理、财务管理人员考核纳入到上市公司统一的管理系统中，加强管理监督、审计监督和业务监督，保证上市公司对标的公司日常经营的知情权，提高经营管理水平和防范财务风险。

3）上市公司利用自己合规经营的公司治理经验促进闻泰通讯的合规经营，严格规范其经营行为，促进闻泰通讯拓展更多业务渠道，丰富业务模式以提高其抗风险能力。

7、闻泰通讯是否存在因本次交易导致核心技术人员、供应商、客户流失的风险，交易完成后保持主要管理层、核心技术人员稳定性的相关安排

（1）本次交易导致闻泰通讯核心技术人员、供应商、客户流失的风险分析

1）本次交易导致核心技术人员流失的风险分析

具有较多技术储备和较强的研发能力是闻泰通讯的核心竞争力之一，闻泰通讯自设立以来一直将研发团队的建设，高素质研发人员的培养作为企业文化的重要组成部分

分，闻泰通讯也不断在研发上持续大量投入，经过多年的发展积累，闻泰通讯已聚集了涵盖芯片平台、结构设计、电子电路、模具设计、软件开发等领域的优秀人才，报告期内，闻泰通讯核心技术人员保持稳定。本次交易完成后，上市公司将通过委派董事、委任财务人员的方式加强对标的公司的控制。在符合上市公司的内部控制规范、监管要求及统一管理的前提下，公司将保持闻泰通讯管理和业务的连贯性，使其在技术创新和运营管理方面延续自主独立性，上市公司未计划对闻泰通讯的组织架构和核心技术人员做出重大调整。因此，本次交易导致闻泰通讯主要核心技术人员流失的风险较小。

2) 本次交易导致主要供应商流失的风险分析

由于闻泰通讯是国内较为知名的以智能手机为主的移动互联网设备 ODM 厂商，生产规模逐年扩大，对上游的众多供应商具有一定的议价能力。闻泰通讯在选择原材料供应商时，主要参考产品质量、价格、供货速度、付款条件等，并经过多家比较，选择最优供应商。报告期内，闻泰通讯同主要供应商保持了良好的合作关系，相互间业务往来持续稳定。本次交易完成后，上市公司将在业务上最大限度的保持闻泰通讯的独立性，未改变闻泰通讯的原有业务结构。因此，本次交易不会对标的公司的主要供应商产生重大影响，导致主要供应商流失的风险较小。

3) 本次交易导致主要客户流失的风险分析

闻泰通讯的客户主要是国内外知名移动通信设备品牌商，其中华为、小米、联想、酷派、魅族、HTC 等都已经跻身世界一线手机品牌，在全球手机领域拥有较高的市场份额及较大的影响力，Micromax、Kabonn、Lava、Intex 等海外客户也是区域市场的主导品牌商，客户资源优质。由于闻泰通讯的研发技术水平较高，生产规模较大，制造工艺优良，能够满足上述客户对于移动通信设备品质的苛刻要求，因此闻泰通讯的客户基础较为稳固。本次交易完成后，闻泰通讯仍将以独立法人主体的形式存在且上市公司不会干预闻泰通讯业务运营模式及原有业务结构。因此，本次交易不会对标的公司的主要客户产生重大影响，导致主要客户流失的风险较小。

(2) 交易完成后保持标的公司主要管理层、核心技术人员稳定性的相关安排

1) 闻泰通讯主要管理层及核心技术人员基本情况

报告期内，闻泰通讯主要管理层及核心技术人员较为稳定，具体情况如下：

闻泰通讯主要管理层			
序号	姓名	职务	任职期间
1	张学政	董事长、总经理	2006年至今
2	肖学兵	副董事长	2008年至今
3	颜运兴	董事、副总经理	2006年至今
4	张秋红	董事	2010年至今
5	高岩	副总经理	2006年至今
6	曾海成	财务总监	2010年至今

闻泰通讯核心技术人员				
序号	姓名	职务	公司技术职称	任职期间
1	高岩	副总经理	首席技术官	2006 年至今
2	权圣良	事业五部总经理	硬件总工程师	2006 年至今
3	王伟超	事业二部总经理	高级工程师	2006 年至今
4	路广	事业一部总经理	高级工程师	2006 年至今
5	汪浩	品牌客户业务部总经理	高级工程师	2006 年至今
6	高帅	软件部总监	软件总工程师	2006 年至今
7	叶华	系统部总监	高级工程师	2006 年至今

2) 保持闻泰通讯主要管理层、核心技术人员稳定性的相关安排

①保密条款和竞业禁止条款

根据闻泰通讯与其主要管理人员及核心技术人员签订的《劳动合同》及其补充协议，其已对知识产权保护、竞业禁止等内容做了详尽的约定，具体如下（闻泰通讯简称“甲方”，主要管理人员及核心技术人员简称“乙方”）：

A. 保密责任

乙方在甲方任职期间因职务上的需要，乙方所持有或保管的一切记录有甲方规定为秘密信息的文件、资料、图表、笔记、报告、信件、传真、磁带、磁盘、仪器以及其它任何形式的载体，均归甲方所有，无论这些秘密信息有无商业上的价值。

乙方在甲方任职期间，应遵守甲方的保密规章制度，履行保密职责。乙方除履行职务的需要外，未经甲方书面许可，不得泄露、传播、公布、发表、传授、交换或者以其他任何方式使任何第三方（包括按照甲方保密规定无权知悉该秘密的甲方职员）知悉属于甲方或者虽属于第三方但甲方承诺有保密义务的商业秘密，包括技术秘密、

商务秘密、财务秘密、管理秘密以及其它经营秘密，也不得在履行职务之外使用这些秘密信息。

乙方如拟离职，应当于离职前、或者于甲方在任何时候提出请求时，返还属于甲方的全部财物和载有甲方秘密信息的一切载体（包括但不限于下列情形：凡记录甲方秘密信息的文件、资料、图表、笔记、报告、信件、传真、磁带、磁盘、仪器以及其他任何形式的载体），不将这些载体及其复制件擅自保留或交给其他任何人。

B. 保密期限

无论乙方出于何种原因离职，离职后二年内（自离职之日起）仍有义务保守在甲方任职期间接触、知悉的属于甲方或属第三方但甲方承诺有保密义务的技术秘密和商业秘密，同样承担与在甲方任职时一样的保密义务。

C. 第二职业限制

乙方在甲方任职期间，不从事第二职业。未经甲方书面同意或未与甲方签订相关协议，不在与甲方生产、经营同类产品或提供同类服务的其他企业内任职。这些职位包括但不限于合伙人、董事、监事、股东、经理、职员、代理人、顾问等，也不得间接为上述企业提供服务。

D. 技术秘密和商业秘密

本合同提及的技术秘密，包括但不限于技术方案、工程设计、电路设计、制造方法、配方、工艺流程、技术指标、计算机软件、数据库、研究开发记录、技术报告、检测报告、实验数据、试验结果、图纸、样品、样机、模型、模具、操作手册、技术文档、相关的函电等等。

本合同提及的商业秘密，包括但不限于客户名单、行销计划、采购资料、定价政策、财务资料、进货渠道、法律事务信息、人力资源信息等等。

E. 竞业禁止安排

乙方在与甲方解除劳动关系之次日起两年内，不得在中华人民共和国境内、境外从事下列活动，不论以长期或临时、有偿或无偿、专职或兼职、直接或间接的方式：

a) 直接或间接从事竞争业务，包括（i）新设、收购、参股与甲方有直接或间接竞争关系的公司；（ii）委托他人经营与甲方有直接或间接竞争关系的公司；或（iii）

接受他人的委托，经营与甲方有直接或间接竞争关系的公司。为避免疑义，该等竞争关系应包含但不限于生产、经营与甲方生产的产品、经营的业务类似、同类或相同的产品、业务；

b) 直接或间接地为甲方的竞争对手工作，或作为竞争对手的代理人、董事、监事、顾问或代表人从事活动，或以任何其他身份为竞争对手提供服务、提供财务支持、担保或任何建议；

c) 以任何方式招揽或试图招揽甲方已有或潜在的客户、已有或潜在的商业合作伙伴、政府事务代理机构和社会团体等。其中，“客户”是指与甲方有业务往来或曾在有偿或无偿的情况下从甲方获得产品或服务的任何实体。“实体”是指任何个人、公司、合伙、合资企业、企业、有限责任公司、联营体、股份公司、信托、非公司组织或任何其他类似实体、政府、政府机构或政府的任何分支机构；

d) 以任何方式招揽或试图招揽、引诱或试图引诱与甲方有劳动关系的员工与甲方解除劳动关系或实施上述第（a）至（c）款之行为；

e) 以其他方式从事与甲方有竞争关系或有损甲方经济利益的任何活动。

上述保密条款和竞业禁止安排有助于维持闻泰通讯主要管理层及核心技术团队的稳定性，有助于提升本次交易整合绩效。

②发展平台扩展和股权激励

本次交易完成后，闻泰通讯将成为中茵股份控股子公司，中茵股份将为闻泰通讯主要管理人员及核心技术人员提供更为广阔的发展平台，并且闻泰通讯的主要管理人员及核心技术人员将被纳入到中茵股份股权激励人员范围，未来通过上市公司股权激励的方式，有助于激发闻泰通讯主要管理人员及核心技术人员的工作热情，有利于保持主要管理人员和核心技术人员的稳定。此外，根据中茵股份与闻天下签订的《发行股份购买资产协议之补充协议》，本次交易完成后，如中茵股份拟对其经营团队实施股权激励计划，中茵股份将适当优先考虑闻泰通讯的经营团队，有利于提高闻泰通讯主要管理人员和核心技术人员的工作积极性，保持相关人员的稳定性。

8、交易完成后上市公司董事的具体推荐安排，该安排对上市公司治理及生产经营的影响

本次交易之前，上市公司董事会由五名董事组成，其中包括三名非独立董事，具体为：高建荣先生、徐庆华先生和李时英女士；包括两名独立董事，具体为：刘凤委先生和邓子新先生，上述董事人选均系公司董事会提名委员会提名，经公司股东大会选举产生。根据 2016 年 1 月 4 日中茵股份与闻天下签订的《发行股份购买资产协议之补充协议》，本次交易完成后，上市公司董事会仍由五名董事组成，闻天下有权按照上市公司《公司章程》提名一名非独立董事候选人。就交易完成后董事推选事项，独立财务顾问与法律顾问向闻天下进行了了解，本次交易完成后，在符合法律、法规等规范性文件及中茵股份《公司章程》的规定下，闻天下拟提名张学政为中茵股份非独立董事候选人，董事会成员最终以股东大会选举结果为准。

综上，本次交易完成后，公司将增加以智能手机为主的移动互联网设备产品的研发与制造业务，闻天下有权按照上市公司《公司章程》提名一名非独立董事候选人的安排有利于增强公司董事会决策的科学性和合理性，促进上市公司双主业的协同发展，同时，预计本次交易完成后，中茵集团及其关联人推荐的非独立董事仍将保持相对多数，将有利于维持上市公司控制权的稳定。

第八节 财务会计信息

一、交易标的简要财务报表

(一) 拟置出资产的简要财务报表之一：连云港中茵

拟置出资产连云港中茵简要财务报表如下：

1、连云港中茵资产负债表

单位：万元

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
流动资产	9,836.32	12,620.55	31111.68
非流动资产	11,587.18	11,504.01	10287.17
资产合计	21,423.50	24,124.56	41398.85
流动负债	4,857.65	6,312.40	25922.66
非流动负债	853.59	775.16	3071.90
负债合计	5,711.24	7,087.56	28994.56
归属于母公司所有者权益合计	15,712.26	17,037.00	12,404.29
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	15,712.26	17,037.00	12,404.29

2、连云港中茵利润表主要财务数据

单位：万元

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
营业收入	2,714.19	11,524.01	21,774.08
营业成本	5,687.51	10,099.35	10,099.35
营业利润	454.11	5,908.10	6,585.16
利润总额	800.75	6,178.23	6,567.90
净利润	675.26	4,632.71	4,968.72
归属于母公司所有者净利润	675.26	4,632.71	4,968.72

3、连云港中茵现金流量表主要财务数据

单位：万元

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
经营活动产生的现金流量净额	5,495.36	11,094.91	11,094.91
投资活动产生的现金流量净额	-	-39.42	-39.42
筹资活动产生的现金流量净额	-4,687.04	-12,915.55	-12,915.55
现金及现金等价物净增加额	808.32	-1,860.06	-1,860.06
期末现金及现金等价物余额	2,226.14	1,417.82	1,417.82

(二) 拟置出资产的简要财务报表之二：昆山泰莱

拟置出资产昆山泰莱简要财务报表如下：

1、昆山泰莱资产负债表

单位：万元

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
流动资产	25,744.33	28,909.85	60275.59
非流动资产	347.79	436.25	603.16
资产合计	26,092.12	29,346.10	60878.76
流动负债	15,688.75	18,492.73	55380.07
非流动负债	-	-	-
负债合计	15,688.75	18,492.73	55380.07
归属于母公司所有者权益合计	10,403.37	10,853.36	5,498.69
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	10,403.37	10,853.36	5,498.69

2、昆山泰莱利润表主要财务数据

单位：万元

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
营业收入	1,095.27	55,503.53	30,494.91
营业成本	857.89	42,733.62	22,704.46
营业利润	-419.80	7,139.37	-338.10
利润总额	-438.36	7,143.62	-317.47
净利润	-450.00	5,354.68	-242.02
归属于母公司所有者净利润	-450.00	5,354.68	-242.02

3、昆山泰莱现金流量表主要财务数据

单位：万元

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,556.17	-821.32	2,783.63
投资活动产生的现金流量净额	-	17.64	-342.74
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-2,674.62
现金及现金等价物净增加额	-1,556.17	-803.68	-233.73
期末现金及现金等价物余额	406.27	1,871.64	2,675.32

（三）拟置出资产的简要财务报表之三：苏州皇冠

拟置出资产苏州皇冠简要财务报表如下：

1、苏州皇冠资产负债表

单位：万元

项目	2015年9月30日 /2015年1-9月	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日 /2013年度
流动资产	45,731.46	45,002.31	76952.24
非流动资产	280.23	349.51	490.17
资产合计	46,011.69	45,351.82	77442.41
流动负债	37,731.94	37,368.14	64215.44
非流动负债	-	-	10000
负债合计	37,731.94	37,368.14	74215.44
归属于母公司所有者权益合计	8,279.75	7,983.67	3,226.97
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	8,279.75	7,983.67	3,226.97

2、苏州皇冠利润表主要财务数据

单位：万元

项目	2015年9月30日 /2015年1-9月	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日 /2013年度
营业收入	6,574.24	60,544.99	45,043.24
营业成本	4,060.12	47,312.33	37,574.32
营业利润	372.96	6,396.78	2,013.63
利润总额	394.76	6,355.60	2,109.94
净利润	296.07	4,756.71	1,615.31

项目	2015年9月30日 /2015年1-9月	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日 /2013年度
归属于母公司所有者净利润	296.07	4,756.71	1,615.31

3、苏州皇冠现金流量表主要财务数据

单位：万元

项目	2015年9月30日 /2015年1-9月	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日 /2013年度
经营活动产生的现金流量净额	1,228.96	4,660.89	12,639.20
投资活动产生的现金流量净额	14.13	-4.87	-118.61
筹资活动产生的现金流量净额	-646.10	-6,321.97	-16,242.07
现金及现金等价物净增加额	596.98	-1,665.95	-3,721.47
期末现金及现金等价物余额	1,339.37	742.39	2,408.33

（四）拟置出资产的简要财务报表之四：江苏中茵

拟置出资产江苏中茵简要财务报表如下：

1、江苏中茵资产负债表

单位：万元

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
流动资产	11,643.52	14,553.68	21784.73
非流动资产	108,139.53	105,145.94	102761.97
资产合计	119,783.05	119,699.62	124546.70
流动负债	39,853.26	36,154.63	38034.18
非流动负债	33,802.92	34,671.87	36840.56
负债合计	73,656.18	70,826.50	74874.74
归属于母公司所有者权益合计	46,126.87	48,873.13	49,671.96
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	46,126.87	48,873.13	49,671.96

2、江苏中茵利润表主要财务数据

单位：万元

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
营业收入	3,888.86	4,998.40	8,340.20
营业成本	1,110.58	1,254.79	3,679.16
营业利润	-3,663.10	-66.38	-3,569.95
利润总额	-3,673.19	-124.57	-1,314.87
净利润	-2,746.26	-798.83	-909.82
归属于母公司所有者净利润	-2,746.26	-798.83	-909.82

3、江苏中茵现金流量表主要财务数据

单位：万元

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
经营活动产生的现金流量净额	4,340.15	6,417.44	16,292.92
投资活动产生的现金流量净额	-507.95	-728.33	-1,995.68
筹资活动产生的现金流量净额	-4,121.01	-5,932.42	-16,555.26
现金及现金等价物净增加额	-288.81	-243.31	-2,258.01
期末现金及现金等价物余额	409.58	698.39	941.70

（五）拟置出资产的简要财务报表之五：昆山酒店

拟置出资产昆山酒店简要财务报表如下：

1、昆山酒店资产负债表

单位：万元

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
流动资产	10,191.03	11,483.75	18,243.63
非流动资产	3,904.58	4,669.48	6,053.92
资产合计	14,095.61	16,153.23	24,297.54
流动负债	2,682.98	3,164.18	29,094.60
非流动负债	20,000.00	20,000.00	-
负债合计	22,682.98	23,164.18	29,094.60
归属于母公司所有者权益合计	-8,587.37	-7,010.95	-4,797.06
少数股东权益	-	-	-

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
所有者权益合计	-8,587.37	-7,010.95	-4,797.06

2、昆山酒店利润表主要财务数据

单位：万元

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
营业收入	5,080.62	6,312.68	5,297.07
营业成本	3,340.58	4,127.84	3,782.96
营业利润	-1,573.94	-2,201.48	-2,755.58
利润总额	-1,576.42	-2,213.89	-2,753.25
净利润	-1,576.42	-2,213.89	-2,753.25
归属于母公司所有者净利润	-1,576.42	-2,213.89	-2,753.25

3、昆山酒店现金流量表主要财务数据

单位：万元

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
经营活动产生的现金流量净额	1,942.17	620.89	4,841.30
投资活动产生的现金流量净额	-1,083.24	-584.80	-2,795.99
筹资活动产生的现金流量净额	-942.73	-1,002.67	-976.23
现金及现金等价物净增加额	-83.80	-966.58	1,069.08
期末现金及现金等价物余额	218.54	302.33	1,268.92

（六）拟置出资产的简要财务报表之六：中茵商管

拟置出资产中茵商管简要财务报表如下：

1、中茵商管资产负债表

单位：万元

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
流动资产	11,446.09	12,950.74	16558.07

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
非流动资产	28.69	26.53	33.27
资产合计	11,474.78	12,977.27	16591.34
流动负债	4,005.47	4,050.72	1455.90
非流动负债	7,700.00	8,000.00	13000.00
负债合计	11,705.47	12,050.72	14455.90
归属于母公司所有者权益合计	-230.70	926.55	2,135.44
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	-230.70	926.55	2,135.44

2、中茵商管利润表主要财务数据

单位：万元

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
营业收入	1,313.19	2,041.29	1,569.35
营业成本	2,316.42	3,105.55	2,887.84
营业利润	-1,151.95	-1,212.70	-1,705.90
利润总额	-1,157.25	-1,208.89	-1,710.64
净利润	-1,157.25	-1,208.89	-1,710.64
归属于母公司所有者净利润	-1,157.25	-1,208.89	-1,710.64

3、中茵商管现金流量表主要财务数据

单位：万元

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
经营活动产生的现金流量净额	-338.53	2,567.37	2,210.63
投资活动产生的现金流量净额	12.18	4.34	-34.58
筹资活动产生的现金流量净额	-300.00	-2,000.00	-
现金及现金等价物净增加额	-650.71	563.03	176.05
期末现金及现金等价物余额	108.40	759.11	196.08

(七) 拟置出资产的简要财务报表之七：徐州中茵

拟置出资产徐州中茵简要财务报表如下：

1、徐州中茵资产负债表

单位：万元

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
流动资产	216,172.52	195,546.58	115757.51
非流动资产	1,063.77	893.91	717.23
资产合计	217,236.29	196,440.49	116474.75
流动负债	110,951.16	150,839.11	96018.30
非流动负债	-	-	-
负债合计	110,951.16	150,839.11	96018.30
归属于母公司所有者权益合计	106,285.13	45,601.38	20456.45
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	106,285.13	45,601.38	20456.45

2、徐州中茵利润表主要财务数据

单位：万元

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
营业收入	19,418.93	10,834.29	67837.83
营业成本	15,134.64	6,297.40	44,593.89
营业利润	933.30	737.79	14651.52
利润总额	944.04	172.28	14540.28
净利润	683.75	144.93	10868.52
归属于母公司所有者净利润	683.75	144.93	10868.52

3、徐州中茵现金流量表主要财务数据

单位：万元

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
经营活动产生的现金流量净额	-55,672.50	-29,594.63	6,425.10
投资活动产生的现金流量净额	22.88	-2.33	-175.00

项目	2015年9月30日/ 2015年1-9月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
筹资活动产生的现金流量净额	56,185.58	27,194.91	-4,212.82
现金及现金等价物净增加额	535.96	-2,402.05	2,037.28
期末现金及现金等价物余额	1,089.90	553.94	2,955.99

(八) 拟置入和购买资产的简要财务报表之闻泰通讯

1、闻泰通讯合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产合计	245,475.82	142,655.28	184,659.82
非流动资产合计	48,841.52	41,464.14	34,141.35
资产总计	294,317.34	184,119.41	218,801.17
流动负债合计	217,751.54	124,121.48	157,493.09
非流动负债合计	2,943.17	2,801.01	3,304.56
负债合计	220,694.70	126,922.49	160,797.64
归属于公司股本权益合计	73,622.64	57,196.92	57,795.87
少数股东权益	-	-	207.66
股东权益合计	73,622.64	57,196.92	58,003.53

2、闻泰通讯合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	584,532.54	413,731.99	389,639.45
营业成本	530,505.01	364,830.95	351,260.87
营业利润	14,018.19	6,205.17	3,650.15
利润总额	18,535.20	9,899.30	5,898.00
净利润	16,142.95	9,230.63	5,393.56
归属于公司所有者的净利润	16,142.95	9,399.72	5,534.61
少数股东损益	-	-169.09	-141.05

3、闻泰通讯合并现金流量表数据

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	61,915.89	12,048.61	-4,880.73
投资活动产生的现金流量净额	-42,992.12	-11,032.60	2,132.49
筹资活动产生的现金流量净额	-10,039.50	-26,092.19	22,875.09
现金及现金等价物净增加额	8,789.85	-25,480.89	20,215.18
期末现金及现金等价物余额	15,487.13	6,697.29	32,178.18

二、本次交易模拟实施后的上市公司简要备考财务报表

根据立信会计师出具的信会师报字【2015】第 115756 号《审阅报告及备考财务报表》，上市公司备考财务资料如下：

（一）备考合并资产负债表

单位：万元

资产	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	35,524.40	79,238.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	32,925.00	105.00
应收票据	1,394.16	1,726.26
应收账款	98,527.88	67,170.28
预付款项	4,963.42	2,691.77
其他应收款	17,596.16	6,932.01
存货	356,565.82	325,425.40
一年内到期的非流动资产	846.00	777.86
其他流动资产	6,687.68	5,703.22
流动资产合计	555,030.53	489,770.01
非流动资产：		
可供出售金融资产	75.73	79.63
长期股权投资	-	380.43
固定资产	97,953.38	93,787.21
在建工程	7,933.71	6,349.20
无形资产	148,735.23	151,708.81
开发支出	1,905.62	237.84
商誉	136,913.19	136,913.19

资产	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
长期待摊费用	2,417.82	1,665.35
递延所得税资产	3,870.27	3,986.19
其他非流动资产	1,307.17	4,090.58
非流动资产合计	401,112.13	399,198.42
资产总计	956,142.66	888,968.44
流动负债：		
短期借款	7,500.00	50,970.00
应付票据	48,151.89	30,295.39
应付账款	186,202.96	105,491.41
预收款项	20,235.04	31,694.46
应付职工薪酬	5,864.60	4,732.07
应交税费	3,934.64	1,562.02
应付利息	-	1,283.72
应付股利	6.50	6,645.76
其他应付款	126,947.26	101,760.56
一年内到期的非流动负债	20,676.00	18,400.00
流动负债合计	419,518.90	352,835.39
长期借款	8,000.00	16,500.00
专项应付款	42.00	42.00
预计负债	501.27	-
递延收益	2,203.53	2,562.64
递延所得税负债	3,895.51	4,473.04
非流动负债合计	14,642.31	23,577.68
负债合计	434,161.21	376,413.07
所有者权益：	-	-
股本（实收资本）	63,726.64	63,726.64
资本公积	345,701.41	342,776.84
专项储备	16.93	17.16
盈余公积	2,417.72	2,417.72
未分配利润	-19,321.11	-24,932.76
归属于母公司所有者权益合计	392,541.59	384,005.59
少数股东权益	129,439.87	128,549.77

资产	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
所有者权益合计	521,981.46	512,555.36
负债和所有者权益总计	956,142.66	888,968.44

(二) 备考合并利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度
一、营业总收入	608,846.89	435,212.13
其中：营业收入	608,846.89	435,212.13
二、营业总成本	601,206.66	440,895.48
其中：营业成本	549,438.54	385,159.56
营业税金及附加	3,186.47	2,990.00
销售费用	4,688.24	6,799.21
管理费用	40,777.54	44,738.44
财务费用	27.76	633.44
资产减值损失	3,088.11	574.84
投资收益（损失以“-”号填列）	1,557.50	355.60
三、营业利润	9,197.73	-5,327.75
加：营业外收入	5,453.67	4,263.89
其中：非流动资产处置利得	117.07	15.51
减：营业外支出	1,193.12	1,855.25
其中：非流动资产处置损失	178.68	288.09
四、利润总额	13,458.29	-2,919.11
减：所得税费用	4,354.75	-572.99
五、净利润	9,103.54	-2,346.12
归属于母公司所有者的净利润	5,611.65	-2,353.95
少数股东损益	3,491.89	7.83
六、其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	9,103.54	-2,346.12
归属于母公司所有者的综合收益总额	5,611.65	-2,353.95
归属于少数股东的综合收益总额	3,491.89	7.83
八、每股收益：	-	-

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度
(一) 基本每股收益 (元/股)	0.09	-0.05
(二) 稀释每股收益 (元/股)	0.09	-0.05

第九节 同业竞争和关联交易

一、报告期内拟置出资产的关联交易情况

(一) 拟置出资产关联方信息

根据《企业会计准则第 36 号—关联方披露》和中国证券监督管理委员会第 40 号《上市公司信息披露管理办法》，公司关联方认定标准以是否存在控制、共同控制或重大影响为前提条件，并遵循实质重于形式的原则，即判断一方有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益，及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生产经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，或对一个企业的财务和经营政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，均构成关联方。关联方包括关联法人和关联自然人。

本次交易中，拟置出资产关联方情况如下：

1、关联自然人

序号	关联方名称	关联关系
1	高建荣	实际控制人
2	冯飞飞	实际控制人配偶
3	张学政	交易后实际控制人

2、关联法人

序号	公司名称	关联关系
1	拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司	交易后控股股东
2	中茵股份有限公司	母公司
3	苏州中茵集团有限公司	母公司之控股股东
4	徐州中茵置业有限公司	受同一方控制
5	昆山泰莱建屋有限公司	受同一方控制
6	昆山中茵世贸广场酒店有限公司	受同一方控制
7	江苏中茵商业管理有限公司	受同一方控制
8	苏州皇冠置业有限公司	受同一方控制
9	昆山中茵房地产有限公司	受同一方控制

10	江苏莱茵达置业有限公司	受同一方控制
11	苏州中茵皇冠假日酒店有限公司	受同一方控制

（二）拟置出资产关联交易情况

1、经常性关联交易

报告期内，本次资产置换交易中，在出售徐州中茵 3.8%股权后，徐州中茵仍为公司控股子公司，其余 6 家交易完成后不再纳入公司合并报表范围内 6 家子公司与上市公司及交易后仍纳入合并报表范围内的子公司的经常性关联交易情况如下：

（1）销售商品/提供劳务情况

报告期内，置出房产子公司与上市公司之间无销售商品和提供劳务内容的关联交易；

（2）采购商品/接受劳务情况

报告期内，置出房产子公司与上市公司之间无采购商品/接受劳务内容的关联交易；

2、偶发性关联交易

报告期内，本次资产置换交易中，在出售徐州中茵 3.8%股权后，徐州中茵仍为公司控股子公司，其余 6 家交易完成后不再纳入公司合并报表范围内 6 家子公司与上市公司及交易后仍纳入合并报表范围内的子公司的偶发性关联交易情况如下：

（1）关联方担保情况

截至 2015 年 9 月 30 日，本次交易中资产置换交易下拟置出房产子公司与上市公司的关联担保情况如下：

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保事项
连云港中茵（置出资产）	中茵股份	9,000.00	注 1
中茵股份	昆山酒店（置出资产）	20,000.00	注 2
江苏中茵（置出资产）	淮安中茵	4,326.00	注 3

注 1：公司于 2015 年 1 月 29 日与长安国际信托股份有限公司签订编号为信集黄石 15060014 的《长安信托-黄石中茵酒店装修集合资金信托计划一信托贷款合同》，取得信托贷款为人民币 9,000 万元，其中 1,500 万元的借款期限为 15 个月，7,500 万元的

借款期限为 12 个月，该项贷款设定的抵押担保情况为：以连云港中茵房地产有限公司连国用(2012 出)第 HZ000305、第 HZ000306 号土地使用权为抵押物进行抵押担保，连房权证海字第 H00130622、第 H00130625 号房产权为抵押物进行抵押担保；高建荣、冯飞飞提供连带责任保证担保。

注 2：公司控股子公司昆山中茵世贸广场酒店公司以江苏中茵昆房产证玉山字第 101211434 号作为抵押物；由自然人高建荣，冯飞飞以及中茵股份有限公司提供担保，向中国民生银行苏州分行取得长期借款，该贷款合同本金为 35,000 万元。公司于 2014 年获得贷款本金人民币 20,000 万元，截止 2015 年 9 月 30 日，公司共取得本金 20,000 万元，截止 2015 年 9 月 30 日，公司贷款余额为人民币 20,000 万元，最后一期还款日期为 2022 年 12 月 9 日，截止 2015 年 9 月 30 日，抵押物账面价值为 28,297.94 万元。

本次交易中，闻天下与中茵集团承诺，将在本次资产置换交易实施前，配合公司完成昆山酒店贷款担保解除事宜。

注 3：公司控股子公司江苏中茵置业有限公司全资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，贷款合同本金人民币 11,000 万元。截止 2015 年 9 月 30 日已取得贷款本金人民币 10,000 万元，累计已归还本金 5,674 万元，截止 2015 年 9 月 30 日，公司贷款余额为 4,326 万元，最后一期贷款还款日期为 2015 年 12 月 31 日，截止 2015 年 9 月 30 日，抵押物账面价值为 20,642.35 万元。

（2）向关联方租赁情况

报告期内，置出房产子公司与上市公司之间无采购商品/接受劳务内容的关联交易；

（三）拟置出资产关联方应收应付款项

1、置出资产与上市公司关联应收应付款项

截止 2015 年 9 月 30 日，本次资产置换交易拟置出资产与公司及其他子公司之间的关联往来款项如下：

(1) 中茵股份下属子公司对置出资产应收款项

金额：万元

公司	款项性质	金额	置出资产
徐州中茵【注】	其他应收款	10,792.17	江苏中茵
徐州中茵	其他应收款	4,690.00	苏州皇冠
小计		15,482.17	

注：本次交易完成后，徐州中茵仍为上市公司控股子公司。

截止 2015 年 12 月 25 日，中茵股份通过清理子公司之间资金占用，上市公司及其子公司对本次交易拟置出 6 家子公司（连云港中茵、昆山泰莱、苏州皇冠、江苏中茵、昆山酒店和中茵商管）应收款项总额为 15,228.74 万元。

(2) 中茵股份下属子公司对置出资产应付款项

金额：万元

公司	款项性质	金额	置出资产
淮安中茵	其他应付款	1,591.88	中茵商管
淮安中茵	其他应付款	11,440.00	苏州皇冠
淮安中茵	其他应付款	5,000.00	连云港中茵
中茵昌盛	其他应付款	8,963.88	昆山酒店
徐州中茵	其他应付款	12,997.00	昆山泰莱
小计		39,992.76	

本次资产置换交易完成以后，上市公司及其子公司应收置出资产下原子公司款项金额为 15,482.17 万元，应付置出资产下原子公司款项金额为 39,992.76 万元。

此外，2015 年 9 月 30 日之后，江苏中茵先后将淮安中茵 100%股权和西藏矿业 1%股权分别以 5,000 万元和 100 万元转让给上市公司，公司将新增 5,100 万元应付江苏中茵关联款项。

截止 2015 年 12 月 25 日，中茵股份通过清理子公司之间资金占用，上市公司及其子公司对本次交易拟置出 6 家子公司（连云港中茵、昆山泰莱、苏州皇冠、江苏中茵、昆山酒店和中茵商管）应付款项款项总额为 15,649.17 万元。

综上，本次交易完成以后不会形成置出资产对上市公司和其子公司的资金净占用现象。

（四）拟置出资产关联交易公允性与必要性分析

报告期内，拟置出房产子公司与上市公司及其他交易完成后仍纳入上市公司合并报表范围内的子公司之间无经常性关联交易。

在置出子公司江苏中茵和昆山酒店之间有连续的关联交易，主要系昆山酒店经营酒店业务的酒店资产物业系从江苏中茵处租赁形成，该等关联交易具有必要性。

出租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	定价依据	本期租赁金额（万元）
江苏中茵	经营租赁	2014.01.01	2015.12.31	协商价	75.00

二、报告期内拟置入资产的关联交易情况

（一）拟置入资产关联方信息

根据《企业会计准则第 36 号—关联方披露》和中国证券监督管理委员会第 40 号《上市公司信息披露管理办法》，公司关联方认定标准以是否存在控制、共同控制或重大影响为前提条件，并遵循实质重于形式的原则，即判断一方有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益，及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生产经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，或对一个企业的财务和经营政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，均构成关联方。关联方包括关联法人和关联自然人。

闻泰通讯关联方情况如下：

1、关联自然人

序号	关联方名称	关联关系
1	张学政	闻泰通讯原实际控制人

2、关联法人

序号	公司名称	与闻泰通讯关系	注册地
1	中茵股份有限公司	控股股东	湖北黄石
2	拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司	闻泰通讯原控股股东	中国西藏
3	上海一端科技有限公司【注 1】	闻泰通讯原实际控制人控制的其他企业	中国上海

4	Wingtech Limited	持有闻泰通讯 5%以上股权的法人	中国香港

注 1：上海一端科技有限公司已完成注销。

(3) 关键管理人员

关键管理人员包括董事、总经理、副总经理、董事会秘书及财务负责人以及其他由董事会聘任的高级管理人员。

(二) 拟置入资产关联交易情况

1、出售商品或提供劳务情况

期间	关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额	
				金额（元）	占同类交易金额的比例（%）
2015 年 1-9 月	无				
2014 年	上海一端科技有限公司	整机销售	市场价格	8,983,775.19	0.24
	上海一端科技有限公司	材料销售	市场价格	98,608.80	0.11
2013 年	无				

2、关联方资金拆借情况

报告期内闻泰通讯无资金拆入情况，资金拆出情况如下：

关联方	拆借金额（元）	起始日	到期日
闻天下	7,000,000.00	2013/3/22	2013/6/26
	18,000,000.00	2013/3/25	2013/6/26
			2013/7/29
	10,000,000.00	2013/4/11	2013/7/29
	15,000,000.00	2013/4/25	2013/7/29
	15,000,000.00	2013/4/11	2013/7/29
	20,000,000.00	2013/4/25	2013/7/29
			2013/7/31
	20,000,000.00	2013/4/25	2013/7/31
	20,000,000.00	2013/4/25	2013/7/31
	10,000,000.00	2013/5/24	2013/8/1
	20,000,000.00	2013/5/21	2013/8/1
	20,000,000.00	2013/5/20	2013/8/1

	9,000,000.00	2013/6/27	2013/10/17
	11,000,000.00	2013/12/2	2013/12/17
	110,000,000.00	2013/12/27	2014/1/13
	55,000,000.00	2013/7/31	2013/12/27
	50,000,000.00	2013/7/31	2013/12/27
张学政	10,000,000.00	2014/2/21	2014/2/28

闻天下及其实际控制人张学政已偿还相关款项，截至本报告书签署日，闻泰通讯不存在其他资金被关联方非经营性资金占用的情况。

（三）拟置入资产关联方应收应付款项

报告期各期末，闻泰通讯无应付关联方款项，应收关联方款项如下：

单位：元

项目名称	关联方	2015-09-30	2014-12-31	2013-12-31
其他应收款	嘉兴中闻鼎泰投资有限公司		-	5,161,177.78
应收账款	上海一端科技有限公司		3,925,261.76	-

截至本报告书签署日，闻泰通讯已收回相关款项，上海一端科技有限公司已在2015年4月完成注销。

三、本次交易对上市公司同业竞争的影响

（一）本次交易前上市公司同业竞争情况

本次交易前，公司的第一大股东为中茵集团，实际控制人为高建荣先生。中茵集团的经营范围为：对房地产、宾馆、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）、金属材料、化工原料（不含危险品）、建筑材料。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。中茵集团下属投资公司有：

序号	名称	成立日期	注册地址	主营业务	注册资本（万元）	持股比例
1	中茵控股有限公司	2012.01.17	上海市长宁区北翟路1178号南幢415室	实业投资、资产管理、投资管理	5,000	100%
2	苏州中茵置业有限公司	2003.11.14	苏州工业园区唯亭镇迎宾路11号	房地产开发经营、房屋租赁；销售建材、机械设备、五金交电	14,000	65%

3	苏州新苏皇冠物业管理有限公司	2004.09.15	苏州工业园区唯亭镇迎宾路11号	业务管理、酒店管理、房地产中介服务；家政服务；绿化养护；商务咨询	500	39%
4	中茵股份有限公司	1993.01.11	黄石市团城山6号小区	房地产开放经营；物业管理；酒店投资及酒店管理；对房地产、纺织、化工、电子及通讯设备行业进行投资	48,332.03	22.72%
5	苏州中茵皇冠假日酒店有限公司	2005.09.15	苏州工业园区星海街168号	餐饮、住宿、娱乐；销售：烟、酒、食品；美容美发	10,000	65%
6	苏州中茵度假休闲俱乐部有限公司	2003.04.27	苏州太湖国家旅游度假区公安培训中心	酒店管理；销售：工艺品、纺织品；度假村物业管理咨询服务	5,000	55%
7	苏州中茵阿丽拉酒店有限公司	2010.09.03	苏州太湖国家旅游度假区孙武路南行政大楼六楼	酒店管理；销售：工艺品、纺织品；酒店物业管理咨询服务	3,000	55%
8	西藏泰达后生医药有限公司	2012.08.08	拉萨市金珠西路158号世通阳光新城21幢4单元1楼2号	化工材料（不含危险品）的销售；软件：II类：医用电子仪器设备	100	55%
9	苏州中茵博华科技投资有限公司	2013.04.22	苏州工业园区星海街200号星海国际广场1604室	对高新技术的投资；对计算机、通信、环保、能源行业的投资；实业投资、资产管理、投资管理	1,000	90%
10	林芝中茵投资有限公司	2012.11.08	林芝地区朗县物价楼402室	实业投资、资产管理、投资管理	1,000	100%
11	苏州中茵天香书苑酒店有限公司	2013.01.18	苏州工业园区星港街168号	大型饭店；住宿、美容、健身、足浴；零售：卷烟（雪茄烟）	5,000	65%
12	黄石中茵高科技发展有限公司	2011.04.14	团城山开发区杭州西路（黄石磁湖科技创业服务中心孵化楼D栋三层）	高新技术产品的投资开发和技术咨询服务；能源、交通、通讯等基础产业和市政基础设施的投资。（涉及行业许可证经营）	1,000	100%
13	苏州中茵投资担保有限公司	2011.06.08	苏州市星海街200号星海国际广场1201室	融资性担保业务；贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保。	11,000	58%

（二）本次交易完成后上市公司同业竞争情况

本次交易不涉及发行股份，故交易完成后公司的股权结构及实际控制人未发生变化。本次交易完成后，上市公司在未来期间将陆续完成剩余房产子公司股权的出售，并转型进入通讯设备制造领域，在完成现有房产开发项目的销售后公司亦将不再为房地产业务投入资源。

公司目前在房产领域与现有控股股东中茵集团及实际控制人高建荣之间不存在同业竞争情形。根据公司控股股东中茵集团 2007 年在重大资产重组中所做的承诺，“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（中茵股份）及其控股子公司为主体进行”。

本次交易中，闻天下作为公司房地产业务的买方，并无经营房地产业务的历史记录。本次交易实施完毕后，其通过本次交易持有的房地产业务在未来将通过转售中茵集团或者第三方的形式收回投资。公司目前在房产领域与现有控股股东中茵集团及实际控制人高建荣之间不存在同业竞争情形，未来上市公司将主要转型进入智能通讯设备制造领域，并退出在房产领域的投资和开发，在完成全部房产资产出售安排后，中茵股份与中茵集团预计不会形成房地产业务的同业竞争。

（三）交易完成后上市公司同业竞争规范措施

本次交易完成后，中茵股份将主要从事智能通讯设备制造领域的相关业务和剩余在开发房产项目。就此，中茵股份控股股东中茵集团、实际控制人高建荣以及本次交易对方闻天下、闻天下的实际控制人张学政于 2015 年 12 月共同向中茵股份出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

“（1）本次交易完成后，承诺人及其控制的企业不会以任何形式直接或间接地从事与中茵股份及中茵股份下属控股子公司前述主营业务相同或相似的业务，亦不会在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式从事与中茵股份及中茵股份下属控股子公司前述主营业务相同或者相似的业务；

（2）本次交易完成后，如承诺人及其控制的企业未来从任何第三者获得的任何商业机会与中茵股份前述主营业务有竞争或可能有竞争，则承诺人及其控制的企业将立即通知中茵股份，并尽力将该商业机会让渡予中茵股份；

（3）如果承诺人违反上述承诺，承诺人应对相关方因此而遭受的损失作出全面、及时和足额的赔偿。”

四、交易完成后上市公司关联交易情况与解决或规范措施

（一）交易完成后上市公司关联交易情况

本次重组后关联交易主要变化情况为上市公司将新增与本次置出资产之间的关联交易。主要为关联担保和关联往来款项，具体情况如下：

截至 2015 年 9 月 30 日，本次交易中资产置换交易下拟置出房产子公司与上市公司的关联担保情况如下：

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保事项
连云港中茵（置出资产）	中茵股份	9,000.00	注 1
中茵股份	昆山酒店（置出资产）	20,000.00	注 2
江苏中茵（置出资产）	淮安中茵	4,326.00	注 3

注 1：公司于 2015 年 1 月 29 日与长安国际信托股份有限公司签订编号为信集黄石 15060014 的《长安信托-黄石中茵酒店装修集合资金信托计划一信托贷款合同》，取得信托贷款为人民币 9,000 万元，其中 1,500 万元的借款期限为 15 个月，7,500 万元的借款期限为 12 个月，该项贷款设定的抵押担保情况为：以连云港中茵房地产有限公司连国用(2012 出)第 HZ000305、第 HZ000306 号土地使用权为抵押物进行抵押担保，连房权证海字第 H00130622、第 H00130625 号房产权为抵押物进行抵押担保；高建荣、冯飞飞提供连带责任保证担保。

注 2：公司控股子公司昆山中茵世贸广场酒店公司以江苏中茵昆房产证玉山字第 101211434 号作为抵押物；由自然人高建荣，冯飞飞以及中茵股份有限公司提供担保，向中国民生银行苏州分行取得长期借款，该贷款合同本金为 35,000 万元。公司于 2014 年获得贷款本金人民币 20,000 万元，截止 2015 年 9 月 30 日，公司共取得本金 20,000 万元，截止 2015 年 9 月 30 日，公司贷款余额为人民币 20,000 万元，最后一期还款日期为 2022 年 12 月 9 日，截止 2015 年 9 月 30 日，抵押物账面价值为 28,297.94 万元。

本次交易中，闻天下与中茵集团承诺，将在本次资产置换交易实施前，配合公司完成昆山酒店贷款担保解除事宜。

注 3：公司控股子公司江苏中茵置业有限公司全资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，贷款合同本金人民币 11,000 万元。截止 2015 年 9 月 30 日已取得贷款本金人民币 10,000 万元，累计已归还本金 5,674 万元，截止 2015 年 9 月 30 日，公司贷款余额为 4,326 万元，最后一期贷款还款日期为 2015 年 12 月 31 日，截止 2015 年 9 月 30 日，抵押物账面价值为 20,642.35 万元。

（二）置出资产与上市公司关联应收应付款项

截止 2015 年 9 月 30 日，本次资产置换交易拟置出资产与公司及其他子公司之间的关联往来款项如下：

1、中茵股份下属子公司对置出资产应收款项

金额：万元

公司	款项性质	金额	置出资产
徐州中茵【注】	其他应收款	10,792.17	江苏中茵
徐州中茵	其他应收款	4,690.00	苏州皇冠
小计		15,482.17	

注：本次交易完成后，徐州中茵仍为上市公司控股子公司。

2、中茵股份下属子公司对置出资产应付款项

金额：万元

公司	款项性质	金额	置出资产
淮安中茵	其他应付款	1,591.88	中茵商管
淮安中茵	其他应付款	11,440.00	苏州皇冠
淮安中茵	其他应付款	5,000.00	连云港中茵
中茵昌盛	其他应付款	8,963.88	昆山酒店
徐州中茵	其他应付款	12,997.00	昆山泰莱

小计		39,992.76	

本次资产置换交易完成以后，上市公司及其子公司应收置出资产下原子公司款项金额为 15,482.17 万元，应付置出资产下原子公司款项金额为 39,992.76 万元。

此外，2015 年 9 月 30 日之后，江苏中茵先后将淮安中茵 100%股权和西藏矿业 1%股权分别以 5,000 万元和 100 万元转让给上市公司，公司将新增 5,100 万元应付江苏中茵关联款项。

（三）交易完成后上市公司关联交易规范措施

上市公司在《公司章程》中已对关联交易决策权力与程序做出了规定，就关联股东或利益冲突董事在关联交易表决中的回避制度做出了规定。同时，《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》等公司治理文件中已明确了关联交易的决策程序。

本次交易完成后，上市公司及其下属子公司将继续严格执行《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》等文件中关于关联交易的规定，尽量减少关联交易的发生。对于不可避免的关联交易，上市公司将严格执行公司章程制定的关联交易决策程序、回避制度和信息披露制度，进一步健全公司治理结构，保证关联交易的公平、公正、公允，避免关联交易损害公司及股东利益。

中茵股份控股股东中茵集团、实际控制人高建荣以及本次交易对方闻天下、闻天下的实际控制人张学政已于 2015 年 12 月分别出具《关于减少及规范关联交易的承诺函》，承诺：

“（1）本次交易完成后，将善意行使和履行作为中茵股份的股东的权利和义务，充分尊重中茵股份的独立法人地位，保障中茵股份独立经营、自主决策，并促使由承诺人提名的中茵股份董事(如有)依法履行其应尽的诚信和勤勉义务。在中茵股份的股东大会对涉及承诺人的关联交易进行表决时，承诺人将回避表决。

（2）本次交易完成后，将避免一切非法占用中茵股份的资金、资产的行为，在任何情况下，不要求中茵股份向承诺人及承诺人的关联企业提供任何形式的担保。

（3）本次交易完成后，将尽可能地避免和减少承诺人及承诺人的关联企业与中茵股份的关联交易；对无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，承诺人及承诺人的

关联企业将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法与相关公司签订协议，履行合法程序，按照相关公司的章程、有关法律法规的规定履行信息披露义务和办理有关报批程序。

承诺人保证将按照正常的商业条件严格和善意地进行上述关联交易，且承诺人及承诺人的关联企业将不会要求或接受中茵股份给予的比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，也不会向中茵股份谋求任何超出该等交易以外的利益或收益，保证不通过关联交易损害中茵股份及中茵股份其他股东的合法权益。

（4）如果承诺人违反上述承诺，中茵股份以及中茵股份其他股东有权要求承诺人及承诺人的关联企业规范相应的交易行为，并将已经从交易中获得的利益、收益以现金的方式补偿给中茵股份，且承诺人将促使承诺人的关联企业(如需)按照中茵股份以及中茵股份其他股东的要求实施补偿；如因违反上述承诺造成中茵股份经济损失的，承诺人将赔偿并促使承诺人的关联企业赔偿中茵股份因此受到的全部损失。”

第十节 风险因素

一、本次重组的交易风险

投资者在评价本公司此次重大资产重组时，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

（一）本次交易审批风险

本次交易尚需获得的授权、批准或核准包括但不限于：

- 1、上市公司股东大会通过决议同意本次交易；
- 2、有权商务主管部门关于同意闻泰通讯股东闻天下、CHL 和 Wing tech Limited 转让所持闻泰通讯股权的批复。

上述决策程序或报批程序均为本次交易的前提条件，能否通过决策程序或报批程序均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

（二）本次交易可能取消的风险

尽管上市公司已经按照相关规定制定了保密措施，但在本次交易过程中，仍存在因公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易，而致使本次交易存在被暂停、中止或取消的风险。

在本次交易审核过程中，交易各方可能需根据监管机构的要求修改完善交易方案。若交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在终止的可能。提请投资者关注本次交易可能取消的风险。

（三）置入资产未能实现承诺业绩或减值的风险

本次重组收购的闻泰通讯 49%股权作价参考前次交易所依据的资产评估结果；前次交易时采用收益法对标的资产进行评估，根据银信评估的评估结果，截至评估基准日 2015 年 03 月 31 日，闻泰通讯 100%股权的评估值为 358,013.29 万元（增值 308,126.92 万元，增值率为 617.66%）。参考上述评估结果，经交易各方协商，本次交易中闻泰通讯 49%股权的交易作价为 175,426.50 万元。

本次标的资产的估值较净资产账面价值增值较高，主要是由于闻泰通讯具有较好的持续盈利能力、未来业绩增速较高而得出的结果。由于评估过程的各种假设存在不确定性，但仍存在因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济的波动、产业政策的变化、市场竞争环境改变等情况，使得闻泰通讯未来盈利水平达不到评估时的预测，导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形。

提请投资者注意本次交易存在前述相关因素影响标的资产盈利能力进而影响标的资产估值的风险。

（四）交易对价补偿风险

本次交易中主要交易对方闻天下在前次交易中承诺闻泰通讯 2015 年、2016 年、2017 年实现的经审计的净利润不低于人民币 21,000 万元、32,000 万元和 45,000 万元（以下简称“净利润承诺数”）。如果闻泰通讯在 2015 年、2016 年、2017 年三年期内（以下简称“补偿测算期间”）的任一年度的截至当期期末累计实现的实际净利润数低于累计净利润承诺数，闻天下应以现金方式向上市公司补足差额部分，并由补偿义务人于上市公司相应年度报告公告之日起 10 个工作日内将盈利差额支付至上市公司指定的银行账户。

本次交易中，公司收购闻天下、Wingtech Limited 与 CHL 持有的闻泰通讯合计 49% 股权交易中，交易各方认为前次交易中交易对方闻天下已就闻泰通讯未来实现利润作出承诺和补偿安排，未再就本次少数股权收购作利润补偿安排。

如果未来闻泰通讯利润不能实现预测利润，则本次交易支付对价存在补偿不足的风险。

（五）本次交易被暂停、中止或取消的风险

上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，公司与交易对方在协商确定本次交易的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少和避免内幕信息的传播。但仍不排除有关机构和个人利用关于本次交易的内幕信息进行内幕交易的可能，本次交易存在因上市公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而暂停、终止或取消的风险。

本次交易存在上市公司在首次审议本次重大资产重组相关事项的董事会决议公告日后 6 个月内无法发出股东大会通知从而导致本次交易取消的风险。

二、交易标的对上市公司持续经营影响的风险

（一）业务转型风险

本次交易完成后，上市公司主营业务中在房地产业务将逐步减少，乃至最终全面退出，通讯设备制造业务在公司整体资产结构、业务收入方面地位和比重将逐步提升。本次交易将使上市公司的业务多元化，由于各业务分属不同的行业，拥有不同的客户群体、经营模式和风险属性。若上市公司的管理能力和管理水平不能有效满足各项业务的发展需要，将可能导致部分或全部业务的发展受到不利影响，从而影响上市公司的整体业绩水平。

（二）闻泰通讯整合风险

本次交易完成后，闻泰通讯将成为中茵股份的全资子公司，上市公司的业务范围将得到扩大，上市公司与闻泰通讯需在企业文化、经营管理、业务拓展等方面进行融合。上市公司和闻泰通讯之间能否顺利实现整合具有不确定性，整合过程中若上市公司未能及时制定与之相适应的企业文化、组织模式、财务管理与内控、人力资源管理、技术研发管理等方面的具体整合措施，可能会对闻泰通讯的经营产生不利影响，从而对公司及股东利益造成一定的影响。

（三）政策风险

闻泰通讯所属的计算机、通信和其他电子设备制造业是国家鼓励与重点扶持的行业，《产业结构调整指导目录》、《外商投资产业指导目录》、《电子信息产业调整和振兴规划》等政策性文件都将该行业纳入政策鼓励类范畴，国家发改委、科学技术部、商务部、国家知识产权局等部委也曾联合发文，将数字移动通信产品列入优先发展的重点领域。在国家政策的扶持下，通信设备行业近年来获得了跨越式的快速发展，涌现出了华为、联想、小米、中兴、酷派等一批世界知名的手机品牌商，在国内市场乃至全球市场都占有较高的市场地位，若未来国家政策导向发生变化，不再鼓励与扶持通信设备行业，通信制造行业的发展步伐可能会受到影响，从而影响到闻泰通讯的未来发展。

（四）市场竞争风险

移动通信设备制造领域是个竞争激烈的市场，相关 OEM 与 ODM 厂商众多，彼此之间的关系为竞争与合作共存，即某些厂商在订单众多，自身生产能力不足时会将订单以外协生产的方式由竞争对手代为生产，但总体而言仍为竞争关系居多。闻泰通讯凭借出众的技术开发能力和制造能力在市场竞争中成为移动通信设备制造领域的重要力量。未来，不排除竞争对手为扩大市场规模采取大幅降低售价等恶性竞争行为，可能会给闻泰通讯的生产经营造成一定影响。

（五）客户流失风险

闻泰通讯的客户主要是国内外知名移动通信设备品牌商，其中华为、小米、联想、酷派、魅族、HTC、Acer 等都已经跻身世界一线手机品牌，在全球手机领域拥有较高的市场份额及较大的影响力，Micromax、Karbonn、Lava、Intex、BLU 等海外客户也是区域市场的主导品牌商，客户资源优质。由于闻泰通讯的研发技术水平较高，生产规模较大，制造工艺优良，能够满足上述客户对于移动通信设备品质的苛刻要求，因此闻泰通讯的客户基础较为稳固，但不排除未来闻泰通讯的技术水平与制造能力不能满足客户的需求，可能会出现现有客户逐步流失的风险。

（六）研发技术落后风险

闻泰通讯成立之初主要从事移动通信设备设计业务，并凭借出色的研发技术能力赢得客户青睐并逐步向生产制造拓展，可以以 ODM 模式为客户提供各种制式下的各类手机机型的研发与制造。目前，闻泰通讯拥有分布在上海、深圳、西安、嘉兴等地的 1,000 余名研发人员，并且仍在持续扩充之中，已经掌握了各项移动通信技术，形成了数百项专利技术和百余项软件著作权，技术储备和研发能力不断提升；但移动通信技术更新较快，闻泰通讯若不能持续且及时地掌握新的通信技术并有效应用到生产领域，技术水平和产品品质将会落后于竞争对手，所生产的产品将不能满足用户的最新需求，存在被用户和市场抛弃的风险。

（七）研发人员流失风险

具有较多技术储备和较强的研发能力是闻泰通讯的核心竞争力之一，闻泰通讯也不断在研发上持续大量投入，并通过各种渠道招揽高素质研发人员来不断提升研发技术水平，巩固和提高在移动通信设备研发技术领域的竞争优势，但如果闻泰通讯不能

持续为研发人员提供富有竞争力的薪酬水平和激励机制，存在研发人员流失到其他竞争对手的风险。

（八）专利风险

移动通信行业技术复杂、发展迅速，专利众多。由于研发实力所限及业务定位的差异，目前，包括闻泰通讯在内的绝大多数国内手机厂商未从事手机底层软件技术的研发，而主要从事应用性技术（包括工业设计、结构设计、硬件设计、应用软件设计、测试系统开发等）的研发。手机产品中包含在底层软件技术的标准专利大多数掌握在以高通公司为代表的芯片厂商以及以西门子、微软、摩托罗拉为代表的国际通讯厂商手中。通信行业技术和专利的复杂性导致芯片厂商在底层软件研发时，无法穷尽研究第三方所有专利，因此客观上存在使用第三方标准专利的可能性。

我国手机行业起步较晚，绝大多数国内手机厂商的技术开发局限于应用性技术层面，底层软件技术均来自于芯片厂商的授权，且由于各种条件所限，手机厂商无法了解其产品底层软件的具体构成及实现方式，因此闻泰通讯手机产品存在未获授权情况下使用第三方标准专利的风险性。

在应用性技术层面，闻泰通讯立足于自主研发，并具备较强的应用性技术创新能力。闻泰通讯所使用的核心应用性技术均为闻泰通讯通过自主研发取得（部分技术系合法向第三方购买或取得授权），但由于应用性技术日益成为手机厂商的研发重点，专利众多，涵盖技术面广，因此在应用性技术层面，闻泰通讯也无法完全排除侵犯第三方专利的风险。截至目前，闻泰通讯未因任何专利侵权事项受到第三方的起诉，亦不存在被司法机关判定侵权或因侵权行为被相关行政机关处罚的情形，但鉴于移动通信行业技术特点，在专利技术尤其是应用性技术层面，闻泰通讯无法完全排除未获授权情况下使用第三方标准专利或侵犯第三方专利的可能，因此存在着因未获授权使用第三方专利或侵犯第三方专利权而被第三方起诉的风险。

（九）应收账款回收风险

近年来，闻泰通讯的市场不断向大客户拓展，如华为、小米、联想等，鉴于上述客户总体规模较大、知名度较高、品牌信誉度较好，闻泰通讯为其提供 ODM 服务时会给予其一定的账期，从而在账面上形成金额较大的应收账款。虽然上述客户信誉良好，不会无故拖欠货款，但若存在不可预知的突发事件，如重大金融危机、重大法律

事件等因素导致客户出现重大经营困难甚至破产清算等极端情形，闻泰通讯对其的应收账款亦有可能存在不能回收风险。

（十）存货跌价风险

闻泰通讯在为客户提供 ODM 服务时，会根据订单情况准备原材料，部分大宗原材料如芯片等可能会根据需求预测提前备货，若原材料价格出现大幅下降情况，闻泰通讯所备原材料将存在跌价损失风险。

三、股票价格波动风险

股票市场投资收益与风险并存。股票的价格不仅受公司盈利水平和未来发展前景的影响，还受投资者心理、股票供求关系、所处行业的发展与整合、国家宏观经济状况以及政治、经济、金融政策等诸多因素的影响。由于以上多种不确定因素的存在，公司股票可能会产生脱离其本身价值的波动，从而给投资者带来投资风险，投资者对此应有充分的认识。

四、其他风险

上市公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第十一节 其他重要事项

一、资金、资产占用及担保的情况

（一）本次交易后公司资金、资产被占用的情况

截至本报告书签署日，除为拟置出资产昆山酒店银行借款提供担保之外，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情况。

本次交易完成后，上市公司实际控制人未发生变化，上市公司不会因本次交易导致资金、资产被实际控制人或其他关联方占用的情形。

（二）本次交易后公司担保的情况

本次交易完成后，上市公司不存在其他为实际控制人及其关联人、重组交易对方及其关联人提供担保的情形。

本次交易中，闻天下与中茵集团承诺，将在本次资产置换交易实施前，配合公司完成昆山酒店贷款担保解除事宜。

二、本次交易对上市公司资产负债的影响

根据上市公司 2015 年三季度报告及备考合并财务报告，本次交易前后中茵股份的负债结构如下：

2015 年 9 月 30 日	本次交易前	本次交易后
资产总额（万元）	677,451.90	956,142.66
负债总额（万元）	307,041.72	434,161.21
资产负债率	45.32%	45.41%

2015 年 9 月 30 日，公司总负债为 307,041.72 万元，资产负债率为 45.32%；本次交易完成后，公司总负债为 434,161.21 万元，资产负债率为 45.41%。公司的资产负债率保持在合理水平，本次交易不会对公司的偿债能力构成重大不利影响，公司资本结构和偿债能力仍然保持较好的安全性。

本次交易对上市公司负债结构的影响见“第七节 管理层讨论与分析\四、本次交易对上市公司的影响分析\（一）本次交易对上市公司持续经营能力影响\3、本次交易完成后，上市公司的资产负债情况及财务安全性\（3）交易前后上市公司主要财务指标”。

三、上市公司最近十二个月内发生资产交易情况

2015 年 10 月，公司获取了证监会签发的《关于核准中茵股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2015]2227 号），同意公司以发行股份购买资产方式收购闻泰通讯 51% 股权，该事项构成重大资产重组。截止本报告书出具之日，公司已经完成前次重大资产重组事项。

四、本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易完成前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则（2014 年修订）》、《公司章程》等法规及规章的规定建立了规范的法人治理机构和独立运营的公司管理体制，做到了业务独立、资产独立、财务独立、机构独立、人员独立。同时，上市公司根据相关法律、法规的要求结合公司实际工作需要，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》和《信息披露管理制度》，建立了相关的内部控制制度。上述制度的制定与实行，保障了上市公司治理的规范性。

本次交易完成后，上市公司的控股股东以及实际控制人未发生变化。上市公司将依据有关法律法规的要求进一步完善公司法人治理结构，继续完善公司《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等规章制度的建设与实施，维护上市公司及中小股东的利益。

截至本报告书签署日，上市公司治理的实际状况符合中国证监会、上海证券交易所等发布的法律法规和规范性文件的要求。

五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排

本次交易完成后，公司将继续执行公司章程约定的利润分配政策，重视对社会公众股东的合理投资回报，维护社会公众股东权益。根据公司现行的《公司章程》及《股东分红回报规划》，对股利分配政策主要规定如下：

（一）公司利润分配的决策机制

1、公司管理层、董事会应结合公司盈利情况、资金需求和股东回报提出合理的分红建议和分配预案，并提交公司董事会和监事会审议，公司独立董事应对利润分配预案进行审核并发表独立意见。

2、公司董事会审议通过利润分配预案后报股东大会审议批准。公司应当积极与中小股东进行沟通和交流，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。

3、在公司当年盈利且累计未分配利润为正数的情况下，董事会未作出现金分红预案的，应当在定期报告中披露原因、未分配利润留存公司的用途，独立董事应当对此发表审核意见。

4、公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

（二）公司利润分配政策

1、利润分配原则：公司实行持续、稳定、科学的利润分配政策，保护投资者的合法权益，重视对投资者的合理回报，并兼顾公司的长远和可持续发展。

2、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。

3、现金分红的条件和比例：现金分红的条件和最低比例为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，公司最近三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，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。

4、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，并提交股东大会审议。公司接受所有股东、独立董事和监事会对公司利润分配预案的建议和监督。在公司股东大会对利润分配方案做出决议后，公司董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利（或股份）的派发事项。

（三）分红政策的调整

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者外部经营环境发生的变化，可以对利润分配政策进行调整，调整后的利润分配政策不得违反法律法规的有关规定。公司调整利润分配政策应由董事会作出专题论述，形成书面论证报告并经独立董事审议后提交股东大会以特别决议审议通过。

六、停牌日前六个月内买卖股票情况的核查及股票连续停牌前股价波动说明

根据《准则第 26 号》和《重组业务指引》等有关规定，上市公司组织与本次交易相关的机构和人员对公司股票停牌前 6 个月至重组报告书披露之前一日止买卖公司股票的情况进行了自查。

自查人员范围包括：上市公司及其董事、监事和高级管理人员，交易对方及其董事、监事、高级管理人员（或主要管理人员），交易标的及其董事、监事和高级管理人员，相关专业服务机构及其他知悉本次重大资产重组内幕信息的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属（指配偶、父母、年满 18 周岁的成年子女）。

（一）中茵股份股票停牌前6个月内的股票买卖自查具体情况

1、相关人员买卖中茵股份股票情况

根据 2015 年 11 月 20 日中国证券登记结算有限责任公司上海分公司查询结果，中茵股份停牌前 6 个月相关人员买卖中茵股份股票情况如下：

序号	姓名	买股票时间	买股票价格	买股票数量	现持股票数量
1	李时英	2015-07-02	32.50 元	18,600	18,600
2	茅树捷	2015-07-01	39.49 元	34,000	34,000
3	陈建	2015-07-02	33.08 元	19,900	
4	陈建	2015-07-16	28.50 元	5,300	25,200
5	吴年有	2015-07-02	33.40 元	12,000	12,000

2、除上述情况外，其他自查方在本次交易停牌前六个月内买卖公司股票的行为

除上述情况外，其他自查方在本次交易停牌前六个月内均不存在买卖公司股票的行为。

（二）相关人员关于中茵股份股票停牌前6个月内买卖中茵股份股票的说明

由于 2015 年股票市场的非理性波动，基于对中茵股份未来发展前景的信心以及对公司价值的认可，为促进中茵股份持续、稳定、健康发展和维护中茵股份全体股东的利益，中茵股份董事、副总裁、财务总监李时英女士，监事长茅树捷先生，监事陈

建先生，董事会秘书、副总裁吴年有先生为维护公司股价稳定，根据相关要求买入公司股票。

（三）股票连续停牌前股价波动情况

公司股票交易 2015 年 7 月 28、29、30 日连续三个交易日内日收盘价格跌幅偏离值累计超过 20%，根据《上海证券交易所交易规则》的有关规定，属于股票交易异常波动。公司股票自 2015 年 7 月 31 日起开始停牌并进行核查。

2015 年 8 月 6 日，公司公告股票异常波动异常波动核查结果，并以筹划重大事项继续停牌。

2015 年 9 月 15 日，公司因筹划资产处置构成重大资产重组，申请继续停牌。

本次资产重组事项公告停牌前 20 个交易日即为 2015 年 6 月 19 日至 2015 年 7 月 30 日。

按照《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条的相关规定，剔除大盘因素和同行业板块因素影响后的中茵股份股价在本次停牌前 20 个交易日内累计涨跌幅如下：

项目	公司股票停牌前第 21 个交易日 (2015 年 6 月 23 日)	公司股票停牌前 1 个交易日 (2015 年 7 月 30 日)	涨跌幅
公司股票收盘价 (元)	44.91	23.73	-47.16%
上证综合指数 (999999)	4,576.49	3,705.77	-19.03%
地产指数 (000006)	8,156.15	6,404.66	-21.47%
剔除大盘因素影响 涨跌幅-上证综合指 数			-28.14%
剔除同行业板块因 素影响涨跌幅			-25.69%

按照《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条的相关规定，剔除大盘因素和同行业板块因素影响后的中茵股份股价在本次停牌前 20 个交易日内累计涨跌幅均超过 20%。

公司董事会认为，中茵股份股价在本次重大资产重组停牌前 20 个交易日内剔除大盘因素和同行业板块因素影响后累计涨幅超过 20%，达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）第五条相关标准。

经公司自查，中茵股份停牌之日前六个月至本次重组首次预案公告日期间，本公司的控股股东、实际控制人及其直系亲属，本公司的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属，以及其他内幕信息知情人及其直系亲属均不存在利用本次交易的内幕信息进行股票交易的情况。自查结果请参见本报告书本节“六、停牌日前六个月内买卖股票情况的核查及股票连续停牌前股价波动说明之（二）相关人员关于中茵股份股票停牌前6个月内买卖中茵股份股票的说明”。

七、保护投资者合法权益的相关安排

（一）严格履行上市公司信息披露义务

本公司及相关信息披露义务人严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《重组办法》等相关规定，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件，及时、准确地披露公司本次重组的进展情况。

（二）股东大会通知公告程序

上市公司在发出召开股东大会的通知后，在股东大会召开前以公告方式敦促全体股东参加本次股东大会。

（三）网络投票安排

在审议本次交易的股东大会上，本公司通过交易所交易系统和互联网投票系统向全体流通股股东提供网络形式的投票平台，流通股股东通过交易系统和互联网投票系统参加网络投票，以切实保护流通股股东的合法权益。

（四）确保标的资产定价公平、公允

对于本次发行股份购买的标的资产，本公司已聘请会计师事务所和资产评估机构对标的资产进行审计、评估，确保拟收购资产定价的公允、公平、合理。公司独立董事将对本次发行股份购买资产评估定价的公允性发表独立意见。公司所聘请的独立财务顾问和律师将对本次交易的实施过程、资产过户等事宜以及相关后续事项的合规性及风险进行核查，并发表明确的意见。

八、独立财务顾问的结论性意见

经核查《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书(草案)》及相关文件,本次交易的独立财务顾问认为:

(一)本次交易遵守国家相关法律、法规的要求,履行了必要的信息披露程序,符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等有关法律、法规的规定,并按有关法律、法规的规定履行了相应的程序;

(二)本次交易符合国家相关产业政策,符合环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的相关规定,不存在违反环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形;

(三)本次交易所涉资产均已经过具有证券业务资格的会计师事务所和资产评估机构的审计和评估,且资产评估假设、方法合理,本次交易的价格定价公允合理,不存在损害上市公司及其股东利益的情形;

(四)在相关各方充分履行其承诺和义务的情况下,本次交易不会损害非关联股东的利益;

(五)本次交易有利于上市公司提升市场地位,改善经营业绩,增强持续发展能力;增强上市公司的独立性;本次交易有利于上市公司的持续发展,不存在损害股东合法权益,尤其是中小股东的合法权益的问题;

(六)本次交易所涉及的资产,为权属清晰的经营性资产,能在约定期限内办理完毕权属转移手续;

(七)本次交易完成后,上市公司仍具备股票上市的条件;

(八)本次交易充分考虑到了对中小股东利益的保护,切实、可行。对本次交易可能存在的风险,中茵股份已经在《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书(草案)》及相关文件中作了充分揭示,有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判。

九、法律顾问的结论性意见

通力律师认为:中茵股份本次重大资产重组的交易各方均具备参与本次重大资产重组的主体资格;本次重大资产重组方案的内容符合法律、法规以及规范性文件的要求

求，方案内容不存在侵害中茵股份及其股东合法权益的情形；在有关协议的签署方切实履行协议各项义务及相关方切实遵守各项承诺的情况下，本次重大资产重组在取得本法律意见书所述必要的批准、同意后，其实施不存在实质性法律障碍。

十、本次交易的相关中介机构

（一）独立财务顾问

机构名称	国金证券股份有限公司
法定代表人	冉云
联系地址	上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 楼
联系电话	021-68826801
传真号码	021-68826800
经办人员	陆启勇、王菲、李霖坤、杨利国

（二）律师事务所

机构名称	通力律师事务所
负责人	俞卫锋
联系地址	上海市浦东新区银城中路 68 号时代金融中心 19 楼
联系电话	021-31358666
传真号码	021-31358600
经办人员	陈巍、陈军

（三）闻泰通讯财务审计机构

机构名称	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
法定代表人	孙勇
联系地址	上海市黄浦区中山南路 100 号金外滩广场 6 楼
联系电话	21-63603190
传真号码	21-63525566
经办人员	郝世明、吴萃柿

（四）上市公司财务审计机构

机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人	朱建弟
联系地址	上海市南京东路 61 号新黄浦金融大厦 11 楼
联系电话	021-6339 0849
传真号码	021-6339 2558
经办人员	周琪、姜波

（五）置出资产评估机构

机构名称	北京天健兴业资产评估有限公司
法定代表人	孙建民
联系地址	北京市西城区月坛北街 2 号月坛大厦 A 座 23 层
联系电话	010-68083253
传真号码	010-68081109
经办人员	任利民、谢瑾

第十二节 上市公司董事、交易对方及有关中介机构声明

上市公司董事及有关中介机构声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》及其摘要内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签署：

高建荣

徐庆华

李时英

刘凤委

邓子新

全体监事签署：

茅树捷

陈 建

韦荣良

全体高级管理人员签署：

徐庆华

徐庆华

李时英

曹勇

中茵股份有限公司

2016年1月4日

交易对方之拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司声明

本公司同意《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》及其摘要中援引的涉及本公司的相关内容，并对所引述的内容进行了审阅，确认本报告书及其摘要不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：_____

张锦源

拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司

2016年1月4日

交易对方之Wingtech Limited声明

本公司同意《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》及其摘要中援引的涉及本公司的相关内容，并对所引述的内容进行了审阅，确认本报告书及其摘要不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

执行董事：_____

张学政

Wingtech Limited

2016年1月4日

交易对方之Common Holdings Limited声明

本公司同意《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》及其摘要中援引的涉及本公司的相关内容，并对所引述的内容进行了审阅，确认本报告书及其摘要不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

执行董事：_____

William Hsu

Common Holdings Limited

2016年1月4日

独立财务顾问声明

本公司同意《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》及其摘要中引用本公司出具的独立财务顾问报告的内容，且所引用内容已经本公司审阅，确认《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：_____

冉 云

项目主办人：_____

陆启勇

王 菲

项目协办人：_____

李霖坤

国金证券股份有限公司（盖章）

2016 年 1 月 4 日

律师事务所声明

本所及经办律师同意《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》及其摘要中引用本所出具的法律意见书的内容，且所引用内容已经本所及本所经办律师审阅，确认《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：_____

俞卫锋

经办律师：_____

陈 巍

陈 军

通力律师事务所

2016 年 1 月 4 日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师同意《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》及其摘要中引用本所出具的审计报告和备考报告的相关内容，且所引用内容已经本所及签字注册会计师审阅，确认《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》及其摘要不至因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：_____

朱建弟

签字会计师：_____

周 琪

姜 波

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2016 年 1 月 4 日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师同意《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》及其摘要中引用本所出具的审计报告的相关内容，且所引用内容已经本所及签字注册会计师审阅，确认《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》及其摘要不至因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：_____

孙 勇

签字会计师：_____

郝世明、

_____ 吴萃柿

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

2016 年 1 月 4 日

资产评估机构声明

本公司及签字注册资产评估师同意《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》及其摘要中引用本公司出具的评估数据，且所引用评估数据已经本公司及签字注册资产评估师审阅，确认《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》及其摘要不至因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

资产评估机构负责人：_____

孙建民

签字注册资产评估师：_____

任利民、

谢 瑾

北京天健兴业资产评估有限公司

2016 年 1 月 4 日

第十三节 备查文件

（一）中茵股份有限公司八届董事会第三十九次会议决议

（二）中茵股份有限公司独立董事关于本次交易的独立意见

（三）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2015]第 115757 号《江苏中茵置业有限公司财务报表审计报告》

（四）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2015]第 115758 号《徐州中茵置业有限公司财务报表审计报告》

（五）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2015]第 115759 号《连云港中茵房地产有限公司财务报表审计报告》

（六）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2015]第 115760 号《昆山泰莱建屋有限公司财务报表审计报告》

（七）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2015]第 115761 号《苏州皇冠置业有限公司财务报表审计报告》

（八）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2015]第 115763 号《昆山中茵世贸广场酒店有限公司财务报表审计报告》

（九）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2015]第 115762 号《江苏中茵商业管理有限公司财务报表审计报告》

（十）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2015]第 115756 号《中茵股份有限公司审阅报告及备考财务报表》

（十一）众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众会字（2015）第 6094 号《闻泰通讯股份有限公司审计报告》

（十二）北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2015）第 1456-01 号《中茵股份有限公司拟转让江苏中茵置业有限公司股权项目资产评估报告》

（十三）北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2015）第 1456-02 号《中茵股份有限公司拟转让昆山泰莱建屋有限公司股权项目股权项目资产评估报告》

（十四）北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2015）第 1456-03 号《中茵股份有限公司拟转让苏州皇冠置业有限公司股权项目资产评估报告》

（十五）北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2015）第 1456-04 号《中茵股份有限公司拟转让连云港中茵房地产有限公司股权项目资产评估报告》

（十六）北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2015）第 1456-05 号《中茵股份有限公司拟转让昆山中茵世贸广场酒店有限公司股权项目资产评估报告》

（十七）北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2015）第 1456-06 号《中茵股份有限公司拟转让江苏中茵商业管理有限公司股权项目资产评估报告》

（十八）北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2015）第 1456-07 号《中茵股份有限公司拟转让徐州中茵置业有限公司股权项目资产评估报告》

（十九）《中茵股份有限公司与拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司之资产置换协议》及《补充协议》

（二十）《中茵股份有限公司与 Wingtech Limited、Common Holdings Limited 之股份收购协议》

（二十一）国金证券股份有限公司《关于中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书之独立财务顾问报告书》

（二十二）通力律师事务所出具的《关于中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易之法律意见书》

（本页无正文，为《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书（草案）》之盖章页）

中茵股份有限公司

2016 年 1 月 4 日