

苏州皇冠置业有限公司

审计报告及财务报表

2013 年至 2015 年 9 月

苏州皇冠置业有限公司

审计报告及财务报表

(2013 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-7
	财务报表附注	1-26

审计报告

信会师报字[2015]第 115761 号

苏州皇冠置业有限公司全体股东：

我们审计了后附的苏州皇冠置业有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 9 月 30 日的资产负债表、2013 年度、2014 年度、2015 年 1-9 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 9 月 30 日的财务状况以及 2013 年度、2014 年度、2015 年 1-9 月的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师： 周 琪

中国注册会计师： 姜 波

中国·上海

二〇一五年十二月三十日

苏州皇冠置业有限公司
资产负债表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注四	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产:				
货币资金	(一)	16,242,926.50	12,063,059.30	34,792,525.59
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项	(三)	759,140.00	3,111,386.41	4,998,835.69
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	(二)	114,877,140.64	111,939,837.89	150,126,905.63
买入返售金融资产				
存货	(四)	314,037,245.02	315,902,595.81	547,477,513.45
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	(五)	11,398,149.64	7,006,209.55	32,126,621.99
流动资产合计		457,314,601.80	450,023,088.96	769,522,402.35
非流动资产:				
发放委托贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	(六)	1,015,615.69	1,835,663.83	2,867,993.56
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	(七)	1,786,691.13	1,659,417.68	2,033,717.18
其他非流动资产				
非流动资产合计		2,802,306.82	3,495,081.51	4,901,710.74
资产总计		460,116,908.62	453,518,170.47	774,424,113.09

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

苏州皇冠置业有限公司
资产负债表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注四	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款				
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	（九）	66,555,888.24	116,205,360.72	69,846,412.06
预收款项	（十）	148,660,970.01	83,117,283.00	460,244,458.00
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	（十一）			
应交税费	（十二）	7,370,865.38	8,023,603.07	1,270,642.81
应付利息				
应付股利				
其他应付款	（十三）	55,731,712.22	66,335,175.44	60,792,929.43
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	（十四）	99,000,000.00	100,000,000.00	50,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计		377,319,435.85	373,681,422.23	642,154,442.30
非流动负债：				
长期借款	（十五）			100,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				100,000,000.00
负债合计		377,319,435.85	373,681,422.23	742,154,442.30
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	（十六）	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
资本公积				
减：库存股				
专项储备				
盈余公积		2,983,674.82	2,983,674.82	
一般风险准备				
未分配利润	（十七）	29,813,797.95	26,853,073.42	-17,730,329.21
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计		82,797,472.77	79,836,748.24	32,269,670.79
少数股东权益				
所有者权益（或股东权益）合计		82,797,472.77	79,836,748.24	32,269,670.79
负债和所有者权益（或股东权益）总计		460,116,908.62	453,518,170.47	774,424,113.09

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

苏州皇冠置业有限公司
利润表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注四	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入		65,742,399.00	605,449,943.00	450,432,397.00
其中：营业收入	(十八)	65,742,399.00	605,449,943.00	450,432,397.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本		62,012,783.49	541,482,169.99	430,296,139.93
其中：营业成本	(十八)	40,601,160.49	473,123,256.34	375,743,208.16
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	(十九)	6,510,967.32	46,764,537.11	33,782,429.77
销售费用	(二十)	1,868,756.60	5,240,553.28	6,629,913.87
管理费用	(二十一)	12,517,824.46	17,753,530.15	11,794,059.58
财务费用	(二十二)	4,980.85	97,491.10	-24,228.01
资产减值损失	(二十三)	509,093.77	-1,497,197.99	2,370,756.56
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,729,615.51	63,967,773.01	20,136,257.07
加：营业外收入	(二十四)	438,816.57	758,200.00	1,064,850.00
减：营业外支出	(二十五)	220,799.38	1,169,972.20	101,732.00
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,947,632.70	63,556,000.81	21,099,375.07
减：所得税费用	(二十六)	986,908.17	15,988,923.36	4,946,287.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,960,724.53	47,567,077.45	16,153,087.57
其中：被合并方在合并前实现的净利润				
归属于母公司所有者的净利润				
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				
七、其他综合收益				
八、综合收益总额		2,960,724.53	47,567,077.45	16,153,087.57
归属于母公司所有者的综合收益总额				
归属于少数股东的综合收益总额				

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

苏州皇冠置业有限公司
现金流量表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注四	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		133,076,026.30	234,392,762.86	400,247,556.31
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		2,144,557.70	434,023,473.19	250,234,831.33
经营活动现金流入小计		135,220,584.00	668,416,236.05	650,482,387.64
购买商品、接受劳务支付的现金		80,572,035.77	180,517,865.76	175,535,780.98
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金		9,243,643.03	12,327,163.28	5,130,898.48
支付的各项税费		12,901,720.09	31,164,680.07	31,898,704.23
支付其他与经营活动有关的现金		20,213,627.62	397,797,601.14	311,524,958.64
经营活动现金流出小计		122,931,026.51	621,807,310.25	524,090,342.33
经营活动产生的现金流量净额		12,289,557.49	46,608,925.80	126,392,045.31
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金				
取得投资收益所收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		149,000.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		149,000.00		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,750.00	48,747.00	1,186,131.00
投资支付的现金				
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		7,750.00	48,747.00	1,186,131.00
投资活动产生的现金流量净额		141,250.00	-48,747.00	-1,186,131.00
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金			69,100,000.00	139,435,575.23
筹资活动现金流入小计			69,100,000.00	139,435,575.23
偿还债务支付的现金		1,000,000.00	50,000,000.00	140,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,461,000.00	12,784,075.00	22,351,504.08
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金			69,535,575.23	139,504,725.07
筹资活动现金流出小计		6,461,000.00	132,319,650.23	301,856,229.15
筹资活动产生的现金流量净额		-6,461,000.00	-63,219,650.23	-162,420,653.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		5,969,807.49	-16,659,471.43	-37,214,739.61
加：期初现金及现金等价物余额		7,423,864.24	24,083,335.67	61,298,075.28
六、期末现金及现金等价物余额		13,393,671.73	7,423,864.24	24,083,335.67

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

苏州皇冠置业有限公司
所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2015 年 1-9 月										
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库存 股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	50,000,000.00								2,983,674.82	26,853,073.42	79,836,748.24
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	50,000,000.00								2,983,674.82	26,853,073.42	79,836,748.24
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										2,960,724.53	2,960,724.53
（一）综合收益总额										2,960,724.53	2,960,724.53
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	50,000,000.00								2,983,674.82	29,813,797.95	82,797,472.77

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

苏州皇冠置业有限公司
所有者权益变动表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	2014 年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	50,000,000.00									-17,730,329.21	32,269,670.79
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	50,000,000.00									-17,730,329.21	32,269,670.79
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									2,983,674.82	44,583,402.63	47,567,077.45
（一）综合收益总额										47,567,077.45	47,567,077.45
（二）所有者投入和减少资本											
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									2,983,674.82	-2,983,674.82	
1．提取盈余公积									2,983,674.82	-2,983,674.82	
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	50,000,000.00								2,983,674.82	26,853,073.42	79,836,748.24

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

苏州皇冠置业有限公司
所有者权益变动表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	2013 年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	50,000,000.00									-33,883,416.78	16,116,583.22
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	50,000,000.00									-33,883,416.78	16,116,583.22
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										16,153,087.57	16,153,087.57
（一）综合收益总额										16,153,087.57	16,153,087.57
（二）所有者投入和减少资本											
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	50,000,000.00									-17,730,329.21	32,269,670.79

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：
报表 第 7 页

会计机构负责人：

苏州皇冠置业有限公司 财务报表附注 2013 年至 2015 年 9 月

一、 公司简介

苏州皇冠置业有限公司（以下简称“公司”）于 2009 年 11 月 5 日成立，领取了注册号为 320506000176427 的《企业法人营业执照》。公司注册资本为人民币 5,000 万元，由中茵股份有限公司和上海中锐地产集团有限公司，各出资 2,500 万元。2010 年 3 月，中茵股份有限公司对上海中锐地产集团所持的 50%股份即 2,500 万股进行收购。经过上述变更后，中茵股份有限公司对苏州皇冠置业有限公司出资额为 5000 万元，占公司注册资本 100%。

公司经营期限为 25 年。经营范围为：房地产开发经营、房屋租赁。

二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制财务报表。

(二) 遵循企业会计准则的声明

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

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。本报告期间为 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变

动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(六) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

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

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

（2）持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

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

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

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

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

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

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负

债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

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

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

（1）可供出售金融资产的减值准备：

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

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“非暂时性”的标准为：

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(七) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提：

单项金额重大的判断依据或金额标准：应收款项余额前五名。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金

流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。除特殊情况外，单独测试未发生减值的应收款项，则按账龄分析法计提坏账准备。

2、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	按账龄组合
除已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。	账龄分析法
母公司合并范围内关联方应收款项	按 5%计提

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

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

坏账准备的计提方法：结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

(八) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

(1) 除房地产行业外存货跌价准备计提方法：

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

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

(2) 房地产业相关的存货存货跌价准备计提方法：

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法

(2) 包装物采用一次转销法

6、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

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

7、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

8、 出租开发产品及周转房的摊销方法

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

(九) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

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

2、 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

固定资产折旧采用年限平均法分类计提。根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
办公设备	5	10	18
运输设备	5	10	18

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

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

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

(十) 收入

1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2、 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下

列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

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

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- (1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- (2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

4、 房地产销售

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

5、 出租物业收入

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

(十一) 政府补助

1、 类型

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

2、 会计处理

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

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

(十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

(十三) 关联方

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

本公司的关联方包括但不限于：

- （1）本公司的母公司；
- （2）本公司的子公司；
- （3）与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- （4）对本公司实施共同控制的投资方；
- （5）对本公司施加重大影响的投资方；
- （6）本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- （7）本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；

- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

三、 税项

主要税种	计税依据	税率
营业税	按应税营业收入计征	5%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%

四、 财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
	人民币金额	人民币金额	人民币金额
现金	70,920.33	42,988.84	94,548.28
银行存款	13,322,751.40	7,380,875.40	23,988,787.39
其他货币资金（注）	2,849,254.77	4,639,195.06	10,709,189.92
合 计	16,242,926.50	12,063,059.30	34,792,525.59

注：系民工工资保证金。

(二) 其他应收款

1、 其他应收款按种类披露：

种类	2015 年 9 月 30 日				2014 年 12 月 31 日				2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款												
按组合计提坏账准备的其他应收款												
组合 1	6,456,308.06	5.29	1,368,384.64	21.19	7,328,786.11	6.18	1,075,234.60	14.67	9,461,774.35	5.98	694,868.72	7.34
组合 2	115,567,597.08	94.71	5,778,379.86	5	111,248,722.51	93.82	5,562,436.13	5.00	148,800,000.00	94.02	7,440,000.00	5.00
组合小计	122,023,905.14	100	7,146,764.50	5.86	118,577,508.62	100	6,637,670.73	5.60	158,261,774.35	100.00	8,134,868.72	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款												
合计	122,023,905.14	100	7,146,764.50		118,577,508.62	100	6,637,670.73		158,261,774.35	100.00	8,134,868.72	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2015 年 9 月 30 日			2014 年 12 月 31 日			2015 年 9 月 30 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	1,060,114.46	16.41	53,005.72	755,500.82	10.31	37,775.04	5,026,174.35	53.12	251,308.72
1 - 2 年	278,908.31	4.32	27,890.83	2,771,975.00	37.82	277,197.50	4,435,600.00	46.88	443,560.00
2 - 3 年	2,476,975.00	38.37	495,395.00	3,801,310.29	51.87	760,262.06			
3 年以上	2,640,310.29	40.9	792,093.09						
合计	6,456,308.06	100	1,368,384.64	7,328,786.11	100	1,075,234.60	9,461,774.35	100.00	694,868.72

2、 期末其他应收款中持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款情况

单位名称	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
中茵股份有限公司	1,092,020.78	54,601.04	848,722.51	42,436.13	20,800,000.00	1,040,000.00

3、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例(%)
淮安中茵置业有限公司	受同一方控制	114,400,000.00	93.75
中茵股份有限公司	母公司	1,092,020.78	0.89
蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司	受同一方控制	38,061.39	0.03
江苏中茵置业有限公司	受同一方控制	5,602.32	0.01
淮安中茵置业有限公司	受同一方控制	31,912.59	0.03
合计		115,567,597.08	94.71

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	759,140.00	100	3,111,386.41	100	4,998,835.69	100.00

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

(四) 存货

存货分类

项 目	2015-9-30			2014-12-31			2013-12-31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	297,280,254.45		297,280,254.45	258,544,444.75		258,544,444.75	481,900,925.39		481,900,925.39
开发产品	16,756,990.57		16,756,990.57	57,358,151.06		57,358,151.06	65,576,588.06		65,576,588.06
合计	314,037,245.02		314,037,245.02	315,902,595.81		315,902,595.81	547,477,513.45		547,477,513.45

(1) 开发成本:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	2015-9-30	2014-12-31
星墅湾	2010 年	滚动开发		297,280,254.45	258,544,444.75

(2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	2014-12-31	本期增加金额	本期减少金额	2015-9-30
星墅湾	滚动开发	57,358,151.06		40,601,160.49	16,756,990.57

(五) 其他流动资产

项目	2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31
预交税费	11,398,149.64	7,006,209.55	32,126,621.99

(六) 固定资产

项目	2014-12-31	本期增加		本期减少	2015-9-30
一、账面原值合计：	4,662,155.00	7,750.00		467,482.00	4,202,423.00
办公设备	909,079.00	7,750.00		35,900.00	880,929.00
运输设备	3,753,076.00			431,582.00	3,321,494.00
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	2,826,491.17			427,896.97	3,186,807.31
办公设备	497,919.70			33,198.40	633,442.39
运输设备	2,328,571.47			394,698.57	2,553,364.92
三、固定资产账面净值合计	1,835,663.83				1,015,615.69
办公设备	411,159.30				247,486.61
运输设备	1,424,504.53				768,129.08
四、减值准备合计					
办公设备					
运输设备					
五、固定资产账面价值合计	1,835,663.83				1,015,615.69
办公设备	411,159.30				247,486.61
运输设备	1,424,504.53				768,129.08

项目	2013-12-31	本期增加		本期减少	2014-12-31
一、账面原值合计：	4,621,508.00	48,747.00		8,100.00	4,662,155.00
办公设备	868,432.00	48,747.00		8,100.00	909,079.00
运输设备	3,784,304.00				3,753,076.00
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	1,753,514.44			7,181.36	2,826,491.17
办公设备	260,235.01			7,181.36	497,919.70
运输设备	1,493,279.43				2,328,571.47
三、固定资产账面净值合计	2,867,993.56				1,835,663.83
办公设备	608,196.99				411,159.30
运输设备	2,259,796.57				1,424,504.53
四、减值准备合计					
办公设备					
运输设备					
五、固定资产账面价值合计	2,867,993.56				1,835,663.83
办公设备	608,196.99				411,159.30
运输设备	2,259,796.57				1,424,504.53

(七) 递延所得税资产

项 目	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31
资产减值准备	1,786,691.13	1,659,417.68	2,033,717.18

(八) 资产减值准备

项 目	2014-12-31	本期增加	本期减少		2015-9-30
			转 回	转 销	
坏账准备	6,637,670.73	509,093.77			7,146,764.50

项 目	2013-12-31	本期增加	本期减少		2014-12-31
			转 回	转 销	
坏账准备	8,134,868.72	-1,497,197.99			6,637,670.73

(九) 应付账款

1、应付账款明细如下：

项目	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31
1 年以内	54,850,594.14	108,451,310.19	67,926,168.70
1-2 年	8,176,104.25	7,070,772.97	1,920,243.36
2-3 年	2,845,912.29	683,277.56	
3-4 年	683,277.56		
合 计	66,555,888.24	116,205,360.72	69,846,412.06

2、期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、期末数中无欠关联方款项。

(十) 预收款项

项目名称	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31
星墅湾	148,660,970.01	83,117,283.00	460,244,458.00

(十一) 应付职工薪酬

1、短期薪酬列示

项目	2014-12-31	本期增加	本期减少	2015-9-30
短期薪酬		8,529,393.67	8,529,393.67	
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		7,637,881.53	7,637,881.53	
(2) 职工福利费		232,925.60	232,925.60	
(3) 社会保险费		374,100.70	374,100.70	
其中：医疗保险费		306,082.40	306,082.40	
工伤保险费		34,009.15	34,009.15	
生育保险费		34,009.15	34,009.15	
(4) 住房公积金		284,485.84	284,485.84	
(5) 工会经费和职工教育经费				

2、设定提存计划

设定提存计划	2014-12-31	本期增加	本期减少	2015-9-30
(1) 基本养老保险费		680,183.09	680,183.09	
(2) 失业保险费		41,275.93	41,275.93	
合计		721,459.02	721,459.02	

(十二) 应交税费

税费项目	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31
企业所得税	7,316,071.75	7,968,317.98	1,221,735.79
个人所得税	44,290.78	27,343.32	7,658.67
土地使用税	1,500.00	1,500.00	18,356.45
房产税	9,002.85	9,005.85	
印花税		17,435.92	22,891.90
合计	7,370,865.38	8,023,603.07	1,270,642.81

(十三) 其他应付款

1、其他应付款情况：

项目	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31
1 年以内	17,156,391.37	56,526,100.42	37,085,830.21
1 年以上	38,575,320.85	9,809,075.02	23,707,099.22
合 计	55,731,712.22	66,335,175.44	60,792,929.43

2、 期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 期末数中欠关联方情况

单位名称	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31
徐州中茵置业有限公司	46,900,000.00	49,000,000.00	14,877,001.22
苏州中茵皇冠假日酒店有限公司	349,499.50	254,022.00	
江苏中茵置业有限公司			22,834,806.67
苏州中茵集团有限公司			435,575.23
合 计	47,249,499.50	49,254,022.00	38,147,383.12

(十四) 一年内到期的非流动负债

项 目	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31
抵押借款	99,000,000.00	100,000,000.00	50,000,000.00

公司以吴国用(2010)字第 06100415 号土地使用权，账面价值人民币 20,386.98 万元为抵押物，向中国工商银行股份有限公司苏州工业园区支行取得长期贷款，截至 2015 年 9 月 30 日，贷款余额为人民币 9,900 万元，其中一年以内到期贷款金额为 9,900 万元，最后一期贷款还款到期日为 2015 年 12 月 18 日。

(十五) 长期借款

借款类别	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31
抵押借款			100,000,000.00

公司以吴国用(2010)字第 06100415 号土地使用权，账面价值人民币 20,386.98 万元为抵押物，向中国工商银行股份有限公司苏州工业园区支行取得长期贷款，截至 2015 年 9 月 30 日，贷款余额为人民币 9,900 万元，其中一年以内到期贷款金额为 9,900 万元，最后一期贷款还款到期日为 2015 年 12 月 18 日。

(十六) 实收资本

股东名称	2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
中茵股份有限公司	50,000,000.00	100%	50,000,000.00	100%	50,000,000.00	100%

(十七) 未分配利润

项 目	金 额
2014-12-31	26,853,073.42
加： 本期净利润	2,960,724.53
2015-9-30	29,813,797.95

项 目	金 额
2013-12-31	-17,730,329.21
加： 本期净利润	47,567,077.45
减： 计提盈余公积	2,983,674.82
2014-12-31	26,853,073.42

项 目	金 额
2012-12-31	-33,883,416.78
加： 本期净利润	16,153,087.57
2013-12-31	-17,730,329.21

(十八) 营业收入和营业成本

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	65,742,399.00	605,449,943.00	450,432,397.00
营业成本	40,601,160.49	473,123,256.34	375,743,208.16

(十九) 营业税金及附加

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业税	3,287,120.11	30,272,497.00	22,521,619.85
城建税	164,356.02	1,513,624.86	1,126,080.99

教育费附加	98,613.61	908,174.93	675,648.59
地方教育费附加	65,742.43	13,464,790.39	450,432.40
土地增值税	2,895,135.15	605,449.93	9,008,647.94
合计	6,510,967.32	46,764,537.11	33,782,429.77

(二十) 销售费用

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
广告宣传费	1,734,946.60	4,396,739.68	5,726,129.87
企业策划费	91,360.00	338,137.00	366,500.00
制作费	42,450.00		499,284.00
展览费		505,676.60	38,000.00
合计	1,868,756.60	5,240,553.28	6,629,913.87

(二十一) 管理费用

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
管理费用	12,517,824.46	17,753,530.15	11,794,059.58
其中大额明细:			
工资	7,652,881.53	9,710,963.44	3,904,178.97
社保	1,105,297.52	1,608,209.21	
折旧费	788,213.11	1,080,158.09	898,388.47
业务招待费	277,691.90	999,231.47	2,592,816.03
税金	214,945.91	658,891.80	943,965.95

(二十二) 财务费用

类别	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
利息支出			
减: 利息收入	33,388.27	69,781.90	144,051.25
其他	38,369.12	167,273.00	119,823.24
合计	4,980.85	97,491.10	-24,228.01

(二十三) 资产减值损失

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
坏账损失	509,093.77	-1,497,197.99	2,370,756.56

(二十四) 营业外收入

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置利得合计	112,116.57		
其中：处置固定资产利得	112,116.57		
政府补助	300,000.00	500,000.00	650,000.00
罚款收入	26,700.00	258,200.00	391,350.00
其他			23,500.00
合计	438,816.57	758,200.00	1,064,850.00

(二十五) 营业外支出

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损失合计	2,701.60	918.64	
其中：固定资产处置损失	2,701.60	918.64	
赔偿款及违约金	218,097.78	1,169,053.56	101,732.00
合计	220,799.38	1,169,972.20	101,732.00

(二十六) 所得税费用

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,114,181.62	15,614,623.86	1,221,735.79
递延所得税调整	-127,273.45	374,299.50	3,724,551.71
合计	986,908.17	15,988,923.36	4,946,287.50

(二十七) 现金流量表补充资料

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	2,960,724.53	47,567,077.45	16,153,087.57
加：资产减值准备	509,093.77	-1,497,197.99	2,370,756.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	788,213.11	1,080,158.09	898,388.47
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“－”号填列）	-109,414.97	918.64	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）			
财务费用（收益以“－”号填列）			
投资损失（收益以“－”号填列）			
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-127,273.45	374,299.50	3,724,551.71
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）			
存货的减少（增加以“－”号填列）	7,326,350.79	244,358,992.64	132,093,315.21
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	695,790.18	3,662,122.31	-41,987,257.66
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	246,073.53	-248,937,444.84	13,139,203.45
其 他			
经营活动产生的现金流量净额	12,289,557.49	46,608,925.80	126,392,045.31
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			

3、现金及现金等价物净变动情况			
现金的期末余额	13,393,671.73	7,423,864.24	24,083,335.67
减：现金的期初余额	7,423,864.24	24,083,335.67	61,298,075.28
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	5,969,807.49	-16,659,471.43	-37,214,739.61

五、 关联方及关联交易

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一） 本公司的母公司情况

（金额单位：万元）

股东名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
中茵股份有限公司	股东	股份有限公司	黄石市	高建荣	商业	32,737.49	100.00	100.00

（二） 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
淮安中茵置业有限公司	受同一方控制
江苏中茵置业有限公司	受同一方控制
徐州中茵置业有限公司	受同一方控制
苏州中茵皇冠假日酒店有限公司	控股股东子公司
苏州新苏皇冠物业管理有限公司	控股股东子公司

（三） 关联交易情况

1、采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2015-9-30		2014-12-31	
			金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
苏州新苏皇冠物业管理有限公司	物业服务费	协议定价	123,323.00	100.00	510,666.00	100.00

2、关联方应收应付款项

应收关联方款项

项目名称	关联方	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31
其他应收款				
	淮安中茵置业有限公司	114,400,000.00	110,400,000.00	32,000,000.00
	中茵股份有限公司	1,092,020.78	848,722.51	20,800,000.00
	连云港中茵房地产有限公司			96,000,000.00
	江苏中茵商业管理有限公司			463,427.24

应付关联方款项

项目名称	关联方	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31
其他应付款				
	徐州中茵置业有限公司	46,900,000.00	49,000,000.00	14,877,001.22
	苏州中茵皇冠假日酒店有限公司	349,499.50	254,022.00	
	江苏中茵置业有限公司			22,834,806.67
	苏州中茵集团有限公司			435,575.23

六、或有事项

截至 2015 年 9 月 30 日，本公司无需要披露的或有事项。

七、承诺事项

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一）重大承诺事项

截止 2015 年 9 月 30 日，公司无需要披露的重大承诺事项。

（二）前期承诺履行情况

截止 2015 年 9 月 30 日，本公司无需要披露的前期承诺事项。

八、 资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，公司无需要披露的资产负债表日后事项。

九、 补充资料

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一） 当期非经常性损益明细表

项目	2015 年 1-9 月	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	109,414.97	-918.64	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	300,000.00	500,000.00	650,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产			

取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-191,397.78	-910,853.56	313,118.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
所得税影响额	-54,504.30	102,943.05	-240,779.50
少数股东权益影响额（税后）			
合 计	163,512.89	-308,829.15	722,338.50

十、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司于 2015 年 12 月 30 日批准报出。

苏州皇冠置业有限公司
(加盖公章)
二〇一五年十二月三十日