

**中茵股份有限公司**

**600745**

**2010 年半年度报告**

## 目 录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、股本变动及股东情况.....	3
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	6
五、董事会报告.....	7
六、重要事项.....	11
七、财务报告（附后）.....	19
八、备查文件目录.....	17

## 一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、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。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

公司负责人姓名	高建荣
主管会计工作负责人姓名	李时英
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	库洪刚

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

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？否

## 二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	中茵股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	中茵股份
公司的法定英文名称	JOIN · IN (HOLDING) CO., LTD.
公司的法定英文名称缩写	JOIN · IN
公司法定代表人	高建荣

(二) 联系人和联系方式

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

(三) 基本情况简介

注册地址	湖北省黄石市团城山 6 号小区
注册地址的邮政编码	435000
办公地址	湖北省黄石市团城山开发区杭州西路 91 号金山大楼三楼
办公地址的邮政编码	435000
公司国际互联网网址	www.joinin-holding.com
电子信箱	joinin745@sina.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司办公室

(五) 公司股票简况

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

(六) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	2,693,354,886.62	2,350,784,166.94	14.57
所有者权益(或股东权益)	495,349,508.42	406,933,330.42	21.73
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.51	1.24	21.77
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	29,943,517.73	15,750,715.85	90.11
利润总额	106,080,601.63	21,456,412.56	394.40
归属于上市公司股东的净利润	88,416,178.00	15,769,177.60	460.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	19,774,288.10	10,198,894.77	93.89
基本每股收益(元)	0.27	0.05	440.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.06	0.03	100
稀释每股收益(元)	0.27	0.05	440.00
加权平均净资产收益率(%)	19.60	4.61	增加 14.99 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-79,837,517.52	-39,703,194.44	-101.09
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.24	-0.12	-100.00

2、非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
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)	76,234,000.00
债务重组损益	4,445.70
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-101,361.80
所得税影响额	-7,493,519.05
少数股东权益影响额(税后)	-1,674.95
合计	68,641,889.90

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	252,930,212	77.26				-7,042,244	-7,042,244	245,887,968	75.11
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	252,930,212	77.26				-7,042,244	-7,042,244	245,887,968	75.11
其中：境内非国有法人持股	242,993,000	74.22				-6,967,244	-6,967,244	236,025,756	72.10
境内自然人持股	9,937,212	3.04				-75,000	-75,000	9,862,212	3.01
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	74,444,684	22.74				7,042,244	7,042,244	81,486,928	24.89
1、人民币普通股	74,444,684	22.74				7,042,244	7,042,244	81,486,928	24.89
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	327,374,896	100				0	0	327,374,896	100

#### 股份变动的批准情况

2008年4月18日，公司收到中国证监会《关于核准湖北天华股份有限公司向苏州中茵集团有限公司定向发行股份购买资产等重组行为的批复》（证监许可[2008]506号）。

公司新增股份20563万股的登记工作已于2008年4月29日完成，公司总股本因此由121744896股增至327374896股。

(二) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					22,274 户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
苏州中茵集团有限公司	境内非国有法人	72.40	237,029,000		230,941,756	质押 206,770,000
河南戴克实业有限公司	境内非国有法人	1.57	5,125,000		0	未知
广州市中恒伟业地产顾问有限公司	境内非国有法人	1.55	5,084,000		5,084,000	质押 5,084,000
杨成社	境内自然人	1.03	3,369,624		3,369,624	未知
符雅琴	境内自然人	1.00	3,277,211		3,277,211	未知
谈亮	境内自然人	0.98	3,215,377		3,215,377	未知
美国明	未知		757,600		0	未知
胡震宇	未知		530,929		0	未知
柴志兵	未知		400,008		0	未知
黄石市磁湖高新科技发展公司	国有法人		400,000		0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
苏州中茵集团有限公司	6,087,244		人民币普通股 6,087,244			
河南戴克实业有限公司	5,125,000		人民币普通股 5,125,000			
美国明	757,600		人民币普通股 757,600			
胡震宇	530,929		人民币普通股 530,929			
柴志兵	400,008		人民币普通股 400,008			
黄石市磁湖高新科技发展公司	400,000		人民币普通股 400,000			
北京涌金财经顾问有限公司	350,000		人民币普通股 350,000			
华宝信托有限责任公司—单一类资金信托 R2007ZX031	347,160		人民币普通股 347,160			
张李露	310,000		人民币普通股 310,000			
李爱珍	282,548		人民币普通股 282,548			
上述股东关联关系或一致行动的说明	未发现前十名无限售股东之间存在关联关系。					

未发现前十名股东之间存在关联关系。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	苏州中茵集团有限公司	230,941,756	2010年7月8日 2011年7月8日	6,087,246 230,941,756	公司股权分置改革时,股东苏州中茵集团有限公司、广州恒辉有限公司承诺:其持有非流通股份自股权分置改革方案实施之日起,在12个月内不上市交易或转让,在锁定期满后的12个月内通过证券交易所挂牌交易出售的股份不超过非公开发行前上市公司总股本的5%,在24个月内不超过非公开发行前上市公司总股本的10%
2	杨成社	3,369,624	2010年7月8日 2011年7月8日	2,079,834 3,369,624	原公司股东广州恒辉实业发展有限公司持有公司15949456股,后于2008年底由杨成社、符雅琴、谈亮三人通过拍卖取得广州恒辉实业发展有限公司所持有的本公司股份分别为5449456股、5300000股、5200000股。公司股权分置改革时,广州恒辉实业发展有限公司承诺:其持有非流通股份自股权分置改革方案实施之日起,在12个月内不上市交易或转让,在锁定期满后的12个月内通过证券交易所挂牌交易出售的股份不超过非公开发行前上市公司总股本的5%,在24个月内不超过非公开发行前上市公司总股本的10%。
3	符雅琴	3,277,211	2010年7月8日 2011年7月8日	2,022,789 3,277,211	
4	谈亮	3,215,377	2010年7月8日 2011年7月8日	1,984,623 3,215,377	
5	广州市中恒伟业地产顾问有限公司	5,084,000	2009年7月8日	2,542,000	自公司股权分置改革方案实施之日起,在12个月内不上市交易。根据公司股改方案,该股份上市须取得中茵集团的书面同意。
上述股东关联关系或一致行动人的说明			未知前十名有限售条件股东之间是否存在关联关系。		

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

报告期内,公司2009年度股东大会选举了高建荣先生、徐庆华先生、李时英女士、鲍虎军先生、鲁爱民女士为公司董事,其中鲍虎军先生、鲁爱民女士为公司独立董事;选举了张金成先生、陈建先生为公司监事;公司职工代表大会选举了茅树捷先生为公司职工监事。

报告期内,公司召开了七届一次董事会会议,选举了高建荣先生为公司董事长,聘任了徐庆华先生为公司总裁、李时英女士为公司副总裁兼财务总监、吴年有先生为公司副总裁兼董事会秘书;召开了公司七届一次监事会会议,选举了张金成先生为公司监事长。

## 五、董事会报告

### (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内，房地产市场震荡激烈，1—4 月份房地产市场延续了 2009 年的旺销局面，全国商品住宅成交面积和金额同比分别上涨了 30.3%和 51.5%。但自 4 月下旬国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》后，相关部门大力采取措施，居民观望心态加重，成交显著下降，5—6 月份全国商品住宅成交面积和金额同比下降 5.9%和 11.1%；7 月份全国商品房销售面积同比下降 15.4%，销售金额下降 19.3%，国房景气指数比 6 月份回落 0.34 点，房地产市场不景气局面进一步加剧，这将进一步加大房地产企业经营难度。

### 1、报告期经营情况回顾

报告期内，公司不断推进企业制度建设和文化建设，宏扬“创造明天的价值”的企业文化理念，进一步提高了企业的凝聚力和员工的积极性。公司一如既往地坚持稳健经营的发展思路，提高市场判断能力，谨慎防范市场风险。

报告期内，公司在建拟建项目 8 个，规划总建筑面积 152.46 万平方米。其中房地产新开工面积 25.65 万平方米，竣工面积 2.78 万平方米，实现房地产销售（签约）面积 8.31 万平方米，销售（签约）金额 4.40 亿元，比去年同期分别增长 111.99%和 137.84 %。报告期内公司结算面积 4.43 万平方米，结算收入 2.53 亿元，已售未结转面积达 2.46 万平方米，金额计 1.07 亿元。

### 2、报告期内公司经营管理情况

报告期内，公司以及控股子公司开发建设的项目位于苏州、连云港、淮安、徐州等经济较发达城市。公司当期实现营业收入 2.53 亿元，比上年同期增加 161.14%；实现营业利润 0.30 亿元，比上年同期增加 90.11 %；实现净利润 0.88 亿元，比上年同期同比增加 460.69% 。

报告期内，公司坚持管理创新和制度创新，不断提升企业的核心竞争力，对材料设备采购、施工、营销、物业管理等项目全过程的信息进行有效的整合，为实现全生命周期的项目管理，进行项目总控奠定了良好的基础。为提升管理水平，公司建立了以客户和市场为导向的策略，将质量管理贯穿于资源管理、过程管理、经营管理以及服务管理的各个流程，管理水平得到了较大的提高。

### 3、下半年的经营思路

下半年，公司将继续秉承既定的发展战略，顺应市场形势，稳中求进，稳中求快，认真抓好在建项目的管理和施工，积极加快新项目进度，努力提升产品和服务品质；通过多种方式促进销售，通过更为多样化的销售渠道，更有针对性的销售方案和更具灵活性的定价策略来加速资金回笼，同时做好储备项目的各项前期工作，大力推进绩效考核体系的建设和人力资源的积累与培育，进一步增强公司的持续发展能力和竞争力。确保公司全年经营目标的实现。



公司对于房地产行业的中长期前景坚定看好，公司管理层将密切关注市场变化，把握市场机会，保持公司持续、稳定、健康发展。

报告期公司的资产及财务数据发生重大变化的说明：

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动比率 (%)	变动原因
预付款项	114,628,509.23	417,071,618.03	-72.52	注 1
其他应收款	16,996,029.91	12,779,136.08	33.00	注 2
存货	2,181,131,653.73	1,536,499,282.28	41.95	注 3
递延所得税资产	9,678,898.64	6,018,080.13	60.83	注 4
短期借款	20,000,000.00	-	100.00	注 5
预收款项	523,189,363.00	301,557,299.00	73.50	注 6
应交税费	-27,407,758.16	14,426,703.53	-289.98	注 7
营业收入	253,833,584.01	97,202,884.79	161.14	注 8
营业成本	153,076,936.69	63,789,234.85	139.97	注 9
营业税金及附加	34,300,747.71	6,181,025.26	454.94	注 10
销售费用	6,556,099.16	2,298,445.79	185.24	注 11
管理费用	19,377,202.21	13,039,119.99	48.61	注 12
财务费用	-380,639.94	-231,510.15	-64.42	注 13
资产减值损失	10,959,720.45	-3,624,146.80	-402.41	注 14
营业外收入	76,813,445.70	5,921,532.15	1197.19	注 15
营业外支出	676,361.80	215,835.44	213.37	注 16
所得税费用	16,774,224.12	4,662,356.06	259.78	注 17
归属于母公司所有者的净利润	88,416,178.00	15,769,177.60	460.69	注 18
经营活动产生的现金流量净额	-79,837,517.52	-39,703,194.44	-101.09	注 19
投资活动产生的现金流量净额	-1,252,187.00	-368,662.62	-239.66	注 20
筹资活动产生的现金流量净额	71,350,000.00	-26,914,607.50	365.10	注 21

**注 1：**预付款项期末数比年初数减少-302,443,108.80 元，减少比例为 72.52%，减少原因为：公司及其子公司本期预付款转入开发成本，导致预付账款大幅度减少。

**注 2：**其他应收款期末余额比年初余额增加 4,216,893.83 元，增加比例为 33.00%，增加主要原因为：本期新增押金所致。

**注 3：**存货期末余额比年初余额增加 644,632,371.45 元，增加比例为 41.95%，增加主要原因为：公司及其子公司本期新开工的项目支付工程款及预付款转入开发成本，导致存货大幅增加。

**注 4：**递延所得税资产期末余额比年初余额增加 3,660,818.51 元，增加比例为 60.83%，增加主要原因为：公司及其子公司本期计提的坏帐增加，导致递延所得税资产增加。

**注 5：**短期借款期末余额比年初余额增加 20,000,000.00 元，增加比例为 100%，主要原因为：公司

项目开发需要流动资金贷款导致本期短期借款的增加。

**注 6:** 预收账款期末余额比年初余额增加 221,632,064.00 元, 增加比例为 73.50%, 增加的主要原因为: 本期公司龙湖国际等项目已取得预售许可证, 达到预售条件且预售形势良好, 导致预收账款增加。

**注 7:** 应交税费期末余额比年初余额减少 41,834,461.69 元, 减少比例为 289.98%, 减少的主要原因为: 本期公司缴纳了 09 年度企业所得税等税费所致。

**注 8:** 营业收入本期发生额比上年同期发生额增加 156,630,699.22 元, 增加比例为 161.14%, 增加的主要原因为: 本期竣工项目销售量比去年同期竣工项目销售量有所增加, 导致本期结转营业收入的增加。

**注 9:** 营业成本本期发生额比上年同期发生额增加 89,287,701.84 元, 增加比例为 139.97%, 增加的主要原因为: 本期销售量较去年同期销售量的增加导致经营成本相应增加。

**注 10:** 营业税金及附加本期发生额比上年同期发生额增加 28,119,722.45 元, 增加比例为 454.94%, 增加的主要原因为: 本期销售量比去年同期销售量有所增加导致营业税金及附加的增加。

**注 11:** 销售费用本期发生额比上年同期发生额增加 4,257,653.37 元, 增加比例为 185.24%, 增加的主要原因为: 因本期新增加龙湖国际及翰林花园等预售项目, 为促进销售而投入增加广告、销售佣金等所致。

**注 12:** 管理费用本期发生额比上年同期发生额增加 6,338,082.22 元, 增加比例为 48.61%, 增加的主要原因为: 本期公司绩效工资发放数额的增加、土地使用税等的增加导致管理费用增加。

**注 13:** 财务费用本期发生额比上年同期发生额减少 149,129.79 元, 减少比例为 64.42%, 减少的主要原因为: 本期利息收入增加所致。

**注 14:** 资产减值损失本期发生额比上年同期发生额增加 14,583,867.25 元, 增加比例为 402.41%, 增加的原因为: 本期计提的坏帐增加所致。

**注 15:** 营业外收入本期发生额比上年同期发生额增加 70,891,913.55 元, 增加比例为 1197.19%, 增加的主要原因为: 政府补贴所致。

**注 16:** 营业外支出本期发生额比上年同期发生额增加 460,526.36 元, 增加比例为 213.37%, 增加的主要原因为: 本期赞助费、捐赠等的增加所致。

**注 17:** 所得税费用本期发生额比上年同期发生额增加 12,111,868.06 元, 增加比例为 259.78%, 增加的主要原因为: 本期利润的增加导致所得税费用增加。

**注 18:** 归属于母公司所有者的净利润比去年同期增加 72,647,000.40 元, 增加比例为 460.69%, 增加的主要原因为: 本期经营利润增加及发生政府补贴导致利润增加。

**注 19:** 经营活动产生的现金流量净额比去年同期减少 40,134,323.08 元, 减少比例为 101.09%, 减少的主要原因为: 本期支付工程款增加。

**注 20:** 投资活动产生的现金流量净额比去年同期减少 883,524.38 元, 减少比例为 239.66%, 减少的主要原因为: 本期购买了固定资产所致。

**注 21:** 筹资活动产生的现金流量净额比去年同期增加 98,264,607.50 元, 增加比例为 365.10%, 增加

的主要原因为：本期增加了银行借款所致。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产	253,053,670.53	153,076,936.69	39.51	172.85	139.97	增加 8.29 个百分点
分产品						
雍景湾	11,357,415.00	7,295,784.38	35.76	-25.39	16.92	减少 23.25 个百分点
中茵名都	80,199,121.53	52,205,865.58	34.90	55.60	35.37	增加 9.92 个百分点
秦峰广场	14,502,797.00	12,541,689.60	13.52	472.13	726.23	减少 26.60 个百分点
中茵国际商务花园	146,994,337.00	81,033,597.13	44.87	---	---	---

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额 0 万元。

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
江苏省昆山市	172,854,549.00	318.20
江苏省连云港市	80,199,121.53	55.60

3、利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

报告期内，公司分别于3月、6月份收到湖北黄石经济开发区管理委员会《关于给予中茵股份有限公司企业扶持发展资金的函》和江苏省淮安经济开发区管理委员会《关于给予淮安中茵置业有限公司企业扶持发展基金奖励的通知》，公司收到企业扶持发展资金共计人民币柒仟陆佰余万元，上述款项全部计入营业外收入增加公司2010 年利润。

4、公司在经营中出现的问题与困难

(1) 公司主营为房地产，随着国家对房地产产业政策宏观调控的系列影响，该行业竞争态势、行业走向使公司面临了新的挑战。

(2) 公司非公开发行方案迟迟未得到审批，对公司原定的经营计划产生了一定的影响，使公司资金在经营过程中出现了一定的压力。

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

单位:亿元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
黄石中茵国际大酒店及磁湖半岛住宅项目	6	已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证。已完成“三通一平”。	0
收购苏州皇冠置业有限公司 50%股权	0.25	尚待履行中	0

(四) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明  
发生政府补贴导致净利润大幅上升。

## 六、重要事项

### (一) 公司治理的情况

报告期内,公司严格按照《公司法》《证券法》等法律法规和中国证监会、上交所有关公司治理规范性文件的要求,进一步建立健全各项规章制度,不断提升公司的治理水平,制定了《内幕信息知情人登记备案管理制度》、《对外信息报送和使用管理制度》、《年报工作制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》,按照要求加强了公司内幕信息管理;公司各专业委员会有效发挥职能,对公司各项工作进行了有效决策和监督,内部控制水平得到了进一步提高;公司一如既往地积极做好与投资者的沟通工作,妥善地接待了投资者的来电、来函及来访;严格信息披露工作,确保公司信息披露的真实、准确、完整和及时。

报告期内,公司严格执行上述各项制度,且及时向监管机构报送了内幕信息知情人登记备案表。

报告期内,公司 2009 年度股东大会选举了高建荣先生、徐庆华先生、李时英女士、鲍虎军先生、鲁爱民女士为公司董事,其中鲍虎军先生、鲁爱民女士为公司独立董事。选举了张金成先生、陈建先生为公司监事;公司职工代表大会选举了茅树捷先生为公司职工监事。

3 月 18 日,公司召开了七届一次董事会会议,选举了高建荣先生为公司董事长,聘任了徐庆华先生为公司总裁、李时英女士为公司副总裁兼财务总监、吴年有先生为公司副总裁兼董事会秘书。

同日,公司召开了公司七届一次监事会会议,选举了张金成先生为公司监事长。

### (二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

报告期内,公司无以前期间拟定、在报告期实施的利润分配方案、公积金转增股本方案的执行情况。

### (三) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

公司中期不进行利润分配,也不进行公积金转增股本。

### (四) 报告期内现金分红政策的执行情况

报告期内公司无现金分红政策的执行情况。

### (五) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(六) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(七) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(八) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本期末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
上海中锐地产集团有限公司	苏州皇冠置业有限公司 50% 股权	2010-03-29(签署购买协议)	2,500	0	0	否	按实际出资额	否	否	0	其他

详见 2010 年 3 月 31 日 B142 版《上海证券报》及上海证券交易所网站。该协议尚待履行。

(九) 重大关联交易

本报告期公司无重大关联交易事项。

(十) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上(含 10%)的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

本报告期公司无担保事项。

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无重大合同。

(十一) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

湖北天华股份有限公司已更名为“中茵股份有限公司”。

**股改承诺：**1、中茵集团承诺自非流通股份自获得上市流通权之日起，在 12 个月内不上市交易或转让，在锁定期满后的 12 个月内通过上海证券交易所挂牌交易出售的股份不超过非公开发行前公司总股本 121,744,896 股的 5%，在 24 个月内不超过非公开发行前公司总股本的 10%。

2、广州恒焯持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在 12 个月内不上市交易或转让，在上述锁定期满后的 12 个月内通过上海证券交易所挂牌交易出售的股份不超过非公开发行前公司总股本 121,744,896 股的 5%，在 24 个月内不超过非公开发行前公司总股本的 10%。该部分股份（包括后续受让该等股东持有之上市公司股份的受让方）所持非流通股份在流通上市前需取得苏州中茵集团有限公司的书面同意。

3、中茵集团承诺，除广州恒焯实业发展有限公司和八家提起动议的非流通股股东外的十一家非流通股股东如在本次股权分置改革实施日前未明确同意或无法支付股改对价（未明确同意或无法支付股改对价的情况包括但不限于部分非流通股股东未联系到、部分非流通股股东不同意进行对价支付、由于股份质押、冻结、财务状况恶化等原因无法支付对价等，该等未明确同意或无法支付股改对价的非流通股股东以下称“暂无法支付对价的非流通股股东”），则暂无法支付对价的非流通股股东应当支付的对价由苏州中茵集团有限公司代为垫付。本次公司在实施股权分置改革中，中茵集团代为垫付了上述股份共计 4491500 股。苏州中茵集团有限公司代为垫付相应对价后，对应的暂无法支付对价的非流通股股东（包括后续受让该等股东持有之上市公司股份的受让方）所持股份公司股票如需上市流通，则其应当向苏州中茵集团有限公司偿还苏州中茵集团有限公司代为垫付的对价，或者取得苏州中茵集团有限公司的书面同意。

**发行时所作承诺：**1、中茵集团承诺：根据湖北天华股份有限公司与本公司于 2007 年 9 月 27 日签署之《新增股份购买资产协议》，湖北天华股份有限公司拟向本公司非公开发行股票（以下简称“本次发行”）以购买本公司所持有的江苏中茵置业有限公司 100%股权、昆山泰莱建屋有限公司 60%股权和连云港中茵房地产有限公司 70%股权。作为湖北天华股份有限公司本次发行的唯一认购方，本公司承诺：对于本公司认购的湖北天华股份有限公司发行的股份，本公司自发行结束之日起 36 个月内不得转让。

2、中茵集团、高建荣先生共同承诺：鉴于湖北天华股份有限公司（以下简称“天华股份”）拟向苏州中茵集团有限公司（以下简称“中茵集团”）非公开发行 20563 万股股票（以下简称“本次发行”）以购买中茵集团所持有的江苏中茵置业有限公司 100%股权、连云港中茵房地产有限公司 70%股权、昆山泰莱建屋有限公司 60%股权，同时天华股份拟将深圳大华天诚会计师事务所出具之深华（2007）股审字 040 号《审计报告》审计确认之天华股份资产负债表（基准日为 2007 年 3 月 31 日）所记载的相关资产出售予黄石合盛投资有限公司（以上事项统称“重大资产重组”）。待前述重大资产重组事项完成后，中茵集团将成为天华股份的控股股东。为避免将来与天华股份产生同业竞争，中茵集团及中茵集团实际控制人高建荣先生特作出如下承诺：

中茵集团承诺（1）本次重大资产重组事项完成后，中茵集团所控股的房地产开发项目公司江苏莱茵达置业有限公司、昆山中茵置业有限公司、苏州中茵置业有限公司和苏州莱茵达置业有限公司将不再以任何方式获取新的土地开展新的房地产开发项目。（2）本次重大资产重组事项完成后，中茵集团未来不会以控股、参股、联营等方式，直接、间接或代表任何人士、公司或单位在江苏省境内从事房地产开发业务。未来在江苏省境内的房地产开发项目将以天华股份及其控股子公司为主体进行。（3）本次重大资产重组事项完成后，在任何地区，只要天华股份及其控股子公司参与相关土地的招拍挂，中茵集团及其下属其他房地产企业都不会参与该等招拍挂。

高建荣先生承诺（1）本次重大资产重组事项完成后，作为天华股份、中茵集团的实际控制人，高

建荣先生未来不会以控股、控制等方式，直接、间接或代表任何人士、公司或单位在江苏省境内从事房地产的开发业务。(2) 本次重大资产重组事项完成后，作为天华股份、中茵集团的实际控制人，高建荣先生将在法律、法规、规范性文件及天华股份《公司章程》所规定的框架内，利用自身作为中茵集团控股股东之地位，行使股东权利、促使中茵集团遵守其承诺。

中茵集团和高建荣先生共同承诺 若中茵集团和/或高建荣先生违反上述承诺，则其应对天华股份因此而遭受的损失做出全面、及时和足额的赔偿。

3、中茵集团承诺：鉴于湖北天华股份有限公司（以下简称“天华股份”）拟向苏州中茵集团有限公司（以下简称“中茵集团”）非公开发行 20563 万股股票（以下简称“本次发行”）以购买中茵集团所持有的江苏中茵置业有限公司 100%股权、连云港中茵房地产有限公司 70%股权、昆山泰莱建屋有限公司 60%股权，同时天华股份拟将深圳大华天诚会计师事务所出具之深华（2007）股审字 040 号《审计报告》审计确认之天华股份资产负债表（基准日为 2007 年 3 月 31 日）所记载的相关资产出售予黄石合盛投资有限公司（以上事项统称“重大资产重组”）。待前述重大资产重组事项完成后，中茵集团将成为天华股份的控股股东。

目前，中茵集团的控股子公司苏州中茵泰格科技有限公司、苏州中茵皇冠假日酒店有限公司和苏州新苏皇冠物业管理有限公司与天华股份均不存在实质性同业竞争。为避免将来可能出现的同业竞争，苏州中茵集团承诺：若将来天华股份拟开展与上述三家控股子公司同类型的相竞争业务，天华股份可选择以下一种或多种方式规避同业竞争：（1）中茵集团以公允价格将相关资产委托给天华股份经营管理；（2）天华股份以公允价值收购相关资产，并可自主选择支付方式（现金或发行股份）。

4、江苏莱茵达置业有限公司承诺：为避免将来与 S\*ST 天华产生同业竞争，本公司承诺：将来不会开展房地产开发及经营业务。

5、苏州中茵置业有限公司承诺：为避免将来与 S\*ST 天华产生同业竞争，本公司承诺：“中茵皇冠国际公寓”项目结束后，公司不会开展新的房地产开发及经营业务。

6、昆山中茵房地产有限公司承诺：为避免将来与 S\*ST 天华产生同业竞争，本公司承诺：将来不会开展房地产开发及经营业务。

7、中茵集团承诺：鉴于湖北天华股份有限公司（以下简称“天华股份”）拟向本公司非公开发行 20563 万股股票（以下简称“本次发行”）以购买中茵集团所持有的江苏中茵置业有限公司 100%股权、连云港中茵房地产有限公司 70%股权、昆山泰莱建屋有限公司 60%股权，同时天华股份拟将深圳大华天诚会计师事务所出具之深华（2007）股审字 040 号《审计报告》审计确认之天华股份资产负债表（基准日为 2007 年 3 月 31 日）所记载的相关资产出售予黄石合盛投资有限公司（以上事项统称“重大资产重组”）。待前述重大资产重组事项完成后，本公司将成为天华股份的控股股东。对于本次重大资产重组完成后本公司及本公司所属除天华股份以外的控股子公司与天华股份可能发生的关联交易，本公司承诺如下：本公司及本公司所属除天华股份以外的控股子公司与天华股份之间将尽可能地避免或减少关联交易；对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，其交易及交易定价将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、规则以及天华股份章程等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批手续，保证不通过关联交易损害天华股份及其他股东的合法权益。

报告期内，公司股东及控制人严格履行了承诺。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日, 是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺: 否

(十二) 聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内, 公司未发生解聘会计师事务所情况。

(十三) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

报告期内公司及董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十四) 其他重大事项的说明

1、公司于 2009 年 7 月向中国证监会报送了非公开发行业股票的预案, 拟发行 5000 万—12000 万股, 募集不超过 6 亿元资金用于中茵世贸广场和中茵花桥国际商务花园开发项目建设。

鉴于公司 2008 年度股东大会作出的关于非公开发行业股票的决议有效期为议案经股东大会审议通过之日起一年, 即于 2010 年 5 月 4 日有效期届满, 为保证公司非公开发行业股票工作的有效进行, 报告期内, 公司召开的 2009 年度股东大会审议并通过了《关于公司非公开发行业股票方案有效期延期一年的议案》及《关于提请股东大会授权董事会全权办理非公开发行业股票相关事宜延期一年的议案》, 将公司非公开发行业股票方案决议的有效期延长一年, 即延长至 2011 年 5 月 4 日。

2、2010 年 1 月 8 日公司第三批股改限售流通股 955000 股上市流通。详见《中茵股份有限公司有限售条件的流通股上市公告》刊登于 2010 年 1 月 5 日的《上海证券报》及上海证券交易所网站。

3、2010 年 5 月 4 日公司第四批股改限售流通股 6087244 股上市流通。详见《中茵股份有限公司有限售条件的流通股上市公告》刊登于 2010 年 4 月 28 日的《上海证券报》及上海证券交易所网站。

4、2010 年 7 月 8 日公司第五批股改限售流通股 12174492 股上市流通。详见《中茵股份有限公司有限售条件的流通股上市公告》刊登于 2010 年 7 月 5 日的《上海证券报》及上海证券交易所网站。

5、2010 年 8 月 24 日, 公司收到控股股东苏州中茵集团有限公司 (以下简称“中茵集团”) 通知, 2010 年 8 月 23 日, 中茵集团将其质押给中融国际信托有限公司的本公司限售流通股 206770000 股 (占本公司总股本的 63.16%) 在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股权质押解除手续。2010 年 8 月 23 日, 中茵集团将其持有本公司的限售流通股 206770000 股 (占本公司总股本的 63.16%) 质押给国联信托股份有限公司, 并于当日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股权质押登记手续。

(十五) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
公司有限售条件的流通股上市公告	《上海证券报》B17 版	2010 年 1 月 5 日	www.sse.com.cn
公司关于子公司取得土地的公告	《上海证券报》B24 版	2010 年 1 月 26 日	www.sse.com.cn



公司六届二十四次董事会决议暨召开 2009 年度股东大会通知	《上海证券报》B20 版	2010 年 2 月 25 日	www.sse.com.cn
公司六届四次监事会决议公告	《上海证券报》B20 版	2010 年 2 月 25 日	www.sse.com.cn
公司关于六届二十四次董事会决议公告暨召开 2009 年度股东大会通知的更正公告	《上海证券报》B47 版	2010 年 2 月 26 日	www.sse.com.cn
公司召开 2009 年度股东大会的补充通知	《上海证券报》B13 版	2010 年 3 月 4 日	www.sse.com.cn
公司关于 2009 年度股东大会的提示公告	《上海证券报》B48 版	2010 年 3 月 12 日	www.sse.com.cn
公司 2009 年度股东大会决议公告	《上海证券报》B48 版	2010 年 3 月 19 日	www.sse.com.cn
公司七届一次董事会决议公告	《上海证券报》B48 版	2010 年 3 月 19 日	www.sse.com.cn
公司七届一次监事会决议公告	《上海证券报》B48 版	2010 年 3 月 19 日	www.sse.com.cn
公司办公地址搬迁的公告	《上海证券报》136 版	2010 年 3 月 29 日	www.sse.com.cn
公司收购苏州皇冠置业有限公司股权的公告	《上海证券报》B142	2010 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
公司获得企业扶持发展资金的公告	《上海证券报》B46	2010 年 4 月 1 日	www.sse.com.cn
公司七届二次董事会会议公告	《上海证券报》B119	2010 年 4 月 23 日	www.sse.com.cn
公司召开 2010 年第一次临时股东大会通知	《上海证券报》B119	2010 年 4 月 23 日	www.sse.com.cn
公司一季度报告	《上海证券报》B82	2010 年 4 月 28 日	www.sse.com.cn
公司股改限售流通股上市公告	《上海证券报》B82	2010 年 4 月 28 日	www.sse.com.cn
公司 2010 年第一次临时股东大会决议公告	《上海证券报》B20	2010 年 5 月 11 日	www.sse.com.cn
公司七届四次董事会决议公告	《上海证券报》B20	2010 年 5 月 11 日	www.sse.com.cn
公司召开 2010 年第二次临时股东大会通知	《上海证券报》B20	2010 年 5 月 11 日	www.sse.com.cn
公司召开 2010 年第二次临时股东大会的提示公告	《上海证券报》B31	2010 年 5 月 21 日	www.sse.com.cn
公司 2010 年第二次临时股东大会决议	《上海证券报》B20	2010 年 5 月 27 日	www.sse.com.cn

公告			
公司子公司获得企业扶持发展基金的公告	《上海证券报》B23	2010 年 6 月 9 日	www.sse.com.cn
公司七届五次董事会决议公告	《上海证券报》B11	2010 年 6 月 18 日	www.sse.com.cn
公司召开 2010 年第三次临时股东大会的通知	《上海证券报》B11	2010 年 6 月 18 日	www.sse.com.cn

## 七、财务报告（附后）

## 八、备查文件目录

- 1、载有董事长签名的中期报告文本
- 2、载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计主管人员签名并盖章的财务报告正文
- 3、其他有关资料

董事长：高建荣

中茵股份有限公司

2010 年 8 月 27 日

中茵股份有限公司

资产负债表

2010年6月30日

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资 产	附注十一	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		336,635.73	55,299.95
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		35,414,655.00	30,000,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(一)	119,316.58	
存货		55,004,834.01	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		90,875,441.32	30,055,299.95
非流动资产			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	326,298,035.25	326,298,035.25
投资性房地产			
固定资产		716,717.31	43,626.08
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			
其他非流动资产			
非流动资产合计		327,014,752.56	326,341,661.33
资产总计		417,890,193.88	356,396,961.28

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：高建荣

主管会计工作负责人：李时英

会计机构负责人：

中茵股份有限公司  
资产负债表（续）  
2010年6月30日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注十一	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		4,861,575.65	4,848,531.55
预收款项			
应付职工薪酬		151,647.45	184,637.68
应交税费		5,649,715.90	5,362,265.75
应付利息			
应付股利		64,960.00	64,960.00
其他应付款		116,876,513.97	97,744,682.75
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>127,604,412.97</b>	<b>108,205,077.73</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
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			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>127,604,412.97</b>	<b>108,205,077.73</b>
<b>所有者权益（或股东权益）</b>			
实收资本（或股本）		327,374,896.00	327,374,896.00
资本公积		445,222,870.93	445,222,870.93
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		24,177,177.16	24,177,177.16
未分配利润		-506,489,163.18	-548,583,060.54
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>290,285,780.91</b>	<b>248,191,883.55</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>417,890,193.88</b>	<b>356,396,961.28</b>

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：高建荣

主管会计工作负责人：李时英

会计机构负责人：

中茵股份有限公司  
合并资产负债表  
2010年6月30日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	185,021,614.66	194,761,319.18
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	180,137,115.21	178,234,716.71
预付款项	(四)	114,628,509.23	417,071,618.03
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(三)	16,996,029.91	12,779,136.08
存货	(五)	2,181,131,653.73	1,536,499,282.28
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>2,677,914,922.74</b>	<b>2,339,346,072.28</b>
非流动资产			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	(六)	5,761,065.24	5,420,014.53
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)	9,678,898.64	6,018,080.13
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>15,439,963.88</b>	<b>11,438,094.66</b>
<b>资产总计</b>		<b>2,693,354,886.62</b>	<b>2,350,784,166.94</b>

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: 高建荣

主管会计工作负责人: 李时英

会计机构负责人:

中茵股份有限公司  
合并资产负债表（续）  
2010年6月30日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	（九）	20,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	（十）	332,340,214.47	347,319,484.68
预收款项	（十一）	523,189,363.00	301,557,299.00
应付职工薪酬	（十二）	702,775.35	639,107.99
应交税费	（十三）	-27,407,758.16	14,426,703.53
应付利息			
应付股利	（十四）	64,960.00	64,960.00
其他应付款	（十五）	677,699,047.77	660,666,705.06
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>1,526,588,602.43</b>	<b>1,324,674,260.26</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	（十六）	577,850,000.00	526,500,000.00
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			
<b>非流动负债合计</b>		<b>577,850,000.00</b>	<b>526,500,000.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>2,104,438,602.43</b>	<b>1,851,174,260.26</b>
<b>所有者权益（或股东权益）</b>			
实收资本（或股本）	（十七）	327,374,896.00	327,374,896.00
资本公积	（十八）	251,765,383.96	251,765,383.96
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	（十九）	43,136,112.48	43,136,112.48
未分配利润	（二十）	-126,926,884.02	-215,343,062.02
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		495,349,508.42	406,933,330.42
少数股东权益		93,566,775.77	92,676,576.26
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>588,916,284.19</b>	<b>499,609,906.68</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>2,693,354,886.62</b>	<b>2,350,784,166.94</b>

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：高建荣

主管会计工作负责人：李时英

会计机构负责人：庠

中茵股份有限公司

利润表

2010年1-6月

(除特别说明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十一	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		4,060,708.47	1,745,991.98
财务费用		2,122.05	562.79
资产减值损失		6,279.82	-315,031.03
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-4,069,110.34	-1,431,523.74
加：营业外收入		46,170,445.70	5,171,563.00
减：营业外支出		7,438.00	21,965.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		42,093,897.36	3,718,074.26
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		42,093,897.36	3,718,074.26
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.1286	0.0114
（二）稀释每股收益		0.1286	0.0114
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		42,093,897.36	3,718,074.26

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：高建荣

主管会计工作负责人：李时英

会计机构负责人：

中茵股份有限公司  
合并利润表  
2010年1-6月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		253,833,584.01	97,202,884.79
其中: 营业收入	(二十一)	253,833,584.01	97,202,884.79
二、营业总成本		223,890,066.28	81,452,168.94
其中: 营业成本	(二十一)	153,076,936.69	63,789,234.85
营业税金及附加	(二十二)	34,300,747.71	6,181,025.26
销售费用		6,556,099.16	2,298,445.79
管理费用		19,377,202.21	13,039,119.99
财务费用	(二十四)	-380,639.94	-231,510.15
资产减值损失	(二十三)	10,959,720.45	-3,624,146.80
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			
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		29,943,517.73	15,750,715.85
加: 营业外收入	(二十五)	76,813,445.70	5,921,532.15
减: 营业外支出	(二十七)	676,361.80	215,835.44
其中: 非流动资产处置损失			
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		106,080,601.63	21,456,412.56
减: 所得税费用	(二十八)	16,774,224.12	4,662,356.06
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		89,306,377.51	16,794,056.50
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		88,416,178.00	15,769,177.60
少数股东损益		890,199.51	1,024,878.90
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.27	0.05
(二) 稀释每股收益		0.27	0.05
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		89,306,377.51	16,794,056.50
归属于母公司所有者的综合收益总额		88,416,178.00	15,769,177.60
归属于少数股东的综合收益总额		890,199.51	1,024,878.90

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: 高建荣

主管会计工作负责人: 李时英

会计机构负责人



中茵股份有限公司  
现金流量表  
2010年1-6月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	142,770,976.85	32,870,843.38
经营活动现金流入小计	142,770,976.85	32,870,843.38
购买商品、接受劳务支付的现金	35,207,909.51	
支付给职工以及为职工支付的现金	1,430,592.47	737,512.20
支付的各项税费	134,927.65	80,593.00
支付其他与经营活动有关的现金	104,977,129.44	31,673,136.67
经营活动现金流出小计	141,750,559.07	32,491,241.87
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	1,020,417.78	379,601.51
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
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		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	739,082.00	16,588.00
投资支付的现金		
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	739,082.00	16,588.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	-739,082.00	-16,588.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	281,335.78	363,013.51
加: 年初现金及现金等价物余额	55,299.95	438,781.61
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	336,635.73	801,795.12

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: 高建荣

主管会计工作负责人: 李时英

会计机构负责人: 库汝

中茵股份有限公司  
合并现金流量表  
2010年1-6月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		415,747,883.87	275,432,076.70
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	(三十一)	321,628,740.94	212,803,203.84
经营活动现金流入小计		737,376,624.81	488,235,280.54
购买商品、接受劳务支付的现金		478,487,707.83	325,259,113.83
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		9,746,145.52	6,746,990.55
支付的各项税费		87,661,111.25	70,091,299.07
支付其他与经营活动有关的现金	(三十一)	241,319,177.73	125,841,071.53
经营活动现金流出小计		817,214,142.33	527,938,474.98
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-79,837,517.52	-39,703,194.44
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
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		70.00	-
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		70.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,252,257.00	368,662.62
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		1,252,257.00	368,662.62
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-1,252,187.00	-368,662.62
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
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		82,000,000.00	30,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		-	
筹资活动现金流入小计		82,000,000.00	30,000,000.00
偿还债务支付的现金		10,650,000.00	52,520,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			4,394,607.50
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		-	
筹资活动现金流出小计		10,650,000.00	56,914,607.50
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		71,350,000.00	-26,914,607.50
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-9,739,704.52	-66,986,464.56
加：年初现金及现金等价物余额		194,761,319.18	107,068,144.74
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		185,021,614.66	40,081,680.18

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：高建荣

主管会计工作负责人：李时英

会计机构负责人：库洪刚

中茵股份有限公司  
所有者权益变动表  
2010年1-6月  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额						所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	327,374,896.00	445,222,870.93			24,177,177.16	-548,583,060.54	248,191,883.55
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	327,374,896.00	445,222,870.93			24,177,177.16	-548,583,060.54	248,191,883.55
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						42,093,897.36	42,093,897.36
(一) 净利润						42,093,897.36	42,093,897.36
(二) 其他综合收益							
上述(一)和(二)小计						42,093,897.36	42,093,897.36
(三) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
(四) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配							
3. 其他							
(五) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
(六) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
四、本期期末余额	327,374,896.00	445,222,870.93			24,177,177.16	-506,489,163.18	290,285,780.91

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: 高建荣

主管会计工作负责人: 李时英

会计机构负责人: 库洪刚

中茵股份有限公司  
所有者权益变动表（续）  
2010年1-6月  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额						所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	327,374,896.00	395,222,870.93			24,177,177.16	-549,498,795.48	197,276,148.61
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	327,374,896.00	395,222,870.93			24,177,177.16	-549,498,795.48	197,276,148.61
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		50,000,000.00				3,718,074.26	53,718,074.26
（一）净利润						3,718,074.26	3,718,074.26
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计						3,718,074.26	3,718,074.26
（三）所有者投入和减少资本		50,000,000.00					50,000,000.00
1．所有者投入资本							
2．股份支付计入所有者权益的金额							
3．其他		50,000,000.00					50,000,000.00
（四）利润分配							
1．提取盈余公积							
2．对所有者（或股东）的分配							
3．其他							
（五）所有者权益内部结转							
1．资本公积转增资本（或股本）							
2．盈余公积转增资本（或股本）							
3．盈余公积弥补亏损							
4．其他							
（六）专项储备							
1．本期提取							
2．本期使用							
四、本期期末余额	327,374,896.00	445,222,870.93			24,177,177.16	-545,780,721.22	250,994,222.87

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：高建荣

主管会计工作负责人：李时英

会计机构负责人：库洪刚

中茵股份有限公司  
合并所有者权益变动表  
2010年1-6月  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	327,374,896.00	251,765,383.96			43,136,112.48	-215,343,062.02		92,676,576.26	499,609,906.68
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	327,374,896.00	251,765,383.96			43,136,112.48	-215,343,062.02		92,676,576.26	499,609,906.68
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						88,416,178.00		890,199.51	89,306,377.51
(一) 净利润						88,416,178.00		890,199.51	89,306,377.51
(二) 其他综合收益									
上述(一)和(二)小计						88,416,178.00		890,199.51	89,306,377.51
(三) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者(或股东)的分配									
3. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
四、本期期末余额	327,374,896.00	251,765,383.96			43,136,112.48	-126,926,884.02		93,566,775.77	588,916,284.19

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: 高建荣

主管会计工作负责人: 李时英

会计机构负责人: 库洪刚

中茵股份有限公司  
合并所有者权益变动表（续）  
2010年1-6月  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	327,374,896.00	201,765,383.96			43,136,112.48	-295,876,302.05		60,570,466.42	336,970,556.81
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	327,374,896.00	201,765,383.96			43,136,112.48	-295,876,302.05		60,570,466.42	336,970,556.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		50,000,000.00				15,769,177.60		1,024,878.90	66,794,056.50
（一）净利润						15,769,177.60		1,024,878.90	16,794,056.50
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计						15,769,177.60		1,024,878.90	16,794,056.50
（三）所有者投入和减少资本		50,000,000.00							50,000,000.00
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他		50,000,000.00							50,000,000.00
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者（或股东）的分配									
3. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
四、本期期末余额	327,374,896.00	251,765,383.96			43,136,112.48	-280,107,124.45		61,595,345.32	403,764,613.31

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：高建荣

主管会计工作负责人：李时英

会计机构负责人：库洪刚

## 中茵股份有限公司 二〇一〇年半年度财务报表附注

### 一、 公司基本情况

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

1997年4月经本公司股东大会审议通过，以1996年年末股本总额5,279.16万股实施1995年度按10:2的比例送股和1996年度按10:6的比例送股及按10:2的比例由资本公积转增股本，股份送转后股本总额为10,558.32万股。1998年7月经中国证券监督委员会（1998）79号文件批准，公司以1997年末股本总额10,558.32万股为基数，按10:3的比例向全体股东配股，配售股份1,616.1696万股，股份配售后公司股本总额为12,174.4896万股。1999年5月，经公司股东大会审议通过，公司更名为黄石康赛股份有限公司。2003年3月，经公司2003年度第一次临时股东大会审议通过，公司名称更名为湖北天华股份有限公司。2006年4月28日，由于2004、2005年度连续两年亏损，根据《上海证券交易所上市规则》，公司股票被实行退市风险警示处理，公司股票简称由“天华股份”变更为“\*ST天华”。2006

年 10 月 4 日，公司因未进行股权分置改革，公司股票简称变更为“S\*ST 天华”。2007 年 4 月 26 日，本公司股东河南戴克实业有限公司将其所持有的本公司股份 2,050 万股中的 1,537.5 万股、上海晋乾工贸有限公司将其所持有的本公司股份 746 万股中的 529.66 万股、上海肇达投资咨询有限公司和上海步欣工贸有限公司分别将其持有的本公司股份 607 万股中的 430.97 万股共同转让给苏州中茵集团有限公司（以下简称中茵集团），苏州中茵集团有限公司成为本公司第一大股东。由于公司 2004、2005、2006 年度连续三年亏损，根据《上海证券交易所上市规则》相关规定，公司股票于 2007 年 5 月 25 日被上海证券交易所暂停上市交易。2008 年 2 月 20 日，经本公司 2008 年第一次临时股东大会审议通过，公司名称由“湖北天华股份有限公司”变更为“中茵股份有限公司”，公司注册号由：4200001000352 转换为 420000000013340，公司股票代码及简称不变。变更后的本公司经营范围为：对房地产、纺织、化工、电子及通信设备行业进行投资经营；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。2007 年 9 月 27 日，公司与中茵集团签署了《新增股份购买资产协议》，拟以 2.67 元/股的发行价格向中茵集团新增发行 20,563 万股股票，用于购买中茵集团持有的江苏中茵置业有限公司 100%的股权、连云港中茵房地产有限公司 70%的股权和昆山泰莱建屋有限公司 60%的股权。2008 年 4 月 18 日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准湖北天华股份有限公司向苏州中茵集团有限公司定向发行股份购买资产等资产重组行为的批复》（证监许可[2008]506 号），核准公司向中茵集团发行 20,563 万股的人民币普通股购买相关资产，增发后，公司股本达到 32,737.4896 万股。上述置入资产已于 2008 年 4 月 22 日全部过户完毕，公司新增 20,563 万股份于 2008 年 4 月 29 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了相关登记手续。

公司 2008 年 1 月 2 日召开的股权分置改革相关股东会议审议通过了公司股权分置改革方案。2008 年 7 月，公司根据股权分置改革方案，2008 年 7 月 4 日登记在册的全体流通股股东每持有 10 股流通股获得股改对价股票 1.447 股，非流通股股东共计支付流通股股东股改对价 676.80 万股。2008 年 7 月 8 日，公司股票恢复上市交易，公司股票简称变更为“中茵股份”。

## 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《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

**(二) 遵循企业会计准则的声明**

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

**(三) 会计期间**

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

**(四) 记账本位币**

采用人民币为记账本位币。

**(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理**

**1、 同一控制下企业合并**

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

**2、 非同一控制下的企业合并**

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

本公司在购买日对合并成本进行分配。

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

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产(不仅限于被购买方原已确认的资产)，其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，

单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

#### **(六) 合并财务报表的编制方法**

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

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

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

#### **(七) 现金及现金等价物的确定标准**

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

## (八) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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

## (九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、 金融工具的分类

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

### 2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(金融负债)

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

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

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

(2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### (3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### (4) 可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年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

(1)可供出售金融资产的减值准备:

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

(2)持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

### (十) 应收款项

#### 1、 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法:

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准:应收款项余额前五名。

单项金额重大的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。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、 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法:

信用风险特征组合的确定依据:账龄在3年以上且金额不属于重大的应收款项,或属于特定对象的应收款项。

根据信用风险特征组合确定的计提方法:应收款项余额百分比法计提的比例为:3-4年30%,4-5年50%,5年以上100%

#### 3、 账龄分析法:

应收款项账龄	提取比例(%)
1年以内	5

1 年—2 年	10
2 年—3 年	20
3 年—4 年	30
4 年—5 年	50
5 年以上	100

## (十一) 存货

### 1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、工程施工、出租开发产品等。

### 2、 发出存货的计价方法

日常核算取得时按实际成本计价；发出时按加权平均法计价。

### 3、 存货跌价准备的计提方法

年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、 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。

### 6、 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。

## 7、 出租开发产品及周转房的摊销方法

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

## (十二) 长期股权投资

### 1、 初始投资成本确定

#### (1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

#### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

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



通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2、 后续计量及损益确认

### (1)后续计量

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

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

### (2)损益确认

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

权益法下，在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

### 3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

#### 4、 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

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

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。  
长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

### (十三) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

### (十四) 固定资产

#### 1、 固定资产确认条件

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

(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

## 2、 固定资产折旧计提方法

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。

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
其他设备	5	10	18

## 3、 固定资产的分类

固定资产分类为：办公设备、运输设备、其他设备等。

## 4、 固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

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

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

融资租入的固定资产，按租赁开始日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入账价值。

## **(十五) 在建工程**

### **1、 在建工程的类别**

在建工程以立项项目分类核算。

### **2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点**

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

## **(十六) 借款费用**

### **1、 借款费用资本化的确认原则**

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

## 2、 借款费用资本化期间

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

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

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

## 3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

## 4、 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

## (十七) 无形资产

### 1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

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

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

**2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况:**

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	50 年、70 年	土地使用权使用年限
其他无形资产	5 年	实际使用年限

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

**3、 开发阶段支出符合资本化的具体标准**

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能确认为无形资产：

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

**(十八) 长期待摊费用**

**1、 摊销方法**

长期待摊费用在受益期内平均摊销

**2、 摊销年限**

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



## (十九) 预计负债

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

### 1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

### 2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围(或区间)，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

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

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

## (二十) 股份支付及权益工具

### 1、 股份支付的种类

对于以权益结算的涉及职工的股份支付，按照授予日(授予日确定方法应明确)权益工具的公允价值计入成本费用和资本公积(其他资本公积)，不确认其后续公允价值变动；在可行权之后不再对已确认的成本费用和所有者权益总额进行调整。按照行权情况，确认股本和股本溢价，同时结转等待期内确认的资本公积(其他资本公积)。其中：对于换取职工服务的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具在授予日的公允价值，计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积(其他资本公积)；对于换取其他方服务的股份支付，以所换取其他方服务的公允价值计量。如果该公允价值不能可靠计量的，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，则按权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关资产成本或费用，同时计入资本公积中其他资本公积。

对于以现金结算的涉及职工的股份支付，按照每个资产负债表日权益工具的公允价值重新计量，确定成本费用和应付职工薪酬。在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量，计入相关资产成本或费用，同时计入应付职工薪酬。在可行权之后不再确认成本费用，对应付职工薪酬的公允价值重新计量，将其变动计入公允价值变动损益。

### 2、 公允价值的确定方法

对于授予的期权等权益工具存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的期权等权益工具不存在活跃市场的，采用 Black-Scholes 期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型至少应当考虑以下因素：①期权的行权价格；②期权的有效期；③标的股份的现行价格；④股价预计波动率；⑤股份的预计股利；⑥期权有效期内的无风险利率；⑦分期行权的股份支付。

### 3、 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

根据上述权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计算截至当期累计应确认的成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的成本费用金额。

## (二十一) 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。

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) 出租开发产品成本能够可靠地计量。

## (二十二) 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、 会计处理方法

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。

## (二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

### 1、 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

### 2、 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

## (二十四) 经营租赁、融资租赁

### 1、 经营租赁会计处理

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

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

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

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

## 2、 融资租赁会计处理

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

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

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

## (二十五) 主要会计政策、会计估计的变更

本报告期公司主要会计政策、会计估计未发生变更。

## (二十六) 前期会计差错更正

本报告期公司无前期会计差错更正。

## 三、 税项

### 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率 (%)	备 注
营业税	销售收入	5	
企业所得税	税前利润	25	
土地增值税	预收房款	1、2/2、3	注 1

注 1：按预收房款普通住宅类 1%、非普通住宅 2%预交土地增值税，2010 年 6 月份开始普通住宅类 2%、非普通住宅 3%预交土地增值税，项目清算按照转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算和缴纳。

#### 四、 企业合并及合并财务报表

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。

##### (一) 重要子公司情况

##### 1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
苏州皇冠置业有限公司	控股子公司	苏州	房地产企业	5,000	房地产开发	2,500.00		50	60	是	2,483.04		

##### 2、 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
江苏中茵置业有限公司	控股子公司	昆山	房地产业	5,000	房地产开发	23,493.04		100	100	是			
连云港中茵房地产有限公司	控股子公司	连云港	房地产业	5,000	房地产开发	4,097.64		70	70	是	2,533.64		
昆山泰莱建屋有限公司	控股子公司	昆山	房地产业	2,998.04	房地产开发	2,539.13		60	60	是	2,557.83		
徐州中茵置业有限公司	控股子公司的子公司	徐州	房地产业	7,000	房地产开发			(注)	70	是	1,782.16		
淮安中茵置业有限公司	控股子公司的子公司	淮安	房地产业	5,000	房地产开发			(注)	100	是			

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

## 五、 合并财务报表主要项目注释(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### (一) 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
库存现金	495,468.37	906,743.15
银行存款	184,526,146.29	193,854,576.03
合 计	185,021,614.66	194,761,319.18

### (二) 应收账款

#### 1、 应收账款按种类披露

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额	占总额	坏账准备	坏账准	账面余额	占总额	坏账准备	坏账准
		比例		备比例		比例		备比例
(%)	(%)	(%)	(%)					
单项金额重大的应收账款	207,583,889.80	100.00	27,446,774.59	13.22	195,028,412.71	100.00	16,793,696.00	8.61
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后该组合的 风险较大的应收账款								
其他不重大应收账款项								
合 计	207,583,889.80	100.00	27,446,774.59	13.22	195,028,412.71	100.00	16,793,696.00	8.61

2、 期末无单项金额重大或虽不重大但单独计提减值准备的应收款项。

3、 期末无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款。

4、 期末无实际核销的应收账款。

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

6、 期末应收账款中欠款金额前五名

债务人排名	与本公司 关系	金 额	年 限	占应收账款总 额的比例(%)
昆山市陆家镇财政所	购买方	69,958,434.50	2-3 年	33.70
淮安软件园发展有限公司	购买方	59,052,684.00	1 年以内	28.45
淮安开发控股有限公司	购买方	42,496,000.00	1 年以内:30,068,000.00 1-2 年内:12,428,000.00	20.47
昆山城市建设投资有限公司	购买方	28,804,332.00	1 年以内:1,242,298.00 2-3 年:27,562,034.00	13.88
昆山市创业开发置业有限公司	购买方	7,272,439.30	3-4 年	3.50
合 计		207,583,889.80		100.00%

7、 期末应收账款中无应收关联方款项。

(三) 其他应收款

1、 其他应收款按种类披露：

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额	占总额	坏账准备	坏账准	账面余额	占总额	坏账准备	坏账准
		比例		备比例		比例		备比例
(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	
单项金额重大的其他应收款	10,198,566.20	54.36	882,016.66	8.65	7,134,767.00	50.11	936,326.70	13.12
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	804,198.20	4.28	277,361.70	34.48	185,511.17	1.30	57,253.35	30.86
其他不重大其他应收款项	7,759,348.99	41.36	606,705.12	7.82	6,918,299.53	48.59	465,861.57	6.73
合 计	18,762,113.39	100.00	1,766,083.48	9.41	14,238,577.70	100.00	1,459,441.62	10.25

2、 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款：

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 年至 4 年	623,687.03	3.32	187,106.11	177,511.17	1.25	53,253.35
4 年至 5 年	180,511.17	0.96	90,255.59	8,000.00	0.05	4,000.00
合 计	804,198.20	4.28	277,361.70	185,511.17	1.30	57,253.35

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

4、 期末无应收关联方账款欠款。

5、 期末其他应收款中欠款金额前五名

债务人排名	与本公司关系	欠款金额	账 龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
徐州市建设局	非关联方	4,012,154.00	1 年以内	21.39	保证金
连云港市住房公积金管理中心	非关联方	3,335,500.00	1 年以内: 700,000.00 1-2 年: 600,000.00	17.78	公积金按揭贷款保



		2-3 年: 2,035,500.00		证金
连云港市墙改办	非关联方	1,110,968.00	1 年以内: 1,086,368.00 1-2 年: 24,600.00	5.92 押金
杭州万福实业有限公司	非关联方	960,667.00	1 年以内: 250,000.00 1-2 年: 710,667.00	5.12 押金
连云港市众兴安安装建筑工程公司	非关联方	779,277.20	1 年以内	4.15 押金
合 计		10,198,566.20		54.36

#### (四) 预付账款

##### 1、 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		年初余额	
	金 额	占总额比例 (%)	金 额	占总额比例 (%)
1年以内	112,715,827.04	98.33	415,822,843.53	99.70
1年至2年	1,912,682.19	1.67	1,248,774.50	0.30
合 计	114,628,509.23	100.00	417,071,618.03	100.00

##### 2、 期末余额较大的预付账款

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
中铁建设集团有限公司徐州分公司	非关联方	19,470,000.00	2010 年	预付工程款
浙江国泰建设集团有限公司	非关联方	18,000,000.00	2010 年	预付工程款
浙江昆仑连云港中茵名都项目部	非关联方	7,564,823.00	2010 年	预付工程款
连云港市建设开发实业发展公司	非关联方	6,700,000.00	2010 年	预付工程款
江苏中厦集团有限公司连云港分公司	非关联方	6,263,852.40	2010 年	预付工程款
杭州萧山振大园林绿化有限公司	非关联方	5,500,000.00	2010 年	预付工程款
合 计		63,498,675.40		

##### 3、 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。

(五) 存货及存货跌价准备

1、 存货分类

项 目	期末余额		年初余额	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发成本	1,843,122,924.04		1,045,551,345.44	
开发产品	332,991,031.44		485,930,238.59	
出租开发产品	5,017,698.25		5,017,698.25	
合 计	2,181,131,653.73		1,536,499,282.28	

其中：期末数中账面价值人民币 68,246.58 万元的存货用于担保，详见本附注五/（九）、八/（一/6）。

(1) 开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总	期末余额	年初余额
			额		
中茵世贸广场	2006 年	2011 年	12 亿	653,772,868.86	529,451,208.20
中茵五星酒店及花园式洋房	2010 年	2012 年	6 亿	55,004,834.01	
星墅湾项目	2010 年	注	10 亿	408,652,103.20	
中茵名都项目	2006 年	注	7.5 亿	102,552,036.08	57,449,713.77
秦峰广场项目	2007 年	注	1.2 亿	16,277,712.06	16,277,712.06
黄浦君庭项目	2010 年	注	3.2 亿	95,761,056.20	
龙湖国际项目	2008 年	注	9.5 亿	274,401,338.42	260,308,810.52
翰林花园	2008 年	注	3.4 亿	227,880,128.35	182,063,900.89
软件园二期	2010 年	2011 年	1 亿	8,800,509.36	
南京林业大学淮安学院	2010 年	2011 年	0.8 亿	20,337.50	
合 计				1,843,122,924.04	1,045,551,345.44

注：以上项目均为滚动开发。

(2) 开发产品：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
雍景湾项目	2004-2006 年	24,723,854.91		7,295,784.38	17,428,070.53
陆家项目		1,500,144.00			1,500,144.00
中茵国际商务花园	2009 年	187,434,426.19		81,033,597.13	106,400,829.06

中茵名都(注)	2008 年~	180,473,987.59		52,205,865.58	128,268,122.01
秦峰广场	2009 年	91,797,825.90	137,729.54	12,541,689.60	79,393,865.84
合 计		485,930,238.59	137,729.54	153,076,936.69	332,991,031.44

注：以上项目均为滚动开发。

### (3) 出租开发产品

出租项目名称	竣工时 间	年初余额		本期增加 金额	本期 摊销 金额	本期减 少金额	期末余额	
		原值	累计摊销				原值	累计摊销
秦峰广场	2009 年	5,124,111.34	106,413.09				5,124,111.34	106,413.09
合 计		5,124,111.34	106,413.09				5,124,111.34	106,413.09

## 2、 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
开发成本					
开发产品					
出租开发产品					
合 计					

## 3、 存货的说明(计入期末存货余额的借款费用资本化金额)

存货项目名称	年初余额	本年增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金 额的资本化率(%)
			本期转入存货额	其他减少		
中茵世贸广场	44,767,583.47	8,736,000.00			53,503,583.47	7.38
翰林花园		281,712.54			281,712.54	5.67
龙湖国际项目	1,216,055.39	2,700,000.00			3,916,055.39	6.93
中茵名都项目	551,100.00	3,225,015.00			3,776,115.00	8.964
合 计	46,534,738.86	14,942,727.54			61,477,466.40	

## (六) 固定资产原价及累计折旧

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
<b>一、账面原值合计：</b>	<b>16,029,327.50</b>	<b>1,298,624.00</b>	<b>17,099.00</b>	<b>17,310,852.50</b>
其中：办公设备	1,797,947.50	176,467.00	17,099.00	1,957,315.50
运输设备	14,211,260.00	1,122,157.00		15,333,417.00
其他设备	20,120.00			20,120.00
<b>二、累计折旧合计：</b>	<b>10,609,312.97</b>	<b>940,636.29</b>	<b>162.00</b>	<b>11,549,787.26</b>

其中：办公设备	948,444.61	129,955.76	162.00	1,078,238.37
运输设备	9,651,596.94	807,575.83		10,459,172.77
其他设备	9,271.42	3,104.70		12,376.12
<b>三、固定资产账面净值合计</b>	<b>5,420,014.53</b>	<b>357,987.71</b>	<b>16,937.00</b>	<b>5,761,065.24</b>
其中：办公设备	849,502.89	46,511.24	16,937.00	879,077.13
运输设备	4,559,663.06	314,581.17		4,874,244.23
其他设备	10,848.58	-3,104.70		7,743.88
四、减值准备合计				
其中：办公设备				
运输设备				
其他设备				
<b>五、固定资产账面价值合计</b>	<b>5,420,014.53</b>	<b>357,987.71</b>	<b>16,937.00</b>	<b>5,761,065.24</b>
其中：办公设备	849,502.89	46,511.24	16,937.00	879,077.13
运输设备	4,559,663.06	314,581.17		4,874,244.23
其他设备	10,848.58	-3,104.70		7,743.88

(七) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 已确认的递延所得税资产

项 目	期末余额	年初余额
<b>递延所得税资产：</b>		
(1)资产减值准备	7,301,644.58	4,563,284.42
(2)可抵扣亏损	2,377,254.06	1,454,795.71
合 计	9,678,898.64	6,018,080.13

2、 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异金额。

项 目	暂时性差异金额
应收账款坏账准备	27,446,774.59
其他应收款坏账准备	1,766,083.48
可抵扣亏损(注)	9,509,016.24
合 计	38,721,874.31

注：系公司控股公司的子公司，徐州中茵置业有限公司的可抵扣亏损，由于该公司尚处于开发期，预计未来 5 年内，销售所形成的利润足以弥补本期亏损。

(八) 资产减值准备

项 目	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
应收账款坏账准备	16,793,696.00	10,653,078.59			27,446,774.59
其他应收款坏账准备	1,459,441.62	427,228.04	120,586.18		1,766,083.48
合 计	18,253,137.62	11,080,306.63	120,586.18		29,212,858.07

(九) 短期借款

借款类别	期末余额	年初余额
抵押借款	20,000,000.00	

注：系公司控股公司的子公司连云港中茵房地产有限公司以在建海州区海宁西路 9 号中茵名都小区 13 号 1-2 层、19 号 1-2 层、31 号 1-2 层商铺合计 6302.46 m<sup>2</sup>为抵押物向江苏连云港东方合作银行苍梧支行取得贷款，贷款合同本金为人民币 2000 万元，抵押开发成品账面价值为人民币 2330.16 万元。

(十) 应付账款

1、 应付账款账面情况：

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内	169,389,694.18	284,816,488.65
1 年以上	162,950,520.29	62,502,996.03
合 计	332,340,214.47	347,319,484.68

2、 期末余额中无欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

3、 期末余额中无欠关联方款项。

4、 账龄超过一年的大额应付账款：

客户名称	金 额	未偿还原因
浙江国泰建设集团有限公司	27,270,043.60	正常信用期
江苏中兴建设有限公司	4,589,706.00	正常信用期
昆山鑫源环保热电有限公司	1,080,000.00	正常信用期

(十一) 预收账款

项 目	期末余额	年初余额
雍景湾项目	6,418,093.00	12,034,219.00
世贸广场项目	225,908,247.00	179,021,935.00
中茵国际商务花园	8,333,079.00	67,881,543.00
棕榈泉项目	1,242,298.00	99,792.00
翰林花园	17,612,069.00	3,333,653.00
中茵名都	75,523,592.00	31,857,750.00
秦峰广场	1,203,000.00	7,328,407.00
软件园二期	3,000,000.00	
龙湖国际	183,948,985.00	
合 计	523,189,363.00	301,557,299.00

1、 期末余额中无欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

2、 期末余额中无欠关联方款项。

(十二) 应付职工薪酬

	年初余额	本期增加	本期支付	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	476,382.40	9,353,784.13	9,296,711.50	533,455.03
二、职工福利费		484,462.26	484,462.26	
三、社会保险费	33,149.69	604,962.15	623,121.00	14,990.84
其中：1. 医疗保险费	3,152.19	74,889.61	75,529.15	2,512.65
2. 基本养老保险费	6,679.26	520,390.82	514,572.52	12,497.56
3. 年金缴费				
4. 失业保险费	14,673.63	6,125.64	21,165.57	-366.30
5. 工伤保险费	8,576.92	-1,174.75	7,095.33	306.84
6. 生育保险费	67.69	4,730.83	4,758.43	40.09
四、住房公积金	5,146.00	218,984.50	220,967.50	3,163.00
五、工会经费和职工教育经费	124,429.90	63,125.40	36,388.82	151,166.48
六、非货币性福利		28,842.50	28,842.50	
七、其 他				
合 计	639,107.99	10,754,160.94	10,690,493.58	702,775.35

(十三) 应交税费

税 种	期末余额	年初余额	报告期执行的法定税率
增值税	12,012.21	12,012.21	17%
营业税	-26,026,952.54	-6,811,170.44	5%
城建税	-1,550,073.63	-244,232.00	7%、5%
企业所得税	5,675,302.03	20,957,744.51	25%
房产税	1,263,114.29	1,231,375.07	
土地使用税	865,735.82	946,307.99	
印花税	382,985.35	558,046.40	
个人所得税	290,418.76	266,685.38	
教育费附加	-894,924.02	-81,546.97	3%
地方教育费	28,462.54	3,533.44	1%
土地增值税	-7,538,177.14	-2,496,390.23	1%、2%、3%
土地契税			
粮食风险基金	-498.91	-498.91	
堤防维护费	84,837.08	84,837.08	
合 计	-27,407,758.16	14,426,703.53	

(十四) 应付股利

投资者名称或类别	期末余额	年初余额	超过 1 年未支付原因
社会公众股东	64,960.00	64,960.00	社会公众股东未领取尾款

(十五) 其他应付款

1、 其他应付款账龄情况：

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内	618,441,129.05	559,010,651.79
1 年以上	59,257,918.72	101,656,053.27
合 计	677,699,047.77	660,666,705.06

**2、 期末余额中欠持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位情况：**

单位名称	期末余额	年初余额
苏州中茵集团有限公司	474,209,619.59	439,752,263.24

**3、 期末余额中欠关联方情况：**

单位名称	期末余额	年初余额
苏州中茵集团有限公司	474,209,619.59	439,752,263.24
苏州中茵置业有限公司	50,231,420.48	79,326,372.58
黄石中茵投资有限公司		2,191,138.83
合 计	524,441,040.07	521,269,774.65

**4、 账龄超过一年的大额其他应付款**

客户名称	金 额	未偿还原因	备注
苏州中茵置业有限公司	21,731,420.48	关联方借款	
珠海天华黄石分公司	11,890,304.30	原湖北天华遗留	
杭州高士达有限公司	7,000,000.00	资金拆借	
浙江海天建设集团有限公司	6,000,000.00	工程保证金	
苏州悦家超市有限公司	1,625,000.00	保证金	
合 计	48,246,724.78		

**5、 金额较大的其他应付款**

客户名称	金 额	性质或内容	备注
苏州中茵集团有限公司	474,209,619.59	股东往来款	
苏州中茵置业有限公司	50,231,420.48	关联方往来款	
珠海天华黄石分公司	11,890,304.30	原湖北天华遗留	
杭州高士达有限公司	7,000,000.00	资金拆借往来款	
中天建设集团浙江安装工程有限 公司	6,900,000.00	施工保证金	
合 计	550,231,344.37		



(十六) 长期借款

1、 长期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
抵押借款	537,850,000.00	486,500,000.00
抵押担保	40,000,000.00	40,000,000.00
合 计	577,850,000.00	526,500,000.00

2、 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	期末余额	年初余额
中国工商银行昆山支行	2007-9-14	2012-12-14	7.38%	300,000,000.00	300,000,000.00
中国农业银行徐州泉山支行	2009-10-15	2009-12-31	5.40%	90,000,000.00	90,000,000.00
中国农业银行淮安城南支行	2010-4-20	2013-3-30	5.67%	50,000,000.00	
中国银行昆山支行	2008-12-29	分期还款	5.40%	48,000,000.00	50,000,000.00
中国建设银行连云港新浦支行	2009-9-23	2012-3-22	5.40%	40,000,000.00	40,000,000.00
中国建设银行连云港新浦支行	2009-12-18	2012-3-22	5.40%		24,000,000.00
合 计				528,000,000.00	504,000,000.00

(十七) 股本

项目	年初余额		本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额	
	金额	比例%	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例%
1. 有限售条件股份									
(1). 国家持股									
(2). 国有法人持股									
(3). 其他内资持股	252,930,212	77.26				-7,042,244	-7,042,244	245,887,968	75.11
其中:									
境内法人持股	242,993,000	74.22				-6,967,244	-6,967,244	236,025,756	72.10
境内自然人持股	9,937,212	3.04				-75,000	-75,000	9,862,212	3.01
(4). 外资持股									
其中:									
境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	252,930,212	77.26				-7,042,244	-7,042,244	245,887,968	75.11
2. 无限售条件流通股									
(1). 人民币普通股	74,444,684	22.74				7,042,244	7,042,244	81,486,928	24.89
(2). 境内上市的外资股									
(3). 境外上市的外资股									
(4). 其他									
无限售条件流通股合计	74,444,684	22.74				7,042,244	7,042,244	81,486,928	24.89
合计	327,374,896	100						327,374,896	100

注：1、2010 年 1 月 8 日，公司有限售条件的流通股份 955,000 万股在上交所上市流通；2010 年 5 月 4 日，公司有限售条件的流通股份 6,087,244 股在上交所上市，截止 2010 年 6 月 30 日，公司的无限售条件流通股合计为 81,486,928 股，有限售条件流通股为 245,887,968 股。

2、截止报告期末：中茵集团持有本股份共计 237,029,000 (其中 206,770,000 股于 2009 年 9 月 10 日已质押给中融国际信托有限公司) 股，占公司总股本的 72.40%。

(十八) 资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	283,291,376.14			283,291,376.14
（2）同一控制下企业合并的影响	-193,457,486.97			-193,457,486.97
小计	89,833,889.17			89,833,889.17
2.其他资本公积				
（1）被投资单位除净损益外所有者 权益其他变动	111,931,494.79			111,931,494.79
（2）控股股东资本性投入	50,000,000.00			50,000,000.00
小 计	161,931,494.79			161,931,494.79
合 计	251,765,383.96			251,765,383.96

(十九) 盈余公积

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

(二十) 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
上年年末余额	-215,343,062.02	
加：会计政策变更		
前期差错更正		
本年年初余额	-215,343,062.02	
加： 本期归属于母公司的净利润	88,416,178.00	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		

项 目	金 额	提取或分配比例
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
加：其他转入		
盈余公积弥补亏损		
本期期末余额	-126,926,884.02	

## (二十一) 营业收入及营业成本

### 1、 营业收入

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	253,053,670.53	92,743,483.48
其他业务收入	779,913.48	4,459,401.31
营业成本	153,076,936.69	63,789,234.85

### 2、 主营业务（分行业）

项 目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产业	253,053,670.53	153,076,936.69	92,743,483.48	63,789,234.85
合 计	253,053,670.53	153,076,936.69	92,743,483.48	63,789,234.85

### 3、 主营业务（分产品）

#### (1) 房地产业：

项 目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1)开发产品	253,053,670.53	153,076,936.69	92,743,483.48	63,789,234.85
其中：雍景湾项目	11,357,415.00	7,295,784.38	15,222,390.00	6,240,170.00
棕榈泉山庄项目			9,915,384.00	5,622,943.92
陆家二期项目			13,660,221.19	11,842,470.35
中茵国际商务花园	146,994,337.00	81,033,597.13		
中茵名都	80,199,121.53	52,205,865.58	51,410,631.29	38,565,711.96
秦峰广场	14,502,797.00	12,541,689.60	2,534,857.00	1,517,938.62
(2)出租开发产品				

项 目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
合 计	253,053,670.53	153,076,936.69	92,743,483.48	63,789,234.85

#### 4、 主营业务（分地区）

地 区	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
江苏省昆山市	172,854,549.00	100,871,071.11	41,332,852.19	25,223,522.89
江苏省连云港市	80,199,121.53	52,205,865.58	51,410,631.29	38,565,711.96
合 计	253,053,670.53	153,076,936.69	92,743,483.48	63,789,234.85

#### (二十二) 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额	计税标准
营业税	12,692,929.20	4,781,374.08	5%
城市维护建设税	690,663.42	324,104.51	7%、5%
教育费附加	434,154.23	122,800.96	3%
地方教育费附加	40,099.56	40,511.19	1%
房产税			12%
土地增值税	20,442,901.30	912,234.52	
合 计	34,300,747.71	6,181,025.26	

#### (二十三) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	10,959,720.45	-3,624,146.80

#### (二十四) 财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出		7,075.47
减：利息收入	462,715.40	260,849.18
其 他	82,075.46	22,263.56
合 计	-380,639.94	-231,510.15

**(二十五) 营业外收入**

项 目	本期发生额	上期发生额
1、外置非流动资产利得		
其中：处置固定资产利得		
2、债务重组利得	4,445.70	5,171,563.00
3、政府补助	76,234,000.00	749,969.15
4、资产出售利得		
5、其他	575,000.00	
合 计	76,813,445.70	5,921,532.15

**(二十六) 政府补助**

项目	本期发生额	上期发生额	备 注
1、收到的与资产相关的政府补助			
2、收到的与收益相关的政府补助	76,234,000.00	749,969.15	
企业扶持发展基金	76,234,000.00	749,969.15	注
合 计	76,234,000.00	749,969.15	

注：1、公司收到湖北黄石经济开发区管理委员会《关于给予中茵股份有限公司企业扶持发展资金的函》：鉴于中茵股份有限公司经过重组后，由一家亏损企业转型成为以房地产企业为主的上市公司。为支持中茵股份持续经营发展，同意由黄石经济开发区财政局支付中茵股份企业扶持发展资金共计人民币肆仟陆佰壹拾陆万陆仟元整。

2、公司孙子公司淮安中茵置业有限公司（以下简称“淮安中茵”）收到江苏省淮安经济开发区管理委员会《关于给予淮安中茵置业有限公司企业扶持发展基金奖励的通知》：鉴于淮安中茵在政府重点工程（淮安软件园项目及大学城相关配套项目）建设中做出的巨大贡献，经淮安市政府及经济开发区管委会领导研究决定，由开发区财政以企业扶持基金对淮安中茵给予叁仟零陆万捌仟元人民币予以奖励，旨在奖励淮安中茵为淮安软件园项目及大学城相关配套项目做出的贡献，并激励淮安中茵进一步为淮安经济发展做出更大的贡献。

**(二十七) 营业外支出**

项 目	本期发生额	上期发生额
1、非流动资产处置损失合计	7,552.97	
其中：固定资产处置损失	7,552.97	
无形资产处置损失		
2、非货币性资产交换损失		
3、债务重组损失		
4、对外捐赠支出	155,000.00	10,000.00

其中：公益性捐赠支出	155,000.00	10,000.00
5、滞纳金、罚款支出	279,596.58	21,965.00
6、其他	234,212.25	183,870.44
合 计	676,361.80	215,835.44

(二十八) 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	15,621,146.24	4,120,024.66
递延所得税调整	1,153,077.88	542,331.40
合 计	16,774,224.12	4,662,356.06

(二十九) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

基本每股收益的计算公式如下：

基本每股收益 =  $P \div S$

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

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub> 为报告期缩股数；M<sub>0</sub> 报告期月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

稀释每股收益的计算公式如下：

稀释每股收益 =  $[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

(三十) 其他综合收益

项 目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份 额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小 计		
4.外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小 计		
5.其 他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
合 计		

(三十一) 现金流量表附注

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
(1)、利息收入	462,714.10
(2)、政府补助	76,234,000.00
(3)、单位及个人往来	244,932,026.84
其中大额：	
苏州中茵集团有限公司	175,170,000.00
江苏中厦集团有限公司连云港分公司	4,800,000.00



连云港市众兴安装建筑工程公司	2,000,000.00
金狮百盛投资有限公司	2,000,000.00
江苏省昆山市花桥规划建设局	1,000,000.00
合 计	321,628,740.94

## 2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
(1)、手续费支出	82,075.46
(2)、对外捐赠支出	155,000.00
(3)、罚款支出	279,596.58
(4)、其他营业外支出	234,212.25
(5)、营业费用	3,047,643.31
(6)、管理费用	12,202,977.68
(7)、单位及个人往来	225,317,672.45
其中大额:	
苏州中茵集团有限公司	105,870,000.00
苏州中茵置业有限公司	29,106,272.10
连云港市亚星门窗制作有限公司	9,800,000.00
江苏中创置业有限公司	4,500,000.00
杭州新海服饰公司	4,000,000.00
倪伟忠	3,500,000.00
浙江海天建设集团有限公司	3,000,000.00
江苏金辰机电工程有限公司	2,400,000.00
黄石中茵投资有限公司	2,191,138.83
合 计	241,319,177.73

注：支付其他非关联方单位款项，系归还上述单位借款。

## 3、 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	89,306,377.51	16,794,056.50
加：资产减值准备	10,959,720.45	-3,624,146.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	903,768.29	874,408.33
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		

“一”号填列)		
固定资产报废损失 (收益以“一”号填列)	7,368.00	
公允价值变动损失 (收益以“一”号填列)		
财务费用 (收益以“一”号填列)		
投资损失 (收益以“一”号填列)		
递延所得税资产减少 (增加以“一”号填列)	-3,008,129.04	542,331.40
递延所得税负债增加 (减少以“一”号填列)		
存货的减少 (增加以“一”号填列)	-235,980,268.25	-182,914,139.71
经营性应收项目的减少 (增加以“一”号填列)	-253,288,007.18	43,452,417.94
经营性应付项目的增加 (减少以“一”号填列)	311,261,652.70	85,171,877.90
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-79,837,517.52	-39,703,194.44
二、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		
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	185,021,614.66	40,081,680.18
减：现金的年初余额	194,761,319.18	107,068,144.74
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-9,739,704.52	-66,986,464.56

#### 4、 现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	185,021,614.66	194,761,319.18
其中：库存现金	495,468.37	906,743.15
可随时用于支付的银行存款	184,526,146.29	193,854,576.03
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		

二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	185,021,614.66	194,761,319.18

## 六、 关联方及关联交易

### (一) 关联方情况

#### 1、 控制本公司的关联方情况 (金额单位：万元)

关联方名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代 表人	业务性质	注册资 本	对本公 司的持 股比例 (%)	对本公司的 表决权比例 (%)	本公司 最终控 制方	组织机构 代码
苏州中茵集 团有限公司	母公司	有限责任	苏州市	高建荣	房地产、 宾馆等	10,000	72.40	72.40	高建荣	75321427-3

#### 2、 本公司的子公司情况：

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定 代表人	业务性质	注册资 本	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	组织机构 代码
江苏中茵置 业有限公司	全资子公司	有限责任	昆山市	高建荣	房地产开发	5,000	100	100	73333084-0
连云港中茵 房地产有限 公司	控股子公司	有限责任	连云港市	高建荣	房地产开发	5,000	70	70	77246461-4
昆山泰莱建 屋有限公司	控股子公司	有限责任	昆山市	高建荣	房地产开发	361.98 万 美元	60	60	76415302-3
徐州中茵置 业有限公司	控股子公 司的子公司	有限责任	徐州市	高建荣	房地产开发	7,000	注 1		66897774-3
淮安中茵置 业有限公司	控股子公 司的子公司	有限责任	淮安市	高建荣	房地产开发	5,000	注 2		67301690-4
苏州皇冠置 业有限公司	控股子公司	有限责任	苏州市	高建荣	房地产开发	5,000	50	60	69674739-8

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

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

### 3、 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
黄石中茵投资有限公司	母公司的控股子公司	66227914-3
苏州中茵置业有限公司	母公司的控股子公司	75585383-7

## (二) 关联方交易

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

### 2、 关联担保情况（单位：人民币万元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
苏州中茵集团有限公司	连云港中茵房地产有限公司	4,000.00	2009-9-23	2012-3-22	否

### 3、 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易 内容	关联交易 类型	关联交易定价 原则	本期金额		上期金额	
				金额（万 元）	占同期同 类交易比 例（%）	金额（万 元）	占同期同 类交易比 例（%）
苏州中茵集团有限公司						5,000.00	100

### 4、 其他关联交易

### 5、 关联方应收应付款项

项 目	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款			
	苏州中茵集团有限公司	474,209,619.59	439,752,263.24
	苏州中茵置业有限公司	50,231,420.48	79,326,372.58
	黄石中茵投资有限公司		2,191,138.83

## 七、 或有事项

### (一) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2010 年 6 月 30 日，本公司无重大的未决诉讼或仲裁。

### (二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1、截止 2010 年 6 月 30 日，公司为购买商品房业主的商业按揭贷款提供担保的余额为 1,180.87 万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的相关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此项担保是必须的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

2、截至 2010 年 6 月 30 日，公司为购买商品房业主的公积金按揭贷款提供担保的余额为 339.10 万元。保证责任为借款人的贷款本金、利息（包括罚息）及公积金管理中心实现债权发生的有关费用，保证期限从借款合同生效之日起，至公司为借款人办妥所购住房的《房屋所有权证》，并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交贷款银行保管为止。

### (三) 其他或有负债

除附注七（二）以外，本公司截止 2010 年 6 月 30 日无需要披露其他重大的或有事项。

## 八、 承诺事项

### (一) 重大承诺事项

**1、 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出**

公司控股孙子公司徐州中茵置业有限公司通过公开挂牌出让方式以人民币 3.83 亿元的价格竞得宗地编号为 2007-33 号地块的土地使用权（该宗土地由 H1、L5、L6 三个地块组成以下简称目标地块），并于 2007 年 11 月 15 日与徐州市国土资源局签订土地使用权转让合同，截至 2009 年 12 月 31 日，徐州中茵置业有限公司已经支付土地出让金 2.4 亿元，并取得部分目标地块土地使用权证，尚有 1.43 亿元土地使用权转让款未支付。由于该宗地尚有部分地块未满足交地条件，2009 年 8 月 25 日，经徐州市国土资源局研究确认并同意，鉴于目标地块部分仍未实际交付，同意徐州中茵置业有限公司顺延部分项目开竣工期限，尚未缴纳的土地出让金亦不构成违法、违约事项。

**2、 已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响**

（1）公司控股子公司江苏中茵置业有限公司与浙江海天建设集团有限公司于 2007 年 3 月 29 日签订中茵世贸广场总包建筑工程合同，约定合同价款为 22,000.00 万元，截至 2010 年 6 月 30 日，公司已经支付 17,600.00 万元。

（2）公司控股子公司江苏中茵置业有限公司与浙江海天建设集团有限公司于 2008 年 7 月 30 日签订中茵国际商务花园项目土建总包建筑工程合同，约定合同价款为 10,000.00 万元，截至 2010 年 6 月 30 日，公司已经支付 7,000.00 万元。

**3、 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响**

（1）公司控股子公司江苏中茵置业有限公司与三之三幼儿园签订租赁协议，将雍景湾配套设施一幼儿园出租，年租金为人民币 48 万元。

（2）公司控股子公司连云港中茵房地产有限公司与广州伟才科教技术有限公司签订租赁协议，将中茵名都项目配套设施一幼儿园出租，年租金为人民币 25 万元。

**4、 无已签订的正在或准备履行的并购协议**

**5、 无已签订的正在或准备履行的重组计划**

**6、 其他重大财务承诺事项**

（1）公司控股子公司江苏中茵置业有限公司，以世贸项目 1000115074 地号的土地

使用权原值人民币 22,017.19 万元为抵押物，向中国工商银行股份有限公司昆山支行取得长期贷款。贷款合同本金人民币 30,000 万元，2007 年收到本金人民币 20,000 万元，2008 年收到本金人民币 10,000 万元，截止 2009 年 12 月 31 日该贷款余额为人民币 30,000 万元。

(2) 公司控股子公司江苏中茵置业有限公司，以其子公司淮安中茵置业有限公司翰林花园项目淮 A 国用 2008 出 3865 地号的土地使用权原值人民币 9,400 万元为抵押物，向中国银行昆山营业部取得长期贷款。贷款合同本金人民币 5,000 万元。截至 2010 年 6 月 30 日公司已归还本金 800 万元，余额为 4,200 万元。

(3) 公司控股子公司江苏中茵置业有限公司以雍景湾项目东苑、南苑、中茵街、中茵广场、17#部分商铺原值人民币 1,129.26 万元为抵押物，向中国银行昆山营业部取得长期贷款，贷款合同本金人民币 1,000 万元。截至 2010 年 6 月 30 日公司已归还本金 400 万元，余额为 600 万元。

(4) 公司控股孙子公司徐州中茵置业有限公司以座落在徐州市新城区 104 国道北侧（2007-33 号地块 L5、L6 部分）113,340.30 平方米，账面价值人民币 14,346.07 万元的土地使用权为抵押物，向中国农业银行股份有限公司徐州泉山支行取得长期借款，贷款合同本金人民币 9,000 万元。

(5) 公司控股子公司连云港中茵房地产有限公司以海州区海宁西路 9 号中茵名都小区 17 号住宅合计 3335.30 m<sup>2</sup>，账面价值为人民币 813.30 万元的开发产品为抵押物，向中国建设银行股份有限公司连云港新浦支行取得贷款，贷款合同本金为人民币 490 万元。

(6) 公司控股子公司连云港中茵房地产有限公司以海州区海宁西路 9 号中茵名都小区 S1、S2、S3 号商铺合计 6711.80 m<sup>2</sup>，账面价值为人民币 2,337.32 万元的开发产品为抵押物向中国建设银行股份有限公司连云港新浦支行取得贷款，贷款合同本金为人民币 2,400 万元。

(7) 公司控股子公司连云港中茵房地产有限公司以海州区海宁路南侧，富强路西侧，地号为 060010140065 号的土地使用权，帐面价值为人民币 2,598.09 万元，为抵押物以及苏州中茵集团有限公司作为担保人向中国建设银行股份有限公司连云港新浦支行取得贷款，贷款本金为人民币 4,000 万元。

(8) 公司控股子公司连云港中茵房地产有限公司以海州区海宁路南侧，富强路西侧，地号为 060010140067 号的土地使用权，帐面价值为人民币 644.70 万元，为抵押物向中国建设银行股份有限公司连云港新浦支行取得贷款，贷款本金为人民币 910 万元。

(9) 公司控股子公司连云港中茵房地产有限公司以在建海州区海宁西路 9 号中茵名都小区 53 号住宅合计 3287.24 m<sup>2</sup>为抵押物向中国建设银行股份有限公司连云港新浦支行取得贷款，帐面价值为人民币 900 万元，贷款合同本金为人民币 450 万元，该抵押物为在建工程。截至 2010 年 6 月 30 日公司已归还本金 15 万元，余额为 435 万元。

(10) 公司控股子公司连云港中茵房地产有限公司在中国建设银行股份有限公司连云港新浦支行取得贷款，贷款合同本金为人民币 750 万元，因未办理抵押物抵押手续，故该贷款被冻结。

(11) 公司控股孙子公司淮安中茵置业有限公司以座落在淮安市经济开发区明远路南侧，天津路东侧(2008-G024K05 号地块)56663 平方米，账面价值人民币 11730.49 元的土地使用权为抵押物，向中国农业银行股份有限公司淮安城南支行取得长期借款，贷款合同本金人民币 8000 万元，2010 年 4 月 20 日、4 月 28 日、6 月 18 日、6 月 29 日分别收到淮安城南支行贷款 2000 万元、1000 万元、500 万元、1500 万元。

## (二) 本公司无需要披露的前期承诺履行情况

## 九、 资产负债表日后事项

本公司无需要披露的日后事项。

## 十、 其他重要事项说明

### (一) 非货币性资产交换

本公司截止 2010 年 6 月 30 日未发生非货币性资产交换事项。

### (二) 租赁



### 经营租赁租出

本公司各类租出资产情况如下：

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	年初账面价值
开发产品	5,017,698.25	5,017,698.25

- (三) 其他需要披露的重要事项 2009 年 3 月 25 日，公司公布了“中茵股份有限公司非公开发行股票预案”，该预案主要包括以下内容：(1) 发行对象：本次非公开发行的发行对象不超过十名，包括符合法律法规规定的证券投资基金管理公司、证券公司、财务公司、资产管理公司、信托投资公司（以其自有资金）、保险机构投资者、合格境外机构投资者（QFII）、自然人投资者以及其他合法投资者等。境外投资者（QFII 除外）以及本公司控股股东、实际控制人及其控制的关联人不参与认购本次非公开发行的股票。(2) 认购方式：所有发行对象以现金认购本次发行的股票。(3) 发行数量：本次非公开发行新股数量为不超过 12,000 万股且不低于 5,000 万股。具体发行数量将提请股东大会授权公司董事会与承销商（保荐机构）协商确定。若本公司股票在定价基准日至发行日期间除权、除息的，发行数量应相应调整。(4) 发行价格：本次非公开发行的定价基准日为第六届董事会第十五次会议决议公告日，发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的百分之九十，即发行价格不低于 4.98 元/股。(5) 本次非公开发行方案已经公司股东大会审议通过并已上报中国证监会等待审核，最终以中国证监会核准的方案为准。

## 十一、 母公司财务报表主要项目注释

### (一) 其他应收款

#### 1、 其他应收款构成

种 类	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额 比例	坏账准备	坏账准 备比例	账面余额	占总额 比例 (%)	坏账准备	坏账准 备比例 (%)
单项金额重大的应收 账款								
单项金额不重大但按 信用风险特征组合后 该组合的风险较大的 应收账款								
其他不重大应收账款 项	125,596.4	100	6,279.82	5				
合 计	125,596.4	100	6,279.82	5				

(二) 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
江苏中茵置业有限公司	成本法	234,930,381.83	234,930,381.83		234,930,381.83	100	100				
昆山泰莱建屋有限公司	成本法	25,391,251.97	25,391,251.97		25,391,251.97	60	60				
连云港中茵房地产有限公司	成本法	40,976,401.45	40,976,401.45		40,976,401.45	70	70				
苏州皇冠置业有限公司	成本法	25,000,000.00	25,000,000.00		25,000,000.00	50	60				
成本法合计		326,298,035.25	326,298,035.25		326,298,035.25						

(三) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	42,093,897.36	3,718,074.26
加：资产减值准备	6,279.82	-315,031.03
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	58,552.77	2,401.20
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）	7,438.00	
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）		
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）	-55,004,834.01	
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-5,540,251.40	6,300,620.63
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	19,399,335.24	-9,326,463.55
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	1,020,417.78	379,601.51
二、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		
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	336,635.73	801,795.12
减：现金的年初余额	55,299.95	438,781.61
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	281,335.78	363,013.51

## 十二、 补充资料

### (一) 当期非经常性损益明细表:

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益		
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）	76,234,000.00	
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	4,445.70	
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	-101,361.80	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-7,493,519.05	
少数股东权益影响额（税后）	-1,674.95	
合 计	68,641,889.90	

(二) 净资产收益率及每股收益：

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	19.60	0.27	0.27
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.74	0.06	0.06

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额（或本期金额）	年初余额（或上期金额）	变动比率 (%)	变动原因
预付款项	114,628,509.23	417,071,618.03	-72.52	注 1
其他应收款	16,996,029.91	12,779,136.08	33.00	注 2
存货	2,181,131,653.73	1,536,499,282.28	41.95	注 3
递延所得税资产	9,678,898.64	6,018,080.13	60.83	注 4
短期借款	20,000,000.00	-	100.00	注 5
预收款项	523,189,363.00	301,557,299.00	73.50	注 6
应交税费	-27,407,758.16	14,426,703.53	-289.98	注 7
营业收入	253,833,584.01	97,202,884.79	161.14	注 8
营业成本	153,076,936.69	63,789,234.85	139.97	注 9
营业税金及附加	34,300,747.71	6,181,025.26	454.94	注 10
销售费用	6,556,099.16	2,298,445.79	185.24	注 11
管理费用	19,377,202.21	13,039,119.99	48.61	注 12
财务费用	-380,639.94	-231,510.15	-64.42	注 13
资产减值损失	10,959,720.45	-3,624,146.80	-402.41	注 14
营业外收入	76,813,445.70	5,921,532.15	1197.19	注 15
营业外支出	676,361.80	215,835.44	213.37	注 16
所得税费用	16,774,224.12	4,662,356.06	259.78	注 17
归属于母公司所有者的净利润	88,416,178.00	15,769,177.60	460.69	注 18
经营活动产生的现金流量净额	-79,837,517.52	-39,703,194.44	-101.09	注 19

投资活动产生的 现金流量净额	-1,252,187.00	-368,662.62	-239.66	注 20
筹资活动产生的 现金流量净额	71,350,000.00	-26,914,607.50	365.10	注 21

**注 1:** 预付款项期末数比年初数减少-302,443,108.80 元, 减少比例为 72.52%, 减少原因为: 公司及其子公司本期预付款转入开发成本, 导致预付账款大幅度减少。

**注 2:** 其他应收款期末余额比年初余额增加 4,216,893.83 元, 增加比例为 33.00%, 增加主要原因为: 本期新增押金所致。

**注 3:** 存货期末余额比年初余额增加 644,632,371.45 元, 增加比例为 41.95%, 增加主要原因为: 公司及其子公司本期新开工的项目支付工程款及预付款转入开发成本, 导致存货大幅增加。

**注 4:** 递延所得税资产期末余额比年初余额增加 3,660,818.51 元, 增加比例为 60.83%, 增加主要原因为: 公司及其子公司本期计提的坏帐增加, 导致递延所得税资产增加。

**注 5:** 短期借款期末余额比年初余额增加 20,000,000.00 元, 增加比例为 100%, 主要原因为: 公司项目开发需要流动资金贷款导致本期短期借款的增加。

**注 6:** 预收账款期末余额比年初余额增加 221,632,064.00 元, 增加比例为 73.50%, 增加的主要原因为: 本期公司龙湖国际等项目已取得预售许可证, 达到预售条件且预售形势良好, 导致预收账款增加。

**注 7:** 应交税费期末余额比年初余额减少 41,834,461.69 元, 减少比例为 289.98%, 减少的主要原因为: 本期公司缴纳了 09 年度企业所得税等税费所致。

**注 8:** 营业收入本期发生额比上年同期发生额增加 156,630,699.22 元, 增加比例为 161.14%, 增加的主要原因为: 本期竣工项目销售量比去年同期竣工项目销售量有所增加, 导致本期结转营业收入的增加。

**注 9:** 营业成本本期发生额比上年同期发生额增加 89,287,701.84 元, 增加比例为 139.97%,

增加的主要原因为：本期销售量较去年同期销售量的增加导致经营成本相应增加。

**注 10：**营业税金及附加本期发生额比上年同期发生额增加 28,119,722.45 元，增加比例为 454.94%，增加的主要原因为：本期销售量比去年同期销售量有所增加导致营业税金及附加的增加。

**注 11：**销售费用本期发生额比上年同期发生额增加 4,257,653.37 元，增加比例为 185.24%，增加的主要原因为：因本期新增加龙湖国际及翰林花园等预售项目，为促进销售而投入增加广告、销售佣金等所致。

**注 12：**管理费用本期发生额比上年同期发生额增加 6,338,082.22 元，增加比例为 48.61%，增加的主要原因为：本期公司绩效工资发放数额的增加、土地使用税等的增加导致管理费用增加。

**注 13：**财务费用本期发生额比上年同期发生额减少 149,129.79 元，减少比例为 64.42%，减少的主要原因为：本期利息收入增加所致。

**注 14：**资产减值损失本期发生额比上年同期发生额增加 14,583,867.25 元，增加比例为 402.41%，增加的原因为：本期计提的坏帐增加所致。

**注 15：**营业外收入本期发生额比上年同期发生额增加 70,891,913.55 元，增加比例为 1197.19%，增加的主要原因为：政府补贴所致。

**注 16：**营业外支出本期发生额比上年同期发生额增加 460,526.36 元，增加比例为 213.37%，增加的主要原因为：本期赞助费、捐赠等的增加所致。

**注 17：**所得税费用本期发生额比上年同期发生额增加 12,111,868.06 元，增加比例为 259.78%，增加的主要原因为：本期利润的增加导致所得税费用增加。

**注 18：**归属于母公司所有者的净利润比去年同期增加 72,647,000.40 元，增加比例为 460.69%，增加的主要原因为：本期发生政府补贴导致利润增加。

**注 19：**经营活动产生的现金流量净额比去年同期减少 40,134,323.08 元，减少比例为 101.09%，减少的主要原因为：本期支付工程款增加。



**注 20:** 投资活动产生的现金流量净额比去年同期减少 883,524.38 元, 减少比例为 239.66%, 减少的主要原因为: 本期购买了固定资产所致。

**注 21:** 筹资活动产生的现金流量净额比去年同期增加 98,264,607.50 元, 增加比例为 365.10%, 增加的主要原因为: 本期增加了银行借款所致。

### 十三、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2010 年 8 月 25 日批准报出。

中茵股份有限公司

二〇一〇年八月二十五日