

中茵股份有限公司

600745

2012 年年度报告

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：

公司 2012 年度经营成果及财务状况经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。公司 2012 年度公司实现净利润为 10,074.42 万元。由于母公司累计未分配利润为负数，公司 2012 年度不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

六、 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

七、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？否

目录

第一节 释义及重大风险提示.....	4
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告	9
第五节 重要事项	25
第六节 股份变动及股东情况.....	30
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	34
第八节 公司治理	38
第九节 内部控制	41
第十节 财务审计报告	42
第十一节 备查文件目录·····	157

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司	指	中茵股份有限公司
中茵集团	指	苏州中茵集团有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证监局	指	湖北证监局
西藏中茵	指	西藏中茵矿业投资有限公司
玉斌公司	指	蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司
林芝中茵	指	林芝中茵投资有限公司
西藏泰达	指	西藏泰达厚生医药有限公司
江苏商管	指	江苏中茵商业管理有限公司
昆山酒店	指	昆山中茵世贸广场酒店有限公司
西藏置业	指	西藏中茵置业有限公司
中茵贸易	指	上海中茵国际贸易有限公司

二、 重大风险提示：

政策风险：2013 年，房地产市场调控还将持续，政府限购、银行限贷等将会直接影响公司房地产业务。

市场风险：不同城市住宅市场表现趋于分化，传统的销售旺季淡季可能会被政策和预期打乱，一定程度上会加大销售的难度，公司将加强市场监测，及时调整营销策略，确保完成销售计划。

行业风险：当前行业竞争日趋激烈，行业集中度逐步提升。公司将不断提高企业竞争力，继续加强产品研发、成本管控和工程管理，不断提高产品性价比。

财务风险：随着宏观经济和物价指数的筑底回升，货币政策存在微调的空间，房地产开发贷款政策也存在一定的变数。公司将加快销售回款，合理安排融资计划，加强资金管理，确保资金链安全。

第二节 公司简介

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 1996 年年度报告公司基本情况。

(三)公司上市以来，主营业务的变化情况

1996 年---2008 年，主营业务为服装；
2008 年至今，主营业务为房地产开发与经营等。

(四)公司上市以来,历次控股股东的变更情况

1996 年--2001 年初，公司控股股东系黄石康赛实业发展有限公司
2001 年---2007 年 4 月，公司控股股东变更为珠海天华集团控股有限公司
2007 年 5 月--至今，公司控股股东变更为苏州中茵集团有限公司

七、 其他有关资料

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

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年		本期比上年同期增减(%)	2010 年
		调整后	调整前		
营业收入	1,353,074,410.68	674,966,386.00	674,966,386.00	100.47	643,103,837.19
归属于上市公司股东的净利润	100,744,195.41	182,741,426.05	178,023,658.10	-44.87	111,469,300.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	87,890,339.00	47,170,782.30	44,962,057.55	86.32	44,658,518.62
经营活动产生的现金流量净额	239,995,035.54	-263,975,888.72	-263,975,888.72	不适用	-74,046,770.37
营业利润	152,645,924.68	93,468,417.47	86,640,841.60	63.31	73,517,863.72
	2012 年末	2011 年末		本期末比上年同期末增减(%)	2010 年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的净资产	801,213,552.60	700,469,357.19	695,751,589.24	14.38	517,727,931.14
总资产	5,215,262,863.30	4,595,995,233.83	4,589,167,657.96	13.47	3,358,304,058.52

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年		本期比上年同期增减(%)	2010 年
		调整后	调整前		
基本每股收益(元/股)	0.31	0.56	0.54	-44.64	0.34
稀释每股收益(元/股)	0.31	0.56	0.54	-44.64	0.34
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.27	0.14	0.14	92.86	0.14
加权平均净资产收益率(%)	13.42	30.00	25.93	减少 16.58 个百分点	20.07
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	11.71	7.74	6.55	增加 3.97 个百分点	8.04

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	85,363.66	351,487.33	4,493.02
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			2,902,436.76
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	16,829,900.00	136,411,771.00	72,208,000.00
债务重组损益			4,445.70
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	9,080,084.53	2,509,043.20	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,075,077.44	-3,678,649.28	-2,428,636.08
少数股东权益影响额	-6,493,653.01	551,738.93	69,978.50
所得税影响额	-4,572,761.33	-574,747.43	-5,949,936.24
合计	12,853,856.41	135,570,643.75	66,810,781.66

三、 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	673,921,803.00	705,481,611.00	31,559,808.00	9,080,084.53
合计	673,921,803.00	705,481,611.00	31,559,808.00	9,080,084.53

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

报告期内，公司围绕“精细管理,稳健发展”的指导思想，有效地推进了精细化管理工作和各产业的稳健发展。

报告期内，公司实现营业收入 135,307.44 万元，比上年同期 67,496.64 万元增加 100.47 %；其中，房地产项目结转营业收入 110,878.84 万元，较上年同期 67,496.64 万元增加 64.27 %；实现净利润 11,746.16 万元，较上年同期 19,606.66 万元下降 40.09 %；归属于母公司净利润 10,074.42 万元，较上年同期 18,274.14 万元下降 44.87 %，净利润降幅较大原因因为本年度政府补助收入大幅下降所致。

截至 2012 年 12 月 31 日，公司资产总额为 521526.29 万元，较年初 459599.52 万元增加 61926.77 万元；负债总额 430356.47 万元，较年初 380244.04 万元增加 50112.43 万元；净资产 91169.82 万元，较年初 79355.48 万元 增加 11814.27 万元，其中归属于母公司的所有者权益为 80121.36 万元，较年初 70046.94 万元增加 10074.42 万元；资产负债率为 82.52 %，较年初下降 0.21 个百分点。

报告期内，公司主要开展了以下几个方面的工作：一是千方百计抓销售，主要做了两方面工作：（1）实行让利销售，（2）创新销售模式，在借用原有分销商渠道的基础上，公司引入了电商、渠道商，不仅节省了营销费用，而且有效地促进了销售。

二是下大力气促转型。经过多次的实地考察和洽谈，公司 2012 年成功收购了西藏泰达医药有限公司 55%股权、参股了山东蓬莱玉斌矿山机械配件有限公司，占其股份 26%，这些战略举措为公司持续发展打下了坚实的基础。

三是精细化管理有所提高。年初提出精细化管理的指导思想以来，公司重塑了管理流程，健全了规章制度，对关键点进行了几次专项检查，比如工程现场、合同管理、财务费用、人力资源等，通过检查发现问题，并进行讨论、总结和交流，对全员普及了精细化管理的思想。报告期内，公司优化了考核体系，加强了绩效考核的针对性与激励作用；开展了公司、子公司及项目三个层面的经营诊断和运营分析，不断改进经营管理工作。

四是人才培养工作和企业文化建设得到加强。公司创新培训方式，开拓培训渠道；建立人才库，加强招聘管理工作，努力吸引高素质专业人才。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	1,353,074,410.68	674,966,386.00	100.47
营业成本	833,366,803.25	451,390,835.81	84.62
销售费用	172,498,522.46	33,024,046.24	422.34
管理费用	77,116,778.53	52,115,444.00	47.97
财务费用	19,574,922.37	6,144,282.82	218.59
经营活动产生的现金流量净额	239,995,035.54	-263,975,888.72	
投资活动产生的现金流量净额	-31,945,940.94	-38,431,132.60	
筹资活动产生的现金流量净额	-262,189,456.38	372,115,621.32	

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

分行业收入	营业收入（元）	占全部营业收入比例（%）
房地产收入	1,108,788,444.80	83.88%
药业收入	207,246,097.35	15.68%
服务业	5,887,561.63	0.45%
合计	1,321,922,103.78	100.00%

3、 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例（%）	上年同期金额	上年同期占总成本比例（%）	本期金额较上年同期变动比例（%）
（1）房地产业	材料、人工	760,441,103.46	91.25	451,322,833.78	100	-8.75
（2）商业	商品	66,667,070.99	8.00			
（3）服务业	材料、人工	6,257,620.80	0.75			

4、 费用

项目	本年累计数(元)	上年同期(元)	项目增减变化(%)
销售费用	172,498,522.46	33,024,046.24	422.34%
管理费用	77,116,778.53	52,115,444.00	47.97%
财务费用	19,574,922.37	6,144,282.82	218.59%

合计	269,190,223.36	91,283,773.06	194.89%
----	----------------	---------------	---------

本期期间费用较上年度上升 194.89%。

(1) 销售费用增加的主要原因：公司本期新购控股子公司西藏泰达厚生医药有限公司销售费用约 1.45 亿元，导致销售费用的增加。

(2) 管理费用增加的主要原因：公司工资及福利、折旧、税金增加，导致管理费用的增加。

(3) 财务费用增加的主要原因：公司子公司江苏中茵置业有限公司融资费用费用化增加，导致财务费用的增加。

5、现金流

本期经营活动产生的现金流量净额为 239,995,035.54 元，主要原因是苏州皇冠置业有限公司及昆山泰莱建屋有限公司的房屋预售，导致经营活动产生的现金流量净额为正数。

本期投资活动产生的现金流量净额为-31,945,940.94 元，主要为昆山中茵世贸广场酒店有限公司购建固定资产支付的现金，故导致投资活动产生的现金流量净额为负数。

本期筹资活动产生的现金流净额为-262,189,456.38 元，主要是本期归还控股股东的借款，导致筹资活动产生的现金流量净额为负数。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减(%)	营业成本 比上年增 减(%)	毛利率比 上年增减 (%)
(1) 房地产业	1,085,786,444.80	738,741,103.46	31.96	84.12	92.38	-2.92
(2) 合同项目	23,002,000.00	21,700,000.00	5.66	-69.03	-67.77	-3.68
(3) 商业	207,246,097.35	66,667,070.99	67.83			
(4) 服务业	5,887,561.63	6,257,620.80	-6.29			
(5) 医药行业	207,246,097.35	66,667,070.99	67.83			
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减(%)	营业成本 比上年增 减(%)	毛利率比 上年增减 (%)

(1) 房产销售	1,085,541,591.36	738,502,725.66				
其中: 雍景湾项目	5,999,651.00	2,735,193.41	54.41	-71.79	-49.64	-20.05
中茵国际商务花园	12,866,834.00	9,132,013.11	29.03	-86.46	-83.84	-11.50
中茵名都	220,349,540.29	130,906,228.97	40.59	44.16	48.79	1.85
秦峰广场一期商铺	1,493,291.00	1,208,239.26	19.09	-84.90	-86.32	8.44
秦峰广场二期商铺	5,365,852.00	3,614,703.71	32.64	-85.75	-86.85	5.64
翰林花园	116,245,003.00	106,661,275.36	8.24	137.62	171.87	-11.56
龙湖国际项目	278,868,012.07	223,915,013.34	19.71	24.60	41.41	-9.55
中茵世贸广场	444,353,408.00	260,330,058.50	41.41			
(2) 房地产出租	244,853.44	238,377.80				
其中: 出租开发产品	244,853.44	238,377.80	2.64	-20.28	38.59	-41.35
(3) 合同项目	23,002,000.00	21,700,000.00				
其中: 淮安软件园二期	23,002,000.00	21,700,000.00	5.66	-47.78	-45.67	-3.67
医药销售	207,246,097.35	66,667,070.99	67.83			

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	476,211,451.07	190.13
江苏省淮安市	139,247,003.00	13.04
江苏省徐州市	278,868,012.07	24.60
江苏省连云港市	220,349,540.29	44.16
西藏自治区拉萨市	207,246,097.35	

(三) 资产、负债情况分析

1、资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例
------	-------	-----------------	-------	-----------------	-----------------

					(%)
货币资金	195,375,511.38	3.75	270,889,775.63	5.89	-27.88
应收帐款	175,514,574.89	3.37	203,383,141.22	4.43	-13.70
存货	3,173,272,108.82	60.85	2,829,213,229.25	61.56	12.16
投资性房地产	705,481,611.00	13.53	673,921,803.00	14.66	4.68
其他应收款	36,765,188.99	0.70	20,504,971.84	0.45	79.30
固定资产	351,456,285.74	6.74	28,445,704.08	0.62	1,135.53
在建工程	2,027,289.00				
短期借款	200,000,000.00	3.83	240,000,000.00	5.22	-16.67
长期借款	1,167,000,000.00	22.38	481,000,000.00	10.47	142.62
应付股利	12,524,474.07	0.24	64,960.00		19,180.29
其他应付款	519,032,314.98	9.95	765,633,032.40	16.66	-32.21
一年内到期的非流动负债	303,000,000.00	5.81	677,850,000.00	14.75	-55.30
长期借款	1,167,000,000.00	22.38	481,000,000.00	10.47	142.62
递延所得税负债	7,995,729.01	0.15	1,706,893.96	0.04	368.44

其他应收款：增加的主要原因系公司苏州星墅湾项目、徐州龙湖国际项目预售，相应的业主贷款担保金、代垫业主公共事业费等相应增加，导致其他应收款的增加。

固定资产：增加的主要原因系子公司江苏中茵置业有限公司世贸广场项目统一开发的酒店已大部分投入使用，转入固定资产，导致固定资产的增加。

应付股利：增加的主要原因系公司新增控股子公司西藏泰达厚生医药有限公司应支付原股东的股利尚未支付，导致应付股利的增加。

其他应付款：减少的主要原因系公司本期归还控股股东苏州中茵集团有限公司的借款，导致其他应付款的减少。

一年内到期的非流动负债：减少的主要原因系上期的一年内到期的长期借款已偿还，本期一年内到期的长期借款减少。

长期借款：增加的主要原因系公司控股孙公司徐州中茵置业有限公司、子公司苏州皇冠置业有限公司及江苏中茵置业有限公司本期增加长期借款。

递延所得税负债：增加的主要原因系公司子公司江苏中茵置业有限公司、连云港中茵置业有限公司的投资性房地产公允价值变动上升，导致递延所得税负债的增加。

2、公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

报告期内，投资性房地产的后续计量方法由成本模式计量变更为公允价值模式计量，其对经营成果和财务状况的影响详见董事会报告第三部分（二）《董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明》

(四) 核心竞争力分析

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

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

被投资公司名称	主要业务	拥有股权比例	投资额与上年增减变动数
西藏泰达	医药销售	55%	增加 580 万元
玉斌公司	黄金开采、采选	26%	增加 29120 万元，尚须经股东大会批准

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、 主要子公司、参股公司分析

1、报告期内，公司子公司情况如下：

单位：万元

子公司全称	注册地	业务性质	注册资本	开发项目	总资产	净资产	净利润
江苏中茵置业有限公司	昆山市	房地产开发	5,000.00	雍景湾	143,559.15	50,581.78	10,269.23
连云港中茵房地产有限公司	连云港市	房地产开发	5,000.00	中茵名都	44,426.76	16,435.57	4,473.16
昆山泰莱建屋有限公司	昆山市	房地产开发	2,998.04	秦峰广场二期商铺	36,810.71	5,740.70	-563.91
徐州中茵置业有限公司	徐州市	房地产开发	7,000.00	龙湖国际	110,858.44	9,587.92	1,472.07

淮安中茵置业有限公司	淮安市	房地产开发	5,000.00	翰林花园、软件园二期	54,201.48	12,764.33	283.54
黄石中茵昌盛置业有限公司	黄石市	房地产开发	2,000.00		43,427.67	1,492.98	-64.62
苏州皇冠置业有限公司	苏州市	房地产开发	5,000.00	星墅湾	85,307.43	1,611.66	-2,193.06
西藏中茵矿业投资有限公司	拉萨市	矿业投资	10,000.00		27,546.06	9,495.75	-504.25
江苏中茵商业管理有限公司	昆山市	物业管理	5,000.00		18,986.44	3,846.08	-1,153.92
林芝中茵商贸发展有限公司	林芝地区	商业零售	1,000.00		949.99	949.03	-50.97
昆山中茵世贸广场酒店有限公司	昆山市	酒店餐饮	100		24,559.91	-2,043.81	-2,143.81
西藏泰达厚生医药有限公司	拉萨市	药品、医疗器械销售	100		12,795.99	474.60	323.09

2、报告期内，取得子公司情况及对公司整体生产经营和业绩的影响

报告期内，公司共成立四家子公司，分别是西藏中茵矿业投资有限公司、林芝中茵商贸发展有限公司、江苏中茵商业管理有限公司、昆山中茵世贸广场酒店有限公司；通过股权收购方式取得一家子公司西藏泰达厚生医药有限公司，公司占其 55% 股权。上述 5 家子公司为公司持续经营发展打下良好的基础，在报告期内，未对公司业绩产生较大的影响。

3、单个子公司的净利润对公司净利润影响达到 10% 以上的子公司

单位：万元

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
江苏中茵置业有限公司	49335.22	13181.04	10,269.23
徐州中茵置业有限公司	27886.80	2081.33	1,472.07
连云港中茵房地产有限公司	22131.95	5912.67	4,473.16

5、非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入 金额	累计实际投入 金额	项目收益情 况
西藏中茵收购玉 斌公司 26%股权	29,120	尚未完成股东 大会审批程序	0	0	0
合计	29,120	/	0	0	/

2012 年 11 月 11 日, 经公司七届二十四次董事会会议审议批准, 西藏中茵、中茵集团和林芝中茵与李广武先生签署《关于蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司之股权转让协议》。受让方拟以 7.3920 亿元(暂定)的价格受让李广武先生持有玉斌公司 66%的股权, 其中西藏中茵拟以 2.912 亿元的价格受让其中玉斌公司 26%的股权, 该事项须经公司股东大会审议批准。

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

公司认为: 十八大提出 2020 年我国 GDP 和人均收入要比 2010 年翻一番, 要实现这两个倍增目标就必须有一系列促使经济发展的措施, 明确了这个经济发展的总方向, 我国的经济形势将会越来越好, 不仅房地产行业, 整个经济从 2013 年下半年开始将会逐步转好。

对于中长期的房地产市场形势, 伴随着国内生产总值和人均收入倍增计划的实施以及新型城镇化的推进, 公司仍持乐观态度。

同时, 公司认为房地产行业竞争将会加剧, 行业集中度会进一步加强, 为此公司选择向矿业、医药行业发展新业务, 拓展新的利润增长点。

(二) 公司发展战略

公司未来发展定位为: 房地产开发、矿业、医药三业并举。

公司业务发展方向: 稳步发展房地产开发业务; 进一步扩大矿业业务, 拟争取将来矿业占据公司主营业务过半; 稳步加快医药行业发展, 条件成熟时将筹建医药研发中心, 打通上下游, 使医药成为公司主业的重要一翼。

(三) 经营计划

2013 年, 公司将继续推进精细化管理, 围绕“精细管理、优质服务、产业转型、持续发

展"开展工作，实现创新销售模式，提升服务品质，稳健转型三大目标，力争实现效益稳步增长。

由于新年度的经营面临政策调控等诸多风险和不确定因素，公司目前无法对 2013 年的营业收入和盈利情况进行比较准确的预测。公司将力争实现营业收入 20 亿元，营业成本控制 15 亿元，主要措施如下：

(1) 把精细化管理思想融入到日常管理当中，确保全年目标任务顺利完成。

(2) 各公司、部门对 2013 年度目标任务进一步量化、细化；分管领导要逐个部门、逐项工作进行研究，对于全年工作存在哪些问题，采取什么可行的措施，如何保证完成任务，都要制定好方案，做到心中有数，以严格的要求和周密的计划确保工作落到实处。

(3) 在人才建设方面，各公司、各部门要学会发现人才、培养人才、管理人才，对人才的选拔做到先内后外，能够善于复制人才，为公司各板块的快速发展提供专业的人才保障。

(4) 公司拟成立矿业基金公司，不断整合资源，扩大合作渠道，争取在 2013 年内投资 1-2 个矿业项目。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2013 年度公司在建设项目所需资金需求约为 15 亿元，该笔资金主要来源于公司自有资金、银行借款和股东借款。

(五) 可能面对的风险

政策风险：2013 年，房地产市场调控还将持续，政府限购、银行限贷等将会直接影响公司房地产业务。

市场风险：不同城市住宅市场表现趋于分化，传统的销售旺季淡季可能会被政策和预期打乱，一定程度上会加大销售的难度，公司将加强市场监测，及时调整营销策略，确保完成销售计划。

行业风险：当前行业竞争日趋激烈，行业集中度逐步提升。公司将不断提高企业竞争力，继续加强产品研发、成本管控和工程管理，不断提高产品性价比。

财务风险：随着宏观经济和物价指数的筑底回升，货币政策存在微调的空间，房地产开发贷款政策也存在一定的变数。公司将加快销售回款，合理安排融资计划，加强资金管理，确保资金链安全。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

经公司七届二十六次董事会会议审议通过，公司决定从 2012 年 1 月 1 日起将投资性房地产后续计量方法由成本计量模式变更为公允价值计量模式，现就该项说明如下：

一、本次会计政策变更情况

1、涉及的范围

截止 2012 年 12 月 31 日，公司投资性房地产项目目前主要集中在昆山、连云港等地区，作为出租用途的投资性房地产项目如下表：

单位：人民币元

项 目 名 称	账面原值
世贸广场百货超市商业街项目	632,202,514.93
连云港中茵大卖场超市项目	61,689,968.34
合 计	693,892,483.27

2、变更原因及依据

根据公司业务经营的实际情况，公司持有的部分物业用于经营性租赁方式出租，属于投资性房地产。为了更准确地反映公司持有的投资性房地产的价值，增强公司财务信息的准确性。鉴于公司目前投资性房地产项目位于所在城市的核心区域，有活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行计量具有可操作性，也是目前国际通行的成熟方法，可以更加真实客观地反映公司价值，有助于广大投资者更全面地了解公司经营和资产情况。

3、变更前后的会计政策

(1) 本次会计政策变更前采用的会计政策：

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用与本公司固定资产相同的折旧政策，按年限平均法计提折旧。预计使用寿命为 40 年、预计净残值率为 10%，年折旧率 2.25%。资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。如果已计提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复，前期已计提的减值准备不得转回。

(2) 本次会计政策变更后采用的会计政策：

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

二、董事会关于本次会计政策变更合理性的说明

为了更准确地反映公司持有的投资性房地产的价值，根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》相关规定，公司将投资性房地产的后续计量模式，由成本计量模式改为公允价值计量模式。

根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》等规范性文件的要求，公司董事会认为：当前公司开发的项目为住宅及商业地产，而持有商业地产的部分物业用于经营性租赁方式出租，属于投资性房地产，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量有助于增强公司财务信息的准确性，便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况及经营成果，采用公允价值对公司投资性房地产进行后续计量具备合理性。鉴于公司现有的已出租投资性房地产项目位于昆山、连云港等所在城市的核心区域，有活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出科学合理的估计。上述投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得。其投资性房地产的后续计量方法符合《企业会计准则（2006）》规定的采用公允价值模式计量要求。采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量是目前国际通行的成熟方法，可以更加真实客观地反映公司价值，有助于广大投资者更全面地了解公司经营和资产情况，更能公允、恰当反映中茵股份的财务状况和经营成果。因此，采用公允价值模式后续计量方法的会计政策能够提供更可靠、更合理的会计信息。

三、本次会计政策变更对公司的影响

根据企业会计准则规定，本次会计政策变更公司对 2008 年 12 月 31 日、2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日财务报表进行了追溯调整。由于截止 2011 年 12 月 31 日在建投资性房地产尚未正式完工，该类项目在未达到预定可使用状态前仍以成本模式计量，因此本次会计政策变更对 2008 年 12 月 31 日、2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日的会计报表无实质性影响，本次会计政策变更只对投资性房地产中已出租的房屋建筑物公允价值变动产生的相关影响进行追溯调整。

根据公司聘请的银信资产评估有限公司对已出租的投资性房地产出具的评估报告，截至

2011 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日公司已出租投资性房地产江苏中茵置业有限公司的中茵世贸广场项目（超市、百货及精品商业街）和连云港中茵房地产有限公司的大卖场超市项目按未来租金收益法计算的公允价值与账面价值如下表所示：

单位：人民币元

项目名称	2012 年当年度影响额					
	公允价值变 动损益	冲回计提的 累计折旧	计提递延所 得税负债	净利润影响 额	归属于母公 司净利润	归属于少数 股东净利润
	C3=C2-C1	D3=D2-D1	E3=E2-E3	F3=F2-F1	G3=G2-G1	H3=H2-H1
中茵世贸广 场百货超市 商业街项目	5,578,596.53	14,224,556.59	4,950,788.28	14,852,364.84	14,852,364.84	
连云港中茵 大卖场超市 项目	3,501,488.00	1,850,699.05	1,338,046.77	4,014,140.28	2,809,898.20	1,204,242.08
合计	9,080,084.53	16,075,255.64	6,288,835.05	18,866,505.12	17,662,263.04	1,204,242.08

项目名称	2011 年累计影响数							
	账面原值	公允价值	公允价值变动损益	冲回计提的累计折旧	计提递延所得税负债	累计净利润影响额	归属于母公司净利润	归属于少数股东净利润
序号	A1	B1	C1=B1-A1	D1	E1= (C1+D1) *税率	F1=C1+D1-E1	G1=F1*持股比例	H1=F1-G1
中茵世贸广场百货超市商业街项目	609,722,791.46	610,955,189.00	1,232,397.54	3,804,449.60	1,259,211.78	3,777,635.36	3,777,635.36	
连云港中茵大卖场超市项目	61,689,968.34	62,966,614.00	1,276,645.66	514,083.07	447,682.18	1,343,046.55	940,132.58	402,913.96
合计	671,412,759.80	673,921,803.00	2,509,043.20	4,318,532.67	1,706,893.96	5,120,681.91	4,717,767.94	402,913.96

项目名称	2012 年累计影响数							
	账面原值	公允价值	公允价值变动损益	冲回计提的累计折旧	计提递延所得税负债	累计净利润影响额	归属于母公司净利润	归属于少数股东净利润
序号	A2	B2	C2=B2-A2	D2	E2= (C2+D2) *税率	F2=C2+D2-E2	G2=F2*持股比例	H2=F2-G2
中茵世贸广场百货超市商业街项目	632,202,514.93	639,013,509.00	6,810,994.07	18,029,006.19	6,210,000.06	18,630,000.20	18,630,000.20	
连云港中茵大卖场超市项目	61,689,968.34	66,468,102.00	4,778,133.66	2,364,782.12	1,785,728.95	5,357,186.83	3,750,030.78	1,607,156.05
合计	693,892,483.27	705,481,611.00	11,589,127.73	20,393,788.31	7,995,729.01	23,987,187.03	22,380,030.98	1,607,156.05

上述调整对定期报告合并所有者权益及合并净利润的影响如下：

1、对2011年12月31日合并所有者权益及2011年度合并净利润的影响（单位：人民币元）

项目	变更前	变更后	影响金额	影响比例
股本	327,374,896.00	327,374,896.00	-	-
资本公积	251,090,684.40	251,090,684.40	-	-
盈余公积	43,136,112.48	43,136,112.48	-	-
未分配利润	74,149,896.36	78,867,664.31	4,717,767.95	6.36%
归属于母公司所有者权益合计	695,751,589.24	700,469,357.19	4,717,767.95	0.68%
少数股东权益	92,682,541.70	93,085,455.66	402,913.96	0.43%
所有者权益合计	788,434,130.94	793,554,812.85	5,120,681.91	0.65%
净利润	190,945,905.08	196,066,586.99	5,120,681.91	2.68%
其中：归属于母公司所有者的净利润	178,023,658.10	182,741,426.05	4,717,767.95	2.65%
少数股东损益	12,922,246.98	13,325,160.94	402,913.96	3.12%

2、会计政策变更预计对公司 2012 年年度报告的影响

由于在建的投资性房地产预计截至 2012 年 12 月 31 日未达到预定可使用状态前仍以成本模式计量，因此此项会计政策变更预计对公司 2012 年年度报告的影响主要为已出租投资性房地产。由于公允价值变动计入当期，公允价值变动损益部分为 9,080,084.53 元，以及由于会计政策变更后，对于投资性房地产不需要进行折旧摊销导致增加利润 16,075,255.64 元，扣除递延所得税负债的影响 6,288,835.05 元，共增加净利润 18,866,505.12 元，其中归属于母公司所有者的净利润为 17,662,263.04 元。

3、会计政策变更预计对公司所得税的影响

此项会计政策变更预计对公司 2011 年度以后年度报告所得税的影响主要为已出租投资性房地产折旧和公允价值变动所产生的影响。按企业会计准则规定，公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量后，不对其计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

根据税法有关规定，公允价值变动产生的损益不计入应纳税所得额。同时，应按税法规定提取当期未计提的折旧或者摊销，调减当期应纳税所得额。因此会计政策的变更只对会计利润产生影响，不会对应纳税所得额产生影响。上述因为按照公允价值模式处理的投资性房地产账面价值与计税基础不一致产生的差异，根据企业会计准则和税法规定相应计提递延所得税和作所得税纳税调整处理。

4、会计政策变更预计对公司 2012 年度现金流量的影响

本次会计政策变更对公司现金流量预计不会产生影响。

四、独立董事对本次会计政策变更的独立意见

公司目前投资性房地产项目主要位于昆山、连云港等区域，有活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对公司投资性房地产进行后续计量具有可操作性。公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量，能够真实、客观地反映公司资产价值，有利于维护公司及广大投资者的利益。本次会计政策变更符合企业会计准则的规定，以公允价值对投资性房地产进行后续计量，是合理、可行的。我们审阅了公司聘请的银信资产评估有限公司出具的《关于江苏中茵置业有限公司基于财务报告目的所涉及的中茵世贸广场公允价值的评估报告书》、《关于连云港中茵房地产有限公司基于财务报告目的所涉及的中茵名都大卖场超市公允价值的评估报告书》，认为其评估假设、评估过程以及评估结果是客观、审慎和合理的。

作为独立董事，我们同意公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量。

五、监事会对本次会计政策变更的意见

公司监事会认为公司对投资性房地产采用公允价值计量符合企业会计准则相关规定，能够真实、全面地反映公司所持有的投资性房地产的真实价值，没有损害公司和全体股东的利益，同意公司自2012年1月1日起采用公允价值对投资性房地产进行计量。

六、会计师事务所专项审计意见

根据《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》规定，我们聘请立信会计师事务所对上述变更事项进行专项审核，并出具了信会师报字[2013]第111844号《关于中茵股份有限公司会计政策变更情况的专项审计报告》。专项审计报告审计意见认为：中茵股份上述会计政策变更在所有重大方面符合企业会计准则的规定。

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司利润分配政策为按公司生产经营实际需要情况决定分配政策。

公司每年现金分红比例不低于当年可分配利润的 30%。

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

√ 不适用

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2012 年	0	0	0	0	100,744,195.41	
2011 年	0	0	0	0	182,741,426.05	
2010 年	0	0	0	0	111,469,300.28	

由于公司母公司累计未分配利润为负数，公司不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

五、积极履行社会责任的工作情况**(四) 社会责任工作情况**

报告期内，公司治理规范，全年无重大安全及质量责任事故，全年无重大环保问题。

在未来的经营实践中，公司将进一步推动和完善社会责任工作的科学管理，把满足股东、客户、员工、社会和环境的需要作为企业的自觉行为，为股东创造更大的价值，为客户提供舒适宜居产品，为员工营造全面的发展平台，为社会发展担当起更大的责任。

六、其他披露事项

公司已于 2013 年 2 月 20 日完成公司董事会、监事会及高管人员换届事项，详情请参阅 2013 年 2 月 21 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站之相关公告。

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
2012 年 3 月 12 日，西藏中茵出资 580 万元人民币收购西藏泰达 55% 股权，股权过户手续已完成，公司介入医药行业，西藏泰达 2012 年归属于母公司利润为 177.70 万元，占公司净利润总额的 1.76 %。	2012 年 3 月 13 日，《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》及 www.sse.com.cn .
2012 年 11 月 11 日，西藏中茵拟以 2.912 亿元的价格受让玉斌公司 26% 的股权，公司介入黄金行业，该事项已经公司七届二十四次董事会会议审议通过，尚须经公司股东大会审议批准。	2012 年 11 月 13 日，《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》及 www.sse.com.cn .

五、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、重大关联交易

(一) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
2012 年 11 月 11 日，经公司七届十四次董事会会议审议批准，西藏中茵、中茵集团和林芝中茵与李广武先生签署《关于蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司之股权转让协议》。受让方拟以 7.3920 亿元（暂定）的价格受让李广武先生持有玉斌公司 66% 的股权，其中西藏中茵拟以 2.912 亿元的价格受让其中玉斌公司 26% 的股权，该事项须经公司股东大会审议批准。 西藏中茵、林芝中茵、中茵集团存在关联关系。	2013 年 11 月 13 日，《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》和 www.sse.com.cn 。

七、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

本年度公司无托管事项。

2、承包情况

本年度公司无承包事项。

3、租赁情况

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

(1) 公司控股子公司江苏中茵置业有限公司与昆山时尚百盛商业发展有限公司签订租赁协议，出租世贸广场地下一层至地上三层，租赁期为 20 年，2011 年 11 月 8 日开始起租，租金标准在租赁期内分段计算，本期共计应收取租金为人民币 14,161,202.66 元。

(2) 公司控股子公司江苏中茵置业有限公司与苏州悦家超市有限公司签订租赁协议，出租世贸广场地下一层、地下二层，租赁期为 20 年，2011 年 1 月 1 日开始起租，租金以固定租金与可变租金之和，固定租金为年租金人民币 650 万元，可变租金为自租赁起始日起的任一公历年度的年净销售额大于人民币 2.8 亿元时，该公历年可变租金为该年净销售额中超过 2.8 亿元部分的 2.5%，若年净销售额小于等于 2.8 亿元时，可变租金为 0，本期共计应收取租金为人民币 650 万元。

(3) 公司控股子公司连云港中茵房地产有限公司与徐州悦家商业有限公司签订租赁协议，出租中茵名都 S4 号楼一层至三层，租赁期为 20 年，2011 年 10 月 9 日开始起租，自租赁起始日起第一年，年租金为人民币 72 万元，第二年开始，月租金以承租方月净销售额的 2.7%减去 6 万元。若上述月份的月销售额的 2.7%不足 6 万元，则不收取租金，6 万元与月净销售额的 2.7%的差额部分留待下月减免。累计减免租金达到人民币 72 万元的第二个月起，按照承租方年销售额的 2.7%收取年度租金。本期共计应收取租金为人民币 704,956.40 元。

(二) 担保情况

单位:亿元 币种:人民币

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	4.5
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	4.5
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	4.5
担保总额占公司净资产的比例(%)	49.36

经公司七届二十二次董事会会议审议并经公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过, 公司为子公司的子公司江苏中茵置业有限公司提供 2.5 亿元人民币担保。

经公司七届二十五次董事会会议审议并经公司 2012 年第二次临时股东大会审议通过, 公司为子公司昆山中茵世贸广场酒店有限公司提供 2 亿元人民币担保。

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	是否有履行期限	是否及时严格履行
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	苏州中茵集团有限公司	(1) 本次重大资产重组事项完成后, 中茵集团所控股的房地产开发项目公司江苏莱茵达置业有限公司、昆山中茵置业有限公司、苏州中茵置业有限公司和苏州莱茵达置业有限公司将不再以任何方式获取新的土地开展新的房地产开发项目。(2) 本次重大资产重组事项完成后, 中茵集团未来不会以控股、参股、联营等方式, 直接、间接或代表任何人士、公司或单位在江苏省境内从事房地产开发业务。未来在江苏省境内的房地产开发项目将以天华股份及其控股子公司为主体进行。(3) 本次重大资产重组事项完成后, 在任何地区, 只要天华股份及其控股子公司参与相关土地的招拍挂, 中茵集团及其下属其他房地产企业都不会参与该等招拍挂。	否	是
	解决同业竞争	高建荣先生	(1) 本次重大资产重组事项完成后, 作为天华股份、中茵集团的实际控制人, 高建荣先生未来不会以控股、控制等方式, 直接、间接或代表任何人士、公司或单位在江苏省境内从事房地产的开发业务。(2) 本次重大资产重组事项完成后, 作为天华股份、中茵集团的实际控制人, 高建荣先生将在法律、法规、规范性文件及天华股份《公司章程》所规定的框架内, 利用自身作为中茵集团控股股东之地位, 行使股东权利、促	否	是

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

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	100
境内会计师事务所报审年限	6 年

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

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

十一、 其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

单位：股

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

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数			15,358	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		15,237
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	51.71	169,270,000	-32,801,000	0	质 押：169,270,000
高建荣	境内自然人	12.61	41,274,966		0	质 押：41,274,966
冯飞飞	境内自然人	10.02	32,801,000	32,801,000	0	质 押：32,801,000
邢丽丽	境内自然人	0.70	2,300,500	2,300,500	0	未知
国泰基金公司－中行－国泰中诚分级 2 号资产管理计划	境内自然人	0.61	2,006,627	2,006,627	0	未知
袁峰	境内自然人	0.59	1,942,146	1,942,146	0	未知
李振羽	境内自然人	0.43	1,418,669	1,418,669	0	未知
汤国兰	境内自然人	0.31	1,000,000	1,000,000	0	未知
张雁	境内自然人	0.28	929,490	929,490	0	未知
阮惠珍	境内自然人	0.27	898,135	898,135	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	
苏州中茵集团有限公司		169,270,000			人民币普通股	
高建荣		41,274,966			人民币普通股	
冯飞飞		32,801,000			人民币普通股	
邢丽丽		2,300,500			人民币普通股	
国泰基金公司－中行－国泰中诚分级 2 号资产管理计划		2,006,627			人民币普通股	
袁峰		1,942,146			人民币普通股	
李振羽		1,418,669			人民币普通股	
汤国兰		1,000,000			人民币普通股	
张雁		929,490			人民币普通股	
阮惠珍		898,135			人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司第二大高建荣先生与第三大股东冯飞飞女士系配偶关系，两人均为第一大股东中茵集团之股东，高建荣先生系公司实际控制人，未知其它前十名股东之间存在关联关系，也未知其它前十名无限售条件股东之间存在关联关系。				

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	苏州中茵集团有限公司
单位负责人或法定代表人	高建荣
成立日期	2003 年 8 月 21 日
组织机构代码	75321427-3
注册资本	10,000
主要经营业务	对房地产、宾馆、纺织、化工、电子及通信设备行业

2、 自然人

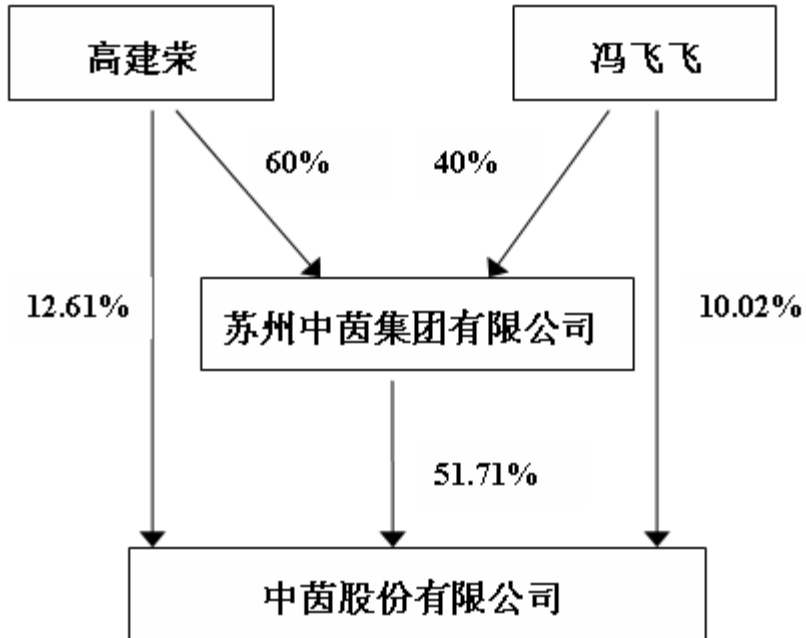
姓名	高建荣
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	是，加拿大
最近 5 年内的职业及职务	董事、董事长

(二) 实际控制人情况

1、 自然人

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

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

公司实际控制人高建荣先生与冯飞飞女士系配偶关系。

五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）	报告期从股东单位获得的应付报酬总额（万元）
高建荣	董事长	男	51	2010-3-18	2016-2-19	41,274,966	41,274,966			5	30
徐庆华	董事、总裁	男	52	2010-3-18	2016-2-19	0	0			85	
李时英	董事、财务总监	女	51	2010-3-18	2016-2-19	0	0			55	
鲍虎军	独立董事	男	45	2010-3-18	2013-2-20	0	0			8	
鲁爱民	独立董事	女	48	2010-3-18	2013-2-20	0	0			8	
茅树捷	代监事长	男	36	2010-3-18	2016-2-19	0	0			52	
陈建	监事	男	43	2010-3-18	2016-2-19	0	0			39.4	
张金成	监事	男	34	2010-3-18	2016-2-19	0	0			5	30
吴年有	董秘、副总裁	男	43	2010-3-18	2016-2-19	0	0			30	
曹勇	副总裁	男	50	2010-3-18	2016-2-19	0	0			30	
合计	/	/	/	/	/	41,274,966	41,274,966		/	317.4	60

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

徐庆华：曾任苏州中茵集团有限公司总裁。现任中茵股份有限公司董事、总裁。

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

鲍虎军：浙江大学计算机和辅助设计与图形学国家重点实验室主任、教授。现任中茵股份有限公司独立董事。

鲁爱民：浙江工业大学经贸学院会计系主任、浙江省会计学会理事。现任中茵股份有限公司独立董事。

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

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

张金成：曾任职于连云港市西苑中学，曾任中茵股份有限公司监事长。现任苏州中茵集团有限公司董事、副总裁。

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

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

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

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

(二) 在其他单位任职情况

截止本报告期末公司无董事、监事、高管在其他单位任职。

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董、监事的报酬由股东大会审议，高级管理人员的报酬由董事会审议。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司实际情况，参照本地区、同行业上市公司年薪状况制定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	按照公司制定的经济责任制指标完成情况实际发放。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	317.4 万元

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张金成	监事长	离任	工作需要

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内公司核心技术团队或关键技术人员稳定，未发生变动。

六、 母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	58
主要子公司在职员工的数量	1,617
在职员工的数量合计	1,675
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	1,056
技术人员	133
财务人员	56
行政人员	430
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	6
本科	605
大专	683
大专以下	381
合计	1,675

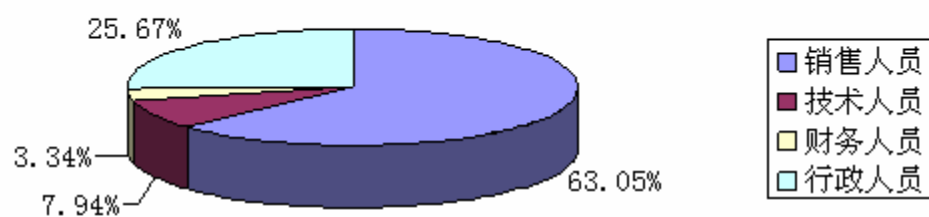
(二) 薪酬政策

公司主要实施月度固定薪酬、年度绩效考核及年度业绩奖金三者相结合的薪酬政策。

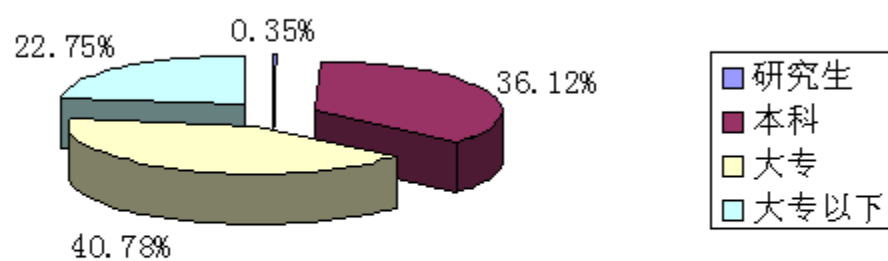
(三) 培训计划

- 1、人力资源部统一组织，分部门分条线开展专业培训；
- 2、采用多种方式，多种渠道，内外训相结合，以内训为主；
- 3、分层级，分部门，分专业对员工开展培训，培训对象覆盖面广；
- 4、加强新员工培训与校招应届生培训，使新员工尽快适应公司要求；
- 5、突出专业类培训的实用性、针对性，以培训作为提高绩效的一种手段；
- 6、加大培训的资源投入，使员工能通过培训获得个人的提升。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图:



第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

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

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

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

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2011 年度股东大会	2012-3-16	《2011 年度董事会工作报告》、《2011 年度报告及摘要》等。	通过	《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、 www.sse.com.cn	2012-3-17
2012 年第一次临时股东大会	2012-11-9	关于为全资子公司的子公司徐州中茵置业有限公司提供担保的议案	通过	《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、 www.sse.com.cn	2012-11-10
2012 年第二次临时股东大会	2012-12-20	关于为子公司昆山中茵世贸广场酒店有限公司提供担保的议案》	通过	《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、 www.sse.com.cn	2012-12-21

三、 董事履行职责情况

（一）董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
高建荣	否	13	13	12	0	0	否	2
徐庆华	否	13	13	12	0	0	否	3
李时英	否	13	13	12	0	0	否	3
鲍虎军	是	13	13	12	0	0	否	2
鲁爱民	是	13	13	12	0	0	否	3

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

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

公司董事会下设战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会。

2012 年度，审计委员会各位委员积极参与并指导公司财务政策的制定，督促并检查日常审计情况，审查公司的会计政策、财务政策、财务状况以及财务报告，定期了解公司的财务状况和经营状况。

委员会认为报告期内公司提供的财务报告均能严格按照《企业会计准则》和企业会计制度的要求来编制，未发现重大错误和遗漏，特别是根据《公司审计委员会工作规程》和上海证券交易所及湖北证监局要求，在公司 2011 年度财务报告提交审计机构审计前进行了审阅，作出了同意提交审计的书面意见；在审计机构提交初步审计意见后又进行了审阅，作出了同意提交董事会审议的书面意见和表决意见。同时审计委员会仔细审核了公司 2011 年的财务报告，认为该报告公允地反映了公司资产、负债、权益和经营情况。

委员会认为公司的外部审计机构立信会计师事务所能较好地履行其审计责任，建议公司继续聘立信会计师事务所为公司 2013 年度财务审计机构。

2012 年度，公司薪酬与考核委员会各委员积极参加公司关于薪酬制订与考核方面的会议，对公司高管及董、监事报酬和考核办法提出了意见，审核调查了公司绩效考核、工资奖金及福利发放情况。委员会认为公司的薪酬制度和绩效考核办法在体现工作绩效和公司员工利益上符合多劳多得和岗位绩效的原则。同时委员会指导公司完善了公司的薪酬制度以及考核机制，完

善了公司的福利制度，提出在 2013 年继续实行薪酬浮动考核制度，改革工资结构，并在适当时机推出股权激励方案，以便更好地调动公司全体员工的积极性，提高工作效率，体现薪酬奖金与绩效挂钩的原则。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

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

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

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面保持独立性，能自主经营。

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司依据《企业内部控制基本规范》及其配套指引和《上海证券交易所上市公司内部控制指引》建立内部控制各项制度，包括《公司章程》、《公司信息披露事务管理制度》、公司股东大会、董事会、监事会议事规则、《公司投资者关系管理制度》、《公司年度报告工作制度》、《公司对外信息报送和使用制度》、《公司担保管理办法》、《关于本公司董事、监事及高管人员所持本公司股份及其变动管理办法》、《公司财务管理制度》、《公司内部审计制度》以及公司各相关业务部门的运营管理制度等，公司内控的制度建设已基本完善。

董事会认为公司内部控制设计较为合理，执行有效，能够合理地保证内部控制目标的达成，公司在 2012 年度未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

公司七届十七次董事会会议审议通过了《2012 年度内部控制规范实施工作方案》（详见www.sse.com.cn）。

二、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已建立《年报披露重大差错责任追究制度》，报告期内，公司未有重大差错情况。

第十节 财务审计报告

信会师报字[2013]第 111939 号

中茵股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中茵股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2012 年度的利润表和合并利润表、2012 年度的现金流量表和合并现金流量表、2012 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：周琪

中国注册会计师：田华

中国·上海

二〇一三年四月十四日

中茵股份有限公司
资产负债表
2012 年 12 月 31 日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十一	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,018,402.26	14,995,079.36
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		2,975,271.52	2,189,418.11
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(一)	116,435,550.00	130,608,125.00
存货		287,115,023.43	158,786,660.34
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		407,544,247.21	306,579,282.81
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)	527,298,035.25	361,498,035.25
投资性房地产			
固定资产		2,002,102.87	2,009,466.60
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		793,333.33	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		530,093,471.45	363,507,501.85
资产总计		937,637,718.66	670,086,784.66

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 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
资产负债表（续）
2012 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注十一	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		14,689,581.77	6,852,850.42
预收款项		33,612,400.92	11,604,446.92
应付职工薪酬		115,161.98	126,340.87
应交税费		-2,836,761.56	143,836.38
应付利息			224,352.74
应付股利		64,960.00	64,960.00
其他应付款		319,428,546.42	134,362,975.62
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		365,073,889.53	153,379,762.95
非流动负债：			
长期借款		200,000,000.00	125,000,000.00
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		200,000,000.00	125,000,000.00
负债合计		565,073,889.53	278,379,762.95
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		327,374,896.00	327,374,896.00
资本公积		445,222,870.93	445,222,870.93
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		24,177,177.16	24,177,177.16
一般风险准备			
未分配利润		-424,211,114.96	-405,067,922.38
所有者权益（或股东权益）合计		372,563,829.13	391,707,021.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计		937,637,718.66	670,086,784.66

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 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
合并资产负债表
2012年12月31日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	(一)	195,375,511.38	270,889,775.63
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	(二)		2,200,000.00
应收账款	(三)	175,514,574.89	203,383,141.22
预付款项	(五)	362,251,837.20	552,928,900.33
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	(四)	36,765,188.99	20,504,971.84
买入返售金融资产			
存货	(六)	3,173,272,108.82	2,829,213,229.25
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,943,179,221.28	3,879,120,018.27
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	(七)	705,481,611.00	673,921,803.00
固定资产	(八)	351,456,285.74	28,445,704.08
在建工程	(九)	2,027,289.00	
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十)	2,420,698.19	
开发支出			
商誉	(十一)	4,966,690.95	
长期待摊费用	(十二)	7,294,947.98	
递延所得税资产	(十三)	17,933,088.86	14,507,708.48
其他非流动资产	(十五)	180,503,030.30	
非流动资产合计		1,272,083,642.02	716,875,215.56
资产总计		5,215,262,863.30	4,595,995,233.83

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
合并资产负债表（续）
2012 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	（十六）	200,000,000.00	240,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	（十七）		7,000,000.00
应付账款	（十八）	701,410,486.95	586,537,255.38
预收款项	（十九）	1,364,177,165.87	1,118,505,376.42
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	（二十）	2,508,391.15	854,375.26
应交税费	（二十一）	-74,614,586.90	-78,184,158.51
应付利息	（二十二）		1,472,686.07
应付股利	（二十三）	12,524,474.07	64,960.00
其他应付款	（二十四）	519,032,314.98	765,633,032.40
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	（二十五）	303,000,000.00	677,850,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,028,038,246.12	3,319,733,527.02
非流动负债：			
长期借款	（二十六）	1,167,000,000.00	481,000,000.00
应付债券			
长期应付款	（二十七）	100,530,718.75	
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	（十三）	7,995,729.01	1,706,893.96
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,275,526,447.76	482,706,893.96
负债合计		4,303,564,693.88	3,802,440,420.98
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	（二十八）	327,374,896.00	327,374,896.00
资本公积	（二十九）	251,090,684.40	251,090,684.40
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	（三十）	43,136,112.48	43,136,112.48
一般风险准备			
未分配利润	（三十一）	179,611,859.72	78,867,664.31
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		801,213,552.60	700,469,357.19
少数股东权益		110,484,616.82	93,085,455.66
所有者权益（或股东权益）合计		911,698,169.42	793,554,812.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计		5,215,262,863.30	4,595,995,233.83

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
利润表
2012 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十二	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		2,476,365.71	1,638,893.76
管理费用		15,084,900.54	11,188,121.22
财务费用		2,323,153.68	-35,179.30
资产减值损失		-700,425.00	6,874,325.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
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）		-19,183,994.93	-19,666,160.68
加：营业外收入		67,355.00	131,860,266.06
减：营业外支出		26,552.65	170,000.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-19,143,192.58	112,024,105.38
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-19,143,192.58	112,024,105.38
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-19,143,192.58	112,024,105.38

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
合并利润表
2012 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,353,074,410.68	674,966,386.00
其中：营业收入	（三十二）	1,353,074,410.68	674,966,386.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,209,508,570.53	584,007,011.73
其中：营业成本	（三十二）	833,366,803.25	451,390,835.81
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	（三十四）	115,361,803.69	51,308,358.48
销售费用	（三十五）	172,498,522.46	33,024,046.24
管理费用	（三十六）	77,116,778.53	52,115,444.00
财务费用	（三十七）	19,574,922.37	6,144,282.82
资产减值损失	（三十九）	-8,410,259.77	-9,975,955.62
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	（三十八）	9,080,084.53	2,509,043.20
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）		152,645,924.68	93,468,417.47
加：营业外收入	（四十）	17,480,125.56	137,119,352.39
减：营业外支出	（四十一）	2,639,939.34	4,034,743.34
其中：非流动资产处置损失		27315.74	5418.80
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		167,486,110.90	226,553,026.52
减：所得税费用	（四十二）	50,024,552.65	30,486,439.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		117,461,558.25	196,066,586.99
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		100,744,195.41	182,741,426.05
少数股东损益		16,717,362.84	13,325,160.94
六、每股收益：	（四十三）		
（一）基本每股收益		0.31	0.56
（二）稀释每股收益		0.31	0.56
七、其他综合收益	（四十四）		
八、综合收益总额		117,461,558.25	196,066,586.99
归属于母公司所有者的综合收益总额		100,744,195.41	182,741,426.05
归属于少数股东的综合收益总额		16,717,362.84	13,325,160.94

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
现金流量表
2012 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	22,007,954.00	11,604,446.92
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	262,420,572.11	145,015,570.42
经营活动现金流入小计	284,428,526.11	156,620,017.34
购买商品、接受劳务支付的现金	110,411,520.74	85,621,483.89
支付给职工以及为职工支付的现金	9,688,361.64	6,439,765.41
支付的各项税费	3,618,769.31	1,131,854.35
支付其他与经营活动有关的现金	44,165,976.44	155,822,055.01
经营活动现金流出小计	167,884,628.13	249,015,158.66
经营活动产生的现金流量净额	116,543,897.98	-92,395,141.32
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		
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	1,302,166.00	1,424,564.00
投资支付的现金	163,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	164,302,166.00	1,424,564.00
投资活动产生的现金流量净额	-164,302,166.00	-1,424,564.00
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	75,000,000.00	80,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	224,420,000.00	
筹资活动现金流入小计	299,420,000.00	80,000,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,442,216.78	3,961,256.63
支付其他与筹资活动有关的现金	250,196,192.30	5,860,520.48
筹资活动现金流出小计	265,638,409.08	9,821,777.11
筹资活动产生的现金流量净额	33,781,590.92	70,178,222.89
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	-13,976,677.10	-23,641,482.43
加: 期初现金及现金等价物余额	14,995,079.36	38,636,561.79
六、期末现金及现金等价物余额	1,018,402.26	14,995,079.36

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
合并现金流量表
2012 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,621,453,443.82	1,049,725,556.18
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(四十五)	88,378,830.90	294,011,421.30
经营活动现金流入小计		1,709,832,274.72	1,343,736,977.48
购买商品、接受劳务支付的现金		1,007,043,654.72	1,356,643,675.11
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		68,089,510.93	24,777,541.81
支付的各项税费		172,788,178.84	121,856,313.31
支付其他与经营活动有关的现金	(四十五)	221,915,894.69	104,435,335.97
经营活动现金流出小计		1,469,837,239.18	1,607,712,866.20
经营活动产生的现金流量净额		239,995,035.54	-263,975,888.72
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		241,597.17	759,510.00
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	(四十五)	3,455,789.60	
投资活动现金流入小计		3,697,386.77	759,510.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		35,643,327.71	39,190,642.60
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		35,643,327.71	39,190,642.60
投资活动产生的现金流量净额		-31,945,940.94	-38,431,132.60
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		1,444,000,000.00	1,026,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十五)	1,074,598,667.69	247,839,528.11
筹资活动现金流入小计		2,518,598,667.69	1,273,839,528.11
偿还债务支付的现金		1,172,850,000.00	254,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		178,595,528.04	120,891,171.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十五)	1,429,342,596.03	526,832,735.46
筹资活动现金流出小计		2,780,788,124.07	901,723,906.79
筹资活动产生的现金流量净额		-262,189,456.38	372,115,621.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-203.70	
五、现金及现金等价物净增加额		-54,140,565.48	69,708,600.00
加：期初现金及现金等价物余额		241,425,830.78	171,717,230.78
六、期末现金及现金等价物余额		187,285,265.30	241,425,830.78

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
2012 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 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）
2012 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	327,374,896.00	445,222,870.93			24,177,177.16		-517,092,027.76	279,682,916.33
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		-517,092,027.76	279,682,916.33
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							112,024,105.38	112,024,105.38
（一）净利润							112,024,105.38	112,024,105.38
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							112,024,105.38	112,024,105.38
（三）所有者投入和减少资本								
1．所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配								
1．提取盈余公积								
2．提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配								
4．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
（六）专项储备								
1．本期提取								
2．本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	327,374,896.00	445,222,870.93			24,177,177.16		-405,067,922.38	391,707,021.71

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
2012 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

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

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）
2012 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	327,374,896.00	251,090,684.40			43,136,112.48		-103,873,761.74		79,760,294.72
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	251,090,684.40			43,136,112.48		-103,873,761.74		79,760,294.72
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							182,741,426.05		13,325,160.94
（一）净利润							182,741,426.05		13,325,160.94
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							182,741,426.05		13,325,160.94
（三）所有者投入和减少资本									
1．所有者投入资本									
2．股份支付计入所有者权益的金额									
3．其他									
（四）利润分配									
1．提取盈余公积									
2．提取一般风险准备									
3．对所有者（或股东）的分配									
4．其他									
（五）所有者权益内部结转									
1．资本公积转增资本（或股本）									
2．盈余公积转增资本（或股本）									
3．盈余公积弥补亏损									
4．其他									
（六）专项储备									
1．本期提取									
2．本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	327,374,896.00	251,090,684.40			43,136,112.48		78,867,664.31		93,085,455.66

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 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 二〇一二年度财务报表附注

一、 公司基本情况

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

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

州中茵集团有限公司（以下简称中茵集团），苏州中茵集团有限公司成为本公司第一大股东。2008 年 2 月 20 日，经本公司 2008 年第一次临时股东大会审议通过，公司名称由“湖北天华股份有限公司”变更为“中茵股份有限公司”，公司注册号由：4200001000352 转换为 420000000013340，公司股票代码及简称不变。

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

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

本公司的母公司为苏州中茵集团有限公司，本公司的实际控制人为高建荣、冯飞飞。公司经营范围为：房地产开发经营；物业管理；酒店投资及酒店管理；对房地产、纺织、化工、电子及通信设备行业进行投资经营；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。

二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

（一） 财务报表的编制基础

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

(二) 遵循企业会计准则的声明

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

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、 同一控制下企业合并

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

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

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

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

2、 非同一控制下的企业合并

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

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

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

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

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

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

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

(六) 合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

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

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

(七) 现金及现金等价物的确定标准

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

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

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

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

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

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

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

（2）持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

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

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

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

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，

并将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

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

4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

- （1）可供出售金融资产的减值准备：

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提：

单项金额重大的判断依据或金额标准：应收款项余额前五名。

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

2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
组合 1	除已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
组合 2	期末对于不适用按类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
组合 1	账龄分析法
组合 2	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

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

坏账准备的计提方法：结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例

(十一) 存货

1、 存货的分类

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

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

(1) 除房地产行业外存货跌价准备计提方法：

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

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

和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

(2) 房地产业相关的存货存货跌价准备计提方法：

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法

(2) 包装物采用一次转销法

6、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

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

7、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

8、 出租开发产品及周转房的摊销方法

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

(十二) 长期股权投资

1、 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、 后续计量及损益确认

（1）后续计量

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

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

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

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

（2）损益确认

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

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其

他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

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

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

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

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

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

除因企业合并形成的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。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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

(十四) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

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

2、 各类固定资产的折旧方法

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

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

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

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

(十五) 在建工程

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十六) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

(十七) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不

满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

4、 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

5、 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

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

(十八) 商誉

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

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

(十九) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

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

(二十) 预计负债

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

1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；

(2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

(二十一) 股份支付及权益工具

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

1、 以权益结算的股份支付及权益工具

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

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

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

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

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、 以现金结算的股份支付及权益工具

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

(二十二) 收入

1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

2、 确认让渡资产使用权收入的依据

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

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

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

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

4、 房地产销售

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

5、 出租物业收入

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

(二十三) 政府补助

1、 类型

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

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。

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

(二十五) 经营租赁、融资租赁

1、 经营租赁会计处理

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

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

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

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

2、 融资租赁会计处理

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

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

(二十六) 关联方

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

本公司的关联方包括但不限于:

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

(10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

(二十七) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

投资性房地产的后续计量方法由成本模式计量变更为公允价值模式计量。

公司目前主要投资性房地产位于江苏省昆山市、连云港市等中心区域，所在地均有活跃的房地产交易市场，且公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计。上述投资性房地产的公允价值也能够持续可靠取得。其投资性房地产的后续计量方法符合《企业会计准则（2006）》规定的采用公允价值模式计量要求。公司的主要房地产主要用于出租，采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量是目前国际通行的成熟方法，可以更加真实客观地反映公司价值，有助于广大投资者更全面地了解公司经营和资产情况，更能公允、恰当反映中茵股份的财务状况和经营成果。因此，采用公允价值模式后续计量方法的会计政策更能够提供更可靠、更相关的会计信息。根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》和《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》规定，根据中茵股份 2012 年第七届二十六次董事会议决议批准，对会计政策中投资性房地产的后续计量方法由成本模式计量变更为公允价值模式计量。

会计政策的变更对定期报告合并所有者权益及合并净利润的影响如下：

受影响的报表项目名称	本期影响金额（调增+，调减-）	上期影响金额（调增+，调减-）
投资性房地产-累计折旧	-16,075,255.64	-4,318,532.67
公允价值变动损益	9,080,084.53	2,509,043.20
递延所得税负债	6,288,835.05	1,706,893.97
主营业务成本	-16,075,255.64	-4,318,532.67
所得税费用	6,288,835.05	1,706,893.97
净利润	18,866,505.12	5,120,681.91
其中：归属于母公司所有者的净利润	17,662,263.04	4,717,767.95
少数股东损益	1,204,242.08	402,913.96
未分配利润	17,662,263.04	4,717,767.95
归属于母公司所有者权益合计	17,662,263.04	4,717,767.95
少数股东权益	1,204,242.08	402,913.96

2、 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

(二十八) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期末发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

2、 未来适用法

本报告期末发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

三、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、17%
营业税	按应税营业收入计征	5%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%、15%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	2%、3%

(二) 税收优惠及批文

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

四、 企业合并及合并财务报表

(本节下列表式数据中的金额单位, 除非特别注明外均为人民币万元。)

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
苏州皇冠置业有限公司	全资子公司	苏州	房地产企业	5,000	房地产开发	5,000		100	100	是			
黄石中茵昌盛置业有限公司	控股子公司	黄石	房地产企业	2,000	房地产开发	1,020		51	51	是	731.56		
西藏中茵矿业投资有限公司(注 1)	全资子公司	拉萨	矿业投资、矿产品销售	10,000	矿业投资、矿产品销售	9,900		99	100	是			
林芝中茵商贸发展有限公司	全资子公司	林芝地区	商业零售	1,000	商业零售	1,000		100	100	是			
江苏中茵商业管理有限公司	全资子公司	昆山	商业管理柜台出租物业管理	5,000	商业管理柜台出租物业管理	5,000		100	100	是			
昆山中茵世贸广场酒店有限公司	全资子公司	昆山	酒店餐饮	100	酒店餐饮	100		100	100	是			

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

2、 通过同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权 益	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权益 冲减子公司少数股东 分担的本期亏损超过 少数股东在该子公司 期初所有者权益中所 享有份额后的余额
江苏中茵置业 有限公司	全资子公司	昆山	房地 产 业	5,000	房地产开发	23,493.04		100	100	是			
昆山泰莱建屋 有限公司	控股子公司	昆山	房地 产 企业	2,998.04	房地产开发	2,539.13		60	60	是	2,296.28		
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	4,930.67		
徐州中茵置业 有限公司	控股子公 司的子公司	徐州	房地 产 业	7,000	房地产开发	(注)		(注)	70	是	2,876.38		
淮安中茵置业 有限公司	控股子公 司的子公司	淮安	房地 产 业	5,000	房地产开发	(注)		(注)	100	是			

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

3、 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
西藏泰达厚生医药有限公司	控股子公司	拉萨市	药品、医疗器械销售	100	药品、医疗器械销售	580		55	55	是	213.57		

(二) 合并范围发生变更的说明

- 1、 与上期相比本期新增合并单位 5 家，原因为：本期新设 4 家子公司，分别是：西藏中茵矿业投资有限公司、林芝中茵商贸发展有限公司、江苏中茵商业管理有限公司、昆山中茵世贸广场酒店有限公司，另外本期新增非同一控制下企业合并 1 家：西藏泰达厚生医药有限公司。
- 2、 本期合并单位未减少。

(三) 本期发生的非同一控制下企业合并

1、 本期发生的非同一控制下企业合并的情况

本公司以 2012 年 3 月 31 日为购买日，支付货币资金人民币 300 万元，另尚未支付股权转让款 280 万元，合计 580 万元作为合并成本购买了西藏泰达厚生医药有限公司 55% 的权益。

购买日的确定依据：是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

公允价值的确定依据：购买日被购买方净资产账面价值较低，且长期资产、长期负债较少，故购买日被购买方净资产公允价值视同等于账面价值。

西藏泰达厚生医药有限公司是于 2005 年 8 月 8 日在拉萨市金珠西路 189 号成立的公司，总部位于拉萨市金珠西路 189 号，主要从事药品、医疗器械销售。在被合并之前，西藏泰达厚生医药有限公司的母公司为青海明胶股份有限公司。

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
西藏泰达厚生医药有限公司	4,966,690.95	本公司的合并成本为人民币 5,800,000.00 元，在合并中取得西藏泰达厚生医药有限公司 55% 权益，西藏泰达厚生医药有限公司在购买日归属于母公司可辨认净资产的公允价值为人民币 833,309.05 元，合并成本与享有被投资单位可辨认净资产公允价值的差额 4,966,690.95 元确认为商誉。

2、 被购买方可辨认资产和负债的情况

项目	购买日		上一资产负债表日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
货币资金	6,455,789.60	6,455,789.60	6,710,022.03	6,710,022.03
应收账款	70,063,708.72	70,063,708.72	47,085,050.27	47,085,050.27
预付款项	13,053,042.89	13,053,042.89	14,635,205.31	14,635,205.31
其他应收款	2,409,890.18	2,409,890.18	4,254,353.47	4,254,353.47
存货	6,772,213.83	6,772,213.83	12,208.60	12,208.60
固定资产	160,523.26	160,523.26	179,664.38	179,664.38
长期待摊费用	76,113.32	76,113.32	120,905.81	120,905.81
递延所得税资产	733,249.16	733,249.16	566,400.25	566,400.25
资产小计	99,724,530.96	99,724,530.96	73,563,810.12	73,563,810.12
应付账款	35,294,841.15	35,294,841.15	33,903,176.96	33,903,176.96
预收款项	8,510,998.02	8,510,998.02	14,451,263.98	14,451,263.98
应付职工薪酬	430,272.22	430,272.22	430,272.22	430,272.22
应交税费	2,733,439.11	2,733,439.11	4,646,555.78	4,646,555.78
应付股利	12,459,514.07	12,459,514.07	12,459,514.07	12,459,514.07
其他应付款	38,780,359.02	38,780,359.02	7,144,178.10	7,144,178.10
负债小计	98,209,423.59	98,209,423.59	73,034,961.11	73,034,961.11
净资产	1,515,107.37	1,515,107.37	528,849.01	528,849.01

被购买方	自购买日至本期期末的 收入	自购买日至本期期末的 净利润	自购买日至本期期末的 经营活动净现金流
西藏泰达厚生医药有限公司	207,296,097.35	3,230,926.75	5,635,829.40

五、 合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一） 货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			995,276.13			488,621.36
银行存款						
人民币			186,288,725.85			238,937,209.42
美元	200.99	6.2855	1,263.32			
小计			186,289,989.17			238,937,209.42
其他货币资金						
人民币			8,090,246.08			31,463,944.85
合 计			195,375,511.38			270,889,775.63

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金		7,000,000.00
施工保证金	800,000.00	800,000.00
项目开工保证金（注）	7,290,246.08	23,663,944.85
合 计	8,090,246.08	31,463,944.85

注：项目开工保证金是根据 2010 年 6 月 1 日起施行的《苏州市房地产开发项目货币资本金管理办法》，在房地产开发项目建设总投资中，由房地产开发企业按规定比例专户储存，专项用于该房地产开发项目的自有货币资金。该管理办法规定，在工程基础完成后，方可使用实际存入货币资本金数额的 40%；开发企业在本地从事房地产开发 5 年以上且具有正式资质的，可以使用实际存入货币资本金数额的 60%；工程主体结构完成后，方可使用实际存入货币资本金数额的 80%，开发企业在本地从事房地产开发 5 年以上且具有正式资质的，可以使用实际存入货币资本金数额的 90%；项目取得商品房交付使用通知书届满一个月后，方可使用实际存入货币资本金的余额（含利息）。公司已在编制现金流量表时剔除上述不能随时动用的保证金。

(二) 应收票据

1、 应收票据的分类

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票		2,200,000.00

公司已经背书给其他方但尚未到期的票据金额最大的前五项

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
成都禾创药业有限公司	2012-11-17	2013-02-27	399,838.00	
新乡市昊天酒业有限公司	2012-08-31	2013-02-28	100,000.00	
四川科伦医药贸易有限公司	2012-09-24	2013-03-24	91,478.40	
重庆医药（集团）股份有限公司	2012-10-26	2013-01-26	80,978.00	
重庆医药（集团）股份有限公司	2012-10-26	2013-01-26	80,000.00	
合计			752,294.40	

2、 期末应收票据中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款

(三) 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		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 1	189,855,201.31	100	14,340,626.42	7.55	223,394,710.07	100	20,011,568.85	8.96
组合 2								
组合小计	189,855,201.31	100	14,340,626.42	7.55	223,394,710.07	100	20,011,568.85	8.96
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	189,855,201.31	100	14,340,626.42		223,394,710.07	100	20,011,568.85	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	117,867,148.29	62.08	5,893,357.41	76,738,127.73	34.35	3,836,906.39
1—2 年	62,773,377.06	33.06	6,277,337.71	135,856,099.68	60.81	13,585,609.97
2—3 年	6,696,593.57	3.53	1,339,318.71	6,510,923.11	2.92	1,302,184.62
3—4 年	2,185,893.02	1.15	655,767.90	4,289,559.55	1.92	1,286,867.87
4—5 年	314,689.37	0.17	157,344.69		-	
5 年以上	17,500.00	0.01	17,500.00		-	
合计	189,855,201.31	100	14,340,626.42	223,394,710.07	100	20,011,568.85

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

3、 应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总 额的比例(%)
第一名	政府代建房	69,917,711.68	1 年以内： 23,002,000.00 1-2 年： 44,049,572.00 2-3 年： 2,866,139.68	36.83
第二名	政府代建房	11,905,260.00	1-2 年	6.27
第三名	客户	7,067,547.01	1 年以内	3.72
第四名	世贸广场租金	6,096,244.70	1 年以内	3.21
第五名	客户	4,844,672.82	1 年以内	2.55

(四) 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		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1	41,346,458.11	100	4,581,269.12	11.08	22,937,230.55	100	2,432,258.71	10.60
组合 2								
组合小计	41,346,458.11	100	4,581,269.12	11.08	22,937,230.55	100	2,432,258.71	10.60
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	41,346,458.11	100	4,581,269.12		22,937,230.55	100	2,432,258.71	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	23,731,445.84	57.40	1,186,572.31	11,477,170.56	50.04	573,858.53
1—2 年	7,498,194.73	18.14	749,819.47	7,136,162.61	31.11	713,616.26
2—3 年	7,074,762.61	17.11	1,414,952.52	2,141,705.27	9.34	428,341.06
3—4 年	1,745,258.77	4.22	523,577.63	2,066,293.91	9.01	619,888.17
4—5 年	1,180,897.96	2.86	590,448.99	38,687.03	0.17	19,343.52
5 年以上	115,898.20	0.27	115,898.20	77,211.17	0.33	77,211.17
合计	41,346,458.11	100	4,581,269.12	22,937,230.55	100	2,432,258.71

2、 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。

3、 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司 关系	账面余额	账龄	占其他应收 款总额的比 例(%)	性质或内容
连云港市云城房 产置业担保有限 公司	非关联方	6,462,296.00	1 年以内: 5,484,008.00 1-2 年: 978,288.00	15.63	监管资金、保 证金
连云港市住房公 积金管理中心	非关联方	4,735,500.00	1 年以内: 600,000.00 2-3 年: 4,135,500.00	11.45	公 积 金 按 揭 贷款保证金
苏州市住房置业 担保有限公司	非关联方	3,530,600.00	1 年以内	8.54	公 积 金 按 揭 贷款保证金
徐州市住房置业 担保有限公司	非关联方	2,510,000.00	1 年以内: 820,000.00 1-2 年: 800,000.00 2-3 年: 890,000.00	6.07	公 积 金 按 揭 贷款保证金
连云港市城乡建 设局	非关联方	2,000,000.00	1-2 年	4.84	往来借款

4、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额 的比例(%)
苏州新苏皇冠物业管理有限 公司	控股股东之子 公司	692,787.60	1.68
苏州中茵皇冠假日酒店有限 公司	控股股东之子 公司	92,442.96	0.22
成都西立投资咨询有限公司	子公司之股东	1,000,000.00	2.42
合计		1,785,230.56	

(五) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	163,340,005.85	45.09	314,725,609.45	56.92
1 年以上	198,911,831.35	54.91	238,203,290.88	43.08
合计	362,251,837.20	100.00	552,928,900.33	100.00

预付款项账龄的说明:

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

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	时间	未结算原因
第一名	非关联方	170,000,000.00	1 年以上	预付土地款
第二名	非关联方	83,000,000.00	1 年以内	预付土地款
第三名	非关联方	12,137,999.90	1 年以内:4,100,000.00 1 年以上:8,037,999.90	预付工程款
第四名	非关联方	8,775,891.79	1 年以内	预付工程款
第五名	非关联方	8,124,847.72	1 年以内	预付工程款
合计		282,038,739.41		

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

(六) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,527,944,098.95		2,527,944,098.95	2,174,856,936.35		2,174,856,936.35
开发产品	573,316,604.71		573,316,604.71	642,107,040.69		642,107,040.69
出租开发产品	63,316,451.82		63,316,451.82	12,249,252.21		12,249,252.21
库存商品	7,881,365.75		7,881,365.75			
酒店用品	813,587.59		813,587.59			
合计	3,173,272,108.82		3,173,272,108.82	2,829,213,229.25		2,829,213,229.25

其中：期末数中账面价值人民币 172,245.71 万元的存货用于抵押，详见本附注八（一）/5。

(1) 开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
黄石中茵国际大酒店及磁湖半岛住宅项目	2010 年	2013 年	6 亿	287,115,023.43	158,786,660.34
中茵世贸广场	2006 年	2012 年	12 亿		267,043,825.49
龙湖国际项目	2008 年	滚动开发	7.4 亿	389,042,254.18	383,737,848.42
中茵广场项目	2011 年	滚动开发	7.5 亿	303,466,148.97	207,057,551.36
翰林花园	2008 年	滚动开发		108,697,546.22	210,739,072.88
中茵名都项目	2006 年	滚动开发	7.5 亿	65,964,459.53	93,745,389.20
星墅湾项目	2010 年	滚动开发	9.1 亿	657,219,324.58	503,137,182.03
黄浦君庭项目	2011 年	滚动开发	3.2 亿元	241,684,921.42	161,065,828.06
秦峰星尚项目	2011 年	2013 年	0.75 亿元	42,177,047.08	24,603,239.57
青鱼路商住项目	2012 年	滚动开发	11.7 亿	432,577,373.54	164,940,339.00
合计				2,527,944,098.95	2,174,856,936.35

(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	2004-2007 年	7,908,914.49	768,041.00	2,735,193.41	5,941,762.08
中茵国际商务花园	2009 年	19,295,029.48	1,725,864.67	9,132,013.11	11,888,881.04
中茵国际商务花园 -外购		518,128.97			518,128.97
世贸广场项目	2012 年	347,150,417.35	63,554,032.21	276,574,096.10	134,130,353.46
龙湖国际项目	2011 年至	8,932,248.95	290,484,861.86	223,915,013.34	75,502,097.47
翰林花园项目	2010 年至	125,429,610.86	224,120,841.05	144,732,851.12	204,817,600.79
中茵名都	2008 年至	111,498,667.66	140,364,226.31	130,906,228.98	120,956,664.99
秦峰广场一期商铺	2008 年	18,119,154.88	143,907.27	1,208,239.26	17,054,822.89
秦峰广场二期商铺	2009 年	3,254,868.05	2,866,128.68	3,614,703.71	2,506,293.02
合计		642,107,040.69	724,027,903.05	792,818,339.03	573,316,604.71

(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
世 贸 广 场项目	2012 年			16,244,037.60			16,244,037.60	
翰 林 花 园项目	2010 年			38,071,575.76			38,071,575.76	
秦 峰 广 场 一 期 出 租 商 铺	2008 年	7,391,339.50	348,417.95		184,285.54	143,907.27	7,247,432.23	532,703.49
秦 峰 广 场 二 期 出 租 商 铺	2009 年	5,357,219.60	150,888.94		54,092.26	2,866,128.68	2,491,090.92	204,981.20
合计		12,748,559.10	499,306.89	54,315,613.36	238,377.80	3,010,035.95	64,054,136.51	737,684.69

2、 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
开发成本					
开发产品					
出租开发产品					
库存商品					
酒店用品					
合 计					

3、 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

存货项目 名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资 本化金额的 资本化率
			本期转入存货额	其他减少		
黄石中茵 国际大酒 店	6,199,461.12	19,110,964.41	-		25,310,425.53	6.99%
青鱼路商 住项目	-	8,446,388.84	-		8,446,388.84	6.28%
中茵世贸 广场	19,416,302.47	27,815,119.46	47,231,421.93			8.16%
龙湖国际 项目	58,595,550.01	29,134,990.47	41,189,673.48		46,540,867.00	7.73%
徐州中茵 广场项目	-	8,126,761.11	-		8,126,761.11	7.73%
中茵名都 项目	15,181,627.27	14,322,225.45	23,088,163.55		6,415,689.17	8.46%
翰林花园 项目	11,061,131.17	5,344,044.18	15,963,951.80		441,223.55	6.31%
黄浦君庭 项目	10,041,135.41	5,210,799.11	-		15,251,934.52	6.40%
秦峰星尚 公寓	-	10,900.00	-		10,900.00	6.40%
星墅湾项 目	36,172,923.41	22,833,771.85	-		59,006,695.26	7.22%
合计	156,668,130.86	140,355,964.88	127,473,210.76		169,550,884.98	

(七) 投资性房地产

项目	年初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值变动 损益	处 置	转为自 用房地 产	
1. 成本合计	671,412,759.80	22,479,723.47					693,892,483.27
（1）房屋、建 筑物	671,412,759.80	22,479,723.47					693,892,483.27
2. 公允价值变 动合计	2,509,043.20			9,080,084.53			11,589,127.73
（1）房屋、建 筑物	2,509,043.20			9,080,084.53			11,589,127.73
3. 投资性房地 产账面价值合 计	673,921,803.00	22,479,723.47		9,080,084.53			705,481,611.00
（1）房屋、建 筑物	673,921,803.00	22,479,723.47		9,080,084.53			705,481,611.00

本期用于抵押的投资性房地产账面原值为 40,496.83 万元。

(八) 固定资产

1、 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加		本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	39,135,868.56	328,607,895.66		662,874.00	367,080,890.22
其中：房屋及建筑物	20,920,880.17	267,362,056.04			288,282,936.21
办公设备	3,954,084.39	2,367,952.55		349,434.00	5,972,602.94
运输设备	14,215,337.00	3,265,684.00		313,440.00	17,167,581.00
酒店运营设备		55,606,422.07			55,606,422.07
其他设备	45,567.00	5,781.00			51,348.00
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	10,690,164.48	228,101.74	5,212,978.75	506,640.49	15,624,604.48
其中：房屋及建筑物			1,667,756.93		1,667,756.93
办公设备	1,411,958.00	59,562.07	769,982.88	204,010.19	2,037,492.76
运输设备	9,259,450.59	168,539.67	1,889,941.10	302,630.30	11,015,301.06

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
酒店运营设备		879,533.27		879,533.27
其他设备	18,755.89	5,764.57		24,520.46
三、固定资产账面净值合计	28,445,704.08			351,456,285.74
其中：房屋及建筑物	20,920,880.17			286,615,179.28
办公设备	2,542,126.39			3,935,110.18
运输设备	4,955,886.41			6,152,279.94
酒店运营设备				54,726,888.80
其他设备	26,811.11			26,827.54
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
办公设备				
运输设备				
酒店运营设备				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	28,445,704.08			351,456,285.74
其中：房屋及建筑物	20,920,880.17			286,615,179.28
办公设备	2,542,126.39			3,935,110.18
运输设备	4,955,886.41			6,152,279.94
酒店运营设备				54,726,888.80
其他设备	26,811.11			26,827.54

本期折旧额 5,212,978.75 元。

本期用于抵押的固定资产账面原值为 5,254.04 万元。

2、 期末未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面原值	未办妥产权证书的原因	预计办结产权证书时间
昆山世贸酒店	266,342,856.04	2012 年投入使用，产权证书正在办理中	2013 年

(九) 在建工程

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
昆山世贸酒店装修工程（注）	2,027,289.00		2,027,289.00			

注：世贸酒店系世贸广场综合体项目的一部分，因该项目工程于 2012 年底基本结束投入试营业，剩余酒店零星装修未完成，故将该部分装修余额从开发成本转入在建工程。

(十) 无形资产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、账面原值合计		2,441,040.20		2,441,040.20
(1).软件		2,441,040.20		2,441,040.20
2、累计摊销合计		20,342.01		20,342.01
(1).软件		20,342.01		20,342.01
3、无形资产账面净值合计				2,420,698.19
(1).软件				2,420,698.19
4、减值准备合计				
(1).软件				
无形资产账面价值合计				2,420,698.19
(1).软件				2,420,698.19

本期摊销额 20,342.01 元。

(十一) 商誉

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

商誉的说明：

公司于 2012 年以 5,800,000 元合并成本收购了西藏泰达厚生医药有限公司 55% 的权益。西藏泰达厚生医药有限公司在购买日归属于母公司可辨认净资产的公允价值为人民币 833,309.05 元。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额 4,966,690.95 元，确认为与西藏泰达厚生医药有限公司相关的商誉。

于年末资产负债表日，公司比较商誉与其可回收金额作为减值测试，并未发现减值。

(十二) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额	其他减少的原因
酒店易耗品摊销		7,779,278.53	484,330.55		7,294,947.98	
房屋租赁费		76,113.32	76,113.32			
合计		7,855,391.85	560,443.87		7,294,947.98	

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项 目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	4,011,344.82	5,600,113.14
可抵扣亏损	8,734,308.99	3,680,279.34
可抵扣土地增值税	5,187,435.05	5,227,316.00
小 计	17,933,088.86	14,507,708.48
递延所得税负债：		
投资性房地产公允价值变动损益	2,897,281.94	627,260.81
投资性房地产税前可抵扣累计折旧	5,098,447.07	1,079,633.15
小 计	7,995,729.01	1,706,893.96

(十四) 资产减值准备

项目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	22,443,827.56	-3,521,932.02			18,921,895.54

注:本期增加中包含非同一控制下企业合并西藏泰达厚生医药有限公司合并日坏账准备 4,888,327.75 元, 本期实际增加资产减值准备-8,410,259.77 元。

(十五) 其他非流动资产

类别及内容	期末余额	年初余额
西藏中茵矿业投资有限公司投资款	180,503,030.30	

其他非流动资产的说明:

根据公司子公司西藏中茵矿业投资有限公司、苏州中茵集团有限公司、林芝中茵投资有限公司与李广武签订的关于蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司的股权转让协议, 上述三家关联公司共受让李广武持有蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司 66%的股权, 其中: 西藏中茵矿业投资有限公司受让该公司 26%的股权, 苏州中茵集团有限公司受让该公司 20%的股权, 林芝中茵投资有限公司受让该公司 20%的股权, 股权转让价暂定为 7.3920 亿元, 根据协议规定, 在协议生效后 5 个营业日内, 受让方支付给李广武股权转让款 4.5078 亿元, 苏州中茵集团于 2012 年 12 月 11 日、12 日支付给李广武股权转让款 4.582 亿元, 并于 2012 年 12 月 19 日办理完工商股东变更登记手续, 2012 年 12 月 12 日, 西藏中茵矿业投资有限公司与苏州中茵集团签订委托书, 确认由苏州中茵集团代西藏中茵矿业投资有限公司支付投资款 180,503,030.30 元。上述投资行为, 需要由公司股东大会审议通过, 由于该投资能否通过公司股东大会审议尚存在不确定性, 故公司作为预付投资款计入其他非流动资产。

(十六) 短期借款

项目	期末余额	年初余额
抵押保证借款	200,000,000.00	
抵押借款		240,000,000.00
合计	200,000,000.00	240,000,000.00

(十七) 应付票据

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票		7,000,000.00

(十八) 应付账款

1、 应付账款明细如下：

项目	期末余额	年初余额
1 年以内	430,342,901.15	444,256,976.77
1 年以上	271,067,585.80	142,280,278.61
合 计	701,410,486.95	586,537,255.38

2、 期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款。

3、 期末数中无欠关联方款项。

4、 账龄超过一年的大额应付账款。

单位名称	期末余额	未结转原因	备注（报表日后已还款的应予注明）
第一名	39,933,507.00	项目未最终结算	
第二名	26,439,477.35	项目未最终结算	
第三名	12,962,303.70	项目未最终结算	
第四名	4,910,791.00	项目未最终结算	
第五名	2,471,060.50	项目未最终结算	

(十九) 预收款项

1、 预收款项情况：

项目	期末余额	年初余额
1 年以内	1,078,897,047.01	774,080,628.73
1 年以上	285,280,118.86	344,424,747.69
合 计	1,364,177,165.87	1,118,505,376.42

2、 期末数中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款。

3、 期末数中无预收关联方款。

4、 房产项目预收款项按项目情况说明：

项目名称	年初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
雍景湾项目	40,000.00	242,500.00		
中茵世贸广场项目	450,456,069.00	33,328,523.00		
中茵国际商务花园项目	814,806.00	617,711.00		
翰林花园项目	32,586,743.00	12,159,444.00		
中茵名都项目	135,091,353.50	74,390,083.00		
秦峰广场项目	5,294,334.53	5,169,162.90		
龙湖国际项目	444,405,930.67	402,820,382.00		
黄石中茵国际大酒店及磁湖半岛住宅	11,604,446.92	33,612,400.92		
星墅湾项目	383,056.00	507,010,354.85		
黄浦君庭项目	34,712,040.80	271,981,825.00		
秦峰星尚项目	3,116,596.00	15,685,095.00		
合计	1,118,505,376.42	1,357,017,481.67		

（二十）应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
（1）工资、奖金、津贴和补贴	819,462.96	56,348,251.73	55,653,448.44	1,514,266.25

(2) 职工福利费		6,934,898.43	6,934,898.43	
(3) 社会保险费	23,885.30	4,332,604.87	3,978,379.33	378,110.84
其中：医疗保险费	8,066.07	712,941.93	635,358.63	85,649.37
基本养老保险费	16,965.75	3,273,240.51	3,037,874.58	252,331.68
失业保险费	-1,146.52	198,777.12	174,373.98	23,256.62
工伤保险费		79,633.24	71,072.55	8,560.69
生育保险费		68,012.07	59,699.59	8,312.48
(4) 住房公积金	11,027.00	1,289,553.08	1,170,294.08	130,286.00
(5) 工会经费和职工教育经费		672,454.75	186,726.69	485,728.06
合计	854,375.26	69,577,762.86	67,923,746.97	2,508,391.15

(二十一) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	4,434,482.98	
营业税	-61,388,441.53	-53,030,949.74
企业所得税	11,046,771.41	2,075,561.87
个人所得税	-21,149.87	42,433.29
城市维护建设税	-3,230,424.22	-3,670,983.83
房产税	222,655.05	95,327.66
土地增值税	-23,965,993.80	-22,094,179.59
教育费附加	-1,707,181.17	-1,837,082.72
地方教育费附加	-1,058,550.23	-348,624.55
土地使用税	1,016,937.19	453,719.96
堤防维护费	-32,112.41	
印花税	68,419.70	131,118.05
其他		-498.91
合计	-74,614,586.90	-78,184,158.51

(二十二) 应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		1,062,686.07

短期借款应付利息		410,000.00
合计		1,472,686.07

(二十三) 应付股利

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

(二十四) 其他应付款

1、 其他应付款情况

项目	期末余额	年初余额
1 年以内	328,346,912.13	596,856,308.72
1 年以上	190,685,402.85	168,776,723.68
合 计	519,032,314.98	765,633,032.40

2、 期末数中欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位情况

单位名称	期末余额	年初余额
苏州中茵集团有限公司	181,169,784.38	456,004,993.85

3、 期末数中欠关联方情况

单位名称	期末余额	年初余额
苏州中茵集团有限公司	181,169,784.38	456,004,993.85

黄石中茵高新科技发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
苏州中茵皇冠假日酒店有限公司	3,933,479.30	3,178,345.83
昆山中茵房地产有限公司	1,100,000.00	
苏州中茵置业有限公司	780,000.00	28,161,826.10
江苏莱茵达置业有限公司	200,000.00	
苏州新苏皇冠物业管理有限公司	17,941.09	161,298.11
合 计	197,201,204.77	497,506,463.89

4、 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因	备注（报表日后已还款的应予注明）
杨明刚	122,500,000.00	借款	
黄石中茵高新科技发展有限公司	10,000,000.00	关联方往来借款	
中天建设集团浙江安装工程有限公司	7,100,000.00	工程押金	
浙江省工业设备安装集团有限公司	7,000,000.00	工程押金	
浙江宝业建设集团有限公司	5,000,000.00	工程押金	

5、 金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	性质或内容	备 注
苏州中茵集团有限公司	181,169,784.38	往来款	
杨明刚	122,500,000.00	借款	
预提土地增值税	20,749,740.17	预提土地增值税	
黄石中茵高新科技发展有限公司	10,000,000.00	借款	
中天建设集团浙江安装工程有限公司	7,100,000.00	工程押金	
浙江省工业设备安装集团有限公司	7,000,000.00	工程押金	
浙江宝业建设集团有限公司	5,000,000.00	工程押金	

(二十五) 一年内到期的非流动负债

1、 一年内到期的非流动负债明细

项 目	期末余额	年初余额
-----	------	------

一年内到期的长期借款	303,000,000.00	677,850,000.00
------------	----------------	----------------

2、 一年内到期的长期借款

(1) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	283,000,000.00	302,850,000.00
抵押质押及担保借款	20,000,000.00	375,000,000.00
合计	303,000,000.00	677,850,000.00

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款:

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

(二十六) 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	787,000,000.00	481,000,000.00
抵押质押及保证借款	380,000,000.00	
合计	1,167,000,000.00	481,000,000.00

2、金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国银行昆山保税区支行	2012.6.26	2022.6.30	人民币	8.16		380,000,000.00		
西安国际信托有限公司	2012.11.20	2014.6.11	人民币	14		250,000,000.00		
中国建设银行股份有限公司黄石分行	2010.12.31	2016.11.29	人民币	6.22~6.9		200,000,000.00		125,000,000.00
工商银行工业园区支行	2012.12.20	2015.12.18	人民币	7.38		150,000,000.00		
中国工商银行昆山分行	2012.12.11	2018.10.12	人民币	7.34		130,000,000.00		
合计						1,110,000,000.00		125,000,000.00

(二十七) 长期应付款

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

1、 长期应付款中的应付融资租赁款明细

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

2、 长期应付款的说明：

2012 年 10 月，公司子公司江苏中茵置业有限公司与中航国际租赁有限公司签订融资性售后回租业务，融资额为 990,000,000 元，未确认融资费用总额为 17,429,320.31 元。2012 年度应确认融资费用 1,530,718.75 元，截至 2012 年 12 月 31 日，未确认融资费用余额为 15,898,601.56 元。该项融资租赁由冯飞飞以其持有的中茵股份有限公司的 4,204,112 股份、沈文超以其持有的山东瑞茂通供应链管理股份有限公司的 7,000,000 股份、於采君以其持有的山东瑞茂通供应链管理股份有限公司的 2,000,000 股份作为质押担保。

(二十八) 股本

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

(二十九) 资本公积

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

(三十) 盈余公积

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

(三十一) 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	74,149,896.36	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	4,717,767.95	
调整后年初未分配利润	78,867,664.31	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	100,744,195.41	
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		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	179,611,859.72	

(三十二) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	1,321,922,103.78	663,994,781.63
其他业务收入	31,152,306.90	10,971,604.37
营业成本	833,366,803.25	451,390,835.81

2、 主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
（1）房地产业	1,085,786,444.80	738,741,103.46	589,729,909.63	383,995,933.87
（2）合同项目	23,002,000.00	21,700,000.00	74,264,872.00	67,326,899.91
（3）商业	207,246,097.35	66,667,070.99		
（4）服务业	5,887,561.63	6,257,620.80		
合计	1,321,922,103.78	833,365,795.25	663,994,781.63	451,322,833.78

3、 房地产行业主营业务

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房产销售	1,085,541,591.36	738,502,725.66	589,422,761.15	383,823,927.89
其中：雍景湾项目	5,999,651.00	2,735,193.41	21,267,549.00	5,431,294.81
中茵国际商务花园	12,866,834.00	9,132,013.11	95,031,617.00	56,520,286.27
中茵名都	220,349,540.29	130,906,228.97	152,855,395.22	87,982,792.69
秦峰广场一期商铺	1,493,291.00	1,208,239.26	9,887,693.00	8,835,261.33
秦峰广场二期商铺	5,365,852.00	3,614,703.71	37,645,204.00	27,481,130.06
翰林花园	116,245,003.00	106,661,275.36	48,921,574.00	39,233,082.27
龙湖国际项目	278,868,012.07	223,915,013.34	223,813,728.93	158,340,080.46
中茵世贸广场	444,353,408.00	260,330,058.50		
(2) 房地产出租	244,853.44	238,377.80	307,148.48	172,005.98
其中：出租开发产品	244,853.44	238,377.80	307,148.48	172,005.98
(3) 合同项目	23,002,000.00	21,700,000.00	74,264,872.00	67,326,899.91
其中：淮安软件园二期	23,002,000.00	21,700,000.00	44,049,572.00	39,940,698.77
南京林业大学城二期			30,215,300.00	27,386,201.14
合计	1,108,788,444.80	760,441,103.46	663,994,781.63	451,322,833.78

4、 主营业务（分地区）

地区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
江苏省昆山市	476,211,451.07	283,516,206.59	164,139,211.48	98,439,978.45
江苏省淮安市	139,247,003.00	128,361,275.36	123,186,446.00	106,559,982.18
江苏省徐州市	278,868,012.07	223,915,013.34	223,813,728.93	158,340,080.46
江苏省连云港市	220,349,540.29	130,906,228.97	152,855,395.22	87,982,792.69
西藏自治区拉萨市	207,246,097.35	66,667,070.99		
合计	1,321,922,103.78	833,365,795.25	663,994,781.63	451,322,833.78

(三十三) 合同项目收入

合同项目		合同总金额	累计已发生成本	累计已确认毛利（亏损以“-”号表示）	已办理结算的金额
固定造价合同	淮安软件园二期工程	150,000,000.00	133,521,146.77	16,478,853.23	146,375,400.00

(三十四) 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	56,172,699.11	30,136,073.22	5%
城市维护建设税	5,587,843.25	1,956,292.52	7%、5%
教育费附加	2,498,460.19	1,112,738.36	3%
地方教育费附加	1,124,010.90	358,929.46	2%
土地增值税	49,978,790.24	17,744,324.92	
合计	115,361,803.69	51,308,358.48	

(三十五) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
市场开拓费	78,459,366.03	
运输费	25,990,343.95	
工资	22,760,292.82	
广告宣传费	19,934,264.01	14,442,436.04
办公费	6,526,219.49	17,102.10
通讯费	3,755,834.78	
职工福利费	3,649,895.29	9,087.30
佣金	3,199,960.20	14,919,701.60
制作印刷费	2,435,879.92	144,085.00
业务招待费	1,232,593.43	106,877.98
房租租赁费	1,074,914.04	
企业策划费	1,015,628.50	917,324.76
展览费	823,043.80	2,458,514.00

项目	本期金额	上期金额
邮寄费	810,857.93	
水电费	756,069.54	
社保费	64,786.88	
折旧费	8,571.85	1,088.09
其他		7,829.37
合计	172,498,522.46	33,024,046.24

(三十六) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
工资	32,763,955.19	21,376,261.82
税金	8,599,119.99	5,963,025.41
折旧费	4,578,631.29	2,145,628.70
业务招待费	3,824,215.50	4,587,980.23
福利费	3,406,498.38	1,258,060.50
社会保险费	3,400,820.88	1,949,431.46
办公费	3,320,030.70	2,951,277.28
其他	2,652,122.60	1,723,508.64
汽车费用	2,625,734.46	1,957,973.19
物管维修费	2,116,270.65	1,442,132.13
审计咨询评估费	1,947,967.00	3,004,914.00
差旅交通费	1,505,628.45	949,781.47
水电费	1,118,126.02	233,981.94
会务费	1,030,056.62	315,566.80
住房公积金	862,153.03	549,219.32
通讯费	808,521.80	641,395.26
劳动保护费	635,562.08	185,590.00
租赁费	606,396.52	599,738.00
低值易耗品摊销	521,628.86	39,065.70
劳务费用	274,063.00	
工会经费	218,912.20	49,717.95
资产保险	196,193.07	

项目	本期金额	上期金额
职工教育经费	83,828.23	81,644.95
无形资产摊销	20,342.01	
行政诉讼费		109,549.25
合计	77,116,778.53	52,115,444.00

(三十七) 财务费用

类别	本期金额	上期金额
利息支出	19,133,163.63	6,581,551.92
减：利息收入	974,937.91	994,852.06
汇兑损益	203.70	
手续费	1,212,492.95	
其他	204,000.00	557,582.96
合计	19,574,922.37	6,144,282.82

(三十八) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	9,080,084.53	2,509,043.20

(三十九) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-8,410,259.77	-9,975,955.62

(四十) 营业外收入

1、 营业外收入分项目情况

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	112,679.40	355,196.13	112,679.40
其中：处置固定资产利得	112,679.40	355,196.13	112,679.40
政府补助	16,829,900.00	136,411,771.00	16,829,900.00
罚款收入	498,556.00	166,378.06	498,556.00
其他	38,990.16	186,007.20	38,990.16
合计	17,480,125.56	137,119,352.39	17,480,125.56

2、 政府补助明细

项目	具体性质 和内容	形式	取得时间	本期金额	上期金额
(1)政府扶持基金		货币资金	2012 年度	16,279,900.00	
(2)节能减排专项引导资金		货币资金	2012 年度	500,000.00	
(3)重点税源奖励资金		货币资金	2012 年度	50,000.00	
(4)企业扶持发展基金		货币资金			136,411,771.00
合计				16,829,900.00	136,411,771.00

(四十一) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	27,315.74	5,418.80	27,315.74
其中：固定资产处置损失	27,315.74	5,418.80	27,315.74
无形资产处置损失			
对外捐赠	270,970.00	2,140,000.00	270,970.00
其中：公益性捐赠支出		1,600,000.00	
滞纳金	173,166.61	876,412.55	173,166.61
赔偿款及违约金	1,860,155.50	977,911.99	1,860,155.50
行政罚款	223,806.50	35,000.00	223,806.50

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
其他	84,524.99		84,524.99
合计	2,639,939.34	4,034,743.34	2,639,939.34

(四十二) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	46,427,848.82	26,881,837.40
递延所得税调整	3,596,703.83	3,604,602.13
合计	50,024,552.65	30,486,439.53

(四十三) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

1、 基本每股收益

基本每股收益 = $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

2、 稀释每股收益

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

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

(1) 基本每股收益

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

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	100,744,195.41	182,741,426.05
本公司发行在外普通股的加权平均数	327,374,896.00	327,374,896.00
基本每股收益（元/股）	0.31	0.56

普通股的加权平均数计算过程如下：

（2）稀释每股收益

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

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	100,744,195.41	182,741,426.05
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	327,374,896.00	327,374,896.00
稀释每股收益（元/股）	0.31	0.56

（四十四）其他综合收益

项目	本期金额	上期金额
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		

项目	本期金额	上期金额
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		

(四十五) 现金流量表项目注释

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
利息收入	974,937.91
其他营业外收入	537,546.16
政府补助	16,829,900.00
项目开工保证金	21,373,698.77
单位及个人往来	48,662,748.06
其中：大额明细	
苏州金螳螂幕墙有限公司	5,250,000.00
实事集团建设工程有限公司	3,500,000.00
上海唐昌投资管理事务所（普通合伙）	3,225,000.00
来建勋	2,800,000.00
上海申成门窗有限公司	2,570,000.00
江苏省翔越机电设备安装有限公司	2,400,000.00
合 计	88,378,830.90

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
手续费支出及其他	1,416,974.55
营业外支出	2,618,708.20
营业费用	118,857,838.43
管理费用	21,717,799.08
单位及个人往来	77,304,574.43
其中：大额明细	
杭州隆泰服饰有限公司	10,000,000.00
张文婉	7,000,000.00
连云港市云城房产置业担保有限公司	5,484,008.00
杭州高士达印染有限公司	5,000,000.00
浙江海天建设集团有限公司	4,000,000.00
苏州市住房置业担保有限公司	3,530,600.00
宝业湖北建工集团有限公司	3,500,000.00
江苏盐城二建集团有限公司	2,922,818.25
韩庆梅	2,800,000.00
西安飞机工业装饰装修工程股份有限公司	2,400,000.00
连云港市众兴建筑安装工程有限公司	1,600,000.00
合 计	221,915,894.69

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额
西藏泰达厚生医药有限公司合并日货币资金	6,455,789.60
公司对西藏泰达厚生医药有限公司初始投资	-3,000,000.00
合 计	3,455,789.60

4、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
苏州中茵集团有限公司	974,995,586.66
中航国际租赁有限公司	99,000,000.00
苏州中茵皇冠假日酒店有限公司	603,081.03
合 计	1,074,598,667.69

5、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
苏州中茵集团有限公司	1,426,342,596.03
苏州中茵皇冠假日酒店有限公司	3,000,000.00
合 计	1,429,342,596.03

(四十六) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	117,461,558.25	196,066,586.99
加：资产减值准备	-8,410,259.77	-9,975,955.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,212,978.75	2,146,716.79
无形资产摊销	20,342.01	
长期待摊费用摊销	560,443.87	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-85,363.66	-349,777.33
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)	-9,080,084.53	-2,509,043.20
财务费用(收益以“-”号填列)	19,133,367.33	889,175.00
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)	-2,692,131.22	1,897,708.17
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	6,288,835.05	1,706,893.96
存货的减少(增加以“-”号填列)	-505,081,099.06	-1,003,088,267.63

项 目	本期金额	上期金额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-455,439,706.54	-112,883,351.26
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,072,106,155.06	662,123,425.41
其他		
经营活动产生的现金流量净额	239,995,035.54	-263,975,888.72
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		
减：现金的期初余额	241,425,830.78	171,717,230.78
加：现金等价物的期末余额	187,285,265.30	241,425,830.78
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-54,140,565.48	69,708,600.00

2、 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期金额	上期金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司及其他营业单位的价格	5,800,000.00	
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	3,000,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	6,455,789.60	
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-3,455,789.60	
4、取得子公司的净资产		
流动资产	98,754,645.22	
非流动资产	969,885.74	
流动负债	98,209,423.59	
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、处置子公司及其他营业单位的价格		

项 目	本期金额	上期金额
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
4、处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

3、 现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	187,285,265.30	241,425,830.78
其中：库存现金	995,276.13	488,621.36
可随时用于支付的银行存款	186,289,989.17	238,937,209.42
可随时用于支付的其他货币资金		2,000,000.00
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	187,285,265.30	241,425,830.78

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

六、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

(金额单位：万元)

母公司名称	关联 关系	企业 类型	注册地	法定代表 人	业务性质	注册资本	母公司对本公司 的持股比例(%)	对本公司的表决 权比例(%)	本公司最终 控制方	组织机构代码
苏州中茵集团有 限公司	母 公 司	有 限 责任	苏州市	高建荣	对房地产、 宾馆等投 资	10,000.00	51.71	51.71	高建荣	75321427-3

注：

苏州中茵集团有限公司截至 2010 年 12 月 31 日持有公司 240,803,966 股，持股比例为 73.56%，2011 年 9 月 28 日，苏州中茵集团有限公司通过有偿协议减持公司 41,274,966 股，占中茵股份总股本的 12.61%，受让方为公司实际控制人高建荣。2011 年 9 月 29 日，广州中恒伟业地产顾问有限公司偿还苏州中茵集团有限公司代垫股改对价 2,542,000 股。截至 2011 年 12 月 31 日，苏州中茵集团有限公司持有公司股数为 202,071,000 股，持股比例为 61.72%。2012 年 2 月 28 日，苏州中茵集团有限公司通过有偿协议减持公司 32,801,000 股，占中茵股份总股本的 10.02%，受让方为冯飞飞，为公司实际控制人高建荣之配偶暨公司控股股东苏州中茵集团有限公司的股东，持有中茵集团 40%股份。截至 2012 年 12 月 31 日，苏州中茵集团有限公司持有公司股数为 169,270,000 股，持股比例为 51.71%。

2012 年 10 月 11 日，苏州中茵集团有限公司将部分无限售流通股 62,500,000 股，质押给方正信托有限责任公司，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。

2012 年 12 月 2 日，苏州中茵集团有限公司将部分无限售流通股 106,770,000 股，质押给安徽国元信托有限责任公司，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。

截至 2012 年 12 月 31 日，苏州中茵集团有限公司持有本公司股权质押总额为 169,270,000 股，占本公司总股本的 51.71%。

2012 年 7 月 2 日，公司股东高建荣将部分无限售流通股 30,000,000 股，质押给山东省国际信托有限公司，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。

2012 年 10 月 24 日，公司股东高建荣将部分无限售流通股 11,274,966 股，质押给中航国际租赁有限公司，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。

截至 2012 年 12 月 31 日，高建荣持有本公司股权质押总额为 41,274,966 股，占本公司总股本的 12.61%。

2012 年 3 月 2 日，公司股东冯飞飞将部分无限售流通股 27,000,000 股，质押中给国工商银行苏州工业园区支行，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。

2012 年 10 月 24 日，公司股东冯飞飞将部分无限售流通股 5,801,000 股，质押给中航国际租赁有限公司，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。

截至 2012 年 12 月 31 日，冯飞飞持有本公司股权质押总额为 32,801,000 股，占本公司总股本的 10.02%。

(二) 本公司的子公司情况:

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
江苏中茵置业有限公司	全资子公司	有限责任	昆山市	高建荣	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	73333084-0
连云港中茵房地产有限公司	控股子公司	有限责任	连云港市	高建荣	房地产开发	5,000.00	70.00	70.00	77246461-4
昆山泰莱建屋有限公司	控股子公司	有限责任	昆山市	高建荣	房地产开发	2,998.04	60.00	60.00	76415302-3
徐州中茵置业有限公司(注 1)	控股孙公司	有限责任	徐州市	高建荣	房地产开发	7,000.00	70.00	70.00	66897774-3
淮安中茵置业有限公司(注 2)	控股孙公司	有限责任	淮安市	高建荣	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	67301690-4
黄石中茵昌盛置业有限公司	控股子公司	有限责任	黄石市	杨明刚	房地产开发	2,000.00	51.00	51.00	56546209-3
苏州皇冠置业有限公司	全资子公司	有限责任	苏州市	高建荣	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	69674739-8
西藏中茵矿业投资有限公司(注 3)	全资子公司	有限责任	拉萨市	高建荣	矿业投资	10,000.00	99.00	100.00	58576695-9
江苏中茵商业管理有限公司	全资子公司	有限责任	昆山市	高建荣	物业管理	5,000.00	100.00	100.00	59391721-9
林芝中茵商贸发展有限公司	全资子公司	有限责任	林芝地区	陈建	商业零售	1,000.00	100.00	100.00	58578449-5
昆山中茵世贸广场酒店有限公司	全资子公司	有限责任	昆山市	茅树捷	酒店餐饮	100.00	100.00	100.00	59563860-0
西藏泰达厚生医药有限公司	控股子公司	有限责任	拉萨市	陈建	药品、医疗器械销售	100.00	55.00	55.00	74192748-7

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

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

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

(三) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
苏州中茵置业有限公司	母公司的控股子公司	75585383-7
苏州新皇冠物业管理有限公司	母公司的控股子公司	67832660-2
黄石中茵高新科技发展有限公司	母公司的控股子公司	57153437-2
苏州中茵皇冠假日酒店有限公司	母公司的控股子公司	13484489-0
昆山中茵房地产有限公司	母公司的控股子公司	72663047-4
江苏莱茵达置业有限公司	母公司的控股子公司	73378512-4
成都西立投资咨询有限公司	控股子公司的少数股东	57464261-9
冯飞飞	实际控制人高建荣之配偶	

(四) 关联交易情况

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

2、 关联担保情况

(1) 徐州中茵置业有限公司 2012 年 11 月与西安国际信托有限公司签订 25,000 万元长期借款合同，2012 年，公司收到借款本金 25,000 万，截至 2012 年 12 月 31 日，该项贷款余额为人民币 25,000 万元。该项贷款设定的担保情况为：以徐州中茵置业有限公司徐州市新城区汉风路西侧、富春路南侧徐土国用（2011）第 04707 号土地使用权，账面价值人民币 19,479.36 万元为抵押物进行抵押担保；以公司控股子公司江苏中茵置业有限公司持有的，对徐州中茵置业有限公司人民币 4,900 万元出资所对应的股权（占徐州中茵注册资本的 70%）进行质押担保；由高建荣、冯飞飞提供保证担保；由中茵股份有限公司提供保证担保。

(2) 江苏中茵置业有限公司 2012 年 10 月与中航国际租赁有限公司签订设备之融资租赁租赁合同，设备入账价款值 9,900 万，租赁期 3 年。该项融资租赁设定的担保情况为：出质人冯飞飞以其持有的中茵股份有限公司的 4,204,112 股份质押担保；出质人沈文超以其持有的山东瑞茂通供应链管理股份有限公司的 7,000,000 股份质押担保；出质人於采君以其持有的山东瑞茂通供应链管理股份有限公司的 2,000,000 股份质押担保。

3、 关联方资金拆借

(1) 向关联方拆入资金

截至 2012 年 12 月 31 日，公司及控股子公司共计向关联方苏州中茵集团有限公司拆入资金余额为 181,169,784.38 元。根据公司七届十一次董事会决议，从 2011 年 1 月 1 日起，凡公司及控股子公司向实际控制人及其关联企业借款，一律按银行同等利率计提支付利息，本年度公司及控股子公司共计提利息 22,308,898.25 元。

4、 其他关联交易

- (1) 公司控股子公司江苏中茵置业有限公司 2011 年与苏州中茵集团有限公司控股子公司苏州新苏皇冠物业管理有限公司以当地物业管理费标准，签订空置房物业管理合同，本年度共支付空置房物业管理费人民币 1,046,661.58 元。
- (2) 公司控股孙公司徐州中茵置业有限公司 2011 年与苏州中茵集团有限公司控股子公司苏州新苏皇冠物业管理有限公司以当地物业管理费标准，签订空置房物业管理合同，本年度共支付空置房物业管理费人民币 434,945.89 元。
- (3) 公司控股子公司连云港中茵房地产有限公司 2008 年 11 月与苏州中茵集团有限公司控股子公司苏州新苏皇冠物业管理有限公司以当地物业管理费标准，签订空置房物业管理合同，本年度共支付空置房物业管理费人民币 79,864.73 元。
- (4) 公司控股孙公司淮安中茵置业有限公司 2010 年与苏州中茵集团有限公司控股子公司苏州新苏皇冠物业管理有限公司以当地物业管理费标准，签订空置房物业管理合同，本年度共支付空置房物业管理费人民币 245,441.95 元。

5、 关联方应收应付款项

应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	成都西立投资咨询有限公司	1,000,000.00	50,000.00		
	苏州新苏皇冠物业管理有限公司	692,787.60	34,639.38		
	苏州中茵皇冠假日酒店有限公司	92,442.76	4,622.14		

应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款			
	苏州中茵集团有限公司	181,169,784.38	456,004,993.85
	黄石中茵高新科技发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
	苏州中茵皇冠假日酒店有限公司	3,933,479.30	3,178,345.83
	昆山中茵房地产有限公司	1,100,000.00	
	苏州中茵置业有限公司	780,000.00	28,161,826.10
	江苏莱茵达置业有限公司	200,000.00	
	苏州新苏皇冠物业管理有限公司	17,941.09	161,298.11

6、 关联方承诺

苏州中茵集团有限公司承诺：若公司子公司西藏中茵矿业投资有限公司就收购蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司股权未能通过公司股东大会审议通过，则将登记在西藏中茵矿业投资有限公司名下的蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司

股权归还给苏州中茵集团有限公司，股权过户的有关费用由苏州中茵集团有限公司承担。

七、或有事项

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一）未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司无重大的未决诉讼或仲裁。

（二）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1、截至 2012 年 12 月 31 日，公司为购买商品房屋主的商业按揭贷款提供担保的余额为 2,502.08 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 2012 年 12 月 31 日，公司为购买商品房屋主的公积金按揭贷款提供担保的余额为 1,248.90 万元。保证责任为借款人的贷款本金、利息（包括罚息）及公积金管理中心实现债权发生的有关费用，保证期限从借款合同生效之日起，至公司为借款人办妥所购住房的《房屋所有权证》，并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交贷款银行保管为止。

（三）其他或有负债

本公司无需要披露的其他或有事项。

八、 承诺事项

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一） 重大承诺事项

1、 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

2010 年 9 月 25 日，公司控股孙公司徐州中茵置业有限公司竞得徐州 2010—33 号地块。该地块位于徐州市云龙区，东至共建路，西至解放路，北至和平路，地块出让总面积为 46,904 平方米，出让总价款为人民币 60,000 万元。截至 2012 年 12 月 31 日徐州中茵置业有限公司已经预付土地出让金 17,000 万元。

2、 已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响

（1）公司控股子公司苏州皇冠置业有限公司与浙江宝业建设集团有限公司于 2010 年 9 月 20 日签订中茵星墅湾总包建筑工程合同及相关补充协议，约定合同价款为 16,500 万元，截至 2012 年 12 月 31 日，公司已经支付 11,398.34 万元。

（2）公司控股孙公司徐州中茵置业有限公司与南通四建集团有限公司于 2010 年 9 月 20 日签订龙湖国际项目 10#、13#、14#、17#楼、2#人防车库、1-40#别墅及会所建筑工程合同，约定合同价款为 18,248 万元，截至 2012 年 12 月 31 日，公司已经支付 15,060 万元。

（3）公司控股孙公司徐州中茵置业有限公司与江苏省建筑工程集团有限公司于 2011 年 8 月 23 日签订中茵广场土建工程总包合同，约定合同价款为 22,500 万元，截至 2012 年 12 月 31 日，公司已经支付 6,721 万元。

（4）公司控股孙公司徐州中茵置业有限公司与中铁建设集团有限公司于 2011 年 11 月 24 日签订龙湖国际工程 2、3、7 号楼施工合同，约定合同价款为 8,180.72 万元，截至 2012 年 12 月 31 日，公司已经支付 4,501.06 万元。

（5）公司控股孙公司徐州中茵置业有限公司与南通四建集团有限公司于 2011 年签订龙湖国际工程 11、12、18 号楼施工合同，约定合同价款为 5,280 万元，截至 2012 年 12 月 31 日，公司已经支付 3,176.63 万元。

- (6) 公司控股孙公司徐州中茵置业有限公司与江苏省建筑工程集团有限公司于 2012 年签订中茵广场一期机电工程施工合同, 约定合同价款为 4,323 万元, 截至 2012 年 12 月 31 日, 公司已经支付 126 万元。
- (7) 公司与宝业湖北建工集团有限公司于 2011 年 7 月 1 日签订黄石中茵国际大酒店及磁湖半岛住宅施工总承包合同, 约定合同价款为 17,000 万元, 截至 2012 年 12 月 31 日, 公司已经支付 7,769 万元。
- (8) 公司与浙江省工业设备安装集团有限公司于 2011 年 9 月 16 日签订黄石中茵国际大酒店及磁湖半岛住宅项目机电安装总包工程施工合同, 约定合同价款为 7,280 万元, 截至 2012 年 12 月 31 日, 公司已经支付 2,372.68 万元。
- (9) 公司与苏州金螳螂幕墙有限公司于 2012 年 3 月 28 日签订黄石中茵国际大酒店及磁湖半岛住宅项目建筑幕墙工程施工合同, 约定合同价款为 4,951.28 万元, 截至 2012 年 12 月 31 日, 公司已经支付 2,074.59 万元。
- (10) 公司控股子公司昆山泰莱建屋有限公司与江苏盐城二建集团有限公司于 2010 年 11 月 25 日签订黄浦君庭项目施工总承包 A 标段合同, 约定合同价款为 7,924.18 万元, 截至 2012 年 12 月 31 日, 公司已经支付 3,187.63 万元。
- (11) 公司控股子公司昆山泰莱建屋有限公司与江苏中兴建设有限公司昆山分公司于 2011 年 3 月 1 日签订秦峰二期土建施工合同及相关补充协议, 约定合同价款为 3,327.90 万元, 截至 2012 年 12 月 31 日, 公司已经支付 1,498 万元。
- (12) 公司控股子公司昆山泰莱建屋有限公司与实事集团建设工程有限公司于 2012 年 8 月签订黄浦君庭项目施工总承包 B 标段合同, 约定合同价款为 12,835.20 万元, 截至 2012 年 12 月 31 日, 公司已经支付 784.04 万元。
- (13) 公司控股子公司连云港中茵房地产有限公司与连云港市众兴建筑安装工程公司于 2010 年 3 月 31 日签订中茵名都项目 38#、39#、41#、58#、59#、60#楼及 2#地库建筑工程合同, 约定合同价款为 6,022.46 万元, 截至 2012 年 12 月 31 日, 公司已经支付 5,184.09 万元。

- (14) 公司控股子公司连云港中茵房地产有限公司与江苏帝都建设工程有限公司于 2010 年 6 月 10 日签订中茵名都项目 36#、37#、43#、48#、52#楼建筑工程施工合同，约定合同价款为 3,411.15 万元，截至 2012 年 12 月 31 日，公司已经支付 2,567.49 万元。
- (15) 公司控股孙公司淮安中茵置业有限公司与浙江国泰建设集团有限公司于 2010 年 3 月 1 日签订翰林花园一期住宅、商铺及地下人防工程施工合同，约定合同价款为 16,598.84 万元，截至 2012 年 12 月 31 日，公司已经支付 13,748.28 万元。
- (16) 公司控股孙公司淮安中茵置业有限公司与浙江国泰建设集团有限公司于 2011 年 12 月 20 日签订软件园二期工程施工合同及相关补充协议，约定合同价款为 9,500 万元，截至 2012 年 12 月 31 日，公司已经支付 6,356.70 万元。

3、 已签订的正在或准备履行的并购协议

2012 年 11 月，公司子公司西藏中茵矿业投资有限公司和苏州中茵集团有限公司（公司控股股东）、林芝中茵投资有限公司（中茵控股有限公司全资子公司，中茵控股有限公司是中茵集团的全资子公司）收购蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司 66% 股权。公司子公司西藏中茵矿业投资有限公司和苏州中茵集团有限公司、林芝中茵投资有限公司拟以 7.3920 亿元（暂定）的价格受让李广武先生持有蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司 66% 的股权，其中公司西藏中茵矿业投资有限公司拟以 2.912 亿元（暂定）的价格受让其中蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司 26% 的股权。根据协议规定，在协议生效后 5 个营业日内，受让方支付给李广武股权转让款 4.5078 亿元，苏州中茵集团于 2012 年 12 月 11 日、12 日支付给李广武股权转让款 4.582 亿元，且于 2012 年 12 月 19 日办理完工商股东变更登记手续。根据协议规定，完成标的股权过户至受让方的工商变更登记后，受让方应支付第二笔款项 5000 万。第二笔转让款已由苏州中茵集团于 2013 年 1 月 17 日支付给李广武，余下款项待中色地科矿产勘查股份有限公司出具总储量报告之日起 5 个营业日内，依据黄金总储量计算对价，受让方应支付尚未支付股权转让款。

4、 截至 2012 年 12 月 31 日，公司无已签订的正在或准备履行的重组计划。

5、 其他重大财务承诺事项

- (1) 公司以位于开发区南湖嘴黄石国用(2010 开)字第 2043 号、黄石国用(2010 开)字第 2044 号的土地使用权账面价值人民币 5,332.97 万元为抵押物，向中国建设银行股份有限公司黄石分行取得长期贷款。贷款合同本金人民币 4,500 万元，2010 年收到本金人民币 4,500 万元，截至 2012 年 12 月 31 日公司贷款余额为人民币 4,500 万元，还款到期日为 2015 年 12 月 31 日。
- (2) 公司以位于开发区南湖嘴黄石国用(2010 开)字第 2043 号、黄石国用(2010 开)字第 2044 号的土地使用权账面价值人民币 5,332.97 万元，以黄石中茵国际大酒店商业在建房产账面价值人民币 23,378.54 万元，以控股子公司黄石中茵昌盛置业有限公司位于广州路以北蓝天环保公司以东黄石国用(2011)第 00290 号土地使用权账面价值人民币 16,494.03 万元为抵押物，向中国建设银行股份有限公司黄石分行取得长期贷款。该项贷款为分次提款分期还款，贷款合同本金为人民币 15,500 万元，2012 年收到本金 7,500 万，累计已收到本金人民币 15,500 万元，截至 2012 年 12 月 31 日公司贷款余额为人民币 15,500 万元，最后一期贷款还款到期日为 2016 年 5 月 30 日。
- (3) 公司控股子公司江苏中茵置业有限公司以昆国用（2012）第 104863 号土地使用权、昆国用（2012）第 104828 号土地使用权、昆国用（2012）第 104829 号土地使用权，以昆房权证玉山字 101163407 号商业用房、昆房权证玉山字 101163408 号商业用房、昆房权证玉山字 101163409 号商业用房，账面原值 24,056.50 万元作为抵押物，向中国银行昆山保税区支行取得长期贷款。该项贷款为分次提款分期还款，贷款合同本金为人民币 40,000 万元，2012 年收到本金 40,000 万，归还本金人民币 500 万元，截至 2012 年 12 月 31 日公司贷款余额为人民币 39,500 万元，最后一期贷款还款到期日为 2022 年 6 月 30 日。
- (4) 公司控股子公司昆山泰莱建屋有限公司，以昆国用(2010)第 12010118081 号、昆国用(2010)第 12010118082 号土地使用权账面价值人民币 9,465.16 万元为抵押物，向中国银行股份有限公司昆山支行取得长期贷款。该项贷款为分次提款分期还款，贷款合同本金总额为人民币 14,600 万元，累计已收到本金人民币 14,600 万元，2011 年归还本金人民币 6,000 万元，2012 年归还本金人民币 6,000

万元，截至 2012 年 12 月 31 日公司贷款余额为人民币 2,600 万元，最后一期贷款还款到期日为 2013 年 8 月 20 日。

- (5) 公司控股子公司苏州皇冠置业有限公司，以吴国用(2010)字第 06100414 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。该项贷款为分次提款分期还款，贷款合同本金总额为人民币 28,000 万元，2012 年收到本金 2,000 万，累计已收到本金人民币 28,000 万元，2012 年归还本金人民币 14,000 万元，截至 2012 年 12 月 31 日公司贷款余额为人民币 14,000 万元，最后一期贷款还款到期日为 2013 年 12 月 8 日。
- (6) 公司控股子公司苏州皇冠置业有限公司，以吴国用(2010)字第 06100415 号土地使用权账面价值人民币 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。该项贷款为分次提款分次还款，贷款合同本金总额为人民币 15,000 万元，2012 年收到本金 15,000 万，截至 2012 年 12 月 31 日公司贷款余额为人民币 15,000 万元，最后一期贷款还款到期日为 2015 年 12 月 18 日。
- (7) 公司控股子公司连云港中茵房地产有限公司以连国用(2012)第 HZ000305 号、连国用(2012)第 HZ000306 号土地使用权，以连房权证海字第 H00130622 号、连房权证海字第 H00130625 号房屋，账面原值为人民币 8,261.08 万元为抵押物，向中国银行海州支行取得长期贷款。该项贷款为分次提款分期还款，贷款合同本金为人民币 6,000 万元，2012 年收到本金 6,000 万，归还本金人民币 100 万元，截至 2012 年 12 月 31 日公司贷款余额为人民币 5,900 万元，最后一期贷款还款到期日为 2021 年 12 月 31 日。
- (8) 公司控股孙公司徐州中茵置业有限公司以徐州市新城区 104 国道北侧徐土国用(2008)第 26969 号土地使用权，以中茵龙湖国际家苑在建住宅、别墅，账面价值为人民币 57,314.53 万元在建开发产品为抵押物，向中国工商银行股份有限公司徐州淮海东路支行取得长期贷款。该项贷款为分次提款分期还款，贷款合同本金为人民币 22,000 万元，累计已收到本金人民币 22,000 万元，2012 年归还本金人民币 12,000 万元，截至 2012 年 12 月 31 日公司贷款余额为人民币 10,000 万元。还款到期日为 2013 年 6 月 30 日。

- (9) 公司控股孙公司徐州中茵置业有限公司 2012 年向西安国际信托有限公司取得长期贷款。该项贷款为分次提款分次还款，贷款合同本金总额为人民币 25,000 万元，2012 年收到贷款本金人民币 25,000 万元，截至 2012 年 12 月 31 日该项贷款余额为人民币 25,000 万元。最后一期贷款还款到期日为 2014 年 6 月 11 日。该项贷款设定的担保情况为：以徐州中茵置业有限公司徐州市新城区汉风路西侧、富春路南侧徐土国用（2011）第 04707 号土地使用权，账面价值人民币 19,486.52 万元为抵押物进行抵押担保；以公司控股子公司江苏中茵置业有限公司持有的，对徐州中茵置业有限公司人民币 4,900 万元出资所对应的股权（占徐州中茵注册资本的 70%）进行质押担保；由高建荣、冯飞飞提供保证担保；由中茵股份有限公司提供保证担保。
- (10) 公司控股子公司江苏中茵商业管理有限公司以合并关联方江苏中茵置业有限公司世贸广场商业用房昆房权证玉山字第 101163366~101163373 号、101163377 号、101163379~101163390 号、101163392~101163406 号、101163410~101163414 号、101163416 号、101163419~101163421 号为抵押物，账面原值 10,271.33 万元；以世贸广场商业用房预期租金为质押物，质押物评估价值 36,900 万元；由江苏中茵置业有限公司提供保证担保，向中国工商银行昆山分行取得长期贷款。该项贷款为一次提款分期还款，贷款合同本金为人民币 15,000 万元，2012 年收到本金 15,000 万，截至 2012 年 12 月 31 日公司贷款余额为人民币 15,000 万元，最后一期贷款还款到期日为 2018 年 10 月 12 日。
- (11) 公司控股子公司昆山中茵世贸广场酒店有限公司于 2012 年 12 月与中国民生银行股份有限公司苏州分行签订编号 2012 年苏新综字第 0009 号综合授信合同，以票据融资方式收到本金人民币 20,000 万元，最后还款日期为 2013 年 6 月 10 日。该项贷款合同设定的抵押担保情况为：以江苏中茵置业有限公司昆国用(2007)第 12007100110 号土地使用权作为抵押物进行抵押担保，由高建荣、冯飞飞提供保证担保；由中茵股份有限公司提供保证担保。

(二) 前期承诺履行情况

本公司无需要披露的前期承诺事项。

九、资产负债表日后事项

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 重要的资产负债表日后事项说明

- 1、公司于 2013 年 1 月与长安国际信托股份有限公司签订编号为信单磁湖 13060002 借款合同，借款本金为人民币 6,000 万元，用于黄石磁湖半岛酒店内部装修。该项贷款设定的抵押担保情况为：以淮安中茵置业有限公司淮 A 国用（2011 出）第 3772 号土地使用权为抵押物进行抵押担保；徐州中茵置业有限公司、高建荣、冯飞飞提供连带责任保证担保。
- 2、公司控股孙公司淮安中茵置业有限公司于 2013 年 1 月在淮安国土资源局通过现场挂牌竞价方式取得淮国土（开）挂 2013 第 2 号地块，成交价 8,300 万元，竞标土地位于天津路东侧柯山路南侧，占地 27507 平米，公司于 2013 年 2 月 18 日，与淮安市国土资源局签订国有土地出让合同。
- 3、中茵股份有限公司拟非公开发行不超过 1.09 亿股股票，募集约 10.06 亿元现金，发行对象为林芝中茵投资有限公司、上海泛安信息工程有限公司、昆山诺益投资管理有限公司，本次非公开发行股票的定价基准为第八届董事会第二次会议决议，价格为 9.23 元/股，不低于定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的 90%。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项的，本次发行价格将进行相应调整。募集资金扣除发行费用后将用于：（1）增资西藏中茵矿业投资有限公司，部分用于受让蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司 26% 股权转让款，部分用于蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司矿山建设和探矿权范围内的勘查活动；（2）增资西藏泰达厚生医药有限公司，用于直营连锁药店、物流配送中心、信息化中心的建设和补充流动资金；（3）补充西藏中茵矿业投资有限公司流动资金。募集资金到位后，如本次发行实际募集资金少于募投项目资金需要量，公司将以自有资金弥补不足部分。本次发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自有资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。各项目拟使用募集资金金额公司将在蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司、西藏泰达厚生医药有限公司审计、评估等工作完成后，再次召开董事会进行审议。
- 4、2013 年 3 月 26 日，冯飞飞解除了其质押给中国工商银行苏州工业园区支行的本

公司无限售流通股 27,000,000 股（占本公司总股本的 8.25%），并于当日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股权质押登记解除手续。

- 5、公司全资子公司江苏中茵置业有限公司开发的“中茵·世贸广场”项目于 2012 年竣工营业。根据该项目招标文件《昆地（2005）挂字第 3 号》附件二明确的有关重要项目的奖励标准及支付细则规定，江苏中茵应获得共 4,500 万元人民币的奖励，2013 年 3 月，已兑付奖励资金 2,250 万元人民币。
- 6、依据 2013 年 4 月 1 日公司召开第八届三次董事会会议决议：公司产业战略转型发展的长远需要，同时为取得资源所在地政府的政策扶持及充分享有《江西省地方税务局全力支持赣南等原中央苏区振兴发展税收优惠政策和服务措施》税收优惠政策，公司拟将注册地由湖北省黄石市迁移至江西省赣州市。

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

公司 2013 年 4 月 14 日公司第八届董事会第四次会议审议通过了《关于 2012 年度利润分配预案的议案》，本年度不分配股利。该预案尚待股东大会审议通过。

十、 其他重要事项说明

(一) 经营租赁租出

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

- 1、公司控股子公司江苏中茵置业有限公司与昆山时尚百盛商业发展有限公司签订租赁协议，出租世贸广场地下一层至地上三层，租赁期为 20 年，2011 年 11 月 8 日开始起租，租金标准在租赁期内分段计算，本期共计应收取租金为人民币 14,161,202.66 元。
- 2、公司控股子公司江苏中茵置业有限公司与苏州悦家超市有限公司签订租赁协议，出租世贸广场地下一层、地下二层，租赁期为 20 年，2011 年 1 月 1 日开始起租，租金以固定租金与可变租金之和，固定租金为年租金人民币 650 万元，可变租金为自租赁起始日起的任一公历年度的年净销售额大于人民币 2.8 亿元时，该公历年可变租金为该年净销售额中超过 2.8 亿元部分的 2.5%，若年净销售额小于等于 2.8 亿元时，可变租金为 0，本期共计应收取租金为人民币 650

万元。

- 3、 公司控股子公司连云港中茵房地产有限公司与徐州悦家商业有限公司签订租赁协议，出租中茵名都 S4 号楼一层至三层，租赁期为 20 年，2011 年 10 月 9 日开始起租，自租赁起始日起第一年，年租金为人民币 72 万元，第二年开始，月租金以承租方月净销售额的 2.7%减去 6 万元。若上述月份的月销售额的 2.7%不足 6 万元，则不收取租金，6 万元与月净销售额的 2.7%的差额部分留待下月减免。累计减免租金达到人民币 72 万元的第二个月起，按照承租方年销售额的 2.7%收取年度租金。本期共计应收取租金为人民币 704,956.40 元。

(二) 以公允价值计量的资产和负债

单位：人民币元

项目	年初金额	本期增加	本期公允价值变动损益	本期计提的减值	期末金额
投资性房地产	673,921,803.00	22,479,723.47	9,080,084.53		705,481,611.00

十一、母公司财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 其他应收款

1、 其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1	122,614,500.00	100.00	6,178,950.00	5.04	137,487,500.00	100.00	6,879,375.00	5.00
组合 2								
组合小计	122,614,500.00	100.00	6,178,950.00	5.04	137,487,500.00	100.00	6,879,375.00	5.00
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	122,614,500.00	100.00	6,178,950.00		137,487,500.00	100.00	6,879,375.00	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	39,330,000.00	32.08	1,966,500.00	137,387,500.00	99.93	6,869,375.00
1—2 年	83,184,500.00	67.84	4,192,450.00	100,000.00	0.07	10,000.00
2—3 年	100,000.00	0.08	20,000.00			
合计	122,614,500.00	100.00	6,178,950.00	137,487,500.00	100.00	6,879,375.00

2、 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。

3、 其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比 例(%)	性质或内容
黄石中茵昌盛置业有限公司	子公司	116,640,000.00	1 年以内：34,120,000.00 1-2 年：82,520,000.00	95.13	子公司往来款
苏州皇冠置业有限公司	子公司	4,200,000.00	1 年以内	3.43	子公司往来款
婺源县清华酒业有限责任公司	非关联方	1,000,000.00	1 年以内	0.82	合作意向金
黄石市房地产管理局	非关联方	599,000.00	1-2 年	0.49	建设项目资本 金监管保证金
黄石市科学技术馆	非关联方	60,000.00	1-2 年	0.05	展览押金

4、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例(%)
黄石中茵昌盛置业有限公司	子公司	116,640,000.00	95.13
苏州皇冠置业有限公司	子公司	4,200,000.00	3.43
合计		120,840,000.00	

(二) 长期股权投资

1、 长期股权投资明细情况

单位：人民币元

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

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联 营及合 营企业 其他综 合收益 变动中 享有的 份额	期末余额	在被投资单 位持股比例 (%)	在被投资 单位表决 权比例 (%)	在被投资单位 持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值准 备	本期计提减 值准备	本期现金红 利
公司												
黄石中茵昌盛置业 有限公司	成本法	10,200,000.00	10,200,000.00			10,200,000.00	51.00	51.00				
林芝中茵商贸发展 有限公司	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00		10,000,000.00	100.00	100.00				
西藏泰达厚生医药 有限公司	成本法	5,800,000.00		5,800,000.00		5,800,000.00	55.00	55.00				
昆山中茵世贸广场 酒店有限公司	成本法	1,000,000.00		1,000,000.00		1,000,000.00	100.00	100.00				
合计			361,498,035.25	165,800,000.00		527,298,035.25						

(三) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-19,143,192.58	112,024,105.38
加：资产减值准备	-700,425.00	6,874,325.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	509,529.73	251,889.79
无形资产摊销	6,666.67	
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	2,388,047.88	
投资损失（收益以“－”号填列）		
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）	-117,462,398.68	-87,640,227.30
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	14,087,146.59	-139,322,883.11
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	236,858,523.37	15,417,648.92
其他		
经营活动产生的现金流量净额	116,543,897.98	-92,395,141.32
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	1,018,402.26	14,995,079.36
减：现金的期初余额	14,995,079.36	38,636,561.79
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	-13,976,677.10	-23,641,482.43

十二、补充资料

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一）当期非经常性损益明细表

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	85,363.66	
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）	16,829,900.00	
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		

项目	本期金额	说明
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	9,080,084.53	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,075,077.44	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-4,572,761.33	
少数股东权益影响额（税后）	-6,493,653.01	
合计	12,853,856.41	

(二) 净资产收益率及每股收益：

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.42%	0.31	0.31
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.71%	0.27	0.27

(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	362,251,837.20	552,928,900.33	-34.48%	减少的主要原因系：公司控股子公司黄石中茵昌盛置业有限公司前期预付土地款，本年投入开发，转入开发成本，导致预付账款减少。

报表项目	期末余额（或本 期金额）	年初余额（或上 期金额）	变动比率	变动原因
其他应收款	36,765,188.99	20,504,971.84	79.30%	增加的主要原因系：公司苏州星墅湾项目、徐州龙湖国际项目预售，相应的业主贷款担保金、代垫业主公共事业费等相应增加，导致其他应收款的增加。
固定资产	351,456,285.74	28,445,704.08	1135.53%	增加的主要原因系：子公司江苏中茵置业有限公司世贸广场项目统一开发的酒店已大部分投入使用，转入固定资产，导致固定资产的增加。
在建工程	2,027,289.00			增加的主要原因系：子公司江苏中茵置业有限公司世贸广场工程统一开发的酒店项目尚有部分装修工程未完工，由开发成本转入在建工程核算，故导致在建工程的增加。
无形资产	2,420,698.19			增加的主要原因系：公司及子公司昆山中茵世贸广场酒店有限公司新购财务系统等，导致无形资产的增加。
商誉	4,966,690.95			增加的主要原因系：公司本期新增非同一控制下企业合并单位西藏泰达厚生医药有限公司，投资款与被投资单位合并日按股权占比的净资产差额，形成商誉。

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
长期待摊费用	7,294,947.98			增加的主要原因系：公司本期新设子公司昆山中茵世贸广场酒店有限公司试营前一次性购买营运物品，根据公司会计政策，上述物品需按年限摊销，故导致长期待摊费用的增加。
其他非流动资产	180,503,030.30			增加的主要原因系：公司全资子公司西藏中茵矿业投资有限公司收购蓬莱市玉斌矿山机械配件有限公司 26%的股权，故导致其他非流动资产的增加。
应付职工薪酬	2,508,391.15	854,375.26	193.59%	增加的主要原因系：公司新设子公司昆山中茵世贸广场酒店有限公司，由于员工较多，导致 12 月份计提应付职工薪酬的增加。
应付股利	12,524,474.07	64,960.00	19180.29%	增加的主要原因系：公司新增控股子公司西藏泰达厚生医药有限公司应支付原股东的股利尚未支付，导致应付股利的增加。
其他应付款	519,032,314.98	765,633,032.40	-32.21%	减少的主要原因系：公司本期归还控股股东苏州中茵集团有限公司的借款，导致其他应付款的减少。

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
一年内到期的非流动负债	303,000,000.00	677,850,000.00	-55.30%	减少的主要原因：上期的一年内到期的长期借款已偿还，本期一年内到期的长期借款减少。
长期借款	1,167,000,000.00	481,000,000.00	142.62%	增加的主要原因系：公司控股孙公司徐州中茵置业有限公司、子公司苏州皇冠置业有限公司及江苏中茵置业有限公司本期增加长期借款。
长期应付款	100,530,718.75			增加的主要原因系：公司子公司江苏中茵置业有限公司本期增加融资性售后回租借款，导致长期应付款的增加。
递延所得税负债	7,995,729.01	1,706,893.96	368.44%	增加的主要原因系：公司子公司江苏中茵置业有限公司、连云港中茵置业有限公司的投资性房地产公允价值变动上升，导致递延所得税负债的增加。
营业收入	1,353,074,410.68	674,966,386.00	100.47%	增加的主要原因系：公司昆山中茵世贸广场项目、徐州龙湖国际项目销售收入结转，另外本期公司新购子公司西藏泰达厚生医药有限公司，导致营业收入较大幅度的增加。
营业成本	833,366,803.25	451,390,835.81	84.62%	增加的主要原因系：随着收入的增加，相应需要结转的

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
				成本也随之增加。
营业税金及附加	115,361,803.69	51,308,358.48	124.84%	增加的主要原因系：公司江苏中茵世贸广场项目、徐州龙湖国际项目销售结转收入，导致计提营业税金及附加的增加。
销售费用	172,498,522.46	33,024,046.24	422.34%	增加的主要原因系：公司本期新购控股子公司西藏泰达厚生医药有限公司销售费用约 1.45 亿元，导致销售费用的增加。
管理费用	77,116,778.53	52,115,444.00	47.97%	增加的主要原因系：公司工资及福利、折旧、税金增加，导致管理费用的增加。
财务费用	19,574,922.37	6,144,282.82	218.59%	增加的主要原因系：公司子公司江苏中茵置业有限公司融资费用费用化增加，导致财务费用的增加。
公允价值变动收益	9,080,084.53	2,509,043.20	261.89%	增加的主要原因系：公司子公司江苏中茵置业有限公司、连云港中茵置业有限公司投资性房地产公允价值上升，导致公允价值变动收益大幅度增加。
营业外收入	17,480,125.56	137,119,352.39	-87.25%	减少的主要原因系：本年度公司收到政府补助少于上年度，导致营业外收入大幅度减少。

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
营业外支出	2,639,939.34	4,034,743.34	-34.57%	减少的主要原因系：本年度公司对外捐赠少于上年度，导致营业外支出大幅度减少。
所得税费用	50,024,552.65	30,486,439.53	64.09%	增加的主要原因系：随着收入的增加，本期应缴纳的企业所得税也随之增加。

十三、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于 2013 年 4 月 14 日批准报出。

中茵股份有限公司
二〇一三年四月十四日

第十一节 备查文件目录

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

董事长：高建荣

中茵股份有限公司

2013 年 4 月 14 日