

江苏中茵置业有限公司

审计报告及财务报表

2013 年至 2015 年 9 月

江苏中茵置业有限公司

审计报告及财务报表

(2013年1月1日至2015年9月30日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-7
	财务报表附注	1-53

审计报告

信会师报字[2015]第 115757 号

江苏中茵置业有限公司全体股东：

我们审计了后附的江苏中茵置业有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 9 月 30 日的资产负债表、2013 年度、2014 年度、2015 年 1-9 月的所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

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

立信会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师： 周 琪

中国注册会计师： 姜 波

中国·上海

二〇一五年十二月三十日

江苏中茵置业有限公司

资产负债表

2015年9月30日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产:				
货币资金	(一)	4,095,829.64	6,983,882.63	9,417,031.06
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	(二)	49,668.64	358,934.34	1,081,634.72
预付款项	(三)	2,399,862.98	4,232,926.58	4,123,528.58
应收利息				
应收股利				
其他应收款	(四)	1,064,146.37	14,395,981.26	72,216,627.70
存货	(五)	107,637,366.93	118,363,338.93	129,831,587.82
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	(六)	1,188,346.12	1,201,766.17	1,176,874.85
流动资产合计		116,435,220.68	145,536,829.91	217,847,284.73
非流动资产:				
可供出售金融资产	(七)	50,000,000.00	50,000,000.00	1,000,000.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	(八)	50,000,000.00	50,000,000.00	99,000,000.00
投资性房地产	(九)	662,081,600.00	652,599,000.00	633,571,354.00
固定资产	(十)	284,038,354.89	284,256,222.82	281,014,652.29
在建工程	(十一)			
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	(十二)	30,184,006.33	14,604,196.07	13,033,717.01
其他非流动资产				
非流动资产合计		1,076,303,961.22	1,051,459,418.89	1,027,619,723.30
资产总计		1,192,739,181.90	1,196,996,248.80	1,245,467,008.03

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

江苏中茵置业有限公司

资产负债表（续）

2015年9月30日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债：				
短期借款				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	（十三）	71,471,390.85	86,806,186.50	126,735,500.78
预收款项	（十四）	37,155,070.66	51,027,490.17	40,537,882.63
应付职工薪酬	（十五）	294,348.31	294,348.31	294,348.31
应交税费	（十六）	1,238,234.99	1,224,031.85	688,445.61
应付利息	（十七）	649,750.00		
应付股利				
其他应付款	（十八）	257,723,796.62	192,194,255.22	192,085,667.46
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	（十九）	30,000,000.00	30,000,000.00	20,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计		398,532,591.43	361,546,312.05	380,341,844.79
非流动负债：				
长期借款	（二十）	315,000,000.00	330,000,000.00	360,000,000.00
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	（十二）	21,756,405.46	16,718,651.10	8,405,600.46
其他非流动负债				
非流动负债合计		336,756,405.46	346,718,651.10	368,405,600.46
负债合计		735,288,996.89	708,264,963.15	748,747,445.25
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	（二十一）	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积				
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	（二十二）	31,989,123.17	31,989,123.17	31,989,123.17
一般风险准备				
未分配利润	（二十三）	375,461,061.84	406,742,162.48	414,730,439.61
所有者权益（或股东权益）合计		457,450,185.01	488,731,285.65	496,719,562.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,192,739,181.90	1,196,996,248.80	1,245,467,008.03

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

江苏中茵置业有限公司
利润表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	(二十四)	38,888,625.30	49,983,967.30	83,401,960.94
减: 营业成本	(二十四)	11,105,788.00	12,547,920.89	36,791,575.33
营业税金及附加	(二十五)	41,301,879.87	3,811,400.29	8,700,890.78
销售费用	(二十六)	973,231.00	1,456,111.00	3,256,592.48
管理费用	(二十七)	11,137,761.46	16,047,846.46	21,964,842.13
财务费用	(二十八)	26,821,713.26	39,306,705.36	49,977,453.84
资产减值损失	(二十九)	-1,246,833.54	-3,494,531.90	-7,032,004.45
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	(三十)	9,482,600.00	19,027,646.00	-5,442,155.00
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)		-41,722,314.75	-663,838.80	-35,699,544.17
加: 营业外收入	(三十一)	4,941.38	178,544.90	22,695,303.00
减: 营业外支出	(三十二)	105,783.17	760,411.65	144,453.52
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-41,823,156.54	-1,245,705.55	-13,148,694.69
减: 所得税费用	(三十三)	-10,542,055.90	6,742,571.58	-4,050,476.60
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-31,281,100.64	-7,988,277.13	-9,098,218.09
五、其他综合收益的税后净额				
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划净负债净资产的变动				
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
6. 其他				
六、综合收益总额		-31,281,100.64	-7,988,277.13	-9,098,218.09
七、每股收益:				
(一) 基本每股收益				
(二) 稀释每股收益				

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

江苏中茵置业有限公司
现金流量表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	25,341,748.63	54,641,829.48	98,250,429.63
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	122,670,275.86	106,906,276.42	226,044,312.35
经营活动现金流入小计	148,012,024.49	161,548,105.90	324,294,741.98
购买商品、接受劳务支付的现金	13,881,548.05	41,118,384.28	66,611,859.10
支付给职工以及为职工支付的现金	1,405,157.46	3,154,674.20	3,651,819.54
支付的各项税费	44,581,257.23	9,128,249.31	17,383,088.81
支付其他与经营活动有关的现金	44,742,512.66	43,972,413.19	73,718,731.35
经营活动现金流出小计	104,610,475.40	97,373,720.98	161,365,498.80
经营活动产生的现金流量净额	43,401,549.09	64,174,384.92	162,929,243.18
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		71,500.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		71,500.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,079,476.72	7,354,814.32	19,956,818.09
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	5,079,476.72	7,354,814.32	19,956,818.09
投资活动产生的现金流量净额	-5,079,476.72	-7,283,314.32	-19,956,818.09
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金	15,000,000.00	20,000,000.00	115,530,718.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,210,125.36	39,324,219.03	50,021,842.73
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	41,210,125.36	59,324,219.03	165,552,561.48
筹资活动产生的现金流量净额	-41,210,125.36	-59,324,219.03	-165,552,561.48
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	-2,888,052.99	-2,433,148.43	-22,580,136.39
加: 期初现金及现金等价物余额	6,983,882.63	9,417,031.06	31,997,167.45
六、期末现金及现金等价物余额	4,095,829.64	6,983,882.63	9,417,031.06

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

江苏中茵置业有限公司

所有者权益变动表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2015年1-9月											
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	50,000,000.00							31,989,123.17			406,742,162.48	488,731,285.65
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	50,000,000.00							31,989,123.17			406,742,162.48	488,731,285.65
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											-31,281,100.64	-31,281,100.64
(一) 综合收益总额											-31,281,100.64	-31,281,100.64
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	50,000,000.00							31,989,123.17			375,461,061.84	457,450,185.01

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

江苏中茵置业有限公司

所有者权益变动表（续）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2014 年度											
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	50,000,000.00							31,989,123.17			414,730,439.61	496,719,562.78
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	50,000,000.00							31,989,123.17			414,730,439.61	496,719,562.78
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-7,988,277.13	-7,988,277.13
（一）综合收益总额											-7,988,277.13	-7,988,277.13
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	50,000,000.00							31,989,123.17			406,742,162.48	488,731,285.65

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

江苏中茵置业有限公司
所有者权益变动表（续）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2013 年度											
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	50,000,000.00							31,989,123.17			423,828,657.70	505,817,780.87
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	50,000,000.00							31,989,123.17			423,828,657.70	505,817,780.87
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-9,098,218.09	-9,098,218.09
（一）综合收益总额											-9,098,218.09	-9,098,218.09
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	50,000,000.00							31,989,123.17			414,730,439.61	496,719,562.78

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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

江苏中茵置业有限公司 财务报表附注 2013 年至 2015 年 9 月

一、 公司简介

江苏中茵置业有限公司（以下简称“公司”）系由浙江中汇房地产开发公司、浙江莱茵达房地产有限公司、杭州瑞博房地产开发有限公司共同组建，于 2001 年 12 月 5 日成立，领取了 3205832117352 号企业法人营业执照。公司注册资本为人民币 5,000 万元，其中：浙江中汇房地产开发公司占 51%、浙江莱茵达房地产有限公司占 29%、杭州瑞博房地产开发有限公司占 20%。

2002 年 9 月，浙江中汇房地产开发公司将其所持 51% 股份分别转让给浙江莱茵达房地产有限公司和杭州天晨实业投资有限公司。转让后，公司注册资本仍为人民币 5,000 万元，其中：浙江莱茵达房地产有限公司投资占 60%，杭州瑞博房地产开发有限公司投资占 20%，杭州天晨实业投资有限公司投资占 20%。

2003 年 9 月，苏州中茵集团有限公司和浙江莱茵达房地产有限公司、杭州天晨实业投资有限公司、杭州瑞博房地产开发有限公司就转让江苏中茵置业有限公司 100% 股权签署了股权转让协议，协议约定：苏州中茵集团有限公司分别以人民币 3,000 万元、1,000 万元、1,000 万元从浙江莱茵达房地产有限公司、杭州天晨实业投资有限公司、杭州瑞博房地产开发有限公司处受让江苏中茵 60%、20%、20% 的股权。

2006 年 6 月，公司就杭州天晨实业投资有限公司将其所持 20% 股份、杭州瑞博房地产开发有限公司将其所持 20% 股份转让给苏州中茵集团有限公司的事宜办理了工商变更手续。上述工商变更登记手续办理完毕后，公司注册资本仍为人民币 5,000 万元，其中：浙江莱茵达房地产有限公司所持公司股份占注册资本 60%，苏州中茵集团有限公司所持公司股份占注册资本 40%。

2006 年 12 月，公司就浙江莱茵达房地产有限公司将其所持 60% 股份转让给苏州中茵集团有限公司的事宜办理了工商变更手续。上述工商变更登记手续办理完毕后，公司注册资本仍为人民币 5,000 万元，苏州中茵集团有限公司所持公司股份占 100%。

2008 年 4 月，公司就苏州中茵集团有限公司将其所持 100% 股份转让给中茵股份有限公司的事宜办理了工商变更手续，领取了 320583000150595 号企业法人营业执照。上述工商变更登记手续办理完毕后，公司注册资本仍为人民币 5,000 万元，中茵股份有限公司所持公司股份占 100%。

公司经营范围为：许可经营项目：房地产开发、经营；一般经营项目：房产租赁；房地产中介；物业管理；建筑材料、装潢材料、金属材料的销售。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

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

(二) 持续经营

公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行评估，评价结果表明公司自报告期末起 12 个月的持续经营能力不存在重大不确定性。

三、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

(一) 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。

(二) 会计期间

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

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司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

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资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：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。

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

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（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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。

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务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；将子公司或业务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自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务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被投资方控制权时，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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

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自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，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。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期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自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，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) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；

- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

(八) 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。

(九) 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。

资产负债表日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。

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。

处置境外经营时，将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。

(十) 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

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：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、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

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，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

(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的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

（1）可供出售金融资产的减值准备：

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（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。

（十一） 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提：

单项金额重大的判断依据或金额标准：应收款项余额前五名。

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

2、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项:

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

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的:

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

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项:

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

坏账准备的计提方法: 结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

(十二) 存货

1、 存货的分类

存货分类为: 开发成本、开发产品。

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。

(十三) 划分为持有待售的资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

- （1）该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- （2）公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- （3）公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- （4）该项转让将在一年内完成。

(十四) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

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。本能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

(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。

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和应支付的相关税费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。

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。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当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，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。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生

的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

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。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩

余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十五) 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。

(十六) 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、 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经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

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

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

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
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
其他设备	5-10	10	9-18

3、 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。

(十七) 在建工程

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

(十八) 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、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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、 借款费用资本化率、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（按每月月末平均）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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十九) 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。

(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：

根据相关产权、合同等资料确定实际受益期限。

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、 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。

4、 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。

(二十) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 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。

(二十二) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(二十三) 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。

(二十四) 股份支付

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。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新

取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等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。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但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。

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。

(二十五) 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。

(二十六) 政府补助

1、类型

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

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

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

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

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

2、 确认时点

企业实际取得政府补助款项作为确认时点。

3、 会计处理

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

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

(二十七) 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。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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，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，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十八) 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。

(二十九) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
- (3) 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

(三十) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

2、 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

四、 税项

主要税种	计税依据	税率
营业税	按应税营业收入计征	5%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30% - 60%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%

五、 财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
现金	36,920.82	38,819.50	69,427.38
银行存款	4,058,908.82	6,945,063.13	9,347,603.68
合 计	4,095,829.64	6,983,882.63	9,417,031.06

(二) 应收账款

1、 应收账款按种类披露

种类	2015 年 9 月 30 日				2014 年 12 月 31 日				2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并 单项计提坏账准 备的应收账款												
按组合计提坏账 准备的应收账款												
组合 1	55,187.38	100.00	5,518.74	10.00	380,730.22	100.00	21,795.88	5.72	1,138,562.86	100.00	56,928.14	5.00
单项金额虽不重 大但单项计提坏 账准备的应收账 款												
合计	55,187.38	100.00	5,518.74		380,730.22	100.00	21,795.88		1,138,562.86	100.00	56,928.14	

组合 1 中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2015 年 9 月 30 日			2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内				325,542.84	85.50	16,277.14	1,138,562.86	100.00	56,928.14
1—2 年	55,187.38	100.00	5,518.74	55,187.38	14.50	5,518.74			
合计	55,187.38	100.00	5,518.74	380,730.22	100.00	21,795.88	1,138,562.86	100.00	

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。

(三) 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	2,261,334.40	94.23	1,754,398.00	41.45
1 年以上	138,528.58	5.77	2,478,528.58	58.55
合计	2,399,862.98	100.00	4,232,926.58	100.00

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

(四) 其他应收款

1、 其他应收款按种类披露：

种类	2015 年 9 月 30 日				2014 年 12 月 31 日				2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备						账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款												
按组合计提坏账准备的其他应收款												
组合 1	1,351,378.46	100.00	287,232.09	21.25	15,913,769.75	100.00	1,517,788.49	9.54	77,193,815.83	100.00	4,977,188.13	6.45
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	1,351,378.46	100.00	287,232.09		15,913,769.75	100.00	1,517,788.49		77,193,815.83	100.00	4,977,188.13	

组合 1 中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2015 年 9 月 30 日			2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	82,115.21	6.08	4,105.76	14,195,769.75	89.20	709,788.49	74,195,007.07	96.12	3,709,750.35
1-2 年	551,263.25	40.79	55,126.33				1,031,120.91	1.34	103,112.09
2-3 年				700,000.00	4.40	140,000.00	876,230.10	1.14	175,246.02
3-4 年	700,000.00	51.80	210,000.00	500,000.00	3.14	150,000.00	137,583.30	0.18	41,274.99
4-5 年							12,139.54	0.02	6,069.77
5 年以上	18,000.00	1.33	18,000.00	518,000.00	3.26	518,000.00	941,734.91	1.20	941,734.91
合计	1,351,378.46	100.00	287,232.09	15,913,769.75	100.00	1,517,788.49	77,193,815.83	100.00	4,977,188.13

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

(五) 存货

(1) 存货分类:

项目	2015 年 9 月 30 日			2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	107,637,366.93		107,637,366.93	118,363,338.93		118,363,338.93	93,000,712.69		93,000,712.69
出租开发产品							36,830,875.13		36,830,875.13
合计	107,637,366.93		107,637,366.93	118,363,338.93		118,363,338.93	129,831,587.82		129,831,587.82

(2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	2013 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期减少金额	2014 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期减少金额	2015 年 9 月 30 日
雍景湾	2004-2007 年	10,813,750.74	1,079,672.00	1,017,313.61	10,876,109.13		236,606.99	10,639,502.14
中茵国际商务花园	2009 年	8,299,207.81		306,638.54	7,992,569.27	379,816.00	1,516,845.85	6,855,539.42
中茵世贸广场	2012 年	110,718,629.27		11,223,968.75	99,494,660.53		9,352,335.16	90,142,325.37
合计		129,831,587.82	1,079,672.00	12,547,920.90	118,363,338.93	379,816.00	11,105,788.00	107,637,366.93

(六) 其他流动资产

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
预缴税金	1,188,346.12	1,201,766.17	1,176,874.85

(七) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

项 目	2015 年 9 月 30 日			2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面价值	减值准备	账面价值	账面价值	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具									
可供出售权益工具	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00
其中：按公允价值计量									
按成本计量	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00			
合 计	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00

2、 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位 持股比例(%)	本期现 金红利
	2013.12.31	本期增加	本期减少	2014.12.31	年初	本期增加	本期减少	期末		
西藏中茵矿业投资有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00					1.00	
徐州中茵置业有限公司		49,000,000.00		49,000,000.00					15.31	
合计	1,000,000.00	49,000,000.00		50,000,000.00						

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位 持股比例(%)	本期现 金红利
	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.9.30	年初	本期增加	本期减少	期末		
西藏中茵矿业投资有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00					1.00	
徐州中茵置业有限公司	49,000,000.00			49,000,000.00					15.31	
合计	50,000,000.00			50,000,000.00						

(八) 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	2013 年 12 月 31 日	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	2014 年 12 月 31 日	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
合并子公司：												
徐州中茵置业有限公司	成本法		49,000,000.00	-49,000,000.00			15.31	15.31				
淮安中茵置业有限公司	成本法		50,000,000.00			50,000,000.00	100	100				
合计			99,000,000.00	-49,000,000.00		50,000,000.00						

被投资单位	核算方法	投资成本	2014 年 12 月 31 日	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	2015 年 9 月 30 日	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
合并子公司：												
淮安中茵置业有限公司	成本法		50,000,000.00			50,000,000.00	100	100				

(九) 投资性房地产

项 目	2013 年 12 月 31 日公允价值	本期增加			本期减少		2014 年 12 月 31 日公允价值
		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	632,202,514.93						652,599,000.00
(1) 房屋、建筑物	632,202,514.93						652,599,000.00
2. 公允价值变动合计	1,368,839.07			19,027,646.00			20,396,485.07
(1) 房屋、建筑物	1,368,839.07			19,027,646.00			20,396,485.07
3. 投资性房地产账面价值							
合计	633,571,354.00			19,027,646.00			652,599,000.00
(1) 房屋、建筑物	633,571,354.00			19,027,646.00			652,599,000.00

项 目	2014 年 12 月 31 日公允价值	本期增加			本期减少		2015 年 9 月 30 日公允价值
		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	652,599,000.00						652,599,000.00
(1) 房屋、建筑物	652,599,000.00						652,599,000.00
2. 公允价值变动合计	20,396,485.07			9,482,600.00			29,879,085.07
(1) 房屋、建筑物	20,396,485.07			9,482,600.00			29,879,085.07
3. 投资性房地产账面价值							
合计	652,599,000.00			9,482,600.00			662,081,600.00
(1) 房屋、建筑物	652,599,000.00			9,482,600.00			662,081,600.00

期末用于抵押的投资性房地产账面原值为 34,327.83 万元，详见本附注十一（一）/5。

(十) 固定资产

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
一、账面原值合计：	303,635,250.45	10,139,976.32	363,628.00	303,635,250.45
其中：房屋及建筑物	286,744,139.13	10,136,826.32		296,880,965.45
运输设备	5,058,288.00		249,441.00	4,808,847.00
办公设备	480,451.00	3,150.00	114,187.00	369,414.00
其他设备	1,576,024.00			1,576,024.00
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计：	12,844,249.84	6,887,010.73	352,232.94	19,379,027.63
其中：房屋及建筑物	7,335,771.72	6,565,782.37		13,901,554.09
运输设备	4,906,330.90	208.46	241,957.77	4,664,581.59
办公设备	389,383.98	37,335.58	110,275.17	316,444.39
其他设备	212,763.24	283,684.32		496,447.56
三、固定资产账面净值合计	281,014,652.29			284,256,222.82
其中：房屋及建筑物	279,408,367.41			282,979,411.36
运输设备	151,957.10			144,265.41
办公设备	91,067.02			52,969.61
其他设备	1,363,260.76			1,079,576.44
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
运输设备				
办公设备				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	281,014,652.29			284,256,222.82
其中：房屋及建筑物	279,408,367.41			282,979,411.36
运输设备	151,957.10			144,265.41
办公设备	91,067.02			52,969.61
其他设备	1,363,260.76			1,079,576.44

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少	2015 年 9 月 30 日
一、账面原值合计：	303,635,250.45	5,079,476.72		88,330.00	308,626,397.17
其中：房屋及建筑物	296,880,965.45	5,079,476.72			301,960,442.17
运输设备	4,808,847.00			2,150.00	4,806,697.00
办公设备	369,414.00			86,180.00	283,234.00
其他设备	1,576,024.00				1,576,024.00
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	19,379,027.63		5,293,708.78	84,694.13	24,588,042.28
其中：房屋及建筑物	13,901,554.09		5,060,086.62		18,961,640.71
运输设备	4,664,581.59			2,085.50	4,662,496.09
办公设备	316,444.39		20,858.92	82,608.63	254,694.68
其他设备	496,447.56		212,763.24		709,210.80
三、固定资产账面净值合计	284,256,222.82				284,038,354.89
其中：房屋及建筑物	282,979,411.36				282,998,801.46
运输设备	144,265.41				144,200.91
办公设备	52,969.61				28,539.32
其他设备	1,079,576.44				866,813.20
四、减值准备合计					
其中：房屋及建筑物					
运输设备					
办公设备					
其他设备					
五、固定资产账面价值合计	284,256,222.82				284,038,354.89
其中：房屋及建筑物	282,979,411.36				282,998,801.46
运输设备	144,265.41				144,200.91
办公设备	52,969.61				28,539.32
其他设备	1,079,576.44				866,813.20

(十一) 在建工程

重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	2013 年 12 月 31 日	本期增加	转入固定资产	其他减少	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金 额	本期利息资 本化率(%)	资金来源	2014 年 12 月 31 日
昆山世茂酒店装 修工程		10,136,826.32	10,136,826.32					自筹	

工程项目名称	2014 年 12 月 31 日	本期增加	转入固定资产	其他减少	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金 额	本期利息资 本化率(%)	资金来源	2015 年 9 月 30 日
昆山世茂酒店装 修工程		5,079,476.72	5,079,476.72					自筹	

(十二) 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	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
递延所得税资产:			
(1) 资产减值准备	73,187.71	384,896.09	6,835,601.95
(2) 可弥补亏损	25,301,604.87	9,497,861.03	10,964,204.86
(3) 可抵扣土地增值税	4,809,213.75	4,721,438.95	6,908,478.82
小计	30,184,006.33	14,604,196.07	24,708,285.63
递延所得税负债:			
投资性房地产公允价值变动损益	7,469,771.26	5,099,121.26	342,209.76
投资性房地产税前可抵扣累计折旧	14,286,634.20	11,619,529.84	8,063,390.70
小计	21,756,405.46	16,718,651.10	8,405,600.46

(十三) 应付账款

1、 应付账款明细如下:

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
1年以内	42,059,317.97	1,808,162.68	33,034,526.88
1年以上	29,412,072.88	84,998,023.82	93,700,973.90
合计	71,471,390.85	86,806,186.50	126,735,500.78

2、 期末数中无欠持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

3、 期末数中无欠关联方款项。

(十四) 预收款项

1、 预收款项情况:

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
一年以内	29,123,274.00	31,146,964.67	37,281,374.63
一年以上	8,031,796.66	19,880,525.50	3,256,508.00
合计	37,155,070.66	51,027,490.17	40,537,882.63

2、 期末数中无预收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 期末数中无预收关联方款项。

(十五) 应付职工薪酬

项目	2013年12月 31日	本期增加	本期减少	2014年12月 31日
短期薪酬	294,348.31	2,889,508.17	2,889,508.17	294,348.31
（1）工资、奖金、津贴和补贴	294,348.31	2,564,922.60	2,564,922.60	294,348.31
（2）职工福利费		34,260.18	34,260.18	
（3）社会保险费		134,550.94	134,550.94	
其中：医疗保险费		101,175.28	101,175.28	
工伤保险费		21,077.97	21,077.97	
生育保险费		12,297.69	12,297.69	
（4）住房公积金		104,396.00	104,396.00	
（5）工会经费和教育经费		51,378.45	51,378.45	
设定提存计划		265,166.03	265,166.03	
（1）基本养老保险费		251,839.31	251,839.31	
（2）失业保险费		13,326.72	13,326.72	
合计	294,348.31	3,154,674.20	3,154,674.20	294,348.31

项目	2014年12月 31日	本期增加	本期减少	2015年9月30 日
短期薪酬	294,348.31	1,320,444.29	1,320,444.29	294,348.31
（1）工资、奖金、津贴和补贴	294,348.31	1,237,252.17	1,237,252.17	294,348.31
（2）职工福利费		2,850.00	2,850.00	
（3）社会保险费		45,797.12	45,797.12	
其中：医疗保险费		34,870.85	34,870.85	
工伤保险费		7,490.59	7,490.59	
生育保险费		3,435.68	3,435.68	
（4）住房公积金		34,465.00	34,465.00	
（5）工会经费和教育经费		80.00	80.00	
设定提存计划		91,632.62	91,632.62	
（1）基本养老保险费		86,310.40	86,310.40	
（2）失业保险费		5,322.22	5,322.22	
合计	294,348.31	1,412,076.91	1,412,076.91	294,348.31

(十六) 应交税费

税费项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
营业税			59,483.01
			4,955.02
房产税	1,145,809.21	1,182,300.76	484,906.76
土地使用税	33,617.20	28,978.19	84,398.62
印花税	5,192.30	5,454.74	3,249.20
个人所得税	6,508.72	7,298.16	10,172.26
教育费附加			1,786.87
地方教育费附加			1,188.89
土地增值税	47,107.56		38,304.98
合计	1,238,234.99	1,224,031.85	688,445.61

(十七) 应付利息

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
长期借款应付利息	649,750.00		

(十八) 其他应付款

1、 其他应付款情况:

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
1 年以内	123,407,455.97	164,720,946.59	164,245,467.76
1 年以上	134,316,340.65	27,473,308.63	27,840,199.70
合 计	257,723,796.62	192,194,255.22	192,085,667.46

2、 期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 期末数中欠关联方情况:

单位名称	2015 年 9 月 30 日
昆山泰莱建屋有限公司	12,540,000.00
昆山中茵世贸广场酒店有限公司	7,555,737.42
徐州中茵置业有限公司	107,921,708.07
江苏中茵商业管理有限公司	102,307,362.56
合 计	230,324,808.05

(十九) 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
					外币金额	本币金额	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	2015.12.20	人民币	6.78		30,000,000.00		30,000,000.00		20,000,000.00

(二十) 长期借款

长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
					外币金额	本币金额	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	2015.12.20	人民币	6.78		315,000,000.00		330,000,000.00		360,000,000.00

(二十一) 实收资本

股东名称	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
中茵股份有限公司	50,000,000.00	100.00%	50,000,000.00	100.00%	50,000,000.00	100.00%

(二十二) 盈余公积

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
法定盈余公积	31,989,123.17			31,989,123.17

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 9 月 30 日
法定盈余公积	31,989,123.17			31,989,123.17

(二十三) 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
2013 年 12 月 31 日	414,730,439.61	
加： 2014 年度净利润	-7,988,277.13	
2014 年 12 月 31 日	406,742,162.48	

项 目	金 额	提取或分配比例
2014 年 12 月 31 日	406,742,162.48	
加： 2015 年 1-9 月净利润	-31,281,100.64	
2015 年 9 月 30 日	375,461,061.84	

(二十四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
主营业务收入	11,813,471.00	16,637,456.00	57,924,118.00
其他业务收入	27,075,154.30	33,346,511.30	25,477,842.94
营业成本	11,105,788.00	12,547,920.89	36,791,575.33

2、 主营业务（分行业）

行业名称	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	38,888,625.30	11,105,788.00	49,983,967.30	12,547,920.89	83,401,960.94	36,791,575.33

(二十五) 营业税金及附加

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业税	1,944,431.28	2,499,198.37	4,171,999.00
城建税	133,823.53	173,365.91	287,855.30
教育费附加	58,332.96	74,973.59	125,157.61
地方教育费附加	38,888.60	49,984.74	83,437.50
土地增值税	39,126,403.50	1,013,877.68	4,032,441.37
合计	41,301,879.87	3,811,400.29	8,700,890.78

(二十六) 销售费用

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
广告宣传费	300,000.00	260,432.00	232,008.00
代理销售佣金	673,231.00	1,046,227.00	2,751,777.48
企业策划费			56,679.00
制作费		149,452.00	216,128.00
合计	973,231.00	1,456,111.00	3,256,592.48

(二十七) 管理费用

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
管理费用	11,137,761.46	16,047,846.46	21,964,842.13
其中大额项目			
职工薪酬	1,405,157.46	3,103,375.75	3,160,489.69
税金	3,658,099.72	4,778,486.29	7,313,023.10
折旧	5,293,708.78	6,887,010.73	6,627,056.60

(二十八) 财务费用

类别	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
利息支出	26,859,875.36	39,324,219.03	50,021,842.73
减：利息收入	47,322.52	36,841.59	58,015.68
手续费	9,160.42	19,327.92	13,626.79
合计	26,821,713.26	39,306,705.36	49,977,453.84

(二十九) 资产减值损失

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
坏账损失	-1,246,833.54	-3,494,531.90	-7,032,004.45

(三十) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
按公允价值计量的投资性房地产	9,482,600.00	19,027,646.00	-5,442,155.00
其中：本年公允价值变动	9,482,600.00	19,027,646.00	-5,442,155.00

(三十一) 营业外收入

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置利得合计		64,016.77	
其中：处置固定资产利得		64,016.77	
政府补助			22,500,000.00
其他	1,600.00	1,600.00	
罚款收入	200.00	108,661.00	190,900.00
个税手续费返还	3,141.38	4,267.13	4,403.00
合计	4,941.38	178,544.90	22,695,303.00

(三十二) 营业外支出

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损失合计	3,635.87	3,911.83	
其中：固定资产处置损失	3,635.87	3,911.83	
滞纳金	489.64	995.90	
赔偿款及违约金	101,657.66	755,503.92	144,453.52
合计	105,783.17	760,411.65	144,453.52

(三十三) 所得税费用

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
递延所得税调整	-10,542,055.90	6,742,571.58	-4,050,476.60

六、 关联方及关联交易

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 存在控制关系的关联方

控制本公司的关联方:

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业 关系	经济性质 或类型	法定 代表人
中茵股份有限公司	黄石市团城山 6号小区	房地产	母公司	有限责任公司	高建荣
苏州中茵集团有限公司	苏州市	对房地产、宾 馆等投资	受同一方 控制	有限责任公司	高建荣

本公司控制的关联方:

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质或类型	法定代表人
淮安中茵置业 有限公司	淮安经济开发区枚乘 路办事处李集村委会	房地产	子公司	有限责任公司	高建荣

(二) 不存在控制关系的关联方情况:

企业名称	与本公司的关系
徐州中茵置业有限公司	参股公司
昆山泰莱建屋有限公司	受同一方控制
昆山中茵世贸广场酒店有限公司	受同一方控制
江苏中茵商业管理有限公司	受同一方控制
苏州皇冠置业有限公司	受同一方控制
昆山中茵房地产有限公司	受同一方控制
江苏莱茵达置业有限公司	受同一方控制
苏州中茵皇冠假日酒店有限公司	受同一方控制

(三) 关联交易情况

1、关联方应收应付款项

应收关联方款项

项目名称	关联方	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他应收款				
	徐州中茵置业有限公司		13,638,291.93	
	昆山中茵世贸广场酒店有限公司			45,347,685.60
	中茵股份有限公司			4,900,000.00
	徐州中茵置业有限公司			995,499.13
	苏州皇冠置业有限公司			22,834,806.67

应付关联方款项

项目名称	关联方	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他应付款				
	徐州中茵置业有限公司	107,921,708.07		
	江苏中茵商业管理有限公司	102,307,362.56	109,990,183.85	123,395,915.52
	昆山中茵世贸广场酒店有限公司	7,555,737.42	23,597,742.66	
	昆山泰莱建屋有限公司	12,540,000.00	26,840,000.00	34,000,000.00
	昆山中茵房地产有限公司			2,000,000.00
	江苏莱茵达置业有限公司			200,000.00
	苏州中茵皇冠假日酒店有限公司			510,000.00

2、关联担保情况

(1) 公司关联方江苏中茵商业管理有限公司以公司世贸广场商业用房昆房权证玉山字第 101163366~101163373 号、101163377 号、101163379~101163390 号、101163392~101163406 号、101163410~101163414 号、101163416 号、101163419~101163421 号为抵押物；以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，截止 2015 年 9 月 30 日，公司已取得本金人民币 15,000 万元，截止 2015 年 9 月 30 日已归还本金 4,300 万元，截至 2015 年 9 月 30 日，公司贷款余额为人民币 10,700 万元，最后一期贷款还款到期日为 2018 年 10 月 12 日，截止 2015 年 9 月 30 日，抵押物账面价值为 10,271.33 万元。

(2) 公司关联方昆山中茵世贸广场酒店有限公司以公司昆房产证玉山字第 101211434 号作为抵押物；由自然人高建荣，冯飞飞以及中茵股份有限公司提供担保，向中国民生银行苏州分行取得长期借款，该借款合同本金为 35,000 万元。公司于 2014 年获得贷款本金人民币 20,000 万元，截止 2015 年 9 月 30 日，公司共取得本金 20,000 万元，截止 2015 年 9 月 30 日，公司贷款余额为人民币 20,000 万元，最后一期还款日期为 2022 年 12 月 9 日，截止 2015 年 9 月 30 日，抵押物账面价值为 28,299.88 万元。

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

截止 2015 年 9 月 30 日，本公司无重大的未决诉讼或仲裁。

(二) 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、 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

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) 公司与昆山时尚百盛商业发展有限公司签订租赁协议，出租世贸广场地下一层至地上三层，租赁期为 20 年，2011 年 11 月 8 日开始起租，租金标准在租赁期内分段计算，本期收取租金为人民币 13,593,907.45 元。

(2) 公司与苏州悦家超市有限公司签订租赁协议，出租世贸广场地下一层、地下二层，租赁期为 20 年，2011 年 1 月 1 日开始起租，租金以固定租金与可变租金之和，本期收取租金为人民币 5,986,111.23 元。(因市场因素，上述租赁合同自 2015 年 4 月 20 日终止，不再执行。本期收取租金中含已收取的违约金。)

2、 截至 2015 年 9 月 30 日，公司无已签订的正在或准备履行的并购协议。

3、 截至 2015 年 9 月 30 日，公司无已签订的正在或准备履行的重组计划。

4、 其他重大财务承诺事项

(1) 公司以昆国用(2012)第 104863 号土地使用权、昆国用(2012)第 104828 号土地使用权、昆国用(2012)第 104829 号土地使用权，以昆房权证玉山字 101163407 号商业用房、昆房权证玉山字 101163408 号商业用房、昆房权证玉山字 101163409 号商业用房投资性房地产作为抵押物，向中国银行昆山保税区支行取得长期贷款，贷款合同本金为 40,000 万元。截止 2015 年 9 月 30 日已取得贷款本金人民币 40,000 万元，累计已归还本金 5,500 万元，截止 2015 年 9 月 30 日，公司贷款余额为 34,500 万元，最后一期贷款还款日期为 2022 年 6 月 20 日，截止 2015 年 9 月 30 日，抵押物账面价值为 24,056.50 万元。

(2) 公司关联方江苏中茵商业管理有限公司以公司世贸广场商业用房昆房权证玉山字第 101163366~101163373 号、101163377 号、101163379~101163390 号、101163392~101163406 号、101163410~101163414 号、101163416 号、101163419~101163421 号为抵押物；以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，截止 2015 年 9 月 30 日，公司已取得本金人民币 15,000 万元，截止 2015 年 9 月 30 日已归还本金 4,300 万元，截至 2015 年 9 月 30 日，公司贷款余额为人民币 10,700 万元，最后一期贷款还款到期日为 2018 年 10 月 12 日，截止 2015 年 9 月 30 日，抵押物账面价值为 10,271.33 万元。

(3) 公司关联方昆山中茵世贸广场酒店有限公司以公司昆房产证玉山字第 101211434 号作为抵押物；由自然人高建荣，冯飞飞以及中茵股份有限公司提供担保，向中国民生银行苏州分行取得长期借款，该借款合同本金为 35,000 万元。公司于 2014 年获得贷款本金人民币 20,000 万元，截止 2015 年 9 月 30 日，公司共取得本金 20,000 万元，截止 2015 年 9 月 30 日，公司贷款余额为人民币 20,000 万元，最后一期还款日期为 2022 年 12 月 9 日，截止 2015 年 9 月 30 日，抵押物账面价值为 28,299.88 万元。

(二) 前期承诺履行情况

公司无需要披露的前期承诺事项。

九、资产负债表日后事项

截止本财务报表批准报出日，公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、补充资料

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	2015年1-9月	2014年金额	2013年金额
非流动资产处置损益	-3,635.87	60,104.94	
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)			22,500,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			

除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	9,482,600.00	19,027,646.00	-5,442,155.00
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-97,205.92	-641,971.69	50,849.48
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
所得税影响额	-2,345,439.55	-4,611,444.81	-4,277,173.62
少数股东权益影响额（税后）			
合 计	7,036,318.66	13,834,334.44	12,831,520.86

十一、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司于 2015 年 12 月 30 日批准报出。

江苏中茵置业有限公司
(加盖公章)
二〇一五年十二月三十日