

**江西中江地产股份有限公司**

**600053**

**2010 年年度报告**

# 目 录

一、 重要提示 .....	2
二、 公司基本情况 .....	2
三、 会计数据和业务数据摘要.....	3
四、 股本变动及股东情况.....	5
五、 董事、监事和高级管理人员.....	8
六、 公司治理结构 .....	12
七、 股东大会情况简介.....	16
八、 董事会报告 .....	16
九、 监事会报告 .....	22
十、 重要事项 .....	23
十一、 财务会计报告 .....	28
十二、 备查文件目录 .....	99

**一、重要提示**

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 中磊会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	钟虹光
主管会计工作负责人姓名	罗鹃
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	罗鹃

公司负责人钟虹光、主管会计工作负责人罗鹃及会计机构负责人（会计主管人员）罗鹃声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

**二、公司基本情况**

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	江西中江地产股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	中江地产
公司的法定英文名称	Jiangxi Zhong Jiang Real Estate Co.,Ltd
公司的法定英文名称缩写	ZJRE
公司法定代表人	钟虹光

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	钟虹光 (董事长代行职责)	王芳
联系地址	江西省南昌市高新区火炬大街 788 号	江西省南昌市高新区火炬大街 788 号
电话	0791-8164127	0791-8164127
传真	0791-8164029	0791-8164029
电子信箱	zhg@jzjt.com	wangfang@jzjt.com

## (三) 基本情况简介

注册地址	南昌市湾里区翠岩路 1 号
注册地址的邮政编码	330004
办公地址	江西省南昌市高新区火炬大街 788 号
办公地址的邮政编码	330096
公司国际互联网网址	www.jzjt.com
电子信箱	zjre600053@126.com

## (四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://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	中江地产	600053	江西纸业、st 江纸

## (六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1997 年 4 月 14 日	
公司首次注册登记地点	南昌市董家窑 112 号	
最近一次变更	公司变更注册登记日期	2009 年 9 月 17 日
	公司变更注册登记地点	南昌市湾里区翠岩路 1 号
	企业法人营业执照注册号	360000110004944
	税务登记号码	360105158309980x
	组织机构代码	15830998-0
公司聘请的会计师事务所名称	中磊会计师事务所有限责任公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	北京市丰台区星火路 1 号昌宁大厦 8 楼	

## 三、会计数据和业务数据摘要

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	2,661,507.14
利润总额	7,110,893.12
归属于上市公司股东的净利润	6,486,572.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	494,617.68
经营活动产生的现金流量净额	84,323,816.95

## (二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	4,874,048.26
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）	599,042.41
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	2,000,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-114,310.98
所得税影响额	-1,366,825.09
合计	5,991,954.60

## (三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
营业收入	265,987,278.02	432,792,194.68	-38.54	314,470,933.00
利润总额	7,110,893.12	14,750,432.72	-51.79	193,524,738.80
归属于上市公司股东的净利润	6,486,572.28	12,904,652.37	-49.73	19,353,779.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	494,617.68	12,723,033.04	-96.11	47,769,286.61
经营活动产生的现金流量净额	84,323,816.95	316,416,861.97	-73.35	-8,865,941.55
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
总资产	2,602,368,807.41	2,625,404,512.02	-0.88	2,427,152,721.18
所有者权益(或股东权益)	764,863,483.79	758,376,911.51	0.86	760,525,763.94

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
基本每股收益(元/股)	0.02	0.04	-50.00	0.54
稀释每股收益(元/股)	0.02	0.04	-50.00	0.54
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0014	0.0352	-96.02	0.1322
加权平均净资产收益率(%)	0.85	1.70	减少 0.85 个百分点	29.16
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.06	1.68	减少 1.62 个百分点	7.20
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.2334	0.8758	-73.35	-0.0294
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.12	2.1	0.95	2.53

#### 四、股本变动及股东情况

##### (一) 股本变动情况

##### 1、 股份变动情况表

	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	361,284,000.00	100						361,284,000.00	100
1、人民币普通股	361,284,000.00	100						361,284,000.00	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	361,284,000.00	100						361,284,000.00	100

##### 2、 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

##### 1、 前三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。

##### 2、 公司股份总数及结构的变动情况

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。

##### 3、 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

##### 1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				19,895 户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
江西江中制药（集团）有限责任公司	国有法人	72.37	261,447,757	0	0	质押 130,000,000
王雪梅	未知	0.72	2,611,300	2,611,300	0	未知
刘力源	未知	0.42	1,527,303	1,527,303	0	未知
郭明明	未知	0.38	1,384,661	1,384,661	0	未知
中国工商银行一天弘精选混合型证券投资基金	其他	0.37	1,325,069	1,325,069	0	未知
鞠承璋	未知	0.20	729,999	729,999	0	未知
竹银昭	未知	0.20	709,200	709,200	0	未知
张玉霞	未知	0.18	647,403	647,403	0	未知
胡小波	未知	0.18	640,000	640,000	0	未知
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.17	630,394	630,394	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
江西江中制药（集团）有限责任公司	261,447,757		人民币普通股 261,447,757			
王雪梅	2,611,300		人民币普通股 2,611,300			
刘力源	1,527,303		人民币普通股 1,527,303			
郭明明	1,384,661		人民币普通股 1,384,661			
中国工商银行一天弘精选混合型证券投资基金	1,325,069		人民币普通股 1,325,069			
鞠承璋	729,999		人民币普通股 729,999			
竹银昭	709,200		人民币普通股 709,200			
张玉霞	647,403		人民币普通股 647,403			
胡小波	640,000		人民币普通股 640,000			
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	630,394		人民币普通股 630,394			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名股东中，江西江中制药（集团）有限责任公司为公司的控股股东，与前 10 名股东中的其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。除控股股东外，公司未知前 10 名其他股东之间是否存在关联关系或者属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。					

## 2、控股股东及实际控制人情况

### (1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

报告期内，公司控股股东及实际控制人均未变更，控股股东为江西江中制药（集团）有限责任公司（下称：江中集团），实际控制人为江西省国有资产监督管理委员会（下称：江西省国资委）。

根据江西省国资委有关文件精神，报告期内控股股东江中集团启动了股权多元化改制工作，导致

其股东及持股结构发生变化，变化后江西省国资委持有江中集团 41.528% 股权，江西中医学院持有 2.186% 股权，中国人民解放军军事医学科学院持有 7.286% 股权，管理层即自然人股东合计持有 21.857% 股权，大连一方集团有限公司持有 27.143% 股权。

上述有关变化情况详见公司于 2010 年 5 月 5 日披露的《公司重大事项公告》及于 2010 年 9 月 27 日的披露《公司关于控股股东股权结构多元化改制进展情况的提示性公告》。

## (2) 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	江西江中制药（集团）有限责任公司
单位负责人或法定代表人	钟虹光
成立日期	1998 年 6 月 26 日
注册资本	274,510,000
主要经营业务或管理活动	医药及其他行业的投资及控股管理

## (3) 实际控制人情况

○ 法人

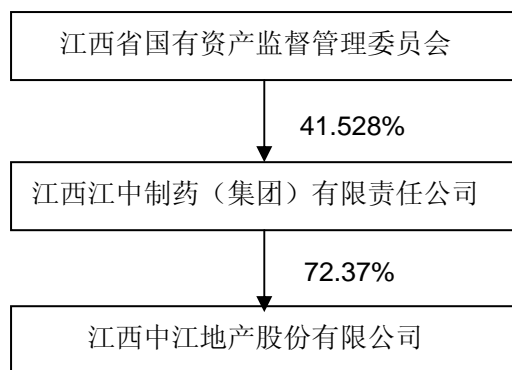
单位：元 币种：人民币

名称	江西省国有资产监督管理委员会
----	----------------

## (4) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 3、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。



## 五、董事、监事和高级管理人员

## (一) 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	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
钟虹光	董事长	男	52	2010-4-23	2013-4-23	0	0		1.2	是
易敏之	董事	男	53	2010-4-23	2013-4-23	0	0		1.2	是
邓跃华	董事	男	52	2010-4-23	2013-4-23	0	0		1.2	是
廖礼村	董事	男	57	2010-4-23	2013-4-23	0	0		16.96	是
卢小青	董事	女	42	2010-4-23	2013-4-23	0	0		1.2	是
刘殿志	董事	男	49	2010-4-23	2013-4-23	0	0		4.78	是
刘为权	董事	男	40	2010-4-23	2013-4-23	0	0		1.2	是
吴明辉	独立董事	男	67	2010-4-23	2013-4-23	0	0		4.5	否
徐铁君	独立董事	男	58	2010-4-23	2013-4-23	0	0		4.5	否
章卫东	独立董事	男	48	2010-4-23	2013-4-23	0	0		3.38	否
李悦	独立董事	男	36	2010-4-23	2013-4-23	0	0		3.38	否
刘耀明	监事会主席	男	49	2010-4-23	2013-4-23	500	500		32.75	否
陈晏燕	监事	女	47	2010-4-23	2013-4-23	0	0		0.9	是
付传明	监事	男	38	2010-4-23	2013-4-23	0	0		17.56	否
何行真	总经理	男	48	2010-4-23	2013-4-23	0	0		68.83	否
罗 鹃	财务总监	女	35	2010-4-23	2013-4-23	0	0		14.96	否
严京斌	副总经理 (已离职)	男	35	2010-4-23	2011-1-19	0	0		11.1	否
黄开忠	独立董事 (已离任)	男	58	2007-2-3	2010-4-23	0	0		1.13	否
喻学辉	独立董事 (已离任)	男	41	2007-2-3	2010-4-23	0	0		1.13	否
何孝平	监事 (已离任)	男	61	2007-2-3	2010-4-23	0	0		18.8	否
章玉华	监事 (已离任)	男	38	2007-2-3	2010-4-23	0	0		10.87	否
张少岩	副总经理 (已离任)	男	34	2009-10-24	2010-1-27	0	0		2.2	否
合计						500	500		223.73	

钟虹光，历任江西江中制药（集团）有限责任公司董事长、总裁；现任江西江中制药（集团）有限责任公司党委书记、董事长，江中药业股份有限公司董事，本公司董事长。

易敏之，历任江中制药厂副厂长，江西江中制药（集团）有限责任公司常务副总经理，江中药业股份有限公司总经理；现任江西江中制药（集团）有限责任公司常务副总经理，江中药业股份有限公司董事长，本公司董事。

邓跃华，历任江西国药有限责任公司党委书记、董事长、总经理，金水宝公司董事长，江西省医

药集团公司总经理助理；现任江西江中制药（集团）有限责任公司副总经理，江中药业股份有限公司董事，本公司董事。

廖礼村，历任江中制药厂党委书记，江中药业股份有限公司董事长；现任江西江中制药（集团）有限责任公司党委副书记、纪检书记，江中药业股份有限公司董事，本公司董事。

卢小青，历任江西江中制药厂办公室主任，江西江中药业股份有限公司人力资源总监；现任江西江中制药（集团）有限责任公司党委副书记、人力资源总监，江中药业股份有限公司董事，本公司董事。

刘殿志，历任上饶一村制药厂保卫科、人事科干事团委副书记、书记，上饶一村制药厂党委副书记兼纪委书记，上饶一村制药厂厂长，江西江中制药（集团）有限责任公司法务部部长；现任江西江中制药（集团）有限责任公司法务总监，江中药业股份有限公司董事，本公司董事。

刘为权，历任江中药业股份有限公司财务部长、财务总监，江西江中制药（集团）有限责任公司财务部长，江西江中置业有限责任公司财务负责人，江西中江地产股份有限公司财务总监；现任江西江中制药（集团）有限责任公司财务总监，江中药业股份有限公司董事，本公司董事。

吴明辉，历任江西省委政策研究室副主任，江西省体改委主任，江西省国资委主任，江西省政协常委；现任江西长运股份有限公司、诚志股份有限公司、赣粤高速股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

徐铁君，历任吉林省体改委副处长，吉林省证管办处长，中国证监会吉林监管局处长；现任吉林化纤股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

章卫东，历任江西财经大学会计学院院办主任、副院长；现任江西财经大学会计学院院长、会计学教授，江西华伍制动器股份有限公司、江西洪都航空工业股份有限公司、江西洪城水业股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

李悦，历任北京大学光华管理学院博士后研究员；现任北京大学软件与微电子学院金融信息工程系副教授，郑州煤电股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

刘耀明，历任江中制药厂副厂长，江中制药(集团)有限责任公司研发部部长、技术中心主任，北京江中高科技投资有限责任公司副总经理；现任江西江中制药（集团）有限责任公司董事、董事长助理、工会主席，本公司监事会主席。

陈晏燕，历任江中日化厂，江中饮料厂财务经理，江西江中制药（集团）有限责任公司税务经理、工会分会主席；现任江中药业股份有限公司项目总监、本公司项目总监、监事。

付传明，历任江西省财政厅投资评审中心造价工程师，江中置业有限责任公司工程造价主管；现任公司成控部经理、监事。

何行真，历任江中药业股份有限公司总经理、恒生实业、江西恒生西夏王贸易有限责任公司总经理，江西江中置业有限责任公司总经理；现任本公司总经理。

罗鹏，历任江中药业股份有限公司财务主管、江中药业股份有限公司财务经理，江西江中制药（集团）有限责任公司审计部部长；现任本公司财务总监。

严京斌，历任江西江中制药（集团）有限责任公司办公室副主任，江西时商旅游商业运营管理有限公司副总经理，本公司总经理助理，副总经理；现已离任。

黄开忠，历任江西省外经贸厅主任审计师，江西省土产进出口公司总经理，江西省物产进出口有限公司名誉董事长，江西五矿国际贸易有限责任公司总经理，本公司独立董事；现已离任。

喻学辉，历任江西华兴律师事务所律师，南昌市化工局、南昌汇富企业管理有限公司等单位的法律顾问，本公司独立董事；现已离任。

何孝平，历任江中制药厂车间主任、设备科长，江中药业股份有限公司副总工程师、本公司监事会主席、监事；现已离职。

章玉华，历任深圳万科房地产发展有限公司江西分公司地盘主管，本公司工程部经理、监事；现已离职。

张少岩，历任山东省泰安市建设局办公室秘书、江西江中制药（集团）有限责任公司办公室主任、总裁秘书、办公室副主任、办公室主任，本公司副总经理；现已离任。

## (二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
钟虹光	江西江中制药（集团）有限责任公司	董事长、党委书记	2007年8月1日	2011年9月30日	否
易敏之	江西江中制药（集团）有限责任公司	常务副总经理	2006年10月1日	2011年9月30日	否
邓跃华	江西江中制药（集团）有限责任公司	副总经理	2006年10月1日	2011年9月30日	否
卢小青	江西江中制药（集团）有限责任公司	党委副书记、人力资源总监	2006年10月1日	2011年9月30日	否
廖礼村	江西江中制药（集团）有限责任公司	党委副书记、纪检书记	2006年10月1日	2011年9月30日	否
刘殿志	江西江中制药（集团）有限责任公司	总法律顾问	2006年10月1日	2011年9月30日	否
	江西江中制药（集团）有限责任公司	法务总监	2010年1月	2012年2月	否
刘为权	江西江中制药（集团）有限责任公司	财务总监	2009年3月30日	2011年9月30日	是
刘耀明	江西江中制药（集团）有限责任公司	董事	2006年10月1日	2011年9月30日	否
	江西江中制药（集团）有限责任公司	董事长助理	2005年2月5日		否
	江西江中制药（集团）有限责任公司	工会主席	2011年1月26日		

## 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
钟虹光	江中药业股份有限公司	董事	2008年12月23日	2011年12月23日	是
易敏之	江中药业股份有限公司	董事长	2008年12月23日	2011年12月23日	是
邓跃华	江中药业股份有限公司	董事	2008年12月23日	2011年12月23日	是
卢小青	江中药业股份有限公司	董事	2008年12月23日	2011年12月23日	是
廖礼村	江中药业股份有限公司	董事	2008年12月23日	2011年12月23日	是
刘殿志	江中药业股份有限公司	董事	2009年9月18日	2011年12月23日	是
刘为权	江中药业股份有限公司	董事	2009年9月18日	2011年12月23日	是
陈晏燕	江中药业股份有限公司	项目总监	2007年1月1日		是
章卫东	江西华伍制动器股份有限公司、江西洪都航空工业股份有限公司、江西洪城水业股份有限公司	独立董事			是
	江西财经大学会计学校	院长			是

吴明辉	江西长运股份有限公司、 诚志股份有限公司、赣粤 高速股份有限公司	独立董事			是
徐铁君	吉林化纤股份有限公司	独立董事			是
李悦	北京大学	副教授			是
	兰州商学院	校长助理 (挂职)	2009年9月1日	2010年9月1日	否
	郑州煤电股份有限公司	独立董事			是

## (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	董事、监事、高管人员的薪酬方案均报经董事会、股东大会讨论批准确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	独立董事的报酬依据实际履职情况及行业水平确定，内部董事、监事和高级管理人员的报酬由董事会薪酬与考核委员会依据履职情况、工作业绩及行业薪酬水平提出议案，并经董事会审议通过后执行。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事、高级管理人员报酬严格按照公司董事会薪酬与考核委员会要求的审批程序、支付条件、金额支付。

## (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
黄开忠	独立董事	离任	聘期已满
喻学辉	独立董事	离任	聘期已满
张少岩	副总经理	离任	个人原因
何孝平	监事	离任	个人原因
章玉华	监事	离任	个人原因
章卫东	独立董事	聘任	选举
李悦	独立董事	聘任	选举
严京斌	副总经理	聘任	选举
	副总经理	离任	个人原因

## (五) 公司员工情况

在职员工总数	64
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
行政管理人员	15
财审人员	9
营销人员	10
专业人员技术	22
其他	8

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
具有研究生及以上学历人员	7
具有大学本科学历人员	28
具有大专及以下学历人员	29

## 六、 公司治理结构

### (一) 公司治理的情况

公司治理是一个循序渐进、不断探索完善的过程。报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所有关法律、法规及规范性文件的要求，结合公司实际，不断完善法人治理结构，规范公司运作，加强信息披露，充分保障投资者的合法权益，实现各方利益的均衡，共同推动公司的持续发展。

#### 1、关于公司专项治理活动

按中国证券监督管理委员会要求，公司自 2007 年启动公司治理专项活动，先后完成了 2007 年开展的公司治理专项活动、2008 年对治理成果的再次巩固及“2009 年、2010 年上市公司治理自查”等各项工作。

报告期内，公司继续将公司治理工作推向深入。在推进内部控制制度建设过程中，公司修订了《公司章程》，制订了《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《外部信息使用人管理制度》等制度，进一步规范了公司信息的流通和使用，使公司管理水平更趋于规范化和专业化。至此，公司全体人员的规范运作意识得到了全面提高，公司治理水平再上一个新台阶。

2、公司按中国证监会发布的《上市公司治理准则》等有关文件要求，经过仔细核查，认为公司法人治理结构的实际情况与该文件的要求不存在差异。

#### (1)关于股东与股东大会

报告期内，公司共召开了 1 次年度股东大会，1 次临时股东大会。公司股东大会的召集和召开等相关程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定。公司能够平等对待所有股东，充分尊重并保障股东特别是中小股东的权利，使得股东均能够充分行使自己的权利。公司股东大会对关联交易严格按照规定程序进行，关联股东在表决时均予以回避；公司保证关联交易符合公开、公平、公正、合理的原则，并对定价依据及相关信息予以充分披露。

#### (2)关于控股股东与上市公司的关系

公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

#### (3)关于董事与董事会

报告期内，公司共召开了 6 次董事会。公司目前有 11 名董事，其中 4 名为独立董事，符合《上市公司治理准则》的要求。公司董事会下设战略、审计、薪酬与考核及提名四个专业委员会。其中审计、薪酬与考核、提名委员会中独立董事占多数并担任主任委员，各位董事充分发挥各自专业优势，提出有益的建议，为提升董事会的决策效率和水平发挥了重要作用。公司董事均能认真、诚信、勤勉地履行职责，对董事会和股东大会负责。

#### (4)关于监事与监事会

报告期内，公司共召开 6 次监事会。公司监事会的人数和人员构成符合相关法律法规，公司监事能够认真履行职责，本着对股东负责的精神，对公司财务状况及董事和高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督。除监事会日常工作之外，监事会全程列席公司董事会会议，及时全面的掌握公司重大经营情况和决策情况，有效地对董事会和管理层进行监督。

## (5)关于绩效评价与激励约束机制

公司致力于建立健全公正、透明的董事、监事、高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制。

## (6)关于信息披露与透明度

公司按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息。公司不断完善投资者关系管理工作，严格信息披露，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平。公司证券部通过接待股东来访、回答咨询等其他方式来增强信息披露的透明度，并指定《上海证券报》为公司信息披露的报纸，使所有股东都有平等的机会获得信息。

## (7)关于利益相关者

公司致力于建立起更加公开、透明、迅捷的投资者沟通渠道，以更加专业、热情的态度加强投资者关系管理工作。报告期内，公司接待了各类投资者到公司现场参观、考察，并向投资者宣传、推介公司的具体情况，尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康的发展。

公司治理是一项长期的工作。公司将进一步建立结构合理、机制健全、制度严密、运转高效的公司治理体系，形成目标明确、权责清晰、互相制衡、和谐有序的公司治理环境，以全体股东利益最大化为公司目标，确保公司持续、稳定发展。

## (二) 董事履行职责情况

## 1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	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
钟虹光	否	6	6	2	0	0	否
易敏之	否	6	6	2	0	0	否
邓跃华	否	6	6	2	0	0	否
廖礼村	否	6	6	2	0	0	否
卢小青	否	6	6	2	0	0	否
刘殿志	否	6	6	2	0	0	否
刘为权	否	6	6	2	0	0	否
吴明辉	是	6	6	2	0	0	否
徐铁君	是	6	5	2	1	0	否
章卫东	是	4	4	2	0	0	否
李悦	是	4	4	2	0	0	否
黄开忠	是 (前任独董)	2	2	1	0	0	否
喻学辉	是 (前任独董)	2	2	1	0	0	否

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	2
现场结合通讯方式召开会议次数	1

## 2、 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。

### 3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司建立了《独立董事制度》和《独立董事年报工作制度》。其中《独立董事制度》对独立董事的任职资格、提名、选举和更换、特别职权、工作条件等进行了详细规定，是独立董事履行职责的基本管理制度。《独立董事年报工作制度》对独立董事在公司年报编制与披露过程中负有的审核与监督职责等做出了规定。

报告期内，公司独立董事按照《上市公司治理准则》、《独立董事制度》及《独立董事年报工作制度》的要求，积极出席董事会会议，诚信勤勉履行义务，参与公司重大决策，对公司会计估计变更、董事会换届、聘任高级管理人员、续聘会计师事务所等发表了专业意见，切实维护了公司及广大中小股东的合法权益，对公司的健康发展起到了积极作用。

### (三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司自主经营，自负盈亏，与控股股东不存在同业竞争。公司拥有完整的决策机制、业务运营体系，能够自主的进行日常经营与决策。控股股东不存在直接或间接干预公司经营运作的情形。
人员方面独立完整情况	是	公司建立了独立的劳动人事制度，拥有独立的员工队伍和完整的劳动、人事、工资管理体系，公司的高级管理人员均在本公司工作并领取报酬。公司与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面完全独立。
资产方面独立完整情况	是	公司与控股股东资产关系清晰，资产独立于控股股东，公司对其资产有完全的控制权与支配权，亦不存在控股股东占用上市公司资产的情形。
机构方面独立完整情况	是	公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，公司股东大会、董事会、监事会和经理层职责权限划分明确，制定并完善了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》；公司拥有独立的机构设置，所有部门均独立行使职权，独立开展生产经营活动，不受控股股东及其他任何单位或个人的干预。
财务方面独立完整情况	是	公司实行独立核算，拥有独立的财务部门和财务人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度。公司开设独立的银行帐号，并依法独立纳税。公司财务决策独立，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

### (四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司致力于建立完善的内部控制体系。公司内部控制的目的是合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现持续健康发展。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，公司结合

	房地产行业与公司业务结构的特点，制定了涉及公司各运营环节和管理层次的内部控制体系，并在生产经营、财务管理、信息披露等各方面有效执行。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司将继续按照国家五部委发布的《企业内部控制基本规范》的要求，持续对公司内部控制体系进行梳理和优化，并依据公司业务发展及时进行补充和完善，为财务报告的真实性、完整性，以及公司战略、经营等目标的实现提供有效的保障。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司设立了专门的内部审计机构并配备审计人员，负责执行内部控制的监督和检查，独立行使审计监督职权。在公司董事会的监督与指导下，审计部独立开展公司内部审计、督查工作，采取定期与不定期检查方式，对公司和子公司财务、重大项目、生产经营活动等进行审计、核查，并对公司内部管理体系以及子公司内部控制制度的情况进行监督检查。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司审计部对公司的经营活动、财务收支、经济效益等进行内部审计监督，并对其内部控制制度的建立和执行情况进行检查和评价。审计委员会对审计部的审计工作予以指导，协调内部控制审计工作及其他事宜。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司审计部门对公司销售和工程等部门进行定期、专项的审计工作。公司董事会下设董事会审计委员会，定期听取公司审计部关于公司内控制度执行情况的总结汇报，对内控监督中发现的较为严重的问题进行讨论，提出整改方案，并督促及时落实整改。
内部控制存在的缺陷及整改情况	为建立与现代企业制度相适应的企业财务管理体系，规范企业财务管理工作，有效防范财务风险，提高资金营运效率，保护公司财产安全，完善内控制度，公司建立了较为完善的财务管理内部控制制度。主要包括：《会计核算办法》、《财务报告管理制度》、《资金管理制度》、《预算管理制度》、《付款审批流程及审核细则》、《固定资产管理制度》、《成本核算细则》、《成本控制管理制度》等管理制度。

#### (五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司已建立了较为公正、透明的董事、监事和高管人员的绩效评价标准与程序。股东大会和董事会审议通过的年度投资计划、年度工作计划及其他工作安排授权经营层负责实施，董事会对经理层下达经营目标，在期中、年终检查计划完成情况，对高管人员的业绩进行综合考核评定，并根据考核结



果实施奖惩，使公司董事、监事及高管人员的聘任、考评和激励标准化、程序化、制度化。

(六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司制定了《公司信息披露管理办法》，对定期报告的编制、审议和披露程序以及信息披露过程中的职责界定作出明确规定。信息披露责任人因工作失职或违反本制度规定，致使公司信息披露工作出现失误或给公司带来损失的，将依情节轻重追究当事人责任。

2010 年 3 月 12 日，公司第四届董事会第三十次会议审议通过《年报披露重大差错责任追究制度》，对在年报信息披露工作中有关人员因不履行或者不正确履行职责、义务等原因造成年报披露重大差错的，将按制度严格追究责任。

报告期内，公司未发生年报披露重大差错情况。

## 七、 股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年度 股东大会	2010 年 4 月 23 日	上海证券报	2010 年 4 月 24 日

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年第一次 临时股东大会	2010 年 12 月 16 日	上海证券报	2010 年 12 月 17 日

## 八、 董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、宏观经济和房地产行业形势

2010 年，中国经济增长态势良好。随着国家一系列宏观经济政策的实施，内需增长从政策推动向市场驱动转变，投资增长动力实现市场接替，消费增长依然强劲，出口恢复快速增长。同时，物价涨幅出现趋稳迹象，资产价格泡沫化风险降低，经济结构得到适应性调整，经济增长逐季回调，经济运行在调整中逐渐回归到平衡正常增长轨道。

与 2009 年的房地产市场全面回暖相比，2010 年房地产市场可谓跌荡起伏。今年 1 季度楼市成交保持了 2009 年的火爆势头，量价齐升。为遏制房价过快上涨，中央政府自 4 月份陆续出台了一系列房地产调控政策，经济手段和行政手段并用，从抑制需求、增加供给、加强监管等方面对中国房地产市场进行了全方位的调控。各项政策的持续出台和逐步落实，对包括地方政府、开发企业、商业银行、购房者在内的各相关主体行为均产生了显著影响，综合调控力度空前。在调控政策的持续高压之下，房地产市场有所降温，销售增速明显回落。国家统计局数据显示，2010 年全国商品房销售增速呈现前高后低态势，全年商品房销售面积 10.43 亿平方米，增长 10.1%，增幅比 2009 年回落 33.5 个百分点；商品房销售额 5.25 亿元，增长 18.3%，比上年同期回落 58.6 个百分点。

2、公司总体经营情况

面对错综复杂的政策和市场环境，公司密切关注国家宏观调控政策及南昌楼市变化，紧紧围绕公司发展战略目标，及时调整项目开发节奏和销售价格策略，积极处理历史遗留问题，大力建设规则文

化，全力推进“紫金城”住宅项目一期 2-4 号楼的销售工作，全年共实现营业收入 26,598.73 万元，实现净利润 648.66 万元。

(1) “紫金城”项目建设的开发情况

“紫金城”住宅项目一期的 2-4 楼，已顺利通过竣工备案；项目二期住宅开发进展顺利，主体工程已达到正负零。

(2) 继续大力推进“低碳化”建设

“紫金城”项目采用了新型节能墙体建筑照明节能、太阳能中央供热水系统、水源、地源空调系统等环保节能技术，采用的技术与材料都被列入江西省建设厅推广计划。公司还被国家建设部评为江西唯一的“可再生能源建筑应用示范项目”，并获得国家财政拨款的专项奖励。

(3) 持续推进公司治理工作

报告期内，公司继续将公司治理工作推向深入。在推进内部控制制度建设过程中，公司修订了《公司章程》，制订了《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《外部信息使用人管理制度》等制度，进一步规范了公司信息的流通和使用，使公司管理水平更趋于规范化和专业化。

(4) 加强内部科学管理，推进企业文化建设

公司自 2008 年导入“规则文化”以来，2010 年启动了规模宏大的“规则文化”建设工程。通过规则文件体系的建立，形成了“事事有规则、人人讲规则”的工作标准，优化了各部门、各岗位的工作规则和工作方法，简化了工作流程，将“规则文化”真正落到实处。

(二) 公司未来发展展望

1、2011 年房地产市场展望

统观 2010 年的房地产市场，过度膨胀、量价齐涨的行业趋势招致了史上最严厉的调控政策。展望 2011，作为“十二五”规划的开局之年，“经济结构调整和发展方式转变”将成为“十二五”期间的战略重点，供给面将大力发展新兴产业、推动制造业升级，需求面将把城镇化作为战略支撑点，加快国民收入分配改革，刺激国内需求。房地产行业作为国民经济的支柱产业，在“十二五”期间的调控方向也必然围绕着“调结构、扩内需、保民生”。

我们认为：2011 年，房地产行业面临的机遇与挑战并存。挑战在于调结构导致的房地产行业支柱地位被削弱，以及保民生导致的商品房市场“去投资化”倾向。同时，紧缩的信贷政策和调控下的销售压力将挑战房地产企业筹融资能力；机遇则在于城镇化进程的加快不仅大幅增加城市居民的住房需求，也会通过基础设施建设来提升房地产资产价值；居民收入的提高将为购房需求提供更加充足的资金，而保障房体系的快速发展也将使得住房双轨制成为可能，减少频繁行政调控带来的过度波动。

2、公司面临的发展机遇

2010 年中央经济工作会议提出“把城镇化作为战略支撑点”，这为加快城镇化进程创造了极为有利的条件。我们认为：作为国家“十二五”期间的重点战略，城镇化已被放在调整经济结构的重要位置上，城镇化进程的提速将给二、三线房地产行业的发展带来重大机遇。

南昌作为江西省的省会城市，在江西经济社会发展中具有不可替代的重要作用 and 地位，特别是在调整结构、促进城乡协调发展方面，具有突出的地位和作用。2010 年，南昌经济 GDP 突破 2000 亿元，人均 GDP 跨越 6000 美元大关，保持了总量扩张、结构改善、效益提高、活力增强的良好态势。随着 2011 年城运会的来临，南昌继续大力开展“花园城市、绿色南昌”的城市建设，努力“修炼内功”，吸收更多人气聚集，必将推动南昌及周边区域房地产业的发展。

3、公司 2011 年经营计划

作为“十二五”规划的开局之年，公司将审时度势，积极应对房地产市场调控，控制开发节奏，调整营销策略，加大营销力度，力争完成如下经营指标：全年计划实现商品房销售签约面积 5 万平方米，完成营业收入 4 亿元，费用不超过 0.4 亿元。

为完成上述目标，公司拟采取如下措施：

(1) 全面推进“紫金城”项目二期住宅的建设施工，优化工程安全质量管理，确保在售或在施商

品房项目按时竣工交付。

(2) 充分运用市场手段, 加大商品房项目营销力度, 进一步提升服务水平, 加强品牌建设, 提升品牌影响力。

(3) 继续大力推进“低碳化”住宅建设, 全面提升企业技术创新与产品研发能力, 提高市场适应能力。

(4) 进一步完善公司内部控制制度及公司治理各项制度, 不断强化公司内部管理, 提高公司治理水平。

(5) 继续践行“规则文化”的企业文化建设, 进一步完善运转高效、衔接流畅、责权清晰的规则体系, 促进企业和谐发展。

#### 4、资金需求和使用计划

公司现有在建项目及后期项目开发均需要大量资金作为支撑。为满足公司 2011 年经营计划的顺利实施, 公司一方面将加大销售力度, 加快资金回笼, 提高资金周转效率; 另一方面继续加强银行、信托等金融机构的良好合作, 开展多样化的融资方式, 来补充公司项目开发资金。经初步测算, 2011 年公司拟向各银行申请新增融资授信额度 7.85 亿。同时, 为实现融资渠道多样化, 合理降低财务运行成本, 公司将择机实施适合公司实际情况的再融资方案, 助推公司战略落地、支撑业务持续发展, 实现股东价值最大化。

#### 5、公司面临的风险因素分析及应对措施

##### (1) 宏观经济及政策风险

房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关, 并且作为典型的资源依赖型行业, 受政府宏观政策与行业政策的影响较大。2010 年, 政府密集出台的宏观调控措施, 将会极大程度上限制和制约房地产企业的快速发展, 对公司项目建设、项目销售、资金回笼、盈利能力等各环节将会造成一定影响。房地产政策的频繁变化还将不断强化市场参考者(房地产开发企业、银行、消费者等)的观望气氛, 政策趋向的判定与把握无疑成为了房地产企业无法回避的问题。

应对措施: 公司将密切关注宏观形势, 加强对政策的研究及跟踪, 依据政策导向, 结合市场变化, 在保证“紫金城”项目高端品味的基础上, 针对项目所处的不同开发阶段, 及时合理的调整产品结构和开发节奏, 积极、快速进行市场应变。

##### (2) 市场风险

新一轮宏观调控措施的出台, 将使得市场观望气氛渐浓, 市场景气指数下降, 市场持币观望普遍, 进而对房地产市场带来冲击。同时, 随着房地产行业的快速发展, 南昌本土的房地产开发企业也逐步增强了自身的实力, 外地一批有实力的房地产开发企业也进入南昌市场, 行业竞争将更加激烈。

应对措施: 面对复杂的市场环境和激烈的市场竞争, 公司将充分运用自身的品牌优势、良好的人脉资源, 不断提高自身经营能力, 全面践行“规则文化”建设, 坚持不断创新, 强化营销管理, 将有关措施落实到点, 落实到人, 保持公司持续稳定发展。

##### (3) 原材料价格波动风险

公司所采购的原材料主要包括钢材、水泥、沙石等建筑材料及装饰材料, 其供应渠道的顺畅与否、价格的波动都会直接影响到公司的建筑成本和生产成本, 从而对公司的生产经营产生较大影响。

应对措施: 公司将继续大力推进集团采购, 切实加强工程招、投标管理, 降低生产、开发成本, 同时不断优化产品结构、改进工艺流程, 实施科学灵活的产品定价策略, 加快资金回笼速度, 化解原材料价格波动风险。

##### (4) 项目单一风险

公司目前仅有“紫金城”一个项目, 该项目的开发、销售情况将直接决定公司未来几年的经营业绩。随着公司房地产开发规模的不断扩大, 公司可能面临土地储备的不足的风险。

应对措施: 公司将通过深入分析消费者需求, 不断完善该项目的设计水平、调整产品结构、提升施工品质, 加大营销力度等手段, 力争完成经营目标。同时, 公司将积极研究制定项目储备规划, 在

产品结构、规模设置和业绩贡献比等方面形成量化指标，促进投资决策规范化、科学化。

#### (5) 财务风险

房地产行业属于资金密集型企业。公司目前进行房地产开发的资金来源主要依靠自有资金、银行开发贷款及大股东借款。如果因国家宏观政策、信贷政策的调整，房地产行业步入调整期，将对公司自有资金及外部资金的筹措带来不利影响。

应对措施：一方面，公司将加大销售回款力度，合理使用财务杠杆等方式拓宽资金来源；另一方面，在政策及市场允许的情况下，公司将进一步扩展融资渠道，提高公司的直接和间接融资能力，不仅追求及时足额筹集到发展所需资金，也要争取支付较低的资金成本。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

### 1、公司主营业务及其经营状况

#### (1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
房地产	240,074,048.82	195,471,157.18	10.72	-44.48	-46.34	增加 0.78 个百分点
分产品						
商品房	240,074,048.82	195,471,157.18	10.72	-44.48	-46.34	增加 0.78 个百分点

注：此处营业利润率系营业收入扣除营业成本和营业税金及附加计算得出，未扣除期间费用等其他项目。

#### (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(%)
江西省南昌市	237,514,969.82	-44.63
海南省海口市	2,559,079.00	-24.46

### 2、对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

#### (二) 公司投资情况

##### 1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

##### 2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司进行了会计估计变更（固定资产预计使用年限及残值率的变更、应收款项坏账准

备计提比例的变更)，具体情况详见本报告的会计报表附注。

#### (四) 董事会日常工作情况

##### 1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第四届董事会第三十次会议	2010年3月12日	详见公告	上海证券报	2010年3月16日
第四届董事会第三十一次会议	2010年3月30日	详见公告	上海证券报	2010年3月31日
第五届董事会第一次会议	2010年4月23日	详见公告	上海证券报	2010年4月24日
第五届董事会第二次会议	2010年8月29日	详见公告	上海证券报	2010年8月21日
第五届董事会第三次会议	2010年10月21日	详见公告	上海证券报	2010年10月23日
第五届董事会第四次会议	2010年11月29日	详见公告	上海证券报	2010年12月1日

##### 2、 董事会对股东大会决议的执行情况

###### (1) 公司董事会换届选举

2010年4月23日，公司2009年度股东大会通过了公司董事会换届选举的议案。第五届董事会成员共计11人，全部合法合规由该次股东大会选举产生。

###### (2) 2010年度财务审计机构

2010年12月16日，公司2010年第1次临时股东大会通过了关于续聘中磊会计师事务所为公司2010年度财务审计机构的议案。根据该次股东大会决议，公司续聘中磊会计师事务所为公司2010年度财务审计机构。

##### 3、 董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

审计委员会由独立董事章卫东先生、独立董事李悦先生、董事刘为权先生等3名成员组成，并由独立董事章卫东先生担任召集人。报告期内，审计委员会各委员根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》、《董事会审计委员会工作细则》的规定，认真履行职责，完成了本职工作。

2010年，审计委员会共召开5次会议，前3次会议审议公司2009年度报告及相关工作，第4次会议审议通过《关于会计估计变更的议案》，第5次会议审议通过《关于提请董事会续聘中磊会计师事务所为公司2010年度财务审计机构的议案》。

按照中国证券监督管理委员会公告〔2010〕37号文、上海证券交易所《关于做好上市公司2010年年度报告工作的通知》和《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）的有关要求，审计委员会在公司2010年度审计工作中共召开3次会议，对财务报告编制及审计工作进行了仔细检查，具体履职情况如下：

###### (1) 确定2010年年报审计工作安排

2011年1月24日，审计委员会召开2010年第一次会议，对中磊会计师事务所拟安排参加公司2010年度审计工作小组的人员构成及其专业胜任能力、独立性等方面进行了审核，对审计计划提出的审计风险评估、重点审计内容、采取的审计策略等方面进行了讨论，对审计时间安排进行了沟通。会议

审议通过了《公司 2010 年年报审计工作安排》。

(2) 审阅公司编制的财务会计报表

审计委员会委员认真审议了公司编制的 2010 年度财务会计报表（未经审计），并出具了《关于对公司 2010 年度财务会计报告（未经审计）的审阅意见》，认为：上述财务报表的编制符合我国新《企业会计准则》和《企业会计制度》的规定，反映了公司截至 2010 年 12 月 31 日的财务状况和 2010 年度的经营成果和现金流量，同意以此财务报表为基础开展 2010 年度的财务审计工作。

(3) 审阅公司 2010 年财务报告（初审）

2011 年 2 月 23 日，会计师事务所如期按照总体审计安排出具了公司初步审计意见，审计委员会于 2011 年 2 月 25 日召开了审计委员会 2011 年第二次会议，审阅了由会计师事务所出具初步审计意见的财务会计报表，并出具了《<公司 2010 年财务会计报告（初审）>审阅意见》。

(4) 书面督促

2011 年 2 月 9 日，会计师事务所审计工作团队正式进场开始审计工作。在审计期间，审计委员会就审计工作及有关重要问题与年审注册会计师保持及时沟通，并两次以书面方式督促会计师事务所如期完成审计工作，并将有关进展情况报告给审计委员会。会计师事务所也以书面函件方式反馈给审计委员会。

(5) 审阅公司 2010 年财务报告（经审计）

2011 年 3 月 11 日，会计师事务所按照总体审计计划如期完成了审计报告定稿。2011 年 3 月 15 日，审计委员会召开了 2011 年第三次会议。与会委员认为：中磊会计师事务所能够按照本年度财务报告审计计划完成审计工作，能够按照中国注册会计师审计准则执行审计工作；审计程序符合相关规定的要求。

4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

薪酬与考核委员会由独立董事李悦先生、独立董事徐铁君先生、董事卢小青女士共 3 名成员组成，由李悦先生担任召集人。报告期内，薪酬与考核委员会根据《上市治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的规定，薪酬与考核委员会对公司 2010 年度经营目标完成情况、高级管理人员履行职责情况、绩效考核以及薪酬情况等工作进行了讨论和审议，并形成了书面意见。

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

2010 年 3 月 12 日，公司第四届董事会第三十次会议审议通过了《外部信息使用人管理制度》，对外部信息使用人管理进行了进一步规范。

报告期内，公司严格按照《公司信息披露管理办法》、《内幕知情人登记制度》及《外部信息使用人管理制度》的相关规定，加强对需向外部单位信息报送或披露的管理。

6、 董事会对于内部控制责任的声明

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 2010 年度未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

7、 内幕信息知情人管理制度的执行情况

经公司自查，内幕信息知情人从未在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

(五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

经中磊会计师事务所审计确认，公司 2010 年实现归属于母公司所有者的净利润 6,486,572.28 元，

经提取 10%法定公积金 784,531.14 元，加上年度结转的未分配利润 108,222,791.13 元，2010 年度可供全体股东分配的利润为 113,924,832.27 元。

2010 年度分配预案：拟以公司总股本 36128.4 万股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 7225.68 万股的股本。转增后，公司股本将增加至 43354.08 万股。考虑到公司“紫金城”项目需要大量资金投入，2010 年度拟不进行现金分配，剩余未分配利润结转下一年度。

#### (六) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
2011 年，公司“紫金城”项目需要大量资金投入，为实现公司可持续性发展，经公司董事会研究，本年度拟不进行现金分红。	全部用于公司紫金城项目的建设。

#### (七) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	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(%)
2009 年	0	12,904,652.37	0
2008 年	15,053,500.00	193,537,779.16	7.78
2007 年	0	175,369,157.27	0

## 九、 监事会报告

### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	6
监事会会议情况	监事会会议议题
第四届监事会第十四次会议	1.公司 2009 年度监事会工作报告 2.公司 2009 年度财务决算报告 3.公司 2009 年度报告全文及摘要 4.公司 2009 年度利润分配预案 5.关于会计估计变更的议案
第四届监事会第十五次会议	1.关于公司监事会换届选举的议案
第五届监事会第一次会议	1.公司 2010 年第一季度报告全文及摘要 2.关于选举刘耀明先生为公司第五届监事会主席的议案
第五届监事会第二次会议	公司 2010 年半年度报告全文及摘要
第五届监事会第三次会议	公司 2010 年第三季度报告全文及摘要
第五届监事会第四次会议	1.关于续聘中磊会计师事务所为公司 2010 年度财务审计机构的议案 2.关于对公司原计提的部分预计负债予以冲回的议案

### (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，监事会通过列席股东大会和董事会各次会议、参与公司重大经营决策讨论和重大经营方针的制定，对董事会、股东大会的召集召开、决策程序、董事会对股东大会决议的执行情况、公司规范运作、内部规章制度执行情况以及公司董事、高级管理人员履职的情况进行了监督，认为：公司

董事会严格根据《公司法》、《证券法》、中国证监会有关法律法规及《公司章程》的有关规定进行规范运作，严格执行股东大会的各项决议和授权，决策程序科学、合法，各项内部控制制度建立健全；公司董事、高级管理人员在履行职务时勤勉尽责，没有违反法律、法规、公司章程、损害公司利益和股东利益的行为。

### (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司严格按照企业会计制度规范财务管理工作，财务状况良好，运营稳健。公司定期报告真实、准确、完整，无虚假记载。公司 2010 年度会计报表公允地反映了公司本年度的财务状况和经营成果。经中磊会计师事务所有限责任公司注册会计师审计的《江西中江地产股份有限公司 2010 年度报告》是实事求是、客观公正的。

### (四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内，公司无募集资金使用行为。

### (五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

具体事项均依法定程序进行，未发现有内幕交易,损害股东权益或造成资产流失的情况。

### (六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司无关联交易行为。

## 十、 重要事项

### (一) 重大诉讼仲裁事项

单位:万元 币种:人民币

起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
深圳发展银行股份有限公司深圳龙华支行	深圳富豪科技开发有限公司、港丰房地产开发(深圳)有限公司、本公司、王秀琴	港丰房地产开发(深圳)有限公司、本公司、王秀琴	仲裁	详见备注	15,000	详见备注	详见备注	详见备注

关于本次重大仲裁的受理及相关裁决的基本情况已刊登于 2009 年 4 月 1 日、2009 年 11 月 25 日、2010 年 4 月 14 日的《上海证券报》及上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)上。

2010 年 11 月，公司获悉港丰房地产(开发)有限公司(以下简称：“港丰房产”)、深圳长城国盛投资担保控股有限公司(以下简称：“长城国盛”)、深发展龙华支行签订了《协议书》；深发展龙华支行与长城国盛签订了《现金存单质押担保合同》；港丰房产向本公司出具了《承诺函》。《协议书》、《现金存单质押担保合同》、《承诺函》的基本内容及相关执行情况详见 2010 年 12 月 1 日的《上海证券报》及上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)上。

根据江西豫章律师事务所出具的法律意见书，《协议书》、《现金存单质押担保合同》、《承诺函》的执行情况，公司在该案中实际承担贷款担保责任的法律风险已大大降低，因该担保而造成的经济损失最多不会超过 1000 万元人民币。

根据会计谨慎性原则，公司在 2010 年第一季度就本案可能承担的连带担保责任全额计提了预计负



债,共计 20,530 万元整(其中本金 1.5 亿元,利息 5530 万元)。2010 年 12 月,公司将该笔计提的预计负债中的 19,530 万元予以转回。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 资产交易事项

1、 出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
江西恒超实业有限公司	景德镇江中置业有限责任公司 95%的股权	2010-7-23	497.3725	-13.121533	226.302252	否	经资产评估确认后作为转让价格的参考依据	是	是	34.89	否

为提高公司整体资产的盈利能力,增加现金流,盘活不良资产,改善公司的财务状况,经公司第四届董事会第二十八次会议审议通过,公司将持有的景德镇江中置业有限责任公司 95%股权委托江西省产权交易所对外公开转让。2010 年 7 月 23 日,该交易转让成功{详见 2010 年 7 月 26 日的《上海证券报》及上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)上}。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、 关联债权债务往来

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
江西江中制药(集团)有限责任公司	控股股东			-5,100	54,344.3
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)					0

公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）	0
关联债权债务形成原因	①公司在股权分置改革时，因进行资产置换而形成对江西江中制药（集团）有限责任公司（以下简称：“江中集团”）的负债{详见 2006 年 8 月 3 日的《上海证券报》、2006 年 12 月 20 日、21 日及 28 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》}。 ②江中集团为满足公司资金需求而向公司提供的流动资金。
关联债权债务清偿情况	公司归还江中集团 5100 万元借款。
与关联债权债务有关的承诺	重大资产置换承诺详见本报告之第七大点之“承诺事项履行情况”
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	公司通过与江中集团的资金往来，及时获取了经营所需资金，该债权债务往来并未对公司经营成果及财务状况产生不利影响，相反有助于公司降低财务风险，改善财务状况。

## (六)重大合同及其履行情况

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

## (1) 托管情况

本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

本年度公司无租赁事项。

## 2、 担保情况

本年度公司无担保事项。

## 3、 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

## 4、 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

## (七) 承诺事项履行情况

## 1、 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
资产置换时所作承诺	<p>2006 年，公司实施重大资产置换。对于该次资产置换差额形成债务总额的 20%(即 4,973.44 万元)，江西江中制药（集团）有限责任公司同意予以减免。其余债务（即 193,443,054.63 元）无须支付利息，且偿还置换差额债务需同时满足下列条件：</p> <p>①以 2006 年发行股份后的公司总股本 30170 万股为基准计算，公司 2007 年加权平均每股收益不低于 0.58 元，2008 年加权平均每股收</p>	江西江中制药（集团）有限责任公司严格遵守并履行上述承诺，未发生违反相关承

	<p>益不低于 0.64 元。在本次发行股份和资产重组完成后，如果公司发生送股、资本公积金转增股本、发行股份、缩股等情形，则相应调整每股收益的计算公式：调整后每股收益=调整前每股收益÷(1+公司总股本变化比例)；</p> <p>②公司已归还紫金城项目的全部银行贷款；</p> <p>③公司首次偿还资产置换差额形成债务的日期不早于 2009 年 1 月 1 日；</p> <p>④偿还资产置换差额形成债务不会影响公司的正常经营活动。</p>	诺的事项。
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------

## (八) 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	中磊会计师事务所有限责任公司
境内会计师事务所报酬	30
境内会计师事务所审计年限	14

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

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

## (十) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

## (十一) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

## (十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
中江地产 2009 年业绩大幅下降公告	上海证券报 30	2010 年 1 月 30 日	www.sse.com.cn
中江地产副总经理辞职公告	上海证券报 30	2010 年 1 月 30 日	www.sse.com.cn
中江地产第四届董事会第三十次会议决议公告	上海证券报 B14	2010 年 3 月 16 日	www.sse.com.cn
中江地产第四届监事会第十四次会议决议公告	上海证券报 B14	2010 年 3 月 16 日	www.sse.com.cn
中江地产关于会计估计变更的公告	上海证券报 B14	2010 年 3 月 16 日	www.sse.com.cn
中江地产第四届董事会第三十一次会议决议公告暨召开二〇〇九年度股东大会的通知	上海证券报 B120	2010 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
中江地产第四届监事会第十五	上海证券报 B120	2010 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn

次会议决议公告			
中江地产重大仲裁进展公告	上海证券报 B15	2010 年 4 月 14 日	www.sse.com.cn
中江地产 2009 年度股东大会决议公告	上海证券报 92	2010 年 4 月 24 日	www.sse.com.cn
中江地产第五届董事会第一次会议决议公告	上海证券报 92	2010 年 4 月 24 日	www.sse.com.cn
中江地产第五届监事会第一次会议决议公告	上海证券报 92	2010 年 4 月 24 日	www.sse.com.cn
中江地产关于重大事项的公告	上海证券报 B21	2010 年 5 月 5 日	www.sse.com.cn
中江地产股票交易异常波动公告	上海证券报 19	2010 年 5 月 10 日	www.sse.com.cn
中江地产提示性公告	上海证券报 24	2010 年 7 月 24 日	www.sse.com.cn
中江地产关于子公司股权转让的进展公告	上海证券报 B12	2010 年 7 月 27 日	www.sse.com.cn
中江地产 2010 年半年度报告	上海证券报 72	2010 年 8 月 21 日	www.sse.com.cn
关于公司股票停牌的公告	上海证券报 B7	2010 年 9 月 14 日	www.sse.com.cn
"中江地产关于控股股东股权结构多元化改制进展情况的提示性公告"	上海证券报 46	2010 年 9 月 27 日	www.sse.com.cn
中江地产 2010 年第三季度报告	上海证券报 29	2010 年 10 月 23 日	www.sse.com.cn
中江地产重大仲裁进展公告	上海证券报 A11	2010 年 12 月 1 日	www.sse.com.cn
中江地产第五届董事会第四次会议决议公告暨召开二〇一〇年第一次临时股东大会的通知	上海证券报 A11	2010 年 12 月 1 日	www.sse.com.cn
中江地产第五届监事会第四次会议决议公告	上海证券报 A11	2010 年 12 月 1 日	www.sse.com.cn
中江地产 2010 年第一次临时股东大会决议公告	上海证券报 B32	2010 年 12 月 17 日	www.sse.com.cn
中江地产担保解除公告	上海证券报 B32	2010 年 12 月 17 日	www.sse.com.cn

## 十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经中磊会计师事务所有限责任公司注册会计师李国平、汪鹏审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### （一）审计报告

## 审计报告

中磊审字 [2011] 第 0260 号

江西中江地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的江西中江地产股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2010 年度利润表和合并利润表、股东权益变动表和合并股东权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

按照《企业会计准则》的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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，江西中江地产股份有限公司财务报表已经按照《企业会计准则》的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2010 年 12 月 31 日财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

中磊会计师事务所

有限责任公司

中国·北京

中国注册会计师：李国平

中国注册会计师：汪 鹏

二〇一一年三月十八日

## (一)财务报表

## 合并资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位:江西中江地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	六-1	117,049,363.63	342,157,294.91
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	六-2	649,269.65	5,784,952.45
预付款项	六-3	141,740,858.59	113,409,121.02
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	六-4	17,814,984.06	10,912,080.78
买入返售金融资产			
存货	六-5	2,312,665,602.47	2,137,805,159.50
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,589,920,078.40	2,610,068,608.66
<b>非流动资产:</b>			
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	六-6	52,720.70	45,987.49
投资性房地产	六-7	1,011,813.42	5,428,949.50
固定资产	六-8	7,362,040.54	7,904,478.32
在建工程			
工程物资			

固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六-9	4,022,154.35	1,956,488.05
其他非流动资产			
非流动资产合计		12,448,729.01	15,335,903.36
资产总计		2,602,368,807.41	2,625,404,512.02
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	六-11	55,898,630.97	15,433,254.01
预收款项	六-12	425,445,894.18	167,584,803.67
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六-13	3,218,529.66	3,740,958.16
应交税费	六-14	41,458,392.37	57,153,606.61
应付利息			
应付股利			
其他应付款	六-15	573,282,888.75	637,242,406.74
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	六-16	470,000,000.00	230,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,569,304,335.93	1,111,155,029.19
<b>非流动负债：</b>			

长期借款	六-17	250,000,000.00	735,000,000.00
应付债券			
长期应付款	六-18	2,677,629.50	2,677,629.50
专项应付款			
预计负债	六-19	10,000,000.00	12,000,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债	六-20	5,523,358.19	6,122,400.60
非流动负债合计		268,200,987.69	755,800,030.10
负债合计		1,837,505,323.62	1,866,955,059.29
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	六-21	361,284,000.00	361,284,000.00
资本公积	六-22	260,944,092.62	260,944,092.62
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	六-23	28,710,558.90	27,926,027.76
一般风险准备			
未分配利润	六-24	113,924,832.27	108,222,791.13
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		764,863,483.79	758,376,911.51
少数股东权益			72,541.22
所有者权益合计		764,863,483.79	758,449,452.73
负债和所有者权益 总计		2,602,368,807.41	2,625,404,512.02

法定代表人：钟虹光

主管会计工作负责人：罗鹃

会计机构负责人：罗鹃



**母公司资产负债表**  
2010 年 12 月 31 日

编制单位:江西中江地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		117,049,363.63	342,156,220.86
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十二-1	649,269.65	5,784,952.45
预付款项		141,740,858.59	113,409,121.02
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十二-2	17,814,984.06	46,640,740.85
存货		2,312,665,602.47	2,098,681,012.50
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,589,920,078.40	2,606,672,047.68
<b>非流动资产:</b>			
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	十二-3	52,720.70	1,945,987.49
投资性房地产		1,011,813.42	5,428,949.50
固定资产		7,362,040.54	7,904,478.32
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		4,022,154.35	1,956,488.05
其他非流动资产			

非流动资产合计		12,448,729.01	17,235,903.36
资产总计		2,602,368,807.41	2,623,907,951.04
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		55,898,630.97	15,433,254.01
预收款项		425,445,894.18	167,584,803.67
应付职工薪酬		3,218,529.66	3,740,958.16
应交税费		41,458,392.37	57,088,326.01
应付利息			
应付股利			
其他应付款		573,282,888.75	637,242,406.74
一年内到期的非流动 负债		470,000,000.00	230,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,569,304,335.93	1,111,089,748.59
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		250,000,000.00	735,000,000.00
应付债券			
长期应付款		2,677,629.50	2,677,629.50
专项应付款			
预计负债		10,000,000.00	12,000,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债		5,523,358.19	6,122,400.60
非流动负债合计		268,200,987.69	755,800,030.10
负债合计		1,837,505,323.62	1,866,889,778.69
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		361,284,000.00	361,284,000.00
资本公积		260,944,092.62	260,944,092.62
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		28,710,558.90	27,926,027.76
一般风险准备			
未分配利润		113,924,832.27	106,864,051.97

所有者权益(或股东权益) 合计		764,863,483.79	757,018,172.35
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		2,602,368,807.41	2,623,907,951.04

法定代表人：钟虹光

主管会计工作负责人：罗鹃

会计机构负责人：罗鹃

## 合并利润表

2010 年 1—12 月

编制单位:江西中江地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		265,987,278.02	432,792,194.68
其中:营业收入	六-25	265,987,278.02	432,792,194.68
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		266,241,897.80	418,354,078.66
其中:营业成本	六-25	215,925,686.93	364,583,606.42
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	六-26	20,445,422.90	25,148,150.81
销售费用		9,970,722.99	16,936,671.93
管理费用		10,048,632.96	12,885,943.48
财务费用	六-27	-173,308.06	-55,344.16
资产减值损失	六-28	10,024,740.08	-1,144,949.82
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)	六-29	2,916,126.92	5,694.19
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		6,733.21	5,694.19
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		2,661,507.14	14,443,810.21
加:营业外收入	六-30	14,563,876.44	500,012.73
减:营业外支出	六-31	10,114,490.46	193,390.22
其中:非流动资产处置损失			

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,110,893.12	14,750,432.72
减：所得税费用	六-32	630,881.61	1,859,669.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,480,011.51	12,890,763.01
归属于母公司所有者的净利润		6,486,572.28	12,904,652.37
少数股东损益		-6,560.77	-13,889.36
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.02	0.04
（二）稀释每股收益		0.02	0.04
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		6,480,011.51	12,890,763.01
归属于母公司所有者的综合收益总额		6,486,572.28	12,904,652.37
归属于少数股东的综合收益总额		-6,560.77	-13,889.36

法定代表人：钟虹光

主管会计工作负责人：罗鹃

会计机构负责人：罗鹃

## 母公司利润表

2010 年 1—12 月

编制单位:江西中江地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十二-4	265,987,278.02	432,792,194.68
减: 营业成本	十二-4	215,925,686.93	364,583,606.42
营业税金及附加		20,445,422.90	25,148,150.81
销售费用		9,970,722.99	16,936,671.93
管理费用		9,918,071.76	12,608,265.08
财务费用		-173,962.19	-55,452.89
资产减值损失		8,144,284.29	-1,131,215.90
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)	十二-5	2,269,755.73	5,694.19
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		6,733.21	5,694.19
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		4,026,807.07	14,707,863.42
加: 营业外收入		14,563,876.44	500,012.73
减: 营业外支出		10,114,490.46	193,390.22
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		8,476,193.05	15,014,485.93
减: 所得税费用		630,881.61	1,859,669.71
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		7,845,311.44	13,154,816.22
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.02	0.04
(二) 稀释每股收益		0.02	0.04
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		7,845,311.44	13,154,816.22

法定代表人: 钟虹光

主管会计工作负责人: 罗鹃

会计机构负责人: 罗鹃

**合并现金流量表**  
2010 年 1—12 月

编制单位:江西中江地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		523,649,584.53	465,263,083.49
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	六-33	30,590,309.77	166,952,077.83
经营活动现金流入小计		554,239,894.30	632,215,161.32
购买商品、接受劳务支付的现金		343,849,849.30	218,559,480.19
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		7,530,441.95	6,768,949.03
支付的各项税费		44,166,803.19	67,011,050.13
支付其他与经营活动 有关的现金	六-33	74,368,982.91	23,458,820.00
经营活动现金流出 小计		469,916,077.35	315,798,299.35
经营活动产生的 现金流量净额		84,323,816.95	316,416,861.97
<b>二、投资活动产生的现金 流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的 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		4,215,699.51	
处置子公司及其他营 业单位收到的现金净额		4,973,305.08	
收到其他与投资活动 有关的现金			
投资活动现金流入 小计		9,189,004.59	
购建固定资产、无形 资产和其他长期资产支付 的现金		2,113,395.84	101,951.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营			



业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,113,395.84	101,951.00
投资活动产生的现金流量净额		7,075,608.75	-101,951.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			635,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			635,000,000.00
偿还债务支付的现金		245,000,000.00	591,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		71,507,356.98	86,584,565.96
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	六-33		
筹资活动现金流出小计		316,507,356.98	677,584,565.96
筹资活动产生的现金流量净额		-316,507,356.98	-42,584,565.96
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-225,107,931.28	273,730,345.01
加：期初现金及现金等价物余额		342,157,294.91	68,426,949.90
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		117,049,363.63	342,157,294.91

法定代表人：钟虹光

主管会计工作负责人：罗鹃

会计机构负责人：罗鹃

**母公司现金流量表**  
2010 年 1—12 月

编制单位:江西中江地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		523,649,584.53	465,263,083.49
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	十二-6	30,394,461.10	166,677,382.66
经营活动现金流入小计		554,044,045.63	631,940,466.15
购买商品、接受劳务支付的现金		343,849,849.30	218,559,480.19
支付给职工以及为职工支付的现金		7,530,441.95	6,768,949.03
支付的各项税费		43,970,961.39	66,749,927.73
支付其他与经营活动有关的现金	十二-6	74,368,321.91	23,442,138.50
经营活动现金流出小计		469,719,574.55	315,520,495.45
经营活动产生的现金流量净额		84,324,471.08	316,419,970.70
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,215,699.51	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,973,725.00	
收到其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流入小计		9,189,424.51	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,113,395.84	101,951.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,113,395.84	101,951.00
投资活动产生的现金流量净额		7,076,028.67	-101,951.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			635,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			635,000,000.00
偿还债务支付的现金		245,000,000.00	591,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		71,507,356.98	86,584,565.96
支付其他与筹资活动有关的现金	十二-6		
筹资活动现金流出小计		316,507,356.98	677,584,565.96
筹资活动产生的现金流量净额		-316,507,356.98	-42,584,565.96
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-225,106,857.23	273,733,453.74
加：期初现金及现金等价物余额		342,156,220.86	68,422,767.12
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		117,049,363.63	342,156,220.86

法定代表人：钟虹光

主管会计工作负责人：罗鹃

会计机构负责人：罗鹃

合并所有者权益变动表

2010年1—12月

编制单位:江西中江地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	361,284,000.00	260,944,092.62			27,926,027.76		108,222,791.13		72,541.22	758,449,452.73
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	361,284,000.00	260,944,092.62			27,926,027.76		108,222,791.13		72,541.22	758,449,452.73
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					784,531.14		5,702,041.14		-72,541.22	6,414,031.06
(一)净利润							6,486,572.28		-6,560.77	6,480,011.51
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							6,486,572.28		-6,560.77	6,480,011.51
(三)所有者									-65,980.45	-65,980.45

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									-65,980.45	-65,980.45
(四) 利润分配					784,531.14		-784,531.14			
1. 提取盈余公积					784,531.14		-784,531.14			
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	361,284,000.00	260,944,092.62			28,710,558.90		113,924,832.27			764,863,483.79

编制单位:江西中江地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

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	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	301,070,000.00	321,158,092.62			26,610,546.14		111,687,125.18		86,430.58	760,612,194.52
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	301,070,000.00	321,158,092.62			26,610,546.14		111,687,125.18		86,430.58	760,612,194.52
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	60,214,000.00	-60,214,000.00			1,315,481.62		-3,464,334.05		-13,889.36	-2,162,741.79

(一) 净利润							12,904,652.37		-13,889.36	12,890,763.01
(二) 其他综合收益										
上述 (一) 和 (二) 小计							12,904,652.37		-13,889.36	12,890,763.01
(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					1,315,481.62		-16,368,986.42			-15,053,504.80
1. 提取盈余公积					1,315,481.62		-1,315,481.62			
2. 提取一般风险准备							-15,053,504.80			-15,053,504.80
3. 对所有者 (或股东) 的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	60,214,000.00	-60,214,000.00								
1. 资本公积转增资本 (或股本)	60,214,000.00	-60,214,000.00								
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	361,284,000.00	260,944,092.62			27,926,027.76		108,222,791.13		72,541.22	758,449,452.73

法定代表人：钟虹光

主管会计工作负责人：罗鹃

会计机构负责人：罗鹃



## 母公司所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

编制单位:江西中江地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

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	361,284,000.00	260,944,092.62			27,926,027.76		106,864,051.97	757,018,172.35
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	361,284,000.00	260,944,092.62			27,926,027.76		106,864,051.97	757,018,172.35
三、本期增减变动 金额(减少以“-” 号填列)					784,531.14		7,060,780.30	7,845,311.44
(一) 净利润							7,845,311.44	7,845,311.44
(二) 其他综合收 益								
上述(一)和(二) 小计							7,845,311.44	7,845,311.44
(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					784,531.14		-784,531.14	
1. 提取盈余公积					784,531.14		-784,531.14	

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	361,284,000.00	260,944,092.62			28,710,558.90		113,924,832.27	764,863,483.79

编制单位:江西中江地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

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	301,070,000.00	321,158,092.62			26,610,546.14		110,078,222.17	758,916,860.93
加: 会计政策变更								
前期差错更正								

其他								
二、本年年初余额	301,070,000.00	321,158,092.62			26,610,546.14		110,078,222.17	758,916,860.93
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	60,214,000.00	-60,214,000.00			1,315,481.62		-3,214,170.20	-1,898,688.58
（一）净利润							13,154,816.22	13,154,816.22
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							13,154,816.22	13,154,816.22
（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					1,315,481.62		-16,368,986.42	-15,053,504.80
1. 提取盈余公积					1,315,481.62		-1,315,481.62	
2. 提取一般风险准备							-15,053,504.80	-15,053,504.80
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	60,214,000.00	-60,214,000.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	60,214,000.00	-60,214,000.00						

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	361,284,000.00	260,944,092.62			27,926,027.76		106,864,051.97	757,018,172.35

法定代表人：钟虹光

主管会计工作负责人：罗鹃

会计机构负责人：罗鹃

# 合并会计报表附注

## 一、公司的基本情况

江西中江地产股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）的前身为江西纸业股份有限公司。江西纸业股份有限公司是经江西省股份制改革联审小组办公室 1996 年 12 月 4 日[赣股办][1996]15 号文批准筹建，由江西纸业集团有限责任公司独家发起，投入部分净资产，经中国证监会证监发字(1997)109 号文批准，向社会公开发行 4,500 万股社会公众股，以募集设立方式设立的股份有限公司。

1998 年 5 月，公司 1997 年度股东大会审议通过了 1997 年度派送红股及资本公积金转增股本的方案，向全体股东按每 10 股派送 2 股红股，共送红股 2,100 万股；向全体股东按每 10 股转增 1 股，合计转增股本 1,050 万股。

1999 年经中国证监会南昌特派办出具初审意见(赣证办[1999]87 号文)，并经中国证监会证监公司字[2000]24 号文核准，公司实施配股方案。本次增资配股方案是以 1998 年末总股本 13,650 万股为基数，每 10 股配售 3 股，共计可配售股份 4,095 万股。其中，国有法人股股东可配 2,340 万股，实际认购 702 万股，其余部分放弃。社会公众股股东配售 1,755 万股。经上海证券交易所批准，本次配股获配可流通股份已于 2000 年 7 月 12 日上市交易。

2006 年 12 月 18 日，中国证券监督管理委员会以证监公司字[2006]284 号文核准，同意公司实施重大资产收购和定向发行新股。2006 年 12 月 20 日公司相关股东大会审议通过了公司股权分置改革方案。截止 2006 年 12 月 21 日，公司已向江中集团增发人民币普通股 14,000 万股，增发新股价格为每股 3.91 元，公司募集资金总金额 54,740 万元，其中：实收资本（股本）14,000 万元，资本公积 40,740 万元。江中集团持有江中置业 95%的股权和江中制药厂持有江中置业 5%的股权已变更为江西纸业股份有限公司持有。本公司变更后的注册资本为人民币 30,107 万元。

公司第三届董事会第二十五次会议、2007 年第一次临时股东大会审议通过了《公司名称变更》、《公司注册地址和经营范围变更》及《关于提请股东大会授权董事会办理相关工商变更》的议案。2007 年 2 月 5 日经江西省工商行政管理局核准，公司法定名称变更为“江西中江地产股份有限公司”，公司经营范围变更为“房地产开发及经营、土地开发及经营、对旅游项目的投资、装饰工程、建筑材料的生产与经营、建筑工程的设计与规划、物业管理、资产管理”，公司注册地址变更为“江西省南昌市湾里区翠岩路 1 号”，办公地址变更为“江西省南昌市高新区火炬大街 788 号”。

根据公司 2008 年度利润分配方案，2009 年 5 月本公司向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.5

元（含税）并转增 2 股。实施后，公司总股本由 30107 万元变更至 36128.4 万元。

## 二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，基于权责发生制编制财务报表。

## 三、会计政策、会计估计和前期差错

### （一）财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### （二）遵循企业会计准则的声明

本公司编制财务报表符合企业会计准则的要求及相关规定，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量。

### （三）会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### （四）记账本位币

本公司以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。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

#### 2、非同一控制下的企业合并

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

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按

照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

#### （六）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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

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

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

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、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。

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。

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

#### （七）现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### （八）外币业务和外币报表折算

本公司会计年度涉及的经济业务，按业务发生日人民币市场汇价（中间价）折合成人民币记账，期末对各种外币账户的外币期末余额按期末的市场汇价进行调整，所产生的汇兑损益列入当期损益。

#### （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（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### (3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### (4) 可供出售金融资产

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

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

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

### (5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

## 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：



(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

#### 4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

#### 6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

(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。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

#### (十) 应收款项

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

账龄三年以上、金额 50 万元以上的应收款项，应当单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，应当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。

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

信用风险特征组合的确定依据：根据本公司产品销售方式、客户的信用程度、历年发生坏账的实际情况及考虑账龄时间的长短对发生坏账的可能性大小的影响，本公司从谨慎性原则出发制定的坏账准备提取比例。

坏账的核算方法：本公司采用备抵法核算坏账损失，以期末应收款项（包括应收账款和其他应收款）的余额按账龄分析法计提坏账准备。

注：如因供货单位破产、撤销等原因已无可能收到预付货款所购的货物时，该项预付账款应转入其他应收款，并计提相应的坏账准备。

本公司按下列原则确认坏账：

①因债务人已经撤销、破产或死亡，以其清算破产财产或遗产清偿后，仍不能收回的；

②因债务人逾期未履行偿债义务，已超过三年，并且有确凿证据表明无法收回或收回的可能性不大。

根据本公司产品销售方式、客户的信用程度、历年发生坏账的实际情况及考虑账龄时间的长短对发生坏账的可能性大小的影响，本公司从谨慎性原则出发制定的坏账准备提取比例为：

账 龄	按应收款项余额的百分比（%）
1年以内	5
1-2年	30
2-3年	50
3-5年	70
5年以上	100
有证据证明收不回的款项	100

（3）单项金额虽不重大但单项计提减值准备的应收账款坏账准备的确认标准、计提方法：

金额 50 万元以下、有客观证据表明欠款单位财务状况恶化款项收回可能性很低的应收款项，应当单独进行减值测试，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。

（十一）存货

存货主要包括：房地产开发产品、周转材料。

低值易耗品采用一次摊销法核算。

房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品和拟开发土地。

资产负债表日存货以成本与可变现净值孰低计量。

年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按单项、按其可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

出租开发产品是指本公司意图出售而暂以经营方式出租的物业，出租开发产品在预计可使用年限之内（30 年）分期摊销。

在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“已完工开发产品”。

## （十二）长期股权投资

### 1、投资成本计量

长期股权投资的投资成本按取得方式不同分别采用如下方式确认：

（1）通过同一控制下的合并取得的长期股权投资，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的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值或发行的权益性证券面值总额间的差额，计入资本公积；其借方差额导致资本公积不足冲减的，不足部分计入留存收益。为进行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；为进行合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额；合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，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）通过非同一控制下的合并取得的长期股权投资，按照确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为在购买日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。合并成本大于享有被购买单位可辨认净资产公允价值份额的差额，在合并会计报表中确认为商誉；合并成本小于享有被购买单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行合并发生的各项直接相关费用计入合并成本。

（3）除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，通过支付的现金、付出的非货币性资产或发行的权益性证券的方式取得的长期股权投资，以其公允价值作为长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资通过债务重组方式取得的长期股权投资，以债权转为股权所享有股份的公允价值确认为长期股权投资的初始投资成本；投资者投入的长期股权投资，以投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允时，则以投入股权的公允价值作为初始投资成本。实际支付的价款

或对价中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

## 2、后续计量

### (1) 对子公司的投资，采用成本法核算

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价，追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

### (2) 对合营企业或联营企业的投资，采用权益法核算。

在确认应享有被投资单位净损益时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。如被投资单位各项可辨认资产等的公允价值无法可靠确定或可辨认资产等的公允价值与账面价值之间差异较小，投资收益按被投资单位的账面净损益与持股比例计算确认。

### (3) 不存在控制、共同控制或重大影响的长期股权投资

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。在活跃市场中有报价或公允价值能够可靠计量的长期股权投资，在可供出售金融资产项目列报，采用公允价值计量，其公允价值变动计入股东权益。

3、长期股权投资减值 期末检查发现长期股权投资存在减值迹象时，按单项投资可收回金额低于账面价值的差额，计提长期投资减值准备。

## 4、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，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

## (十三) 投资性房地产

1、本公司投资性房地产，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。

2、本公司投资性房地产按照成本进行初始计量。外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

3、本公司对投资性房地产后续计量采用成本模式计量，按可使用年限采用年限平均法计提折旧或摊销。

投资性房地产分类、折旧或摊销年限、预计净残值率、年折旧率或摊销率如下：

类别	折旧和摊销年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率或摊销率（%）
房屋	20-45	0-5	2.11-5
建筑物	20-45	0-5	2.11-5
土地使用权	20-45	0-5	2.11-5

#### （十四）固定资产

##### 1、 固定资产计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入帐，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年数平均法)提取折旧。

各类固定资产的估计残值率、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	20-45	0-5	2.11-5
机器设备	10-15	0-5	6.33-10
电子设备	3-5	0-5	19-33.33
运输设备	3--10	0-5	9.5-33.33
其他设备	5--15	0-5	6.33-20

##### 2、 减值准备的计提方法：

报告期末或年末对固定资产逐项进行检查，如果由于市价持续下跌、或技术陈旧、损坏，长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，对可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备。

#### （十五）在建工程

在建工程按实际发生的支出确定其工程成本，按工程项目分类核算。在建工程项目达到预定可使用状态前所发生的全部支出计入工程成本。为工程借款发生的借款利息，在工程项目达到预定可使用状态前发生的计入在建工程成本，工程项目达到预定可使用状态后发生的计入财务费用。

报告期末对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，则计提在建工程减值准备。

#### （十六）借款费用

##### 1、 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计

入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

## 2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

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

## 3、暂停资本化期间

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

## 4、借款费用资本化金额的计算方法

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

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数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、无形资产计价

(1) 购入的无形资产应按照其购买价款、相关税费以及直接归属于使该资产达到预定用途所发生的实际成本入账；

(2) 投资者投入的无形资产按投资合同或协议约定的价值计价；

(3) 企业内部研究开发的无形资产，在研究阶段发生的支出计入当期损益，在开发阶段发生的支出，在满足下列条件时，作为无形资产成本入账：

①开发的无形资产在完成后，能够直接使用或者出售，且运用该无形资产生产的产品存在市场，能够为企业带来经济利益（或该无形资产自身存在市场且出售后有足够的技术支持）。

②该无形资产的开发支出能够可靠的计量。

## 2、 摊销方法：

使用寿命有限的无形资产，自该无形资产可供使用时起在使用寿命期内平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

无形资产应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还需扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。

### （十八）长期待摊费用

其他长期待摊费用能确定受益期限的，按受益期限分期平均摊销，不能确定受益期限的按不超过十年的期限平均摊销。

### （十九）非货币性资产交换

本公司非货币性资产交换，是指交易双方主要以存货、固定资产、无形资产和长期股权投资等非货币性资产进行的交换，该交换不涉及或只涉及少量的货币性资产（即补价）。

对具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠地计量的非货币性资产交换，以公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本，公允价值与换出资产账面价值的差额计入当期损益：

换入资产和换出资产公允价值均能够可靠计量的，以换出资产的公允价值作为确定换入资产成本的基础，但有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠的除外。

对不具有商业实质或换入资产或换出资产的公允价值不能够可靠地计量的非货币性资产交换，应当以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本，不确认损益。

本公司在按照公允价值和应支付的相关税费作为换入资产成本的情况下，发生补价的，应当分别下列情况处理：

（1）支付补价的，换入资产成本与换出资产账面价值加支付的补价、应支付的相关税费之和的差额，计入当期损益。

（2）收到补价的，换入资产成本加收到的补价之和与换出资产账面价值加应支付的相关税费之和的差额，计入当期损益。

本公司在按照换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入资产成本的情况下，发生补价的，分别下列情况处理：

（1）支付补价的，以换出资产的账面价值，加上支付的补价和应支付的相关税费，作为换入资产的成本，不确认损益。

（2）收到补价的，以换出资产的账面价值，减去收到的补价并加上应支付的相关税费，作为换入资产的成本，不确认损益。

## （二十）收入

收入是在经济利益能够流入本公司，以及相关的收入和成本能够可靠地计量时，根据下列方法确认：

### 1、销售商品收入

销售商品在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该等商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

房地产销售在房产完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方按销售合同约定交付的房款时确认销售收入的实现。

### 2、物业出租

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

### 3、提供劳务

提供劳务以实际已提供的劳务确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

## （二十一）政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。本公司政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

## （二十二）递延所得税资产和递延所得税负债

### 1、确认递延所得税资产的依据

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

### 2、确认递延所得税负债的依据

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

## （二十三）租赁

本公司租赁包括经营租赁及融资租赁。



融资租入资产在租赁期开始日，承租人应当将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为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，其差额作为未确认融资费用。未确认融资费用采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。

对于经营租赁的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

#### （二十四）应付职工薪酬

本公司职工薪酬，是指为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。包括：

（1）职工工资、奖金、津贴和补贴；（2）职工福利费；（3）医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；（4）住房公积金；（5）工会经费和职工教育经费；（6）非货币性福利；（7）因解除与职工的劳动关系给予的补偿；（8）其他与获得职工提供的服务相关的支出。

在职工为本公司提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，根据职工提供服务的受益对象，分别计入产品成本、劳务成本、建造固定资产成本、无形资产成本或当期损益。

#### （二十五）利润分配方法

本公司税后利润按以下顺序分配：

- （1）弥补以前年度亏损；
- （2）提取 10%法定盈余公积金；
- （3）根据股东大会决议，提取任意盈余公积金；
- （4）股利分配：由董事会按规定和公司经营状况拟定，提交股东大会审议通过。

#### （二十六）主要会计政策、会计估计的变更

会计估计变更

会计估计变更的内容和原因				审批程序	受影响的报表 项目名称	影响金额																																																
<p>(1) 固定资产预计使用年限及残值率的变更</p> <p>变更原因：为了能够更加公允、恰当地反映公司的财务状况和经营成果，使固定资产及投资性房地产折旧年限与其使用寿命更加接近，根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例以及国家税务总局《关于企业所得税若干税务衔接问题的通知》（国税函[2009]98号）的有关规定，结合公司的实际情况，对固定资产及投资性房地产预计使用年限及残值率进行变更。</p> <p>变更前的情况如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>类别</th> <th>预计使用</th> <th>残值率</th> <th>年折旧率%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>房屋及建筑物</td> <td>20-40</td> <td>3</td> <td>2.42-3.88</td> </tr> <tr> <td>机器设备</td> <td>12-14</td> <td>3</td> <td>6.93-8.08</td> </tr> <tr> <td>运输工具</td> <td>10-14</td> <td>3</td> <td>6.93-9.7</td> </tr> <tr> <td>电子设备</td> <td>5</td> <td>3</td> <td>19.4</td> </tr> <tr> <td>其他设备</td> <td>5-10</td> <td>3</td> <td>9.7-19.34</td> </tr> </tbody> </table> <p>变更后情况如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>类别</th> <th>预计使用</th> <th>残值率</th> <th>年折旧率%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>房屋及建筑物</td> <td>20-45</td> <td>0-5</td> <td>2.11-5</td> </tr> <tr> <td>机器设备</td> <td>10-15</td> <td>0-5</td> <td>6.33-10</td> </tr> <tr> <td>运输工具</td> <td>3-10</td> <td>0-5</td> <td>9.5-33.33</td> </tr> <tr> <td>电子设备</td> <td>3-5</td> <td>0-5</td> <td>19-33.33</td> </tr> <tr> <td>其他设备</td> <td>5-15</td> <td>0-5</td> <td>6.33-20</td> </tr> </tbody> </table>				类别	预计使用	残值率	年折旧率%	房屋及建筑物	20-40	3	2.42-3.88	机器设备	12-14	3	6.93-8.08	运输工具	10-14	3	6.93-9.7	电子设备	5	3	19.4	其他设备	5-10	3	9.7-19.34	类别	预计使用	残值率	年折旧率%	房屋及建筑物	20-45	0-5	2.11-5	机器设备	10-15	0-5	6.33-10	运输工具	3-10	0-5	9.5-33.33	电子设备	3-5	0-5	19-33.33	其他设备	5-15	0-5	6.33-20	公司第四届第十四次董事会决议	固定资产、累计折旧、管理费用、存货、主营业务成本、营业费用	影响本报告期净利润-5003.79元
类别	预计使用	残值率	年折旧率%																																																			
房屋及建筑物	20-40	3	2.42-3.88																																																			
机器设备	12-14	3	6.93-8.08																																																			
运输工具	10-14	3	6.93-9.7																																																			
电子设备	5	3	19.4																																																			
其他设备	5-10	3	9.7-19.34																																																			
类别	预计使用	残值率	年折旧率%																																																			
房屋及建筑物	20-45	0-5	2.11-5																																																			
机器设备	10-15	0-5	6.33-10																																																			
运输工具	3-10	0-5	9.5-33.33																																																			
电子设备	3-5	0-5	19-33.33																																																			
其他设备	5-15	0-5	6.33-20																																																			
<p>(2) 应收款项坏账准备确认标准、计提方法的变更</p> <p>变更原因：本公司结合目前的市场经营状况，认为目前对应收款项（包括应收账款和其他应收款）计提坏账准备的计提比例，已不适应公司的实际情况，为了更加客观公正地反映公司的财务状况和经营成果，防范经营风险，公司根据《企业会计准则》等相关会计法规的规定，决定变更坏账准备计提比例。</p> <p>变更前后的情况如下：</p> <p>公司对应收款项进行减值测试，根据实际情况分为单项金额重大和非重大的应收款项</p> <p>①单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值的，根据未来现金流量现值低于账面价值的差额确认损失，计提坏账准备。</p> <p>②对单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大应收款项一起按应收款项账龄划分信用风险特征组合，期末按账龄余额的百分比分析计提坏账准备，期末与期初坏账准备余额之差计入当期损益。</p> <p>计提比例变更前后如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">变更前</th> <th colspan="2">变更后</th> </tr> <tr> <th>账龄</th> <th>按应收款项余额的百分比</th> <th>账龄</th> <th>按应收款项余额的百分比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>5%</td> <td>1年以内</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>1-2年</td> <td>10%</td> <td>1-2年</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>2-3年</td> <td>40%</td> <td>2-3年</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>3-4年</td> <td>70%</td> <td>3-4年</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>4-5年</td> <td>70%</td> <td>4-5年</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>5年以上</td> <td>70%</td> <td>5年以上</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>有证据证明收不回的款项</td> <td>100%</td> <td>有证据证明收不回的款项</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>				变更前		变更后		账龄	按应收款项余额的百分比	账龄	按应收款项余额的百分比	1年以内	5%	1年以内	5%	1-2年	10%	1-2年	30%	2-3年	40%	2-3年	50%	3-4年	70%	3-4年	70%	4-5年	70%	4-5年	70%	5年以上	70%	5年以上	100%	有证据证明收不回的款项	100%	有证据证明收不回的款项	100%	公司第四届第十四次董事会决议	坏账准备、资产减值损失	影响本报告期净利润-9,782,700.45元												
变更前		变更后																																																				
账龄	按应收款项余额的百分比	账龄	按应收款项余额的百分比																																																			
1年以内	5%	1年以内	5%																																																			
1-2年	10%	1-2年	30%																																																			
2-3年	40%	2-3年	50%																																																			
3-4年	70%	3-4年	70%																																																			
4-5年	70%	4-5年	70%																																																			
5年以上	70%	5年以上	100%																																																			
有证据证明收不回的款项	100%	有证据证明收不回的款项	100%																																																			

#### 四、税项

- 1、增值税销项税率为 17%，按扣除进项税后的余额缴纳。
- 2、城市维护建设税为应纳流转税额的 5-7%。
- 3、教育费附加为应纳流转税额的 3%。
- 4、营业税：按房地产销售收入的 5%计算缴纳。
- 5、所得税：按应纳税所得额的 25%缴纳。
- 6、土地增值税：按超率累进税率计算缴纳。

#### 五、企业合并及合并财务报表

##### 1、子公司的有关信息

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	投资额	持股比例	表决权比例
景德镇江中置业有限责任公司	景德镇	有限责任	2,000,000.00	房地产开发（凭资质证经营）、百货、通讯器材、办公自动化设备、五金交电、化工原料（不含危险品）、汽车配件、机械设备、建筑材料、装璜材料、家俱销售	1,900,000.00	95%	95%

##### 2、合并范围发生变更的说明

根据公司第四届董事会第二十八次会议决议将本公司持有景德镇江中置业有限责任公司95%股权委托江西省产权交易所对外公开转让。于2010年7月23日在江西省产权交易所转让成功，本期纳入合并报表期间为2010年1-7月。

##### 3、报告期内不再纳入合并范围的主体

公司名称	处置日净资产	报行期初至处置日净利润
景德镇江中置业有限责任公司	1,319,609.26	-131,215.33

#### 六、报表重要项目的说明

##### 1、货币资金

项 目		期末余额			年初余额		
		原币金额	汇率	折人民币	原币金额	汇率	折人民币
现 金	人民币	16,973.18		16,973.18	10,736.53		10,736.53
	美 元						
	日 元						
银行存款	人民币	78,867,637.47		78,867,637.47	311,917,282.27		311,917,282.27
	美 元						
其他货币资金		38,164,752.98		38,164,752.98	30,229,276.11		30,229,276.11
合 计		117,049,363.63		117,049,363.63	342,157,294.91		342,157,294.91

注 1：期末余额中其他货币资金主要为按揭贷款的保证金。

注 2：期末余额较期初减少 65.79%，主要系期末归还借款和支付工程款所致。

## 2、应收账款

### (1) 应收账款账龄

账 龄	金 额	期末余额			金 额	年初余额		
		账龄金 额比 例%	计提 比 例%	坏账准备		账龄金 额比 例%	计提 比 例%	坏账准备
1年以内	678,784.00	2.58	5	33,939.20			5	
1-2年	-	0.00	30	-			10	
2-3年	-	0.00	50	-			40	
3-4年	-	0.00	70	-	14,749.50	0.06	70	10,324.65
4-5年	14,749.50	0.06	70	10,324.65	39,903.01	0.15	70	27,932.11
5年以上	18,788,425.34	71.41	100	18,788,425.34	19,228,522.33	73.64	70	13,459,965.63
特别坏账 准备	6,828,965.53	25.95	100	6,828,965.53	6,828,965.53	26.15	100	6,828,965.53
合计	26,310,924.37	100.00		25,661,654.72	26,112,140.37	100.00		20,327,187.92

### (2) 应收账款风险分类

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大的应收账款	15,735,608.47	59.81%	15,735,608.47	15,735,608.47	60.26%	12,518,034.56
单项金额不重大的应收账款	8,756,712.46	33.28%	8,107,442.81	8,557,928.46	39.74%	5,990,549.92
单项金额虽不重大但单独计提坏账的应收款项	1,818,603.44	6.91%	1,818,603.44	1,818,603.44	39.74%	1,818,603.44
合 计	26,310,924.37	100%	25,661,654.72	26,112,140.37	100%	20,327,187.92

注 1：单项金额重大定义为三年以上，50 万元以上，其他计入单项金额不重大应收款项。

注 2：本账户中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况。

注 3：列示金额列前五名的应收账款其对应的欠款年限、占应收账款总额的比例：

欠款人	金额	欠款年限	占总额比例%	性质
萍乡市华元贸易有限公司	1,739,683.90	5年以上	6.61	货款
解放日报报业集团	1,333,177.27	5年以上	5.07	货款
南昌晚报	1,290,860.71	5年以上	4.91	货款
金融时报	1,258,855.27	5年以上	4.78	货款
江西广播电视报	1,127,499.22	5年以上	4.29	货款
合计	6,750,076.37		25.66	

注 4：上述前五名应收账款均系原江纸股份遗留款项，账龄均在五年以上，已按 100%比例全额计提坏账准备。

### 3、预付账款

项 目	期末余额		年初余额	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	86,194,387.21	60.81	87,256,682.46	76.94
1-2年	30,238,515.29	21.33	11,489,125.00	10.13
2-3年	11,489,125.00	8.11	13,146,025.09	11.59
3-4年	12,301,542.62	8.68	659.20	0.00
4-5年	659.20	0.00	10,825.10	0.01
5年以上	1,516,629.27	1.07	1,505,804.17	1.33
合 计	141,740,858.59	100	113,409,121.02	100

注 1：本账户期末余额中无持有本公司 5%以上股份的股东欠款。

注 2：预付款项账龄超过一年以上的系未结算的款项。

#### 4、其他应收款

##### (1) 其他应收款账龄

账龄	期末余额				年初余额			
	金额	账龄金额比例%	计提比例%	坏账准备	金额	账龄金额比例%	计提比例%	坏账准备
1年以内	18,377,553.58	20.39	5	918,877.68	4,614,999.49	5.87	5	230,749.98
1-2年	52,412.00	0.06	30	15,723.60	431,590.35	0.55	10	43,159.04
2-3年	120,375.25	0.13	50	60,187.63	869,338.56	1.11	40	347,735.42
3-4年	631,773.80	0.70	70	442,241.66	344,994.16	0.44	70	241,495.91
4-5年	233,000.00	0.26	70	163,100.00	18,380,995.24	23.40	70	12,866,696.67
5年以上	16,819,979.74	18.66	100	16,819,979.74	-	-	70	-
特别坏账准备	53,900,000.00	59.80	100	53,900,000.00	53,900,000.00	68.63	100	53,900,000.00
合计	90,135,094.37	100.00		72,320,110.31	78,541,917.80	100.00		67,629,837.02

##### (2) 其他应收款风险分类

项目	本年数			上年数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大的其他应收款	70,100,192.13	77.77%	69,942,692.13	71,126,392.13	90.56%	65,958,474.50
单项金额不重大的其他应收款	20,034,902.24	22.23%	2,377,418.18	7,415,525.67	9.44%	1,671,362.52
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款						
合计	90,135,094.37	100%	72,320,110.31	78,541,917.80	100%	67,629,837.02

注 1：单项金额重大定义为三年以上，50 万元以上，其他计入单项金额不重大应收款项。

注 2：应收款项中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况。

注 3：列示金额列前五名的其他应收款其对应的欠款年限、占其他应收款总额的比例：

欠款人	金额	欠款年限	占应总额比例%	性质
南海华光	#####	5年以上	59.80	往来款
共管帐户（景德镇股权转让）	8,555,867.05	一年以内	9.49	往来款
江西省住房公积金管理中心	3,240,971.76	一年以内	3.60	住房按揭押金
海口艺立实业有限公司	3,020,020.00	5年以上	3.35	往来款
进贤县林业局	2,924,949.44	5年以上	3.25	往来款
合计	#####		79.48	

注 4：本账户期末余额中共管账户（景德镇股权转让）为本公司将持有的景德镇江中置业有限公司的 95%的股权转给江西恒超实业有限公司，按照双方签订的《产权交易合同》的约定，江西恒超实业有限公司将景德镇江中置业有限公司欠本公司 22.78%债务计 8,555,867.05 元存入双方一致协商确定的共同委托银行监管账户。

## 5、存货

存货类别	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
已完工开发产品	733,133,814.33	6,082,287.39	194,216,794.74	544,999,306.98
在建开发产品	1,365,547,198.17	423,961,893.99	21,842,796.67	1,767,666,295.49
拟开发土地	39,124,147.00		39,124,147.00	-
合计	2,137,805,159.50	430,044,181.38	255,183,738.41	2,312,665,602.47

其中：

### （1）已完工开发产品

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
江中花园项目	7,693,802.08		1,318,802.08	6,375,000.00	
金色假日项目	199,637.39		199,637.39	-	
伊甸家园项目	1,384,916.58		1,384,916.58	-	
紫金城项目	723,855,458.28	6,082,287.39	191,313,438.69	538,624,306.98	
合计	733,133,814.33	6,082,287.39	194,216,794.74	544,999,306.98	-

### （2）在建开发产品

项目名称	年初余额	期末余额	跌价准备
紫金城项目	1,365,547,198.17	1,767,666,295.49	
合计	1,365,547,198.17	1,767,666,295.49	

### （3）拟开发土地

项目名称	年初余额	期末余额	跌价准备
吕蒙乡官庄村土地	39,124,147.00		
合 计	39,124,147.00		

注1：本账户本期发生的借款费用资本化金额70,773,516.80元。

注2：本期公司将持有景德镇江中置业有限公司95%的股份转让给江西恒超实业有限公司，景德镇江中置业有限公司所持的土地——吕蒙乡官司村土地一并转让。

注3：期末存货无账面价值高于其可收回金额情况，故未计提存货跌价准备。

## 6、长期股权投资

(1) 对合营企业和联营企业投资：

被投资单位名称	注册地	业务性质	持股比例%	表决权比例%	期末净资产总额	本期营业收入	当期净利润
一、合营企业							
1、江西商报文化传播有限责任公司	南昌市	信息传播, 报刊图书发行等	21	21			
2、上海双威科技投资管理有限公司	上海市	投资管理	15	15			
二、联营企业							
3、南昌江中物业有限责任公司	南昌市	物业管理	20	20	259,613.48	7,357,056.60	33,666.05

(2) 采用权益法核算的长期股权投资：

被投资单位名称	初始投资额	期初余额	(减本期转让额)	被投资单位权益增减额	期末余额	分得的现金红利
1、江西商报文化传播有限责任公司	4,620,000.00	363,574.70			363,574.70	
2、南昌江中物业有限责任公司	100,000.00	45,987.49		6,733.21	52,720.70	
合计	4,720,000.00	409,562.19	-	6,733.21	416,295.40	-

(3)

采用成本法核算的长期股权投资：

被投资单位名称	初始投资额	期初余额	追加投资额(减本期转让额)	分得的现金红利	期末余额
上海双威科技投资管理有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00			6,000,000.00
合计	6,000,000.00	6,000,000.00			6,000,000.00



## (4) 长期股权投资减值情况:

长期投资减值准备的明细项目如下:

项 目	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
上海双威科技投资管理 有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00
江西商报文化传播有限 责任公司	363,574.70			363,574.70
合计	6,363,574.70	-	-	6,363,574.70

## 7、投资性房地产

本公司采用成本模式进行后续计量:

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	6,548,550.96	-	5,283,937.95	1,264,613.01
1、房屋、建筑物	6,548,550.96		5,283,937.95	1,264,613.01
2、土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	1,119,601.46	208,166.20	1,074,968.07	252,799.59
1、房屋、建筑物	1,119,601.46	208,166.20	1,074,968.07	252,799.59
2、土地使用权				
三、减值准备累计金额	-	-	-	-
1、房屋、建筑物				
2、土地使用权				
四、投资性房地产账面价值合计	5,428,949.50	-208,166.20	4,208,969.88	1,011,813.42
1、房屋、建筑物	5,428,949.50	-208,166.20	4,208,969.88	1,011,813.42
2、土地使用权	-	-	-	-

注: 期末投资性房地产无账面价值高于其可收回金额情况, 故未计提投资性房地产减值准备。

## 8、固定资产

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	10,938,193.41	2,375,170.84	2,269,556.41	11,043,807.84
1、房屋、建筑物	4,119,430.98		2,260,356.41	1,859,074.57
2、机器设备	-			-
3、运输设备	4,020,654.00			4,020,654.00
4、电子设备	1,823,601.43	2,163,706.00	9,200.00	3,978,107.43
5、其他设备	974,507.00	211,464.84		1,185,971.84
二、累计折旧合计	3,033,715.09	1,064,417.84	416,365.63	3,681,767.30
1、房屋、建筑物	471,932.20	115,838.00	407,441.63	180,328.57
2、机器设备	-			-
3、运输设备	1,159,106.39	384,173.00		1,543,279.39
4、电子设备	1,069,401.50	403,089.00	8,924.00	1,463,566.50
5、其他设备	333,275.00	161,317.84		494,592.84
三、减值准备累计金额合计				-
1、房屋、建筑物				-
2、机器设备				-
3、运输设备				-
4、电子设备				-
5、其他设备				-
四、固定资产账面价值合计	7,904,478.32	1,310,753.00	1,853,190.78	7,362,040.54
1、房屋、建筑物	3,647,498.78	-115,838.00	1,852,914.78	1,678,746.00
2、机器设备	-	-	-	-
3、运输设备	2,861,547.61	-384,173.00	-	2,477,374.61
4、电子设备	754,199.93	1,760,617.00	276.00	2,514,540.93
5、其他设备	641,232.00	50,147.00	-	691,379.00

注1：截止2010年末本公司无融资租入的固定资产。

注2：截止2010年末本公司无固定资产抵押情况。

注3：期末固定资产无账面价值高于其可收回金额情况，故未计提固定资产减值准备。

## 9、递延所得税资产和递延所得税负债

已确认递延所得税资产和递延所得税负债：

项目	期末账面余额	年初账面余额
递延所得税资产		
1、固定资产	798,477.79	945,134.29
2、递延收益	378,990.75	421,203.10
3、其他应收款	336,201.01	590,150.66
4、应收账款	8,484.80	
5、预计负债	2,500,000.00	
合计	4,022,154.35	1,956,488.05

## 10、各项资产减值准备

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	87,957,024.94	10,024,740.09			97,981,765.03
二、存货跌价准备	-				-
三、可供出售金融资产减值准备	-				-
四、持有至到期投资减值准备	-				-
五、长期股权投资减值准备	6,363,574.70				6,363,574.70
六、投资性房地产减值准备					-
七、固定资产减值准备					-
八、工程物资减值准备					-
九、在建工程减值准备					-
十、生产性生物资产减值准备					-
期中：成熟生产性生物资产减值准备					-
十一、油气资产减值准备					-
十二、无形资产减值准备					-
十三、商誉减值准备					-
十四、其他					-
合计	94,320,599.64	10,024,740.09		-	104,345,339.73

## 11、应付账款

项 目	期末余额		年初余额	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	41,720,827.41	74.64	1,356,817.98	8.79
1-2年	138,970.00	0.25	1,365,505.66	8.85
2-3年	1,365,505.66	2.44	81,504.49	0.53
3-4年	81,504.49	0.15	27,276.52	0.18
4-5年	27,276.52	0.05	5,089,082.84	32.97
5年以上	12,564,546.89	22.48	7,513,066.52	48.68
合 计	55,898,630.97	100	15,433,254.01	100

注 1：本账户期末余额中无欠持有本公司 5%以上股份的股东款项。

注 2：本账户期末余额较期初增长 40,465,376.96 元，增幅 262.20%，主要原因系增加尚未支付拆迁补偿款所致。

## 12、预收账款

项 目	期末余额		年初余额	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	422,619,926.00	99.34	163,950,026.17	97.83
1-2年	-	0.00	808,809.32	0.48
2-3年	-	0.00	-	0.00
3-4年	-	0.00	27,876.21	0.02
4-5年	27,876.21	0.01	2,798,091.97	1.67
5年以上	2,798,091.97	0.66	-	0.00
合 计	425,445,894.18	100	167,584,803.67	100

注 1：本账户期末余额中无欠持有本公司 5% 以上股份的股东款项。

注 2：本账户期末余额较期初增长 257,861,090.51 元，增幅 153.87%，原因系预收房款所致。

### 13、应付职工薪酬

项目	年初账面余额	本期增加额	本期支付额	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,436,120.13	5,814,068.85	6,121,390.76	2,128,798.22
二、职工福利费	-	291,767.46	291,767.46	-
三、社会保险费	32,406.44	636,542.01	636,542.01	32,406.44
其中：1、医疗保险费	2,124.00	137,374.69	137,374.69	2,124.00
2、基本养老保险费	27,031.80	449,303.35	449,303.35	27,031.80
3、年金缴费	-	-	-	-
4、失业保险费	2,702.32	41,542.00	41,542.00	2,702.32
5、工伤保险费	548.32	8,321.97	8,321.97	548.32
6、生育保险费	-	-	-	-
四、住房公积金	12,150.00	129,040.00	129,040.00	12,150.00
五、工会经费和职工教育经费	1,260,281.59	121,736.67	336,843.26	1,045,175.00
六、非货币性福利		-	-	
七、因解除劳动关系给予的补偿		-	-	
八、其他		-	-	
其中：以现金结算的股份支付		-	-	
合 计	3,740,958.16	6,993,154.99	7,515,583.49	3,218,529.66

### 14、应交税费

税费项目	税费率	期末账面余额	年初账面余额
所得税	25%	-15,948,302.33	-18,644,850.24
个人所得税		30,326.26	47,231.10
城建税	7%、5%	-873,676.89	-173,452.33
营业税	5%	-17,067,474.42	-7,065,480.38
房产税	1.2%、12%	8,591.34	10,910.04
土地增值税	超率累进税率	76,155,194.95	82,559,407.80
防洪基金		47,349.36	453,632.94
印花税		79,301.80	78,257.65
土地使用税	4元、8元/平方米	-27,876.52	420,877.41
教育费附加	3%	-945,041.18	-532,927.38
合计		41,458,392.37	57,153,606.61

### 15、其他应付款

项 目	期末余额		年初余额	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	78,986,690.40	13.78	417,917,147.09	65.58
1-2年	318,256,893.65	55.51	462,208.78	0.07
2-3年	462,208.78	0.08	154,689,108.99	24.27
3-4年	154,328,673.73	26.92	46,957,475.70	7.37
4-5年	4,034,698.07	0.70	185,507.90	0.03
5年以上	17,213,724.12	3.00	17,030,958.28	2.67
合 计	573,282,888.75	100	637,242,406.74	100

注：本账户期末余额中欠持有本公司 5%以上股份的股东款项情况如下：

债权人	金额	欠款年限	占应总额比例%
江西江中制药（集团）有限责任公司	543,443,054.63	1-4年	94.79%

### 16、一年内到期的非流动负债

项目	期末账面价值	年初账面价值	性质内容
一年内到期的长期借款	470,000,000.00	230,000,000.00	

注1：本账户期末余额为中国银行青湖支行2亿元贷款、南昌银行李家庄支行1.5亿元贷款、兴业银行南昌分行1.2亿元贷款。

注2：南昌银行李家庄支行1.5亿元借款由江西江中制药（集团）有限责任公司提供连带责任保证；

中国银行青湖支行2亿元借款系由江西江中制药（集团）有限责任公司提供连带责任保证并由本公司以编号为洪土国用登东2007第469号土地使用权提供抵押担保；兴业银行1.2亿元借款由本公司以编号为洪土国用登东2007第469号土地使用权提供抵押担保。

### 17、长期借款

借款类别与贷款单位	币种	期末账面余额	期初账面余额
一、抵押借款合计		200,000,000.00	685,000,000.00
1、交通银行南昌分行营业部	人民币		50,000,000.00
2、中国银行青湖支行	人民币		200,000,000.00
3、建设银行南昌市铁路支行	人民币	100,000,000.00	200,000,000.00
4、兴业银行南昌分行	人民币		135,000,000.00
5、农行福山支行	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00
二、保证借款合计		50,000,000.00	50,000,000.00
农业银行福山支行	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00
合计		250,000,000.00	735,000,000.00

注：建设银行南昌市铁路支行1亿元借款由本公司以编号为洪土国用登东2007第469号土地使用权提供抵押担保；农业银行福山支行1.亿元借款由江西江中制药（集团）有限责任公司提供连带责任保证并由本公司以编号为洪土国用登东2007第469号土地使用权提供抵押担保；农业银行福山支行5000万元借款由江西江中制药（集团）有限责任公司提供连带责任保证。

### 18、长期应付款

项目	期末账面余额	年初账面余额	期限
育林基金	2,416,456.22	2,416,456.22	
环保补助金	261,173.28	261,173.28	
合计	2,677,629.50	2,677,629.50	

### 19、预计负债

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额	性质、内容
担保预计损失	12,000,000.00	10,000,000.00	12,000,000.00	10,000,000.00	
合计	12,000,000.00	10,000,000.00	12,000,000.00	10,000,000.00	

注：预计负债详见附注八、1、(3)及十一、2所述。

### 20、其他非流动负债

项目	期末账面价值	年初账面价值	性质内容
递延收益	5,523,358.19	6,122,400.60	可再生能源补助资金
合计	5,523,358.19	6,122,400.60	

注：收到根据江西省财政厅根据财政部财建[2007]690号文件《关于下达第二批可再生能源建筑应用示范补助资金的通知》发放的“紫金城”项目可再生能源建筑补助资金1,000万元。该资金按照“紫金城”项目已完工建筑面积占全部建筑面积比例确认政府补助收入，本期确认政府补助收入为599,042.41元。

## 21、股本

项目	年初数	发行新股	送股	本期增减			小计	期末数
				公积金转股	其他			
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：								-
境内法人持股							-	-
境内自然人持股								-
4、外资持股								-
其中：								-
境外法持股								-
境外自然人持股								-
二、无限售条件股份	361,284,000.00			-	-	-	-	361,284,000.00
1、人民币普通股	361,284,000.00							361,284,000.00
2、境内上市外资股								-
3、境外上市外资股								-
4、其他								-
已上市流通股份合计	361,284,000.00					-	-	361,284,000.00
三、股份总额	361,284,000.00			-		-	-	361,284,000.00

## 22、资本公积

项 目	年初账面余额	本期增加数	本期减少数	期末账面余额
股本溢价	141,913,925.24			141,913,925.24
其他资本公积	119,030,167.38			179,244,167.38
合 计	260,944,092.62		-	260,944,092.62

### 23、盈余公积

项 目	年初账面余额	本期增加数	本期减少数	期末账面余额
法定盈余公积	27,926,027.76	784,531.14		28,710,558.90
任意盈余公积				
合 计	27,926,027.76	784,531.14		28,710,558.90

### 24、未分配利润

项 目	本期数	上年数
当年净利润转入	6,486,572.28	12,904,652.37
加：年初未分配利润	108,222,791.13	111,687,125.18
减：提取法定盈余公积	784,531.14	1,315,481.62
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		15,053,504.80
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	113,924,832.27	108,222,791.13

### 25、营业收入和营业成本

项目	本期数			上年数		
	营业收入	营业成本	营业利润	营业收入	营业成本	营业利润
一、主营						
业务合计	240,074,048.82	195,471,157.18	44,602,891.64	432,384,297.68	364,247,699.49	68,136,598.19
房地产销						
售	240,074,048.82	195,471,157.18	44,602,891.64	432,384,297.68	364,247,699.49	68,136,598.19
二、其他						
业务合计	25,913,229.20	20,454,529.75	5,458,699.45	407,897.00	335,906.93	71,990.07
1、出租						
房屋	265,270.00	208,166.20	57,103.80	332,897.00	256,856.93	76,040.07
2、其他	165,000.00	1,318,802.08	-1,153,802.08	75,000.00	79,050.00	-4,050.00
3、让售						
投资性房						
地产	8,748,559.20	5,245,116.34	3,503,442.86			
4、让售						
土地	16,734,400.00	13,682,445.13	3,051,954.87			
合计	265,987,278.02	215,925,686.93	50,061,591.09	432,792,194.68	364,583,606.42	68,208,588.26

注 1：前五名客户的销售收入总额 30,275,932.00 元，占公司全部销售收入的 11.38%。

注 2：为了更好实施“紫金城”项目规划，按市政府洪府厅抄字(2005)835 号文件精神，本公司与



南昌国金房地产开发有限公司签订土地置换协议，将双方相邻地块上的插花用地进行置换。本公司将所有的位于规划四路以东原江纸出让地块置换给国金公司；国金公司将其所有的位于规划四路以西原油化厂出让地块置换给本公司，双方委托南昌市建设房地产经纪评估有限公司对上述两地块进行评估，并出具土地估价报告。据此，本公司确认土地置换收入，土地置换款已收到。

## 26、营业税金及附加

项目	本期数	上年数	计缴标准
营业税	12,817,176.73	21,631,527.22	5%
土地增值税	6,307,429.31	1,353,470.86	超率累进税率
城市维护建设费	897,037.39	1,514,206.91	7%
教育费附加	423,779.47	648,945.82	3%
合计	20,445,422.90	25,148,150.81	

## 27、销售费用

本年数		上年数	
项目	本期发生额	项目	上期发生额
广告费	4,111,758.32	广告费	6,153,903.50
销售代理费	2,186,982.94	销售代理费	4,161,014.04
策划费	1,200,000.00	策划费	1,500,000.00
工资	743,996.00	工资	866,782.54
促销费用	631,144.00	促销费用	1,178,920.03
折旧费	216,433.84	折旧费	221,733.00
宣传费	172,000.00	宣传费	504,515.00
房产信息费	147,614.94	房产信息费	345,859.40
办公费	127,903.82	办公费	223,883.40
保险费(劳动统筹)	60,345.98	保险费(劳动统筹)	54,902.12
其他	372,543.15	其他	1,725,158.90
合计	9,970,722.99	合计	16,936,671.93

## 28、管理费用

本年数		上年数	
项目	本期发生额	项目	上期发生额
工资	2,694,496.85	工资	2,810,709.10
业务招待费	1,336,490.17	业务招待费	1,381,819.79
咨询费	948,915.00	咨询费	207,793.49
税金	739,131.93	税金	1,299,392.35
差旅费	732,717.67	差旅费	771,593.89
折旧费	685,719.00	折旧费	625,729.00
劳务费	654,376.90	劳务费	1,075,857.14
办公费	388,975.93	办公费	602,546.12
董事会费	322,566.30	董事会费	314,000.00
聘中介机构费	311,000.00	聘中介机构费	50,500.00
其他	1,234,243.21	其他	3,746,002.60
合 计	10,048,632.96	合 计	12,885,943.48

### 29、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	340,109.76	226,937.30
汇兑损失		
减：汇兑收益		
其他	166,801.70	171,593.14
合 计	-173,308.06	-55,344.16

### 30、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	10,024,740.08	-1,144,949.82
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	10,024,740.08	-1,144,949.82

### 31、投资收益

#### (1) 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
1、权益法核算的投资收益	6,733.21	5,694.19
2、处置股权产生的收益	2,909,393.71	
合计	2,916,126.92	5,694.19

#### (2) 按权益法核算的长期投资收益

被投资单位	2010年度	2009年度
南昌江中物业有限责任公司	6,733.21	5,694.19

### 32、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
1、非流动资产处置利得合计	1,964,830.55	
其中：固定资产处置利得	1,964,830.55	
无形资产处置利得		
2、债务重组利得		
3、政府补助	599,042.41	500,000.00
4、预计负债冲回	12,000,000.00	
5、车位抵债		
6、其他	3.48	12.73
合计	14,563,876.44	500,012.73

注1：政府补助系其他流动负债中确认的本期收益。

### 33、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
1、非流动资产处置损失合计	176.00	
其中：固定资产处置损失	176.00	
无形资产处置损失		
2、罚款支出	108,520.67	
3、工伤补助		
4、赔偿支出	5,793.60	188,110.22
5、其他	0.19	5,280.00
6、债务重组损失		
7、赞助支出		
8、捐赠支出		
9、担保损失	10,000,000.00	
10、防洪保安基金		
合计	10,114,490.46	193,390.22

注：担保损失1000万详见附注八、1、(2)所述。

### 34、所得税费用

(1) 所得税费用组成明细如下：

项 目	本期数	上年数
一、当期所得税费用	2,696,547.91	2,449,820.37
二、递延所得税费用	-2,065,666.30	-590,150.66
合 计	630,881.61	1,859,669.71

## (2) 所得税费用与会计利润关系

项目	本期数	上年数
公司利润总额	7,110,893.12	14,750,432.72
加:应纳税所得额调整数	3,675,298.53	-5,753,282.00
得:本年度应纳税所得额	10,786,191.65	8,997,150.72
所得税税率	25%	25%
得:本年应计所得税额	2,696,547.91	2,449,820.37
减:税收优惠抵免企业所得税		
加:其他		
本年度应缴企业所得税	2,696,547.91	2,449,820.37

## 35、合并现金流量表附注

## (1) 合并现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上期数
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	6,480,011.51	12,890,763.01
加：资产减值准备	10,024,740.08	-1,144,949.82
固定资产折旧、生产性生物资产折旧	1,272,584.04	1,178,988.00
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (减：收益)	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-1,964,654.55	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,916,126.92	-5,694.19
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,065,666.30	-590,150.66
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）	-142,477,232.99	215,607,492.59
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,870,582.28	-67,787,412.99
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	218,840,744.36	156,267,826.03
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	84,323,816.95	316,416,861.97
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	117,049,363.63	342,157,294.91
减：现金的期初余额	342,157,294.91	68,426,949.90
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	-225,107,931.28	273,730,345.01
(2) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息		

项 目	本期数	上期数
1、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
取得子公司及其他营业单位的价格		
取得子公司及其他营业单位支付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		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
2、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
处置子公司及其他营业单位的价格	4,973,725.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	4,973,725.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	419.92	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,973,305.08	
处置子公司的净资产		
流动资产	39,124,566.92	
非流动资产		
流动负债	37,804,957.66	
非流动负债		
(3) 现金和现金等价物		
项 目	本期数	上期数
1、现金	117,049,363.63	342,157,294.91
其中：库存现金	16,973.18	10,736.53
可随时用于支付的银行存款	78,867,637.47	311,917,282.27
可随时用于支付的其他货币资金	38,164,752.98	30,229,276.11
2、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3、期末现金及现金等价物余额	117,049,363.63	342,157,294.91
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		
(4) 支付或收到的其他与经营活动、筹资活动、投资活动有关的现金		

项 目	本期数	
	收到金额	支付金额
其他与经营活动有关的现金	30,590,309.77	74,368,982.91
其他与筹资活动有关的现金		
其他与投资活动有关的现金		

注 1：本期收到的其他与经营活动有关的现金主要为：收到景德镇江中置业有限公司往来款 28,503,158.21 元；利息收入 340,109.76 元；收到江西荟丰纸业往来款 1,551,200.00 元；收到其他往来款 195,841.80 元。

注 2：本期支付的其他与经营活动有关的现金主要为：支付江西江中制药（集团）有限责任公司往来款 51,000,000.00 元；营业费用中支付的广告费、策划费 9,537,149.42 元；管理费用中支付的物管费、中介费、办公费、差旅费、劳务费等费用 5,644,041.16 元；财务费用手续费 116,140.70 元；支付德嘉房地产公司销售代理款 5,805,984.62 元；支付其他款项 2,265,667.01 元。

## 七、关联方关系及其交易

### 1、本企业的母公司

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地址	法定代表人	经营范围
江西江中制药（集团）有限责任公司	母公司	国有独资	江西南昌	钟虹光	对医药及其他行业的投资及控股管理
江西江中制药（集团）有限责任公司	274510000	72.37%	72.37%	是	70550760-2

### 2、母公司对本企业的持股比例和表决权比例

单位名称	期初数		本期增加	本期减少	期末数	
	金额	比例			金额	比例
江西江中制药（集团）有限责任公司	261,447,757.00	72.37%			261,447,757.00	72.37%

### 3、本企业的联营企业

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	关联关系	组织机构代码
南昌江中物业有限责任公司	有限责任	湾里区招贤大道	钟虹光	物业管理	500,000.00	20	20	联营企业	



#### 4、其他的关联方

关联方名称	关联方关系性质
江中药业股份有限公司	同一母公司的子公司
江西时商旅游商业运营管理有限公司	同一母公司的子公司
南昌江中投资有限责任公司	同一母公司的子公司

#### 5、关联方交易

##### (1) 关联方担保

借款方	借款银行名称	担保方	借款金额	担保期限	备注
江西中江地产股份有限公司	南昌商业银行李家庄支行	江西江中制药(集团)有限责任公司	150,000,000.00	2008.9.1-2011.2.28	
江西中江地产股份有限公司	中国农业银行福山支行	江西江中制药(集团)有限责任公司	50,000,000.00	2009.8.29-2012.8.28	
江西中江地产股份有限公司	中国农业银行福山支行	江西江中制药(集团)有限责任公司	100,000,000.00	2009.9.18-2012.8.28	

##### (2) 关联方利息

关联方	2010年度	2009年度
江西江中制药(集团)有限责任公司	19,568,787.50	18,665,001.08
合 计	19,568,787.50	18,665,001.08

##### (3) 物业管理

a、本公司与南昌江中物业有限责任公司签订“紫金城”项目物业管理服务协议，委托江中物业对“紫金城”进行物业管理，本年度向江中物业支付物业管理费 1,753,628.00 元。

b、本公司与南昌江中物业有限责任公司签订物业管理合同，委托江中物业对公司占用的“江中大厦”部分，进行物业管理，本期共支付物管费用 953,856.00 元。

##### (4) 关联方往来

关 联 方	项 目	期 末 数	占 该 账 户 比 例	期 初 数	占 该 账 户 比 例	备 注
江西江中制药(集团)有限责任公司	其他应付款	543,443,054.63	94.79%	594,443,054.63	93.28%	往来款

### 八、或有事项

#### 1、法律诉讼

(1) 江西灯泡厂于1993年3月31日与中国工商银行南昌分行签订了一份60万美元的借款合同，江西造纸厂为该笔合同承担担保责任。贷款到期后，灯泡厂没有履行还款义务。因江西造纸厂于1995年改制成为江西纸业有限责任公司，1997年重组后，分别组建了江纸集团和江纸股份。2000年6月28日，

省工行将上述债权转让给华融公司。2003年6月3日，华融公司就此向江西省南昌市中级人民法院提起诉讼，要求本公司及江纸集团对上述借款本金承担连带清偿责任。2003年8月26日，江西省南昌市中级人民法院以（2003）洪民二初字第119号作出判决，判决江纸集团及江纸股份共同对该笔债务中的55万美元共同承担连带清偿责任。南昌市中级人民法院对上述案件进行再审，2009年9月10日南昌市中级人民法院判决免除本公司担保责任。原告方09年向江西省高级人民法院提起上诉，2010年8月江西省高级人民法院下达终审判决，免除了本公司担保责任。

（2）根据2009年11月2日深圳仲裁委员会[2009]深仲裁字第1141号裁决书的裁定，本公司（原江西纸业股份有限公司）对深圳富豪科技开发有限公司向深圳发展银行股份有限公司深圳龙华支行贷款1.5亿元本金及同期罚息承担保证责任。2009年11月28日本公司向深圳市中级人民法院提请上诉申请撤销深圳仲裁委员会裁决，2010年深圳中院驳回本公司申请维持深圳仲裁委裁决。

2010年深圳发展银行龙华支行(协议甲方)与深圳长城国盛投资担保控股有限公司(协议乙方)、港丰房地产开发(深圳)有限公司(协议丙方)签订协议书约定：(1)丙方向乙方承诺：在协议签署后30个工作日内，丙方负责解除“港丰大厦”土地使用权上设定的全部查封；并取得除甲方外的丙方其他债权人承诺，在乙方为丙方在甲方的上述债务提供存单质押担保期间内不采取强制措施处置丙方名下资产；(2)乙方承诺：在丙方完成上述第(1)条内容后与甲方签订《现金存单质押担保合同》，并在甲方指定的深圳发展银行股份有限公司开立账户，向该指定账户存入总额为1.5亿元的现金，作为甲方1.5亿元债权本金的一年期质押担保。(3)丙方承诺：在乙方提供质押担保的期限内，将“港丰大厦”销售收入用于偿还所欠甲方债务本金，并在乙方1.5亿现金质押后一年内偿还全部债务本金人民币1.5亿元。如丙方未能按照协议约定足额归还债务本金，则甲方有权在乙方现金质押满一年后，从质押款项中扣除不足部分；(4)甲方承诺：在协议签订后及乙方提供1.5亿现金质押后，在2011年10月30日前，不会向法院申请对丙方、借款人及其他担保人进行强制执行；(5)在乙方提供现金质押及丙方按照上述第(3)条约定履行义务，并在丙方于2011年10月30日前代深圳富豪科技开发有限公司向甲方偿还剩余贷款利息和实现债权费用总计人民币1000万元后，甲方同意豁免深圳富豪科技开发有限公司所欠债务的其他利息、罚息、违约金及丙方、江西中江地产股份有限公司和王秀琴等保证人的全部保证责任。

乙方已向甲方提供了1.5亿现金质押存单，本公司承担贷款担保责任的法律风险已经大为降低。如若港丰房地产公司在2011年10月30日前未能偿还其所承诺的1000万元利息，本公司也只需承担该部分的担保责任。因此，本公司确认1000万元的预计负债。

## 2、贷款担保

本公司按房地产经营惯例为商铺和住宅承购人提供抵押贷款担保，到目前累计担保余额为人民币777,365,896.00元。

除以上披露事项外截止2010年12月31日，公司无需披露的其他或有事项。

## 九、承诺事项

截止2010年12月31日，公司无需披露的承诺事项。

## 十、资产负债表日后事项

本公司2011年3月18日第五届第五次董事会决议：经中磊会计师事务所审计确认，公司2010年实现归属于母公司所有者的净利润6,486,572.28元，经提取10%法定公积金784,531.14元，加上年度结转的未分配利润108,222,791.13元，2010年度可供全体股东分配的利润为113,924,832.27元。

2010年度分配预案：拟以公司总股本36128.4万股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增2股，共计转增7225.68万股的股本。转增后，公司股本将增加至43354.08万股。考虑到公司“紫金城”项目需要大量资金投入，2010年度拟不进行现金分配，剩余未分配利润结转下一年度。

上述方案还须提交股东大会审议。

## 十一、其他重要事项

1、根据2010年7月8日本公司、北京江中高科技投资有限责任公司与江西恒超实业有限公司签订的产权交易合同，本公司将持有子公司景德镇江中置业有限责任公司95%的股权转让给江西恒超实业有限公司。

2、本公司前身江西纸业股份有限公司于2001年与交通银行南昌分行营业部签订借款保证合同，为江西青峰纺织有限责任公司的1200万元贷款提供担保。该贷款已逾期，由于江西青峰纺织有限责任公司已停产，且公司财务状况恶化，本公司已在以前年度对上述借款担保全额计提预计负债1,200万元。该贷款债权已于2004年由交通银行转让至中国信达资产管理股份有限公司江西省分公司，2010年信达公司将该笔债权转让至南昌雍盛资产经营管理有限公司。2010年本公司收到南昌雍盛资产经营管理有限公司出具的债务豁免函，同意豁免本公司对上述贷款的担保责任。据此本公司将预计负债1200万元全额冲回。

3、购买“紫金城”商铺的业主均与江西时商旅游商业运营管理有限公司签订《委托经营管理合同》，合同约定委托江西时商旅游商业运营管理有限公司统一经营管理该物业。江西时商旅游商业运营管理有限公司系江西江中(制药)集团有限责任公司的全资子公司，设立于2006年11月10日，注册资本1,000万元。

## 十二、母公司财务报表有关项目附注

### 1、应收账款

## (1) 应收账款账龄

账龄	期末余额				年初余额			
	金额	账龄金额比例%	计提比例%	坏账准备	金额	账龄金额比例%	计提比例%	坏账准备
1年以内	678,784.00	2.58	5%	33,939.20			5	
1-2年	-	-	30%	-			10	
2-3年	-	-	50%	-			40	
3-4年	-	-	70%	-	14,749.50	0.06	70	10,324.65
4-5年	14,749.50	0.06	70%	10,324.65	39,903.01	0.15	70	27,932.11
5年以上	18,788,425.34	71.41	100%	18,788,425.34	19,228,522.33	73.64	70	13,459,965.63
特别坏账准备	6,828,965.53	25.95	100%	6,828,965.53	6,828,965.53	26.15	100	6,828,965.53
合计	26,310,924.37	100.00		25,661,654.72	26,112,140.37	100.00		20,327,187.92

## (2) 应收账款风险分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大的应收账款	15,735,608.47	59.81%	15,735,608.47	15,735,608.47	60.26%	12,518,034.56
单项金额不重大的应收账款	8,756,712.46	33.28%	8,110,032.81	8,557,928.46	32.77%	5,993,139.92
单项金额虽不重大但单独计提坏账的应收款项	1,818,603.44	6.91%	1,816,013.44	1,818,603.44	6.96%	1,816,013.44
合计	26,310,924.37	100%	25,661,654.72	26,112,140.37	100%	20,327,187.92

注 1：单项金额重大定义为 50 万元以上，其他计入单项金额不重大应收款项。

注 2：本账户中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况。

注 3：列示金额列前五名的应收账款其对应的欠款年限、占应收账款总额的比例：

欠款人	金额	欠款年限	占总额比例%	性质
萍乡市华元贸易有限公司	1,739,683.90	5年以上	6.61	货款
解放日报报业集团	1,333,177.27	5年以上	5.07	货款
南昌晚报	1,290,860.71	5年以上	4.91	货款
金融时报	1,258,855.27	5年以上	4.78	货款
江西广播电视报	1,127,499.22	5年以上	4.29	货款
合计	6,750,076.37		25.66	

注 4：上述前五名应收账款均系原江纸股份遗留款项，账龄均在五年以上，已按 100%比例全额计提坏账准备。

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款账龄

账龄	期末余额				年初余额			
	金额	账龄金额比例%	计提比例%	坏账准备	金额	账龄金额比例%	计提比例%	坏账准备
1年以内	18,377,553.58	20.39	5	918,877.68	42,224,115.35	36.34	5	2,111,205.77
1-2年	52,412.00	0.06	30	15,723.60	431,590.35	0.37	10	43,159.04
2-3年	120,375.25	0.13	50	60,187.63	869,338.56	0.75	40	347,735.42
3-4年	631,773.80	0.70	70	442,241.66	344,994.16	0.30	70	239,395.91
4-5年	233,000.00	0.26	70	163,100.00	18,380,995.24	15.83	70	12,868,796.67
5年以上	16,819,979.74	18.66	100	16,819,979.74	-	-	70	-
特别坏账准备	53,900,000.00	59.80	100	53,900,000.00	53,900,000.00	46.41	100	53,900,000.00
合计	90,135,094.37	100.00		72,320,110.31	116,151,033.66	100.00		69,510,292.81

### (2) 其他应收款风险分类

项 目	本年数			上年数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大的其他应收款	70,100,192.13	77.77%	70,914,828.35	112,532,507.99	90.56%	68,212,530.28
单项金额不重大的其他应收款	20,034,902.24	22.23%	1,405,281.96	3,618,525.67	9.44%	1,297,762.53
单项金额虽不重大但单独计提坏账的其他应收款						
合 计	90,135,094.37	100%	72,320,110.31	116,151,033.66	100%	69,510,292.81

注 1：单项金额重大定义为 50 万元以上，其他计入单项金额不重大应收款项。

注 2：应收款项中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况。

注 3：列示金额列前五名的其他应收款其对应的欠款年限、占其他应收款总额的比例：

欠款人	金额	欠款年限	占应总额比例%	性质
南海华光	53,900,000.00	5年以上	59.80	往来款
共管帐户（景德镇股权转让）	8,555,867.05	一年以内	9.49	往来款
江西省住房公积金管理中心	3,240,971.76	一年以内	3.60	住房按揭押金
海口艺立实业有限公司	3,020,020.00	5年以上	3.35	往来款
进贤县林业局	2,924,949.44	5年以上	3.25	往来款
合计	71,641,808.25		79.48	

### 3、长期股权投资

（1）被投资单位主要财务信息：

被投资单位名称	注册地	业务性质	持股比例%	表决权比例%	期末净资产总额	本期营业收入	当期净利润
1、景德镇江中置业有限公司	瓷都大道官庄	房地产开发	95	95			
2、江西商报文化传播有限责任公司	南昌市	信息传播,报刊图书发行等	21	21			
3、上海双威科技投资管理有限公司	上海市	投资管理	15	15			
4、南昌江中物业有限责任公司	南昌市	物业管理	20	20	259,613.48	7,357,056.60	33,666.05

注：本公司将持有子公司景德镇江中置业有限公司95%的股权已转让给江西恒超实业有限公司。

## (2) 采用权益法核算的长期股权投资:

被投资单位名称	初始投资额	期初余额	追加投资额 (减本期转 让额)	被投资单位权 益增减额	期末余额	分得的现金 红利
联营企业						
1、江西商报文化 传播有限责任公司	4,620,000.00	363,574.70			363,574.70	
2、南昌江中物 业有限责任公司	100,000.00	45,987.49		6,733.21	52,720.70	
合计	4,720,000.00	409,562.19		6,733.21	416,295.40	

## (3) 采用成本法核算的长期股权投资:

被投资单位名称	初始投资额	期初余额	追加投资额(减 本期转让额)	分得的现 金红利	期末余额
一、同一控制下合并取得的 子公司					
1、景德镇江中置业有限公 司	1,900,000.00	1,900,000.00	-1,900,000.00		
二、其他					
1、上海双威科技投资管理有限 公司	6,000,000.00	6,000,000.00			6,000,000.00
合计	7,900,000.00	7,900,000.00	-1,900,000.00		6,000,000.00

## (4) 长期股权投资减值情况:

长期投资减值准备的明细项目如下:

项 目	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
上海双威科技投资管理有限 公司	6,000,000.00			6,000,000.00
江西商报文化传播有限责任 公司	363,574.70			363,574.70
合计	6,363,574.70	-		6,363,574.70

## 4、营业收入和营业成本

项目	本期数			上年数		
	营业收入	营业成本	营业利润	营业收入	营业成本	营业利润
一、主营业务合计	240,074,048.82	195,471,157.18	44,602,891.64	432,384,297.68	364,247,699.49	68,136,598.19
房地产销售	240,074,048.82	195,471,157.18	44,602,891.64	432,384,297.68	364,247,699.49	68,136,598.19
二、其他业务合计	25,913,229.20	20,454,529.75	5,458,699.45	407,897.00	335,906.93	71,990.07
1、出租房屋	265,270.00	208,166.20	57,103.80	332,897.00	256,856.93	76,040.07
2、其他	165,000.00	1,318,802.08	-1,153,802.08	75,000.00	79,050.00	-4,050.00
3、让售投资性房地产	8,748,559.20	5,245,116.34	3,503,442.86			
4、让售土地	16,734,400.00	13,682,445.13	3,051,954.87			
合计	265,987,278.02	215,925,686.93	50,061,591.09	432,792,194.68	364,583,606.42	68,208,588.26

注 1：前五名客户的销售收入总额 30,275,932.00 元，占公司全部销售收入的 11.38%。

## 5、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
1、权益法核算收益	6,733.21	5,694.19
2、转让股权收益	2,263,022.52	
合计	2,269,755.73	5,694.19

## 6、现金流量表附注

### (1) 现金流量表补充资料



补充资料	本期数	上期数
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	7,845,311.44	13,154,816.22
加：资产减值准备	8,144,284.29	-1,131,215.90
固定资产折旧、生产性生物资产折旧	1,272,584.04	1,178,988.00
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (减：收益)	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-1,964,654.55	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,269,755.73	-5,694.19
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,065,666.30	-590,150.66
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）	-142,477,232.99	215,607,492.59
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,870,582.28	-67,787,412.99
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	218,710,183.16	155,993,147.63
其他		
经营活动产生的现金流量净额	84,324,471.08	316,419,970.70
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	117,049,363.63	342,156,220.86
减：现金的期初余额	342,156,220.86	68,422,767.12
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	-225,106,857.23	273,733,453.74

(2) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	本期数	上期数
1、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
取得子公司及其他营业单位的价格		
取得子公司及其他营业单位支付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		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
2、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
处置子公司及其他营业单位的价格	4,973,725.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	4,973,725.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	419.92	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,973,305.08	
处置子公司的净资产		
流动资产	39,124,566.92	
非流动资产		
流动负债	37,804,957.66	
非流动负债		
(3) 现金和现金等价物		
项 目	本期数	上期数
1、现金	117,049,363.63	342,156,220.86
其中：库存现金	16,973.18	10,736.53
可随时用于支付的银行存款	78,867,637.47	311,916,208.22
可随时用于支付的其他货币资金	38,164,752.98	30,229,276.11
2、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3、期末现金及现金等价物余额	117,049,363.63	342,156,220.86
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		
(4) 支付或收到的其他与经营活动、筹资活动、投资活动有关的现金		

项 目	本期数	
	收到金额	支付金额
其他与经营活动有关的现金	30,394,461.10	74,368,321.91
其他与筹资活动有关的现金		

注 1：本期收到的其他与经营活动有关的现金主要为：收到景德镇江中置业有限公司往来款 28,503,158.21 元；利息收入 340,102.89 元；收到江西荟丰纸业往来款 1,551,200.00 元。

注 2：本期支付的其他与经营活动有关的现金主要为：支付江西江中制药（集团）有限责任公司往来款 51,000,000.00 元；营业费用中支付的广告费、策划费 11,203,707.21 元；管理费用中支付的物管费、中介费、办公费、差旅费、劳务费等费用 5,644,041.16 元；财务费用手续费 116,140.70 元；支付德嘉房地产公司销售代理款 4,139,426.83 元；支付其他款项 2,265,006.01 元。

### 十三、补充资料

#### 1、净资产收益率和每股收益

报告期利润	本期数			上期数		
	净资产收益率%	每股收益（元）		净资产收益率%	每股收益（元）	
		基本每 股收益	稀释每 股收益		基本每 股收益	稀释每 股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.85	0.01795	0.01795	1.70	0.04	0.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.06	0.00137	0.00137	1.68	0.04	0.04

#### 2、非经常性损益项目

非经常性损益项目	本期金额	上期金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	4,874,048.26	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助	599,042.41	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		
因不可抗力因素计提的资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用		
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	2,000,000.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-114,310.98	-193,377.49
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响数	-1,366,825.09	-125,003.18
少数股东损益影响数		
合计	5,991,954.60	181,619.33

## 十二、 备查文件目录

- 1、 载有公司法定代表人、公司财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、 报告期内在《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长: 钟虹光  
江西中江地产股份有限公司  
2011 年 3 月 18 日