

江西中江地产股份有限公司

600053

2013 年第三季度报告

目录

| | |
|-----------------------|---|
| 一、 重要提示..... | 2 |
| 二、 公司主要财务数据和股东变化..... | 3 |
| 三、 重要事项..... | 5 |
| 四、 附录..... | 7 |

一、 重要提示

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

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3

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

公司负责人钟虹光、主管会计工作负责人田东礼及会计机构负责人（会计主管人员）田东礼保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 公司第三季度报告中的财务报表未经审计。

二、 公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年度末增减(%) |
|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------|
| 总资产 | 3,026,036,424.69 | 2,986,445,010.52 | 1.33 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 793,921,016.15 | 793,021,604.05 | 0.11 |
| 归属于上市公司股东的每股净资产 | 1.8312 | 1.8292 | 0.11 |
| | 年初至报告期末 (1-9月) | 上年初至上年报告期末 (1-9月) | 比上年同期增减 (%) |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 308,477,028.76 | 109,417,181.83 | 181.93 |
| 每股经营活动产生的现金流量净额 | 0.7115 | 0.2524 | 181.89 |
| | 年初至报告期末 (1-9月) | 上年初至上年报告期末 (1-9月) | 比上年同期增减 (%) |
| 营业收入 | 408,715,802.92 | 72,841,962.72 | 461.10 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 9,570,228.10 | 1,596,555.90 | 499.43 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 10,043,783.03 | 1,879,189.48 | 434.47 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 1.1996 | 0.2044 | 增加 0.9952 个百分点 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.0221 | 0.0037 | 497.30 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.0221 | 0.0037 | 497.30 |

扣除非经常性损益项目和金额:

单位:元 币种:人民币

| 项目 | 本期金额 (7-9月) | 年初至报告期末金额 (1-9月) |
|--------------------|----------------|---------------------|
| 非流动资产处置损益 | -2,525.00 | -14,863.57 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -383,638.14 | -484,286.00 |
| 所得税影响额 | 240.00 | 25,594.64 |
| 合计 | -385,923.14 | -473,554.93 |

2.2 截至报告期末的股东总数、前十名股东、前十名无限售条件股东的持股情况表

单位：股

| 股东总数 | | 14,752 | | | |
|---------------------------|-----------------|----------|-------------|-------------|----------------|
| 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 | 持有有限售条件股份数量 | 质押或冻结的股份数量 |
| 江西中江集团有限责任公司 | 国有法人 | 72.37 | 313,737,309 | 0 | 质押 156,000,000 |
| 杨杉 | 未知 | 0.53 | 2,315,118 | 0 | 未知 |
| 崔檣 | 未知 | 0.49 | 2,142,977 | 0 | 未知 |
| 崔伯良 | 未知 | 0.27 | 1,184,901 | 0 | 未知 |
| 招商证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户 | 未知 | 0.26 | 1,139,464 | 0 | 未知 |
| 方正证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户 | 未知 | 0.23 | 1,006,362 | 0 | 未知 |
| 杨树军 | 未知 | 0.23 | 980,000 | 0 | 未知 |
| 韩永强 | 未知 | 0.19 | 830,000 | 0 | 未知 |
| 孙敏 | 未知 | 0.18 | 785,000 | 0 | 未知 |
| 陶柳鸯 | 未知 | 0.17 | 762,200 | 0 | 未知 |
| 前十名无限售条件流通股股东持股情况 | | | | | |
| 股东名称 (全称) | 期末持有无限售条件流通股的数量 | | 股份种类及数量 | | |
| 江西中江集团有限责任公司 | 313,737,309 | | 人民币普通股 | 313,737,309 | |
| 杨杉 | 2,315,118 | | 人民币普通股 | 2,315,118 | |
| 崔檣 | 2,142,977 | | 人民币普通股 | 2,142,977 | |
| 崔伯良 | 1,184,901 | | 人民币普通股 | 1,184,901 | |
| 招商证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户 | 1,139,464 | | 人民币普通股 | 1,139,464 | |
| 方正证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户 | 1,006,362 | | 人民币普通股 | 1,006,362 | |
| 杨树军 | 980,000 | | 人民币普通股 | 980,000 | |
| 韩永强 | 830,000 | | 人民币普通股 | 830,000 | |
| 孙敏 | 785,000 | | 人民币普通股 | 785,000 | |
| 陶柳鸯 | 762,200 | | 人民币普通股 | 762,200 | |

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

| 项目 | 期末余额(元) | 年初余额(元) | 差额(元) | 增减幅度(%) | 变动原因 |
|---------------|-----------------|----------------|----------------|----------|----------------------------|
| 货币资金 | 261,128,319.20 | 81,857,039.78 | 179,271,279.42 | 219.01% | 主要系本期销售回款增加 |
| 应收账款 | 663,549.60 | 486,385.75 | 177,163.85 | 36.42% | 主要系本期应收投资性房地产租金增加 |
| 其他应收款 | 15,201,091.26 | 11,476,708.51 | 3,724,382.75 | 32.45% | 主要系销售回款增加产生的按揭保证金增加 |
| 预收款项 | 717,645,901.26 | 453,755,569.82 | 263,890,331.44 | 58.16% | 主要系本期销售回款增加 |
| 应付职工薪酬 | 593,104.09 | 2,209,177.43 | -1,616,073.34 | -73.15% | 主要系本期支付去年年底计提的工资及绩效 |
| 应交税费 | -38,433,281.39 | 5,148,663.57 | -43,581,944.96 | -846.47% | 主要系本期预缴税金增加 |
| 一年内到期的非流动负债 | 150,000,000.00 | 230,000,000.00 | -80,000,000.00 | -34.78% | 主要系归还到期的银行借款 |
| 项目 | 本期金额(元) | 上年同期金额(元) | 差额(元) | 增减幅度(%) | 变动原因 |
| 营业收入 | 408,715,802.92 | 72,841,962.72 | 335,873,840.20 | 461.10% | 本期确认销售收入增加,部分为单价较低的团购房收入 |
| 营业成本 | 343,346,562.49 | 48,612,653.55 | 294,733,908.94 | 606.29% | 主要系本期销售收入增加相应的成本增加 |
| 营业税金及附加 | 24,464,452.32 | 4,589,382.75 | 19,875,069.57 | 433.07% | 主要系本期销售收入增加计提税金相应增加 |
| 销售费用 | 16,733,562.91 | 8,052,153.12 | 8,681,409.79 | 107.81% | 主要系本期销售广告投入增加 |
| 管理费用 | 10,689,599.45 | 7,258,235.95 | 3,431,363.50 | 47.28% | 主要系本期人员增加相应人工费用及固定资产折旧费用增加 |
| 财务费用 | -196,335.93 | 990,660.29 | -1,186,996.22 | -119.82% | 主要系本期利息收入增加 |
| 资产减值损失 | -314,605.63 | 396,852.00 | -711,457.63 | -179.28% | 主要系收回往年其他应收款相应的计提资产减值损失减少 |
| 投资收益 | -206,823.79 | -35,770.59 | -171,053.20 | -478.20% | 主要系本期被投资单位亏损比上年同期增加 |
| 营业外收入 | 8,389.28 | 12,300.00 | -3,910.72 | -31.79% | 主要系本期处理固定资产净收益比上年同期减少 |
| 营业外支出 | 1,003,957.32 | 389,144.78 | 614,812.54 | 157.99% | 主要系本期防洪保安基金、税收滞纳金比上年同期有所增加 |
| 所得税费用 | 3,219,947.38 | 932,853.79 | 2,287,093.59 | 245.17% | 主要系本期销售收入增加计提所得税相应增加 |
| 项目 | 本期金额(元) | 上年同期金额(元) | 差额(元) | 增减幅度(%) | 变动原因 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 308,477,028.76 | 109,417,181.83 | 199,059,846.93 | 181.93% | 主要系本期销售回款增加 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,046,887.50 | -569,194.00 | -477,693.50 | -83.92% | 主要系本期新增的固定资产比上年同期有所增加 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -128,158,861.84 | -42,018,064.39 | -86,140,797.45 | -205.01% | 主要系本期银行借款比上年同期减少 |

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

因本公司与富士达公司的诉讼案件，公司 2012 年度财务报表被中磊会计师事务所有限责任公司出具了带强调事项段的无保留意见审计报告。截止目前，该案并未有实质进展，民事诉讼仍在中止当中。

目前，公司正在积极配合公安机关调查取证，寻求更多的法律证据，加大案件的侦破力度，做好民事应诉的准备。同时，公司通过不断完善公司内部控制体系，保证公司各项制度的有效落实，防范企业经营风险，杜绝类似事项的再次发生。

3.3 公司及持股 5%以上的股东承诺事项履行情况

√适用 □不适用

| 承诺事项 | 承诺内容 | 履行情况 | 备注 |
|-----------------------|---|-------------------------------|---|
| 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> | 中江集团严格遵守并履行上述承诺，未发生违反相关承诺的事项。 | 因江西江中制药(集团)有限责任公司于 2011 年 3 月实施存续式分立，分立后公司的控股股东变更为江西中江集团有限责任公司，故江西中江集团有限责任公司承继了该债权。 |
| 江中集团实施存续式分立后，中江集团所作承诺 | <p>2011 年 3 月，江中集团实施存续式分立，公司控股股东变更为中江集团。为保证上市公司独立运作、避免同业竞争，中江集团承诺：如本公司未来决定开展物业管理业务，中江集团将以市场公允价格转让江西江中物业有限责任公司 80%股权至本公司(公司现已持有 20%股权)，并严格履行上市公司关联交易决策及信息披露程序。同时，中江集团还承诺对于因分立而承继获得的本公司股份的处置将遵循《证券法》、中国证监会相关法律法规的要求执行。</p> | 中江集团严格遵守并履行上述承诺，未发生违反相关承诺的事项。 | |

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

□适用 √不适用

江西中江地产股份有限公司

法定代表人:钟虹光

2013 年 10 月 24 日

四、 附录

4.1

资产负债表
2013 年 9 月 30 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 审计类型：未经审计

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---------------|------------------|------------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 261,128,319.20 | 81,857,039.78 |
| 交易性金融资产 | | |
| 应收票据 | | |
| 应收账款 | 663,549.60 | 486,385.75 |
| 预付款项 | 64,472,383.73 | 81,730,448.98 |
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 其他应收款 | 15,201,091.26 | 11,476,708.51 |
| 存货 | 2,527,091,838.68 | 2,649,160,287.36 |
| 一年内到期的非流动资产 | | |
| 其他流动资产 | | |
| 流动资产合计 | 2,868,557,182.47 | 2,824,710,870.38 |
| 非流动资产： | | |
| 可供出售金融资产 | | |
| 持有至到期投资 | | |
| 长期应收款 | | |
| 长期股权投资 | 1,750,000.00 | 1,956,823.79 |
| 投资性房地产 | 117,740,784.35 | 120,853,098.57 |
| 固定资产 | 34,897,513.65 | 35,626,758.39 |
| 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 | 1,047,006.51 | 1,253,521.68 |
| 递延所得税资产 | 2,043,937.71 | 2,043,937.71 |
| 其他非流动资产 | | |
| 非流动资产合计 | 157,479,242.22 | 161,734,140.14 |
| 资产总计 | 3,026,036,424.69 | 2,986,445,010.52 |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 |
| 交易性金融负债 | | |
| 应付票据 | | |
| 应付账款 | 20,733,029.55 | 17,634,086.17 |

| | | |
|----------------------|------------------|------------------|
| 预收款项 | 717,645,901.26 | 453,755,569.82 |
| 应付职工薪酬 | 593,104.09 | 2,209,177.43 |
| 应交税费 | -38,433,281.39 | 5,148,663.57 |
| 应付利息 | | |
| 应付股利 | | |
| 其他应付款 | 934,418,618.67 | 1,037,517,873.12 |
| 一年内到期的非流动负债 | 150,000,000.00 | 230,000,000.00 |
| 其他流动负债 | | |
| 流动负债合计 | 1,884,957,372.18 | 1,846,265,370.11 |
| 非流动负债： | | |
| 长期借款 | 340,000,000.00 | 340,000,000.00 |
| 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 | | |
| 递延所得税负债 | | |
| 其他非流动负债 | 4,480,406.86 | 4,480,406.86 |
| 非流动负债合计 | 347,158,036.36 | 347,158,036.36 |
| 负债合计 | 2,232,115,408.54 | 2,193,423,406.47 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | |
| 实收资本（或股本） | 433,540,800.00 | 433,540,800.00 |
| 资本公积 | 188,687,292.62 | 188,687,292.62 |
| 减：库存股 | | |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 31,526,370.92 | 31,526,370.92 |
| 一般风险准备 | | |
| 未分配利润 | 140,166,552.61 | 139,267,140.51 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 793,921,016.15 | 793,021,604.05 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 3,026,036,424.69 | 2,986,445,010.52 |

公司法定代表人：钟虹光 主管会计工作负责人：田东礼 会计机构负责人：田东礼

4.2

利润表

编制单位：江西中江地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目 | 本期金额 (7-9月) | 上期金额 (7-9月) | 年初至报告期 期末金额(1-9 月) | 上年年初至报 告期期末金额 (1-9月) |
|---------------------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------------------|
| 一、营业收入 | 244,431,801.15 | 34,276,752.05 | 408,715,802.92 | 72,841,962.72 |
| 减：营业成本 | 213,648,416.82 | 25,441,879.63 | 343,346,562.49 | 48,612,653.55 |
| 营业税金及附加 | 13,745,498.80 | 2,025,767.79 | 24,464,452.32 | 4,589,382.75 |
| 销售费用 | 7,311,398.18 | 2,399,640.68 | 16,733,562.91 | 8,052,153.12 |
| 管理费用 | 4,057,685.07 | 2,690,834.36 | 10,689,599.45 | 7,258,235.95 |
| 财务费用 | -35,643.78 | 917,722.14 | -196,335.93 | 990,660.29 |
| 资产减值损失 | -30,826.98 | 0 | -314,605.63 | 396,852.00 |
| 加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列) | | | | |
| 投资收益(损失以 “-”号填列) | -39,443.30 | -33,813.28 | -206,823.79 | -35,770.59 |
| 其中：对联营企 业和合营企业的投资收益 | -39,443.30 | -33,813.28 | -206,823.79 | -35,770.59 |
| 二、营业利润(亏损以“-” 号填列) | 5,695,829.74 | 767,094.17 | 13,785,743.52 | 2,906,254.47 |
| 加：营业外收入 | 2,365.00 | 11,300.00 | 8,389.28 | 12,300.00 |
| 减：营业外支出 | 687,832.80 | 220,000.00 | 1,003,957.32 | 389,144.78 |
| 其中：非流动资产处 置损失 | 3,325.00 | 0 | 21,547.57 | |
| 三、利润总额(亏损总额以 “-”号填列) | 5,010,361.94 | 558,394.17 | 12,790,175.48 | 2,529,409.69 |
| 减：所得税费用 | 1,264,231.80 | 170,540.87 | 3,219,947.38 | 932,853.79 |
| 四、净利润(净亏损以“-” 号填列) | 3,746,130.14 | 387,853.30 | 9,570,228.10 | 1,596,555.90 |
| 五、每股收益： | | | | |
| (一)基本每股收益(元 /股) | 0.0086 | 0.0009 | 0.0221 | 0.0037 |
| (二)稀释每股收益(元 /股) | 0.0086 | 0.0009 | 0.0221 | 0.0037 |
| 六、其他综合收益 | | | | |
| 七、综合收益总额 | 3,746,130.14 | 387,853.30 | 9,570,228.10 | 1,596,555.90 |

公司法定代表人：钟虹光 主管会计工作负责人：田东礼 会计机构负责人：田东礼

4.3

现金流量表
2013 年 1—9 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 审计类型：未经审计

| 项目 | 年初至报告期末金额 (1-9 月) | 上年年初至报告期末 金额 (1-9 月) |
|---------------------------|----------------------|-------------------------|
| 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 | 668,896,455.53 | 411,199,587.69 |
| 收到的税费返还 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 731,768,061.77 | 342,498,983.91 |
| 经营活动现金流入小计 | 1,400,664,517.30 | 753,698,571.60 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 140,933,154.60 | 270,666,408.20 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 11,101,688.57 | 5,928,625.84 |
| 支付的各项税费 | 75,217,899.97 | 43,119,219.85 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 864,934,745.40 | 324,567,135.88 |
| 经营活动现金流出小计 | 1,092,187,488.54 | 644,281,389.77 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 308,477,028.76 | 109,417,181.83 |
| 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 | 2,585.00 | 0 |
| 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 | 2,585.00 | 0 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 1,049,472.50 | 569,194.00 |
| 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 | 1,049,472.50 | 569,194.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,046,887.50 | -569,194.00 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | | |
| 取得借款收到的现金 | 215,000,000.00 | 285,000,000.00 |
| 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 | 215,000,000.00 | 285,000,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 295,000,000.00 | 290,000,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 46,158,861.84 | 37,018,064.39 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 2,000,000.00 | 0 |
| 筹资活动现金流出小计 | 343,158,861.84 | 327,018,064.39 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -128,158,861.84 | -42,018,064.39 |

| | | |
|--------------------|----------------|----------------|
| 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 | 179,271,279.42 | 66,829,923.44 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 71,580,967.15 | 94,704,455.57 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 250,852,246.57 | 161,534,379.01 |

公司法定代表人：钟虹光 主管会计工作负责人：田东礼 会计机构负责人：田东礼