

江西中江地产股份有限公司

600053

2012 年年度报告

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 中磊会计师事务所有限责任公司为本公司出具了带强调事项段或其他事项段的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已作详细说明，请投资者仔细阅读。

审计意见：

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

强调事项：

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注六-（一）-1 所述，2011 年 10 月，中江地产公司电梯供应商-华升富士达电梯有限公司和上海华升富士达扶梯有限公司（以下统称“富士达公司”）向江西省南昌市中级人民法院提起诉讼，要求中江地产公司支付拖欠的电梯设备款 1015 万元、违约金 407 万元及诉讼费用。在该案应诉过程中，中江地产公司发现该案涉嫌重大经济诈骗犯罪，立即向公安机关报案；同时，江西省南昌市中级人民法院中止了民事诉讼的审理。2012 年 12 月，江西省南昌市中级人民法院对原富士达公司代理商江西亚华实业发展有限公司法定代表人周某涉嫌重大经济诈骗案公开审理，并于 2013 年 1 月 6 日，下达了 [2012]洪刑二初字第 30 号《刑事判决书》，判决被告人周某犯诈骗罪，判处无期徒刑，剥夺政治权利终身，并处没收个人全部财产。被告人周某不服，目前在上诉中。因富士达公司诉中江地产公司买卖合同纠纷案件需待上述刑事案件审理终结后方能恢复审理，上述事项中江地产公司已在财务报表附注中进行了充分披露，该未决诉讼事项存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、 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）田东礼声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经中磊会计师事务所审计确认，公司 2012 年实现归属于母公司所有者的净利润 12,647,143.73 元，经提取 10%法定公积金，加上年度结转的未分配利润 127,884,711.15 元，

2012 年度可供全体股东分配的利润为 139,267,140.51 元。

2012 年度分配预案：公司拟以 2012 年 12 月 31 日的总股本 433,540,800 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.2 元（含税），共计派发现金红利 8,670,816 元，剩余可分配利润留存下一年度。本年度派发现金红利占当年实现归属于母公司股东的净利润的 68.56%。公司拟不实施资本公积金转增股本。

该利润分配预案尚需公司 2012 年度股东大会批准。

六、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

七、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目 录

第一节 释义及重大风险提示.....	4
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告	9
第五节 重要事项	20
第六节 股份变动及股东情况.....	24
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	27
第八节 公司治理	33
第九节 内部控制	36
第十节 财务会计报告	37
第十一节 备查文件目录.....	95

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
江西证监局	指	中国证券监督管理委员会江西监管局
江西省国资委、实际控制人	指	江西省国有资产监督管理委员会
中江地产、公司、本公司	指	江西中江地产股份有限公司
公司第一大股东、控股股东、中江集团	指	江西中江集团有限责任公司
公司前控股股东、江中集团	指	江西江中制药（集团）有限责任公司
中磊会计师事务所	指	中磊会计师事务所有限责任公司
公司章程	指	江西中江地产股份有限公司公司章程
报告期、本期	指	2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

二、 重大风险提示：

1、公司已在本报告中描述存在的政策、开发、项目、财务风险，请查阅“第四节董事会报告”中董事会关于公司未来发展的讨论与分析中关于“可能面对的风险因素及对策”部分的内容。

2、公司因富士达电梯设备纠纷案件被中磊会计师事务所出具了带强调事项段的无保留的审计报告。对此，公司已在本报告中描述了相关内容及公司董事会对该事项的相关说明，详见报告“第四节董事会报告”中董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	江西中江地产股份有限公司
公司的中文名称简称	中江地产
公司的外文名称	Jiangxi Zhong Jiang Real Estate Co.,Ltd
公司的外文名称缩写	ZJRE
公司的法定代表人	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	江西省南昌市东湖区沿江北大道 1379 号紫金城 A 栋写字楼	江西省南昌市东湖区沿江北大道 1379 号紫金城 A 栋写字楼
电话	0791-88164127	0791-88164127
传真	0791-88164029	0791-88164029
电子信箱	zjre600053@126.com	zjre600053@126.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	江西省南昌市湾里区翠岩路 1 号
公司注册地址的邮政编码	330004
公司办公地址	江西省南昌市东湖区沿江北大道 1379 号紫金城 A 栋写字楼
公司办公地址的邮政编码	330077
公司网址	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、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见公司 1997 年年度报告基本情况。

(三)公司上市以来，主营业务的变化情况

1、公司前身为江西纸业股份有限公司，主营业务为纸及纸制品、纸浆、造纸机械、造纸原料。

2、2006 年底，公司完成了重大资产重组。2007 年 2 月 5 日，经江西省工商行政管理局核准，公司主营业务变更为房地产开发与经营。

(四)公司上市以来，历次控股股东的变更情况

1、公司前身为江西纸业股份有限公司。1997 年 4 月 18 日，经中国证监会[证监发字][1997]110 号文和上海证券交易所[上证上][97]第 15 号文审核同意，公司首次公开发行股票中的 4,050 万股在上海证券交易所挂牌交易。当时公司总股本为 10,500 万股，公司控股股东为江西纸业有限责任公司，持有公司国有法人股共计 6000 万股，占公司总股本的 57.14%。

2、1997 年 10 月 10 日，经南昌市委、市政府批准，江西纸业有限责任公司与江西第二造纸厂共同组建江西纸业集团，公司控股股东变更为江西纸业集团有限公司。

3、2004 年 3 月 15 日，南昌好又多实业有限公司经司法拍卖程序获得江西纸业集团有限公司持有的公司国有法人股 5170 万股，并于 2004 年 3 月 25 日在中国证券登记结算公司上海分公司办理了过户手续。至此，南昌好又多实业有限公司成为公司的控股股东，持有公司国有法人股共计 5170 万股，占本公司总股本的 32.1%。

4、2006 年 4 月 14 日，南昌好又多实业有限公司将其持有的本公司 4510 万国有法人股（占公司总股本的 28%）转让给江西江中制药（集团）有限责任公司。至此，江西江中制药（集团）有限责任公司成为公司控股股东。

5、2011 年 3 月 29 日，江西江中制药（集团）有限责任公司实施存续式分立，并办理了工商变更登记手续，江西中江集团有限责任公司作为分立后的新设公司，成为本公司的控股股东。2012 年 12 月 19 日，公司原控股股东江中集团将其持有的本公司无限售流通股共计 313,737,309 股无偿划转至中江集团，并在中国证券登记结算公司上海分公司办理了相关股权过户登记手续。至此，中江集团持有本公司无限售流通股共计 313,737,309 股，占公司总股本的 72.37%。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	中磊会计师事务所有限责任公司
	办公地址	北京市丰台区星火路1号昌宁大厦8楼
	签字会计师姓名	冯丽娟 李静

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
营业收入	330,603,131.50	400,567,828.46	-17.47	265,987,278.02
归属于上市公司股东的净利润	12,647,143.73	15,510,976.53	-18.46	6,486,572.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	11,152,787.85	4,327,707.79	157.71	494,617.68
经营活动产生的现金流量净额	5,337,570.57	119,571,796.09	-95.54	84,323,816.95
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2010 年末
归属于上市公司股东的净资产	793,021,604.05	780,374,460.32	1.62	764,863,483.79
总资产	2,986,445,010.52	2,757,909,832.64	8.29	2,602,368,807.41

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
基本每股收益(元/股)	0.029	0.04	-27.50	0.02
稀释每股收益(元/股)	0.029	0.04	-27.50	0.02
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.026	0.01	160	0.0014
加权平均净资产收益率(%)	1.61	2.01	减少 0.40 个百分点	0.85
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.42	0.56	增加 0.86 个百分点	0.06

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	-525.27	-52,553.00	4,874,048.26
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,207,014.44	180,088.89	599,042.41

与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		10,000,000.00	2,000,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	505,241.70	1,390,126.14	-114,310.98
所得税影响额	-217,374.99	-334,393.29	-1,366,825.09
合计	1,494,355.88	11,183,268.74	5,991,954.60

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2012 年，中央政府继续延续对房地产行业调控从紧的总基调。年初，在“限贷、限购、限价”等调控政策严格执行的背景下，房地产市场成交量持续低迷，市场观望情绪严重。随后，在相对宽松的货币经济政策、地方政府的预调微调以及房地产企业“以价换量”的销售策略等多重因素的叠加刺激下，市场刚性需求及改善性需求大量释放，直接推动了 2012 年房地产市场的持续复苏，全年房地产市场呈现出先抑后扬的发展态势。

报告期内，全国房地产开发投资、商品房销售面积和销售额增速比 2011 年小幅回落，但仍然保持增长，且增速呈现逐月稳步回升态势。2012 年，全国房地产开发投资 7.18 万亿元，同比增长 16.2%，增速比上年回落 11.9 个百分点；全国商品房销售面积为 11.13 亿平方米，销售金额为 64,456 亿元，同比分别增长 1.8%和 10%，增速比上年分别回落 2.6 个百分点及 1.1 个百分点。总体而言，旺盛的刚性需求是楼市持续增长的基本保证。

（一）公司总体经营情况

报告期内，公司在“朴实厚重，志存高远”的企业核心文化指引下，继续坚持“稳中求进、创新发展”的工作方针，以独特的“文化地产”开发模式，全新的“文化营销”销售模式及先进的“文化服务”理念，崭新诠释公司“文化地产”的战略文化，实现规模与效益同步增长。2012 年，公司共实现营业收入 3.31 亿元，实现净利润 1,264.71 万元。

1、文化战略

2012 年是中江地产的“文化年”，也是公司“文化战略”的开启之年。在房地产政策调控持续深入的背景下，公司积极寻求差异化发展模式，重新思索公司未来的战略方向及市场定位，确定了将地产与文化相融合，将“紫金城”打造成为南昌文化地产标杆的战略发展目标。

按照“文化地产”的战略定位，公司迅速打造出近 2000 平米的“紫金城艺术中心”并投入使用，同时组建起一支由江西著名书画家、评论家组成的紫金城艺术委员会。年度内，“紫金城艺术中心”陆续举办多次由名家主持并参与的文化主题活动，如“汪天行书画陶瓷精品力作展”、“紫金城艺术委员会十大画家艺术联展”、“迎十八大 江西十大画家联展”等活动，均获得业界内外的一致好评，并取得良好的社会效益和广告效益。通过“紫金城”文化年开展的系列文化主题活动，一方面塑造了“紫金城”高端文化楼盘形象，另一方面也为“紫金城”成为南昌首席文化大城奠定了坚实的基础。

2、文化营销

报告期内，公司继续完善以“文化营销”为主导的销售模式，全力推进以“文化地产”为核心价

值观念的营销活动。一方面，公司借助文化产业发展的东风，结合“紫金城”的文化定位，开展以“中华文化”为主题的系列文化营销活动，全面提升公司“紫金城”品牌的文化底蕴，进一步增强公司软实力；另一方面，通过对“紫金城”13 号楼的高品质样板间及近 3 万平米中央景观公园的倾力打造，尤其是以“中华文化”为主题，反映我国丰厚人文积淀的中央公园“十六景观”的整体呈现，不仅开创了南昌市中心地产项目的先河，也更加突显公司“文化地产”的品牌价值，为公司的“文化营销”提供强有力的文化环境支持，全面提升公司硬实力。公司通过对软硬实力的共同提升，进一步增强核心竞争力及资源的掌控能力，为公司的可持续发展夯实基础。

3、内部管理

报告期内，公司适时调整开发节奏，合理安排施工进度，加强内控管理，严格控制开发成本和风险管理，全力推进“紫金城”住宅二期的销售和建设工作，提前超额完成了 2012 年的经营任务。

(1) 开发建设。一是通过制订“紫金城”住宅项目工程实施阶段的总控计划，分解工程进度目标，确保“紫金城”住宅二期项目开盘的销售节点及交付使用节点的达成；二是以“文化地产”为战略核心，按期完成“紫金城”13 号楼的样板间和中央景观公园的开发建设工作，在为现有客户打造出高品质人文社区的同时，也为潜在客户带来更直观、更深度的人文体验。三是严格加强施工现场管理，紧抓工程质量，把工程质量控制落到实处，对工程质量管理上易出现的问题进行分析、总结、梳理、预防，逐步形成专业化、规范化、系统化的管理模式。

(2) 成本控制。一是坚持多元化的融资模式，积极调整贷款期限结构比例，拓宽融资渠道，有效降低资金使用成本；二是有效实施财务预算管理，全面提升公司的经营成本管控能力、提高资金使用效率，节约财务费用支出；三是以建设内控体系为契机，建立成本、资源、授权、控制、考评等一系列管控系统，降低管控成本，全面提高项目精细化管理水平。

(3) 内控建设。2012 年，公司以全面风险管理为导向，以制度管理为依据，以强化管理为基础，持续完善内部控制流程及内控评价机制，健全内部控制体系建设，促进公司经营管理和业务活动的规范运作。

(4) 人才培养与建设。培训方面，公司通过入职培训、企业文化培训、职业职能培训、业务交流等多种培训形式，全面提高员工的综合业务素质，助推员工的自我价值实现，全面增强企业的凝聚力；招聘方面，为适应公司未来战略发展的方向，公司通过建立《人才储备库》、与当地院校建立校园招聘合作、网络招聘等多种方式，加大优秀人才招聘和培养力度，搭建公司人才培养平台。

(二) 主营业务分析**1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表**

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	330,603,131.50	400,567,828.46	-17.47
营业成本	253,873,344.78	337,138,188.31	-24.70
销售费用	24,833,021.03	14,501,633.98	71.24
管理费用	14,648,615.64	14,547,061.59	0.70
财务费用	1,144,675.57	-359,802.37	-418.14
经营活动产生的现金流量净额	5,337,570.57	119,571,796.09	-95.54
投资活动产生的现金流量净额	-611,549.00	-261,323.00	134.02
筹资活动产生的现金流量净额	-14,212,937.36	-155,291,953.78	-90.85

2、 收入**(1) 驱动业务收入变化的因素分析**

报告期内，公司本年结转项目收入规模小于上年，因此导致营业收入减少。

(2) 主要销售客户的情况

本公司前五名客户收入总额为：9,906,256.00 元，占主营业务总收入比例的 3.0367%		
客户名称	营业收入(单位：元)	占公司全部营业收入的比例 (%)
客户一	2,124,355.00	0.6512
客户二	2,117,957.00	0.6492
客户三	2,029,284.00	0.6221
客户四	1,985,310.00	0.6086
客户五	1,649,350.00	0.5056
合计	9,906,256.00	3.0367

3、 成本**(1) 成本分析表**

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产	紫金城项目	250,664,476.39	98.74	336,049,483.11	99.68	-25.41
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
商品房	紫金城项目	250,664,476.39	98.74	336,049,483.11	99.68	-25.41

4、费用

单位:元

项目	本期金额	上年同期金额	增减幅度(%)	增减原因
销售费用	24,833,021.03	14,501,633.98	71.24%	主要是本期公司销售广告投入增加及销售代理费增加
财务费用	1,144,675.57	-359,802.37	418.14%	主要是本期财务手续费支出增加

5、现金流

单位:元

项目	本期金额	上年同期金额	增减幅度(%)	增减原因
经营活动产生的现金流量净额	5,337,570.57	119,571,796.09	-95.54%	主要是本期收到江中集团和中江集团往来款减少
投资活动产生的现金流量净额	-611,549.00	-261,323.00	-134.02%	主要是本期购建固定资产增加
筹资活动产生的现金流量净额	-14,212,937.36	-155,291,953.78	90.85%	主要是本期新增银行贷款

(三) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	326,218,803.90	250,664,476.39	23.16	-18.21	-25.41	增加 7.42 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
商品房	326,218,803.90	250,664,476.39	23.16	-18.21	-25.41	增加 7.42 个百分点

2012 年, 公司营业收入均来自“紫金城”项目的销售收入。

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	326,218,803.90	-18.21

公司“紫金城”项目位于江西省南昌市。

(四) 资产、负债情况分析**1、 资产负债情况分析表**

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)
预付款项	81,730,448.98	2.74	136,420,836.33	4.95	-40.09
长期股权投资	1,956,823.79	0.07	153,001.87	0.01	1,178.95
投资性房地产	120,853,098.57	4.05	413,351.96	0.01	29,137.34
固定资产	35,626,758.39	1.19	6,330,041.05	0.23	462.82
递延所得税资产	2,043,937.71	0.07	1,360,636.36	0.05	50.22
预收款项	453,755,569.82	15.19	292,931,500.92	10.62	54.90
应交税费	5,148,663.57	0.17	31,527,996.09	1.14	-83.67
一年内到期的非 流动负债	230,000,000.00	7.70	40,000,000.00	1.45	475.00

(1) 预付款项期末余额 8,173.04 万元, 较上年末减少 5,469.04 万元, 下降幅度 40.09%, 主要是本期将预付账款转为工程款所致。

(2) 长期股权投资期末余额 195.68 万元, 较上年末增加 180.38 万元, 增长幅度 1178.95%, 主要是本年增加对海口艺立公司长期投资所致。

(3) 投资性房地产期末余额 12,085.31 万元, 较上年末增加 12,043.97 万元, 增长幅度 29137.34%, 主要是将 A 栋写字楼出租部份转为投资性房地产所致。

(4) 固定资产期末余额 3,562.68 万元, 较上年末增加 2,929.67 万元, 增长幅度 462.82%, 主要是将 A 栋写字楼自用部份转为固定资产所致。

(5) 递延所得税资产期末余额 204.39 万元, 较上年末增加 68.33 万元, 增长幅度 50.22%, 主要是本年其他应收款坏账计提增加所致。

(6) 预收账款期末余额 45,375.56 万元, 较上年末增加 16,082.41 万元, 增长幅度 54.90%, 主要是预收二期住宅房款所致。

(7) 应交税费期末余额 514.87 万元, 较上年末减少 2,637.93 万元, 下降幅度 83.67%, 主要是本期预收房款预交税金增加所致。

(8) 一年内到期的非流动负债期末余额 23,000 万元, 较上年末增加 19,000 万元, 增长幅度 475%, 主要是本年长期借款转增至一年内到期的非流动负债所致。

(五) 核心竞争力分析

公司秉承“朴实厚重，志存高远”的企业文化，坚定“文化地产”的战略方向，以市场、客户、股东为导向，以标准化、信息化和精细化管理为手段，以内控体系建设为基础，在实现销售和开发稳步增长的同时，实现文化软实力与建筑硬实力的共同提升和巩固，逐步形成具有“文化地产”特色的核心竞争力。

公司作为南昌本土的国有控股房地产企业，始终秉持“品质为先、精益求精”的经营理念，全力将“紫金城”打造成绿色环保精品建筑。“紫金城”品牌形象早已获得本区域市场特别是高端客户的高度认可。随着公司“文化地产”战略的持续推进和深入，公司在南昌房地产行业的市场竞争优势将会越来越突显。

“十二五”规划首次提出将文化产业作为未来的支柱性行业，这意味着未来十年将是国内文化产业大发展的黄金期，作为文化产业的物理载体的文化地产亦将迎来重大发展机遇期。我们相信，通过坚定不移地走“文化地产”的道路，实现文化软实力和建筑硬实力的相互促进、转化和融合，必能为公司积聚无穷的正能量和提供更多的发展机遇，全面促进公司持续、健康、稳定发展。

(六) 投资状况分析

1、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

2、 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。

3、 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。

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

在中央坚持调控政策不动摇的政策背景下，2012 年的房地产行业遭遇了销售低谷，也经历了刚需支撑的回暖，房地产市场在前冷后热中持续前进。从当前形势看，房价持续上涨导致的民生压力仍然为政府所高度关注。中央经济工作会议明确指出"要继续坚持房地产市场调控政策不动摇"，《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》[国办发（2013）17 号]则进一步表明了政府对房地产市场调控的决心。展望 2013 年，房地产调控政策的核心逻辑并未发生改变，房价的涨幅仍是关键触控因素，抑制投资投机、防止房价过快上涨的政策取向不会动摇，"限购""限贷""限价"等基本调控政策不会轻易改变，税收环节的调整措施则较有可能出台。

尽管行业不断受到宏观调控政策的影响，但从长期来看，房地产行业的关键驱动因素并未发生变化。中央经济工作会议将"积极稳妥推进城镇化，着力提高城镇化质量"明确为 2013 年经济工作的主要任务，为房地产行业的发展指明了广阔的前景。在提高城镇化率、提升城镇化质量的过程中，房地产行业仍将获得长期发展机遇，而拥有核心竞争力的企业则具备高速发展的可能。

(二) 公司发展战略

2012 年 6 月，南昌市出台了《南昌市文化产业发展规划（2011-2020）》。按照这一规划的要求，未来南昌市的文化产业将以赣江黄金水道为中心轴，依托两岸人文和自然风光，重点发展八大文化产业，使南昌成为"现代区域文化中心城市"。

公司"紫金城"项目正位于赣江黄金水道的中心轴上，公司将以此为契机，抢抓文化产业大发展的机遇，全面实现跨越式发展。一方面，公司将依托南昌厚重的人文底蕴与丰富的文化资源，为"紫金城"项目注入更多的文化活力，逐步增强公司的软实力，以实现将"紫金城"打造成为南昌首席文化大城的发展战略目标；另一方面，根据"文化地产"的战略方针，进一步深化与其他竞争对手的差异性，突出和强化"文化地产"的主题概念。同时，对内继续深化管理提升，实现标准化、信息化、精细化的升级和固化，全面提升公司硬实力。通过有效采用"内外兼修、软硬兼施"的管理模式，创造出具有"紫金城"文化特色的商业运营模式，全力推进公司"文化地产"战略规划的实施和落地，为公司的快速可持续发展提供强大动力与有效支持。

(三) 经营计划

2013 年，公司将继续坚持"文化地产"的发展战略，以文化核心建设为中心，以文化销售和文化服务为手段，以实现经济效益和社会效益双赢为目标，深耕江西红色土壤，强化品牌建设，全面提升产品研发能力，严控成本费用，实现公司的良性和可持续性发展。2013 年，公司将力

争实现商品房销售签约面积共计 6.5 万平方米,实现销售签约收入 6 亿元,费用不超过 0.5 亿元。

1、继续推进"紫金城"的文化地产建设,全力打造"紫金文化之城",以其独具特色、不可复制的人文资源和中央公园“十六景观带”,增加产品竞争力,实现公司经营业绩的稳健增长;继续扩大"文化营销"的幅度与深度,充分挖掘现有优势市场并精细耕作,形成良好的口碑传递效应,奏响"文化与地产"的双重交响乐;继续响应国家对节能减排、环境保护的要求,推进"紫金城"的低碳化建设,用绿色健康的产品实现对客户负责的态度。

2、全面推进"紫金城"住宅三期的项目建设,将人文精神贯穿于整个项目的开发建设当中,将"精心、精细、精品"的"三精"核心融入到项目管理中,保证项目高质、高效按计划推进,确保项目按各时间节点提前完成。

3、继续本着严控成本的经营原则,强化全面预算管理,建立量化的成本预算分配管理体制,并通过实施全成本管控模式和精细化管理,减少不合理消耗,切实推进成本控制,有效提升经营效益。

4、进一步健全完善内控体系,加强规范化职能管理,强化相关部门的监督、检查、指导、协调的职能,全面提升上市公司的规范运作水平。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2013 年,公司拟通过以自有资金、销售回款、银行贷款、大股东支持等多种途径筹集资金,以满足公司项目建设的资金需求。经初步测算,2013 年公司拟向各银行申请新增融资授信额度 8 亿元(具体融资金额将视公司运营资金的实际需求来确定),用于"紫金城"的项目开发建设。

(五) 可能面对的风险

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。国家对房地产持续调控,限购、限贷及房产税扩大征收范围,都将对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及销售等方面产生相应的影响。

应对措施:公司将加强对政策的跟踪研究,及时把握政策动向,并根据南昌市场、文化产业发展及自身实际情况,全力推进公司"文化地产"的战略实施,全面实现公司健康发展。

2、项目开发风险

房地产项目开发周期长,投资大,涉及相关行业广,合作单位多,要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管,从而加大了公司对开发项目的综合控制难度。

应对措施:公司已组建了一支具有丰富项目管理及操作经验的团队,形成了一整套完善的

内控管理体系，在房地产开发的各个环节都配备有经验丰富的专业技术人员。同时，公司定期组织各级管理人员参加培训、学习和探讨，随时掌握当前最新的房地产政策，积极学习和借鉴其他房地产企业的先进经验，降低新项目开发的风险。

3、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不足及可持续经营能力下降的风险。

应对措施：公司将在充分利用熟悉本地市场的优势，在做好现有项目的基础上保证公司业绩稳步增长的同时，面向江西省及周边市场寻求适合公司发展的项目，从地域的广度和产品的多样化领域探索新的发展机遇，拓展多层次的市场。

4、财务风险

房地产行业属于资金密集型企业，项目开发周期比较长，企业需要长期且充足的资金支持。公司目前负债水平相对较高，进行房地产开发的资金来源主要依靠自有资金、银行贷款及大股东借款，从长远看，对公司经营会产生一定影响。

应对措施：为满足公司资金需求，保障公司资金链的安全，公司一要加大销售回款力度，严格控制费用支出，合理使用财务杠杆等方式拓宽资金来源；二要积极拓宽和创新融资渠道，处置非主业或非战略资产等多项经营举措，确保公司经营发展的资金需求。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

1、董事会对“非标准审计报告”的说明

中磊会计师事务所有限责任公司对公司 2012 年度财务报表进行了审计并出具了带强调事项段的无保留意见审计报告，公司董事会对此表示理解和认可，现将相关情况说明如下：

2011 年 10 月，公司电梯供应商-华升富士达电梯有限公司和上海华升富士达扶梯有限公司（以下统称“富士达公司”）向江西省南昌市中级人民法院提起诉讼，要求公司支付拖欠的电梯设备款 1015 万元、违约金 407 万元及诉讼费用。在该案应诉过程中，公司发现该案涉嫌重大经济诈骗犯罪，立即向公安机关报案。同时，江西省南昌市中级人民法院中止了民事诉讼的审理。2012 年 12 月，江西省南昌市中级人民法院对富士达公司代理商江西亚华实业有限公司法定代表人周某涉嫌重大经济诈骗案公开审理，并于 2013 年 1 月 6 日下达了 [2012]洪刑二初字第 30 号《刑事判决书》，判决被告人周某犯诈骗罪，判处无期徒刑，剥夺政治权利终身，并处没收个人全部财产。被告人周某不服，向江西省高级人民法院提出上诉。截止目前，该案的民事诉讼仍在中止当中。

公司将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。公司还将进一步建立健全公司内部控制体系，不断完善公司内部控制制度和法人治理结构，保证制度落实和有效监控，杜绝类似事项再次发生。

2、监事会对“非标准审计报告”的说明

中磊会计师事务所有限责任公司对公司 2012 年度财务报表进行了审计并出具了带强调事项段的无保留意见审计报告，公司监事会就此说明如下：

- (1) 中磊会计师事务所出具的审计报告真实、客观地反映了公司的财务状况和经营成果；
- (2) 同意公司董事会就有关事项作出的说明，认同董事会所采取的各项积极措施；
- (3) 要求公司管理人员切实落实董事会所提出的各项措施，积极配合公安部门的调查取证，做好民事应诉的各项准备工作。

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及中国证监会江西监管局《关于进一步落实上市公司分红相关规定的通知》的文件要求，公司结合自身情况，经公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过，对《公司章程》中关于利润分配的条款进行了修订，进一步完善了利润分配的形式、决策机制与程序，明确了利润分配特别是现金分配的条件、周期和比例，以及利润分配政策的调整机制等相关内容。

2013 年 4 月 12 日，经公司第五届董事会第十八次会议审议通过，拟以截至 2012 年 12 月 31 日，公司 43,354.08 万股总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.2 元（含税），拟不实施资本公积金转增股本。公司独立董事已对该预案发表独立意见，该分配方案尚需经公司 2012 年度股东大会审议通过。

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

√ 不适用

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2012 年	0	0.2	0	8,670,816.00	12,647,143.73	68.56
2011 年	0	0	0	0	15,510,976.53	0
2010 年	0	0	2	0	6,486,572.28	0

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

(一) 诉讼、仲裁或媒体质疑事项已在临时公告披露且无后续进展的

事项概述及类型	查询索引
<p>1、深发展龙华支行贷款担保案</p> <p>2002年5月27日，深圳发展银行股份有限公司深圳龙华支行（以下简称：“深发展龙华支行”）与深圳富豪科技开发有限公司（以下简称：“富豪科技”）签订了《贷款合同》，约定由其向富豪科技提供人民币15,000万元的流动资金贷款，贷款期限为21个月。深发展龙华支行另与港丰房地产开发（深圳）有限公司以下简称：“港丰房产”）签订了《抵押担保合同》，与本公司前身（原江西纸业）、王秀琴分别签订了《贷款保证担保合同》，保证方式为承担连带偿还责任。</p> <p>因富豪科技一直未履行《贷款合同》约定的义务，2009年3月，深发展龙华支行向深圳仲裁委员会申请仲裁，请求裁决该公司立即偿还贷款本金及相应利息，请求裁决港丰房产承担抵押担保责任，请求裁决本公司及王秀琴承担连带清偿责任。2009年11月3日，深圳仲裁委员会就该仲裁案下达仲裁裁决书，裁决富豪科技归还1.5亿贷款及相应罚息；港丰房产以宗地号H215-0008土地的65%份额土地使用权承担富豪科技应偿付的1.5亿本金和罚息的抵押担保责任；本公司承担保证责任；王秀琴承担保证责任。</p> <p>2010年11月，公司获悉港丰房产、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》。2012年1月，公司获悉截止2012年1月6日，深圳长城融资担保控股有限公司（原名为深圳长城国盛投资担保控股有限公司）和港丰房产已按上述协议约定归还全部款项合计16,228.75万元。因港丰房产、长城控股已按协议约定归还全部债务，故本公司对富豪科技的担保责任相应得到解除。</p>	<p>关于本案涉及诉讼的具体情况，详见公司于2009年4月1日、2009年11月25日、2010年4月14日、2010年12月1日、2011年11月3日、2012年1月31日披露的临时公告，编号：临2009-07、临2009-20、临2010-08、临2010-18、临2011-25、临2012-01。</p>
<p>2、南昌江中实业原负责人贪污案</p> <p>2011年5月，江西省南昌市湾里区人民检察院就南昌江中实业公司（江西江中置业有限责任公司的前身，2007年6月该公司被本公司吸收合并注销）原负责人杜某与海南先锋资讯有限公司法定代表人郭某涉嫌共同贪污一案向江西省南昌市湾里区人民法院提起公诉。</p> <p>2011年7月，江西省南昌市湾里区人民法院下发判决，其中与本公司有关的判决结果如下：对被告人杜某、郭某用共同贪污南昌江中实业公司海南分公司（以下简称：海南分公司）300万元公款所购买的土地使用权及相对应的艺立公司七分之二之六的股权予以追缴，发还至本公司。湾里区人民法院下发判决后，杜某、郭某就本案提起上诉。</p> <p>2012年2月，江西省南昌市中级人民法院下达了终审判决，判决南昌江中实业有限公司出资175万元购得原海口艺立实业有限公司相对应的股权及收益和上诉人杜某及郭某贪污公款125万元本金归还给本公司。2012年3月31日艺立公司办理了股东变更登记手续，变更后本公司持有艺立公司85.71%的股权（包括南昌市湾里区人民法院委托本公司代持35.71%的股权）。</p>	<p>关于本案涉及诉讼的具体情况，详见公司于2011年7月23日、2012年2月24日、2012年4月10日披露的临时公告，编号：临2011-17、临2012-02、临2012-05。</p>
<p>3、富士达电梯设备纠纷案</p> <p>2011年10月，华升富士达电梯有限公司和上海华升富士达扶梯有限公司（以下统称“富士达公司”）向江西省南昌市中级人民法院提出诉讼，要求公司支付拖欠的电梯设备款1,015万元、违约金407万元及相关诉讼费用。公司在该案的应诉过程中，发现该案涉嫌重大经济诈骗犯罪，立即向南昌市公安局高新技术开发分局报案。同时，南昌市中级人民法院中止了本案民事诉讼的审理。</p> <p>2012年12月，江西省南昌市中级人民法院对周某涉嫌重大经济诈骗案公开审理，并于2013</p>	<p>关于本案涉及诉讼的具体情况，详见公司于2012年4月14日披露的临时公告，编号：临2012-06。</p>

年 1 月 6 日，下达了 [2012]洪刑二初字第 30 号《刑事判决书》，判决被告人周某犯诈骗罪，判处有期徒刑，剥夺政治权利终身，并处没收个人全部财产。被告人周某不服，向江西省高级人民法院提出上诉。截止目前，该案的民事诉讼仍在中止当中。

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

√ 不适用

五、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、重大关联交易

(一) 关联债权债务往来

1、临时公告未披露的事项

单位：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		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
江西中江集团有限责任公司	控股股东				495,636,017.13	18,737,547.22	514,373,564.35
江西江中制药(集团)有限责任公司	关联人(与公司同一董事长)				472,791,265.41	20,187,420.21	492,978,685.62
合计					968,427,282.54	38,924,967.43	1,007,352,249.97
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、中江集团为满足公司资金需求而向公司提供的流动资金。			
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五大点“重要事项”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、中江集团的资金往来，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。
-----------------------	---

七、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

√ 不适用

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、承诺事项履行情况

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

承诺事项	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。	

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位: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	35
境内会计师事务所审计年限	16

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中磊会计师事务所有限责任公司	25

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

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人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。

十一、其他重大事项的说明

2012 年 12 月 19 日，公司控股股东中江集团收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《过户登记确认书》，公司原控股股东江中集团已将其持有的本公司无限售流通股共计 313,737,309 股无偿划转至中江集团，相关股权过户登记手续已办理完毕。至此，中江集团持有本公司无限售流通股共计 313,737,309 股，占公司总股本的 72.37%。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	433,540,800	100						433,540,800	100
1、人民币普通股	433,540,800	100						433,540,800	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	433,540,800	100						433,540,800	100

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数	17,521	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数	15,127			
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
江西中江集团有限责任公司	国有法人	72.37	313,737,309	313,737,309	0	质押 60,000,000
杨杉	未知	0.53	2,315,118	2,315,118	0	未知
崔樯	未知	0.38	1,657,777	1,657,777	0	未知
崔伯良	未知	0.27	1,184,901	1,184,901	0	未知
杨树军	未知	0.23	980,000	49,940	0	未知
李雨玲	未知	0.22	951,257	418,024	0	未知
李珠荣	未知	0.20	859,118	859,118	0	未知
韩永强	未知	0.19	830,000	250,000	0	未知
孙敏	未知	0.18	785,000	5,000	0	未知
南京华康广告传播有限公司	未知	0.18	759,600	759,600	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			
崔樯	1,657,777	人民币普通股	1,657,777			
崔伯良	1,184,901	人民币普通股	1,184,901			
杨树军	980,000	人民币普通股	980,000			
李雨玲	951,257	人民币普通股	951,257			
李珠荣	859,118	人民币普通股	859,118			
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			
南京华康广告传播有限公司	759,600	人民币普通股	759,600			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名股东中，江西中江制药（集团）有限责任公司为公司的关联方，与前 10 名股东中的其他股东之间不存在关联关系。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。					

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	江西中江集团有限责任公司
单位负责人或法定代表人	钟虹光
成立日期	2011 年 3 月 29 日
组织机构代码	57117334-3
注册资本	15,000
主要经营业务	行业投资、商业运营、酒店管理、商业贸易

经营成果	2012 年 1-9 月, 实现营业收入 8,921.04 万元, 净利润 -1,894.80 万元(合并报告未经审计)。
财务状况	2012 年 1-9 月, 集团总资产 318,485.34 万元, 净资产 65,128.06 万元(合并报告未经审计)。
现金流和未来发展战略	2012 年 1-9 月, 公司经营活动产生的现金流量净额 27,570.73 万元(合并报告未经审计)。中江集团系由江中集团于 2011 年 3 月 29 日实施存续式分立而新设立的有限责任公司, 主要从事商业运营、酒店管理、商业贸易等方面, 未来公司将专注商业运营管理, 并择机进入国内贸易及对外贸易经营等领域。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内, 中江集团未有控股和参股其他境内外上市公司的股权情况。

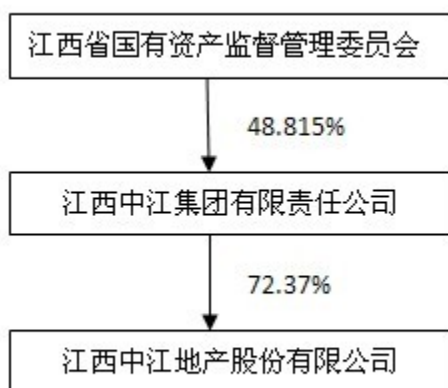
(二) 实际控制人情况

1、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
----	----------------

2、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
钟虹光	董事长	男	54	2010年4月23日	2013年4月23日	0	0	0		0.1	0
易敏之	董事	男	55	2010年4月23日	2013年4月23日	0	0	0		0.1	0
邓跃华	董事	男	54	2010年4月23日	2013年4月23日	0	0	0		0.1	0
廖礼村	董事	男	60	2010年4月23日	2013年4月23日	0	0	0		0.1	0
卢小青	董事	女	44	2010年4月23日	2013年4月23日	0	0	0		0.1	0
刘殿志	董事	男	51	2010年4月23日	2013年4月23日	0	0	0		0.1	0
刘为权	董事	男	42	2010年4月23日	2013年4月23日	0	0	0		0.1	0
吴明辉	独立董事	男	68	2010年4月23日	2013年4月23日	0	0	0		4.5	0
徐铁君	独立董事	男	60	2010年4月23日	2013年4月23日	0	0	0		4.5	0
章卫东	独立董事	男	50	2010年4月23日	2013年4月23日	0	0	0		4.5	0
李悦	独立董事	男	38	2010年4月23日	2013年4月23日	0	0	0		4.5	0
刘耀明	监事会主席	男	51	2010年4月23日	2013年4月23日	600	600	0		0.1	0
陈晏燕	监事	女	49	2010年4月23日	2013年4月23日	0	0	0		1.2	0
付传明	监事	男	40	2010年4月23日	2013年4月23日	0	0	0		19.79	0
王大庆	总经理	男	48	2011年9月6日	2013年4月23日	0	0	0		60	0
田东礼	财务总监	男	37	2011年9月6日	2013年4月23日	0	0	0		36	0
合计	/	/	/	/	/	600	600	0	/	135.79	0

现任董事、监事和高级管理人员履历：

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、江西中江集团有限责任公司董事、江中药业股份有限公司董事长、总经理、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）有限责任公司董事、常务副总经理、江西

中江集团有限责任公司董事、江中药业股份有限公司董事、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）有限责任公司董事、江西中江集团有限责任公司董事、江中药业股份有限公司董事、副总经理、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）有限责任公司纪检书记、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）有限责任公司董事、党委副书记、人力资源总监、江西中江集团有限责任公司董事、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）有限责任公司董事、法务总监、江西中江集团有限责任公司董事、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）有限责任公司董事、财务总监、江西中江集团有限责任公司董事、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、安源煤业集团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、江西铜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，北京大学软件与微电子学院金融信息工程系副教授，兰州商学院校长助理（挂职）。现任光大金控投资控股有限公司投资总监、郑州煤电股份有限公司、河南瑞贝卡发制品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、工会主席、江西中江集团有限责任公司董事、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。

王大庆：历任北京基泰建筑安装有限公司&北京迪阳房地产公司总工程师，北京天润置地集团有限责任公司副总经理，北京师范大学国家大学科技有限责任公司常务副总，大连万达集团长春房地产有限公司总经理；现任本公司总经理。

田东礼：历任大连万达集团股份有限公司内部审计，南昌万达购物广场有限公司财务会计，南昌万达房地产有限公司财务经理、财务负责人，南昌红谷滩万达广场投资有限公司财务经理，福州万达广场投资有限公司财务经理；现任本公司财务总监。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
钟虹光	江西中江集团有限责任公司	董事长	2011年4月1日	2014年4月1日
易敏之	江西中江集团有限责任公司	董事	2011年4月1日	2014年3月1日
邓跃华	江西中江集团有限责任公司	董事	2011年4月1日	2014年3月1日
卢小青	江西中江集团有限责任公司	董事	2011年4月1日	2014年3月1日
刘殿志	江西中江集团有限责任公司	董事	2011年4月1日	2014年3月1日
刘为权	江西中江集团有限责任公司	董事	2011年4月1日	2014年3月1日
刘耀明	江西中江集团有限责任公司	董事	2011年4月1日	2014年3月1日

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
钟虹光	江西江中制药（集团）有限责任公司	董事长、党委书记	2011年3月1日	2014年3月1日
	江中药业股份有限公司	董事长、总经理	2012年5月4日	2015年5月4日
易敏之	江西江中制药（集团）有限责任公司	董事、常务副总经理	2011年3月1日	2014年3月1日
	江中药业股份有限公司	董事	2012年5月4日	2015年5月4日
邓跃华	江西江中制药（集团）有限责任公司	董事、副总经理	2011年3月1日	2014年3月1日
	江中药业股份有限公司	董事	2012年5月4日	2015年5月4日
廖礼村	江西江中制药（集团）有限责任公司	纪检书记	2011年3月1日	2014年3月1日
卢小青	江西江中制药（集团）有限责任公司	董事、党委副书记、人力资源总监	2011年3月1日	2014年3月1日
	江中药业股份有限公司	董事	2012年5月4日	2015年5月4日
刘殿志	江西江中制药（集团）有限	董事、法务总监	2011年3月1日	2014年3月1日

	责任公司			
	江中药业股份有限公司	董事	2012年5月4日	2015年5月4日
刘为权	江西江中制药（集团）有限责任公司	董事、财务总监	2011年3月1日	2014年3月1日
	江中药业股份有限公司	董事	2012年5月4日	2015年5月4日
刘耀明	江西江中制药（集团）有限责任公司	董事	2011年3月1日	2014年3月1日
	江西江中制药（集团）有限责任公司	工会主席	2011年1月26日	
陈晏燕	江中药业股份有限公司	项目总监	2007年1月1日	
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、江西铜业股份有限公司	独立董事		
	江西财经大学会计学校	院长		
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、安源煤业集团股份有限公司	独立董事		
徐铁君	吉林化纤股份有限公司	独立董事		
李悦	光大金控投资控股有限公司	投资总监		
	郑州煤电股份有限公司、河南瑞贝卡发制品股份有限公司	独立董事		

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	公司董事、监事的报酬由公司股东大会决定；公司高管人员的报酬由公司董事会决定。
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应付报酬情况	独立董事津贴按月发放，高级管理人员基本薪酬按月发放。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 135.79 万元（税前）。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心技术团队和关键技术人员团队稳定，未有人员流失。

公司以经营人才为核心，专业技术人才为主体，优秀员工为骨干的人力资源机制，充分发

挥经营者的谋略和决策作用，吸纳专业人才的谋事智慧和技术作用，调动广大员工的积极性和创造性，保证核心竞争力的可持续性。

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	79
主要子公司在职员工的数量	0
在职员工的数量合计	79
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	20
技术人员	23
财务人员	8
行政人员	18
其他人员	10
合计	79
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	3
本科	40
大专	25
大专以下	11
合计	79

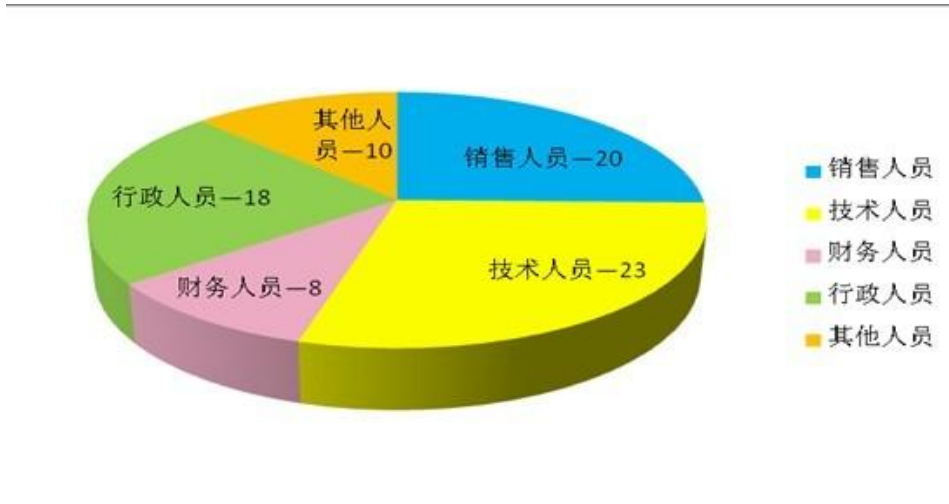
(二) 薪酬政策

为适应公司战略发展需要，建立适应市场竞争，体现责权分明，兼顾内部公平的薪酬体系。公司遵循“总量控制、外部竞争性、内部公平、可持续性、绩效导向”的薪酬管理原则，采取适应实际情况的薪酬策略。

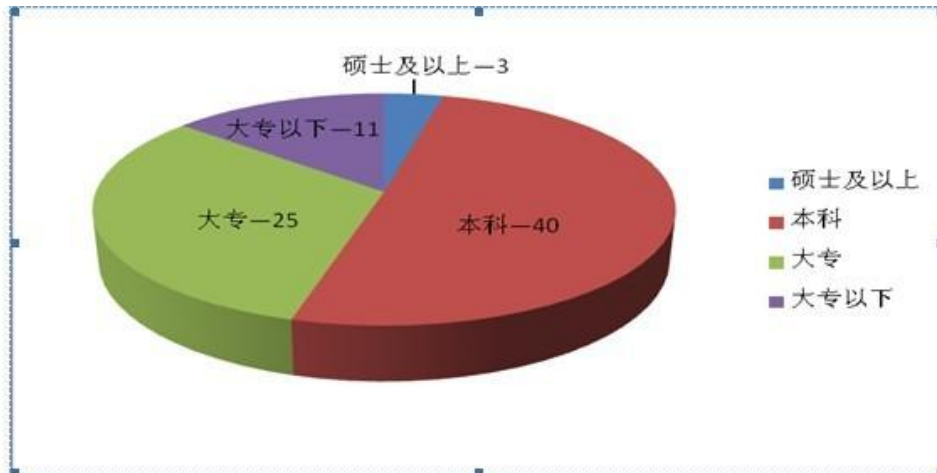
(三) 培训计划

围绕公司“朴实厚重，志存高远”的企业文化精神，通过对员工的培训与开发，提高员工的工作技能、知识层次，从整体上优化公司人才机构，培养具有高素质的人才，增强企业在房地产行业中的综合竞争力。

(四) 专业构成统计图:



(五) 教育程度统计图:



第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

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，规范公司经营管理运作，保证公司股东大会、董事会、监事会和经营层权责明确，提升公司治理水平。

1、 公司治理活动开展情况

报告期内，公司根据财政部等五部委颁布《企业内部控制基本规范》及配套指引和中国证券监督管理委员会江西证监局《关于推进辖区上市公司内部控制规范体系建设工作的通知》的相关规定，制订了《内部控制规范实施工作方案》（以下简称：方案），并严格按照方案的部署，督促公司内控工作机构全面开展内部控制的建设、执行与评价工作，全面推进公司内部控制规范体系稳步实施。

报告期内，按照中国证监会发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及中国证监会江西监管局发布的《关于进一步落实上市公司分红相关规定的通知》的要求，并结合公司实际经营情况，对《公司章程》中利润分配的相关事项进行了修订及完善。

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。

公司董事会、监事会向股东大会报告工作。董事会、监事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求，并按照法律、法规和公司章程的规定行使职权。董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会，分别向董事会报告工作并对董事会负责。公司监事列席公司召开的董事会会议和股东大会会议，了解董事会所作的各项决定，依法对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督检查。公司经理层负责组织实施公司董事会决议，管理和组织公司日常经营活动，并向董事会报告工作，同时接受监事会监督。

3、 内幕信息知情人登记管理制度的登记与实施

公司始终高度重视内幕信息及知情人登记管理。2011年，公司按照监管部门的相关要求对公司原有《内幕信息知情人登记管理制度》（以下简称：制度）进行修订。制度明确了内幕信息及内幕信息知情人的范围，规定了内幕信息的审批和登记备案制度以及保密责任，制度充分保障了公司内幕信息管理的有章可循。在日常工作中，公司严格规范向控股股东及其关联方报送未公开信息的范围以及审批流程，促使公司以及相关各方在信息传递过程中严格控制知情人范围。在披露定期报告或其他等重大事项前，公司均按制度和相关法律、法规要求，整理登记知情人员相关信息或核查董监高买卖公司股票情况并向证券监管机关报备，严格控制内幕信息传

递范围，加强内幕信息保密工作。

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、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2011 年度股东大会	2012 年 6 月 28 日	2011 年度董事会工作报告、2011 年度监事会工作报告、公司 2011 年度财务决算报告、公司 2011 年度报告全文及摘要、公司 2011 年度利润分配方案、关于续聘中磊会计师事务所为公司 2012 年度财务审计机构的议案、关于聘任中磊会计师事务所为公司 2012 年度内控审计机构的议案	全部议案均获审议通过	www.sse.com.cn	2012 年 6 月 29 日
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 9 月 6 日	关于修订《公司章程》的议案	全部议案均获审议通过	www.sse.com.cn	2012 年 9 月 7 日

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
钟虹光	否	6	6	4	0	0	否	2
易敏之	否	6	6	4	0	0	否	1
邓跃华	否	6	6	4	0	0	否	1
廖礼村	否	6	6	4	0	0	否	2
卢小青	否	6	6	4	0	0	否	1
刘殿志	否	6	6	4	0	0	否	2
刘为权	否	6	6	4	0	0	否	2
吴明辉	是	6	6	4	0	0	否	1
徐铁君	是	6	5	4	1	0	否	1
章卫东	是	6	6	4	0	0	否	2

李悦	是	6	5	4	1	0	否	2
----	---	---	---	---	---	---	---	---

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，公司董事会战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会为公司战略规划、年报审计、选聘审计机构、审核高级管理人员薪酬等方面提供了有益的咨询意见和建议。

1、董事会审计委员会主要开展的工作有：公司 2011 年度报告审议、2011 年度报告的编制监督、2012 年度审计机构聘任建议等。在 2011 年年报审计工作期间，董事会审计委员会认为公司 2011 年度财务会计报告真实、准确、完整地反映了公司 2011 年财务状况及经营发展实际情况；审计委员会还建议续聘中磊会计师事务所为 2012 年度的财务报告审计机构和内部控制审计机构。

2、董事会薪酬与考核委员会听取了 2011 年度公司高管报酬的有关情况，并提出了合理的意见和建议；

3、董事会战略委员会对公司所处的行业环境、发展状况和发展战略开展了专题研究，并对企业的未来发展提供宝贵建议。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司实施以目标考核为核心的组织绩效管理。公司董事会每年对高级管理人员制定具体的经营目标责任指标，并根据实际完成的情况，对公司的高级管理人员进行综合考核考评，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。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司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，有效控制经营风险，提高经营效率和效果，促进企业实现持续健康发展。

报告期内，公司董事会严格按照五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及配套指引的各项要求，并结合自身实际情况，制定了《内部控制规范实施工作方案》（以下简称：方案），成立了内控领导小组和工作小组，并指定公司财审部门内控建设的专职部门。同时，为提升内控规范实施工作的质量和效率，公司聘请了专业财务咨询公司为公司内部控制建设的咨询机构。在内部控制的建设中，公司以制度为基础，制定并实施包括但不限于销售管理、资产管理、工程管理、采购管理、信息管理、财务管理等一系列涵盖整个生产经营过程中的制度，以保证公司各项工作均有规可循、管理有序，力求形成具有自我特色的规范的管理体系。

通过建立、完善并落实执行规范有效的内部控制制度，保证公司各项经营管理活动合法合规地进行，对经营风险起到有效控制作用，并保证财务报告的真实性、可靠性。

下一阶段，公司将加强内部控制与风险控制的内控监督检查工作，持续按照全面性、重要性、制衡性、适应性和成本效益原则，以风险控制为导向，在全面控制的基础上关注重要业务和高风险项目，确保公司内部控制贯穿决策、执行和监督全过程，覆盖公司各单位的各种业务和作业程序，推进公司运行质量和治理水平迈上新的台阶。

《内部控制自我评价报告》详见附件。

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

详见中磊会计师事务所出具的《内部控制审计报告》{[2013]中磊(专审 A)字第 0127 号}。

内部控制审计报告详见附件。

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司制定了《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。

公司制定了《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。

第十节 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 注册会计师冯丽娟、李静审计，并出具了有带强调事项段或其他事项段的无保留意见的审计报告。

一、 审计报告

审 计 报 告

[2013]中磊(审 A)字第 0056 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（以下简称中江地产公司）财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的资产负债表、2012 年度的利润表、现金流量表和股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。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，中江地产公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中江地产公司 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量。

四、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注六-（一）-1 所述，2011 年 10 月，中江地产公司电梯供应商-华升富士达电梯有限公司和上海华升富士达扶梯有限公司（以下统称“富士达公司”）向江西省南昌市中级人民法院提起诉讼，要求中江地产公司支付拖欠的电梯设备款 1015 万元、违约金 407 万元及诉讼费用。在该案应诉过程中，中江地产公司发现该案涉嫌重大经济诈骗犯罪，立即向公安机关报案；同时，江西省南昌市中级人民法院中止了民事诉讼的审理。2012 年 12 月，江西省南昌市中级人民法院对原富士达公司代理商江西亚华实业发展有限公司法定代表人周某涉嫌重大经济诈骗案公开审理，并于 2013 年 1 月 6 日，下达了 [2012]洪刑二初字第 30 号《刑事判决书》，判决被告人周某犯诈骗罪，判处无期徒刑，剥夺政治权利终身，并处没收个人全部财产。被告人周某不服，目前在上诉中。因富士达公司诉中江地产公司买卖合同纠纷案件需待上述刑事案件审理终结后方能恢复审理，上述事项中江地产公司已在财务报表附注中进行了充分披露，该未决诉讼事项存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

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：冯丽娟
中国注册会计师：李静
二〇一三年四月十二日

二、财务报表

资产负债表
2012 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
流动资产:			
货币资金	四-1	81,857,039.78	94,704,455.57
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	四-2	486,385.75	475,148.80
预付款项	四-3	81,730,448.98	136,420,836.33
应收利息			
应收股利			
其他应收款	四-4	11,476,708.51	11,549,723.95
存货	四-5	2,649,160,287.36	2,505,171,761.51
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,824,710,870.38	2,748,321,926.16
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	四-6	1,956,823.79	153,001.87
投资性房地产	四-7	120,853,098.57	413,351.96
固定资产	四-8	35,626,758.39	6,330,041.05
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	四-9	1,253,521.68	1,330,875.24
递延所得税资产	四-10	2,043,937.71	1,360,636.36
其他非流动资产			

非流动资产合计		161,734,140.14	9,587,906.48
资产总计		2,986,445,010.52	2,757,909,832.64
流动负债:			
短期借款	四-12	100,000,000.00	135,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	四-13	17,634,086.17	19,561,269.54
预收款项	四-14	453,755,569.82	292,931,500.92
应付职工薪酬	四-15	2,209,177.43	2,528,905.40
应交税费	四-16	5,148,663.57	31,527,996.09
应付利息			
应付股利			
其他应付款	四-17	1,037,517,873.12	997,964,801.57
一年内到期的非流动负债	四-18	230,000,000.00	40,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,846,265,370.11	1,519,514,473.52
非流动负债:			
长期借款	四-19	340,000,000.00	450,000,000.00
应付债券			
长期应付款	四-20	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	四-21	4,480,406.86	5,343,269.30
非流动负债合计		347,158,036.36	458,020,898.80
负债合计		2,193,423,406.47	1,977,535,372.32
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	四-22	433,540,800.00	433,540,800.00
资本公积	四-23	188,687,292.62	188,687,292.62
减:库存股			
专项储备			
盈余公积	四-24	31,526,370.92	30,261,656.55
一般风险准备			
未分配利润	四-25	139,267,140.51	127,884,711.15
所有者权益(或股东权益)合计		793,021,604.05	780,374,460.32
负债和所有者权益(或股东权益)总计		2,986,445,010.52	2,757,909,832.64

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

利润表
2012 年 1—12 月

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	四-26	330,603,131.50	400,567,828.46
减: 营业成本	四-26	253,873,344.78	337,138,188.31
营业税金及附加	四-27	20,030,069.98	24,324,001.32
销售费用	四-28	24,833,021.03	14,501,633.98
管理费用	四-29	14,648,615.64	14,547,061.59
财务费用	四-30	1,144,675.57	-359,802.37
资产减值损失	四-31	967,951.07	1,201,946.20
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)	四-32	53,821.92	100,281.17
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		53,821.92	100,281.17
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		15,159,275.35	9,315,080.60
加: 营业外收入	四-33	2,088,814.44	12,421,245.29
减: 营业外支出	四-34	779,798.25	903,583.26
其中: 非流动资产处置损失		525.27	59,238.00
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		16,468,291.54	20,832,742.63
减: 所得税费用	四-35	3,821,147.81	5,321,766.10
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		12,647,143.73	15,510,976.53
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.02917	0.04
(二) 稀释每股收益		0.02917	0.04
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		12,647,143.73	15,510,976.53

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

现金流量表
2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		484,840,292.98	268,053,435.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	四-37(1)	385,307,344.74	985,668,150.55
经营活动现金流入小计		870,147,637.72	1,253,721,585.75
购买商品、接受劳务支付的现金		387,164,303.48	470,548,431.86
支付给职工以及为职工支付的现金		8,688,373.77	8,436,217.95
支付的各项税费		55,073,398.83	49,636,793.00
支付其他与经营活动有关的现金	四-37(2)	413,883,991.07	605,528,346.85
经营活动现金流出小计		864,810,067.15	1,134,149,789.66
经营活动产生的现金流量净额		5,337,570.57	119,571,796.09
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		700.00	40,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		700.00	40,800.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		612,249.00	302,123.00
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		612,249.00	302,123.00
投资活动产生的现金流量净额		-611,549.00	-261,323.00
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		439,800,000.00	585,000,000.00
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		439,800,000.00	585,000,000.00
偿还债务支付的现金		394,800,000.00	680,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		45,628,737.36	54,736,953.78
支付其他与筹资活动有关的现金	四-37(3)	13,584,200.00	5,555,000.00
筹资活动现金流出小计		454,012,937.36	740,291,953.78
筹资活动产生的现金流量净额		-14,212,937.36	-155,291,953.78
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		-9,486,915.79	-35,981,480.69
加：期初现金及现金等价物余额		81,067,882.94	117,049,363.63
六、期末现金及现金等价物余额		71,580,967.15	81,067,882.94

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

所有者权益变动表
2012 年 1—12 月

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	433,540,800.00	188,687,292.62			30,261,656.55		127,884,711.15	780,374,460.32
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	433,540,800.00	188,687,292.62			30,261,656.55		127,884,711.15	780,374,460.32
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					1,264,714.37		11,382,429.36	12,647,143.73
(一)净利润							12,647,143.73	12,647,143.73
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							12,647,143.73	12,647,143.73
(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					1,264,714.37		-1,264,714.37	
1.提取盈余公积					1,264,714.37		-1,264,714.37	
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	433,540,800.00	188,687,292.62			31,526,370.92		139,267,140.51	793,021,604.05

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	361,284,000.00	260,944,092.62			28,710,558.90		113,924,832.27	764,863,483.79
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	361,284,000.00	260,944,092.62			28,710,558.90		113,924,832.27	764,863,483.79
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	72,256,800.00	-72,256,800.00			1,551,097.65		13,959,878.88	15,510,976.53
(一)净利润							15,510,976.53	15,510,976.53
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							15,510,976.53	15,510,976.53
(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					1,551,097.65		-1,551,097.65	
1.提取盈余公积					1,551,097.65		-1,551,097.65	
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	72,256,800.00	-72,256,800.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	72,256,800.00	-72,256,800.00						
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	433,540,800.00	188,687,292.62			30,261,656.55		127,884,711.15	780,374,460.32

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

三、公司基本情况

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、销售，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“南昌市湾里区翠岩路 1 号”。

2009 年 4 月，公司 2008 年度股东大会审议通过了向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税）并转增 2 股的方案。实施后，公司总股本由 30,107 万元变更至 36,128.4 万元。

2010 年 9 月 28 日，本公司原控股股东江西江中制药（集团）有限责任公司（江中集团）股东会审议通过了：同意公司按照业务板块实行公司分立。2010 年 10 月 30 日，江西省国资

委出具了《关于同意江西江中制药（集团）有限责任公司分立的批复》（赣国资规划字[2010]425号），同意江中集团分立为江中制药集团和中江地产集团。2011年3月14日，江西省国资委出具了《关于江西江中制药（集团）有限责任公司分立工作有关事项的批复》（赣国资规划字[2011]105号），同意江中集团分立方案等相关事项。2011年3月17日，江中集团第三届董事会第一次会议上审议通过了《江中集团分立方案》的相关事宜。2011年3月20日，江中集团2011年第一次临时股东会审议通过了关于江中集团分立的议案。江中集团全体股东于2011年3月27日签署的《分立协议》，实施存续式分立，于2011年3月29日存续式分立设立新公司江西中江集团有限责任公司，并办理了工商变更登记手续，本公司的控股股东变更为江西中江集团有限责任公司。

2011年4月，公司2010年度股东大会审议通过了以资本公积金转增股本的方案，向全体股东按每10股转增2股，实施后，公司总股本由36,128.4万元变更至43,354.08万元。

2012年12月19日江西中江集团有限责任公司收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《过户登记确认书》，公司原控股股东江中集团已将其持有的本公司无限售流通股共计313,737,309股无偿划转至江西中江集团有限责任公司，相关股权过户登记手续已办理完毕。至此，江西中江集团有限责任公司持有本公司无限售流通股共计313,737,309股，占公司总股本的72.37%。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）财务报表的编制基础

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

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

（三）会计期间

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、同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方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。合并方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。

2、非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方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。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1)在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

(2)在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

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

购买方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。购买方对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，经复核后合并成本仍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。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，在编

制合并财务报表时，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直是一体化存续下来的，对合并资产负债表的期初数进行调整，同时对比较报表的相关项目进行调整。

（七）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、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

1、外币业务

本公司对发生的外币业务，采用业务发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折合为人民币记账。资产负债表日，外币货币性项目按中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，由此产生的汇兑损益，除属于与符合资本化条件资产有关的借款产生的汇兑损益，予以资本化计入相关资产成本外，其余计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用业务发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，不改变其记账本位币金额。

2、外币财务报表折算

本公司对合并范围内境外经营实体的财务报表（含采用不同于本公司记账本位币的境内子公司、合营企业、联营企业、分支机构等），折算为人民币财务报表进行编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。外币现金流量采用现金流量发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，按比例转入处置当期损益。

（九）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

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

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

(2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、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存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面

价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

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

(2) 持有至到期投资的减值准备：

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(十) 应收款项

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

本公司将账龄三年以上、金额 50 万元以上的应收款项，确定为单项金额重大的应收款项。

在资产负债表日，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

2、按组合计提坏账准备的应收款项

(1) 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。

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1-2 年	30	30
2-3 年	50	50
3-5 年	70	70
5 年以上	100	100
有证据证明收不回的款项	100	100

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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。

本公司应收款项（包括应收账款和其他应收款等）按合同或协议价款作为初始入账金额。凡因债务人破产，依照法律清偿程序清偿后仍无法收回；或因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回；或因债务人逾期未能履行偿债义务，经法定程序审核批准，该等应收账款列为坏账损失。

对预付账款，如有确凿证据表明其不符合预付账款的性质，或者因供货单位破产、撤销等原因已无法再收到所购货物的，按上述原则计提坏账准备。

（十一）存货

1、存货的分类

存货系房地产开发产品， 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。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

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分期摊销。

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。

2、发出存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，存货发出时，按个别认定法计价。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。

4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。本公司定期对存货进行清查，盘盈利得和盘亏损失计入当期损益。

5、开发用土地的核算方法

开发用土地所发生的购买成本、征地拆迁补偿费及基础设施费等，在开发成本中单独核算，并根据开发项目的土地使用情况计入相应的开发产品成本中。

6、公共配套设施费用的核算方法

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、投资成本的确定

本公司对子公司的投资按照初始投资成本计价，控股合并形成的长期股权投资的初始计量参见本附注二之（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，均按照初始投资成本计价。

2、后续计量及损益确认方法

本公司对子公司的投资的后续计量采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，后续计量采用权益法核算。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

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

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十三）投资性房地产

本公司的投资性房地产，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。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，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。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
土地使用权	20-45	0-5	2.11-5
房屋建筑物	20-45	0-5	2.11-5

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

资产负债表日，若单项投资性房地产的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十四）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

2、各类固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，本公司对所有固定资产计提折旧。折旧方法采用年限平均法。

本公司根据与固定资产相关的经济利益的预期实现方式等实际情况确定固定资产折旧方法、预计净残值和使用寿命，除有确凿证据表明经济利益的预期实现方式发生了重大变化，或取得了新的信息、积累了更多的经验，能够更准确地反映企业的财务状况和经营成果，不再进行变更。

本公司的固定资产类别、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计价。若单项固定资产的可收回金额低于账面价值，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

4、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- (2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者

中较低者，作为入账价值。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。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

5、其他说明

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十五）在建工程

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际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。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

资产负债表日，本公司对在建工程按照账面价值与可收回金额孰低计量，按单项工程可收回金额低于账面价值的差额，计提在建工程减值准备，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十六）借款费用

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使

用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

同时满足下列条件时，借款费用开始资本化：（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。

在资本化期间内，每一会计期间的资本化金额，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是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必要的程序，借款费用继续资本化。

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，停止借款费用资本化。

（十七）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。本公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产负债表日，本公司对无形资产按照其账面价值与可收回金额孰低计量，按单项资产可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备，相应的资产减值损失计入当期损益。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十八）商誉

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值依据相关的资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中受益的情况分摊至受益的资产组或资产组组合。

（十九）长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。

1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、摊销年限

有明确受益期限的按受益期平均摊销；无明确受益期限的按 10 年平均摊销。如果某项费用不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十）质量保证金

本公司按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中扣出，列为其他应付款。在保修期内由于质量而发生的维修费用，直接在本项列支，保修期结束后清算。

（二十一）预计负债

本公司发生与或有事项相关的义务并同时符合以下条件时，在资产负债表中确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

（二十二）收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入本公司并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时，予以确认。

1、销售商品收入

销售商品在将商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，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，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现。

本公司将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

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。

（二十三）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。

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（人民币1元）计量。

与资产相关的政府补助，本公司确认为递延收益，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，用于补偿本公司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；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还的，存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十四）递延所得税资产/递延所得税负债

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根

据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。在无法明确估计可抵扣暂时性差异预期转回期间可能取得的应纳税所得额时，不确认与可抵扣暂时性差异相关的递延所得税资产。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

（二十五）经营租赁、融资租赁

租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1、本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

2、本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

经营租赁中的租金，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；发生的初始直接费用，计入当期损益。

（二十六）主要会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

2、会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

(二十七) 前期会计差错更正

本报告期未发生前期会计差错更正。

三、税项

(一) 主要税种及税率

1、流转税及附加税费

税目	纳税(费)基础	税(费)率	备注
营业税	按应税营业额计征	5%	
城建税	按实际缴纳的流转税计征	7%	
教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3%	
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	2%	

2、企业所得税

税目	纳税(费)基础	税(费)率	备注
企业所得税	应纳税所得额	25%	

3、土地增值税

税目	纳税(费)基础	税(费)率	备注
土地增值税	增值额	超率累进税率	

4、房产税

房产税按照房产原值的 70%为纳税基准，税率为 1.2%，或以租金收入为纳税基准，税率为 12%。

四、财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	年末账面余额			年初账面余额		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
一、现金						

项 目	年末账面余额			年初账面余额		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
人民币	4,120.37		4,120.37	947.48		947.48
现金小计	4,120.37		4,120.37	947.48		947.48
二、银行存款						
人民币	37,509,710.30		37,509,710.30	49,235,724.80		49,235,724.80
银行存款小计	37,509,710.30		37,509,710.30	49,235,724.80		49,235,724.80
三、其他货币资金						
人民币	44,343,209.11		44,343,209.11	45,467,783.29		45,467,783.29
其他货币资金小计	44,343,209.11		44,343,209.11	45,467,783.29		45,467,783.29
合 计			81,857,039.78			94,704,455.57

1)其他货币资金主要系一年期定期存单 10,276,072.63 元和按揭贷款的保证金 33,739,757.36 元。

2) 年末余额较年初余额减少 12,847,415.79 元，减幅 13.57%，主要系期末归还借款和支付工程款所致。

2、应收账款

类别	年末账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	511,985.00	100.00	25,599.25	5.00	486,385.75
组合小计	511,985.00	100.00	25,599.25	5.00	486,385.75
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	511,985.00	100.00	25,599.25		486,385.75
类别	年初账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	15,735,608.47	59.81	15,735,608.47	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款					
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	8,756,712.46	33.28	8,281,563.66	94.57	475,148.80
组合小计	8,756,712.46	33.28	8,281,563.66	94.57	475,148.80
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,818,603.44	6.91	1,818,603.44	100.00	
合 计	26,310,924.37	100.00	25,835,775.57		475,148.80

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄结构	年末账面余额			
	金额	比例%	坏账准备	净额
1年以内	511,985.00	100.00	25,599.25	486,385.75
1—2年				
2—3年				
3—4年				
4—5年				
5年以上				
合 计	511,985.00	100.00	25,599.25	486,385.75
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例%	坏账准备	净额
1年以内				
1—2年	678,784.00	7.75	203,635.20	475,148.80
2—3年				
3—4年				
4—5年				
5年以上	8,077,928.46	92.25	8,077,928.46	
合 计	8,756,712.46	100.00	8,281,563.66	475,148.80

(2) 本年实际核销的应收账款情况

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
萍乡市华元贸易有限公司等 97 户单位	销售货款	25,632,140.37	账龄 5 年以上, 无法收回	否

(3) 本账户年末余额中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况。

(4) 年末应收账款单位列示

单位名称	与本公司关系	年末金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
江西同济恩莱医科发展有限公司	非关联方	312,192.00	1 年以内	60.98
中际联发交通建设有限公司	非关联方	199,793.00	1 年以内	39.02
合 计		511,985.00		100.00

(5) 年末余额较年初余额减少 25,798,939.37 元，减幅 98.05%，主要系本年度核销应收账款坏账 25,632,140.37 元。根据公司第五届董事会第十二次会议决议对账龄在 5 年以上已无法收回的应收账款合计 25,632,140.37 元予以全额核销，上述应收帐款已全额计提坏账准备，账面净值为 0 元。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄分析列示

账龄结构	年末账面余额		年初账面余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	25,256,363.85	30.91	82,164,542.93	60.23
1—2 年（含）	10,197,900.68	12.48	10,572,012.88	7.75
2—3 年（含）	7,678,415.93	9.39	18,417,907.43	13.50
3—4 年（含）	18,278,937.43	22.36	11,447,542.00	8.39
4—5 年（含）	6,500,000.00	7.95	12,301,542.62	9.02
5 年以上	13,818,831.09	16.91	1,517,288.47	1.11
合 计	81,730,448.98	100.00	136,420,836.33	100.00

(2) 年末预付款项前五名单位列示

单位名称	与本公司关系	年末账面余额	占预付账款总额的比例(%)	预付时间	未结算原因
南昌城市建设投资有限公司	非关联方	18,026,515.00	22.06	2009 -2011 年	预付土地征用及拆迁补偿款
河北建工集团有限责任公司南昌新洪州工程项目部	非关联方	17,607,850.15	21.54	2012 年	预付工程款，工程未完工结算
江西省新立电梯有限责任公司	非关联方	9,790,204.00	11.98	2009-2010 年	预付电梯款，工程未完工结算

深圳城建环艺装饰设计工程有限公司江西分公司	非关联方	7,679,602.72	9.40	2011年	预付装修工程款,工程未完工结算
江西亚华实业发展有限公司	非关联方	6,872,225.00	8.41	2009年	预付电梯款,工程未完工结算
合计		59,976,396.87	73.39		

(3) 本账户年末余额中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(4) 年末余额较年初余额减少 54,690,387.35 元, 减幅 40.09%, 主要系本年度公司预付工程款已结算。

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

类别	年末账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	67,406,292.13	78.41	67,406,292.13	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款					
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	18,564,339.06	21.59	7,087,630.55	38.18	11,476,708.51
组合小计	18,564,339.06	21.59	7,087,630.55	38.18	11,476,708.51
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	85,970,631.19	100.00	74,493,922.68		11,476,708.51
类别	年初账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	69,176,312.13	81.48	69,176,312.13	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款					
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	15,721,347.48	18.52	4,171,623.53	26.53	11,549,723.95

组合小计	15,721,347.48	18.52	4,171,623.53	26.53	11,549,723.95
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备的 其他应收款					
合 计	84,897,659.61	100.00	73,347,935.66		11,549,723.95

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄结构	年末账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1年以内	4,359,996.53	23.49	217,999.83	4,141,996.70
1—2年	4,773,397.03	25.71	1,432,019.11	3,341,377.92
2—3年	7,886,482.64	42.48	3,943,241.32	3,943,241.32
3—4年	46,600.00	0.25	32,620.00	13,980.00
4—5年	120,375.25	0.65	84,262.68	36,112.57
5年以上	1,377,487.61	7.42	1,377,487.61	-
合 计	18,564,339.06	100.00	7,087,630.55	11,476,708.51

账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1年以内	6,265,968.60	39.86	313,298.43	5,952,670.17
1—2年	7,910,916.02	50.32	2,373,274.81	5,537,641.21
2—3年	46,600.00	0.30	23,300.00	23,300.00
3—4年	120,375.25	0.77	84,262.68	36,112.57
4—5年	-	-	-	-
5年以上	1,377,487.61	8.75	1,377,487.61	-
合 计	15,721,347.48	100.00	4,171,623.53	11,549,723.95

年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	年末账面金额	坏账准备金额	计提比例%	理由
南海华光	53,900,000.00	53,900,000.00	100.00	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
进贤县林业局	2,924,949.44	2,924,949.44	100.00	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
江西特种纸有限公司	2,817,479.31	2,817,479.31	100.00	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
林业基地	1,630,000.00	1,630,000.00	100.00	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
江西荟丰纸业有限公司	1,421,059.01	1,421,059.01	100.00	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
江西省装璜建材大市场有限公司(冯明昌)	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
九江长江水泥船有限公司	760,000.00	760,000.00	100.00	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账

				以收回,全额计提坏账
江西化学纤维有限公司	700,000.00	700,000.00	100.00	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
市四通建筑安装公司	502,804.37	502,804.37	100.00	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
四川三鑫工贸有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
杜坚、邬汾星	1,250,000.00	1,250,000.00	100.00	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
合 计	67,406,292.13	67,406,292.13		

(2) 本账户年末余额中无持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款情况。

(3) 年末其他应收款前五名单位列示

单位名称	款项内容	与本公司关系	年末金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)
南海华光	江纸遗留	非关联方	53,900,000.00	5 年以上	62.70
江西省住房公积金管理中心	住房公积金贷款	非关联方	5,788,944.66	1-3 年	6.73
南昌市燃气有限公司	燃气费	非关联方	5,699,800.00	2-3 年	6.63
南昌市住房公积金管理中心	住房公积金贷款	非关联方	5,039,400.19	1-3 年	5.86
进贤县林业局	江纸遗留	非关联方	2,924,949.44	5 年以上	3.40
合 计			73,353,094.29		85.32

5、存货

(1) 存货分类列示

项 目	年末账面余额			年初账面余额		
	金额	跌价准备	账面价值	金额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	836,502,044.38		836,502,044.38	974,190,131.37		974,190,131.37
在建开发产品	1,812,658,242.98		1,812,658,242.98	1,530,981,630.14		1,530,981,630.14
合 计	2,649,160,287.36		2,649,160,287.36	2,505,171,761.51		2,505,171,761.51

(2) 开发产品明细列示

项目名称	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
江中花园项目	5,925,000.00		75,000.00	5,850,000.00

紫金城项目	968,265,131.37	267,477,775.94	405,090,862.93	830,652,044.38
合 计	974,190,131.37	267,477,775.94	405,165,862.93	836,502,044.38

(3) 在建开发产品明细列示

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
紫金城项目	1,812,658,242.98	1,530,981,630.14
合 计	1,812,658,242.98	1,530,981,630.14

(4) 本年计入存货成本的资本化借款费用为 92,917,448.79 元。

(5) 截止 2012 年末本公司存货抵押情况见附注-18、19。

(6) 年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)对合营企业投资和对联营企业投资

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
一、合营企业							
江西商报文化传播有限责任公司	21	21					
上海双威科技投资管理有限公司	15	15					
二、联营企业							
江西江中物业有限责任公司	20	20	4,231,902.91	3,197,783.98	1,034,118.93	10,983,516.49	269,109.60

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初账面余额	本年增减额 (减少以“-”号填列)	年末账面余额
江西商报文化传播有限责任公司	权益法	4,620,000.00	363,574.70		363,574.70
上海双威科技投资管理有限公司	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00
江西江中物业有限责任公司	权益法	100,000.00	153,001.87	53,821.92	206,823.79
海口艺立实业有限公司	成本法	1,750,000.00		1,750,000.00	1,750,000.00
合计		12,470,000.00	6,516,576.57	1,803,821.92	8,320,398.49

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	减值准备金额	本年计提减值准备金额	本年现金红利
江西商报文化传播有限责任公司	21	21	363,574.70		
江西江中物业有限责任公司	20	20			
海口艺立实业有限公司	50	50			
上海双威科技投资管理有限公司	15	15	6,000,000.00		
合计			6,363,574.70		

(3) 海口艺立实业有限公司的情况

2012年2月，江西省南昌市中级人民法院下达了终审判决，判决公司出资175万元购得原海口艺立实业有限公司相对应的股权及收益和上诉人杜某及邬某贪污公款125万元本金发还公司，上诉人杜某及邬某贪污公款125万元购得原海口艺立实业有限公司的股权及收益属于违法所得，予以追缴，上交国库。2012年3月31日海口艺立实业有限公司办理了股东变更登记手续，变更后本公司持有海口艺立实业有限公司85.71%的股权（包括南昌市湾里区人民法院委托本公司代持35.71%的股权），邬泐星持有14.29%的股权，公司法定代表人变更为黄俊龙，兼执行董事。2012年12月，公司设立董事会，董事成员由黄俊龙、王定海、杨林忠组成，黄俊龙为公司代表。

海口艺立实业有限公司自成立以来未开展实质性的经营业务，在邬泐星管理期间未按时进行纳税申报，也未按照相关规定建立合法账册，海口艺立实业有限公司现持有66,665.72平方米的土地，土地证号分别为老城国用（2009）第1171号和第1172号，该土地用途均为商服用地，使用权类型为出让，终止日期为2045年11月1日。现两块土地处于被南昌市湾里区人民法院查封状态，上述国有土地使用证目前存放在南昌市湾里区人民法院。土地已经闲置三年以上，尽管处于被查封状态，但仍有被政府无偿收回等风险。

基于上述情况，公司未合并海口艺立实业有限公司的财务报表，仅按成本法核算此长期投资。

7、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产本年增减变动

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、投资性房地产原价合计	534,373.75	123,984,778.75		124,519,152.50
1、房屋、建筑物	534,373.75	123,984,778.75		124,519,152.50
2、土地使用权				
二、投资性房地产累计折旧（摊销）合计	121,021.79	3,545,032.14		3,666,053.93
1、房屋、建筑物	121,021.79	3,545,032.14		3,666,053.93
2、土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	413,351.96	120,439,746.61		120,853,098.57
1、房屋、建筑物	413,351.96	120,439,746.61		120,853,098.57
2、土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1、房屋、建筑物				
2、土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	413,351.96	120,439,746.61		120,853,098.57
1、房屋、建筑物	413,351.96	120,439,746.61		120,853,098.57
2、土地使用权				

(2) 本年计提的折旧和摊销额为 3,500,090.14 元。

(3) 截止 2012 年末本公司投资性房地产抵押情况见附注-19。

(4) 年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

(1) 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、固定资产原价合计	10,414,684.62	31,402,246.79	42,009.00	41,774,922.41
1、房屋建筑物	1,859,074.57	30,789,097.79		32,648,172.36
2、机器设备				

项目	年初账面余额	本年增加额		本年减少额	年末账面余额
3、运输工具	3,910,389.00	349,650.00			4,260,039.00
4、电子设备	3,525,851.21	263,499.00		42,009.00	3,747,341.21
5、其他设备	1,119,369.84				1,119,369.84
	—	本年新增	本年计提		—
二、累计折旧合计	4,084,643.57		2,104,304.18	40,783.73	6,148,164.02
1、房屋建筑物	240,440.31		889,705.60	-	1,130,145.91
2、机器设备	-		-	-	-
3、运输工具	1,775,327.13		425,425.50		2,200,752.63
4、电子设备	1,473,682.04		640,163.37	40,783.73	2,073,061.68
5、其他设备	595,194.09		149,009.71		744,203.80
三、固定资产净值合计	6,330,041.05	—		—	35,626,758.39
1、房屋建筑物	1,618,634.26	—		—	31,518,026.45
2、机器设备	-	—		—	-
3、运输工具	2,135,061.87	—		—	2,059,286.37
4、电子设备	2,052,169.17	—		—	1,674,279.53
5、其他设备	524,175.75	—		—	375,166.04
四、固定资产减值准备累计金额合计		—		—	
1、房屋建筑物		—		—	
2、机器设备		—		—	
3、运输工具		—		—	
4、电子设备		—		—	
5、其他设备		—		—	
五、固定资产账面价值合计	6,330,041.05	—		—	35,626,758.39
1、房屋建筑物	1,618,634.26	—		—	31,518,026.45
2、机器设备	-	—		—	-
3、运输工具	2,135,061.87	—		—	2,059,286.37
4、电子设备	2,052,169.17	—		—	1,674,279.53
5、其他设备	524,175.75	—		—	375,166.04

(2) 本年计提的折旧额为 2,104,304.18 元。

(3) 截止 2012 年末本公司固定资产抵押情况见附注-19。

(4) 年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、长期待摊费用

项目	年初账面余额	本年增加额	本年摊销额	本年其他减少额	年末账面余额
装修费用	1,330,875.24	198,000.00	275,353.56		1,253,521.68
合计	1,330,875.24	198,000.00	275,353.56		1,253,521.68

10、递延所得税资产与递延所得税负债

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末账面余额	年初账面余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	1,432,430.77	749,129.42
固定资产	611,506.94	611,506.94
合计	2,043,937.71	1,360,636.36

11、资产减值准备

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
坏账准备	99,183,711.23	2,737,971.07	1,770,020.00	25,632,140.37	74,519,521.93
长期股权投资减值准备	6,363,574.70				6,363,574.70
合计	105,547,285.93	2,737,971.07	1,770,020.00	25,632,140.37	80,883,096.63

12、短期借款

借款类别	年末账面余额	年初账面余额	备注
保证借款	100,000,000.00	135,000,000.00	
合计	100,000,000.00	135,000,000.00	

保证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。

13、应付账款

(1) 应付账款按账龄分类

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内	4,787,982.87	6,578,347.01
1—2年	25,413.41	184,062.64

2—3 年	160,800.00	138,970.00
3—4 年	-	56,489.52
4—5 年	56,489.52	81,504.49
5 年以上	12,603,400.37	12,521,895.88
合计	17,634,086.17	19,561,269.54

(2) 截至 2012 年 12 月 31 日止，账龄 5 年以上的应付账款主要为本公司重组前公司发生的款项。

(3) 本账户年末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

14、预收款项

(1) 预收款项按账龄分类

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1 年以内	450,929,601.64	290,105,542.74
1—2 年	-	-
2—3 年	-	-
3—4 年	-	-
4—5 年	-	-
5 年以上	2,825,968.18	2,825,958.18
合计	453,755,569.82	292,931,500.92

(2) 截至 2012 年 12 月 31 日止，账龄 5 年以上的预收款项为本公司重组前公司发生的款项。

(3) 本账户年末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(4) 预收款项按款项性质分类

项目	年末账面余额	年初账面余额
预收售房款	450,929,601.64	290,105,542.74
预收其他货款	2,825,968.18	2,825,958.18
合计	453,755,569.82	292,931,500.92

(5) 预收账款中预售房产收款情况

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
紫金城项目	450,929,601.64	290,105,542.74
合计	450,929,601.64	290,105,542.74

15、应付职工薪酬

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,450,837.10	7,824,191.52	7,065,851.19	2,209,177.43
职工福利费	-	475,149.51	475,149.51	
社会保险费	32,450.69	688,870.71	721,321.40	
其中：医疗保险费	2,124.00	145,986.74	148,110.74	
基本养老保险费	27,076.05	482,083.60	509,159.65	
失业保险费	2,702.32	50,041.98	52,744.30	
工伤保险费	548.32	10,467.69	11,016.01	
生育保险费	-	290.70	290.70	
住房公积金	12,150.00	145,374.00	157,524.00	
工会经费和职工教育经费	1,033,467.61	92,540.00	1,126,007.61	
非货币性福利				
辞退福利				
除辞退福利外其他因解除劳动关系给予的补偿		69,400.00	69,400.00	
其他				
合计	2,528,905.40	9,295,525.74	9,615,253.71	2,209,177.43

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额为零。

16、应交税费

项目	年末账面余额	年初账面余额
营业税	-21,689,902.90	-13,633,527.76
城市维护建设费	-1,518,378.19	-954,697.90
教育费附加	-650,178.03	-408,483.16
地方教育费附加	-184,184.01	-23,705.01
企业所得税	-25,279,547.40	-22,352,250.24
房产税	669,748.63	6,106.06
个人所得税	44,515.44	41,584.95
土地使用税	128,519.36	476,928.59
土地增值税	53,151,388.66	67,750,871.69
防洪保安资金	350,781.44	440,168.87
印花税	125,900.57	185,000.00
合计	5,148,663.57	31,527,996.09

17、其他应付款

(1) 其他应付款按账龄分类

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1 年以内	50,545,112.33	780,695,559.46
1—2 年	770,104,656.33	121,143.95
2—3 年	40,014.30	43,433,722.23
3—4 年	43,127,522.23	441,612.13
4—5 年	441,612.13	152,594,728.57
5 年以上	173,258,955.80	20,678,035.23
合计	1,037,517,873.12	997,964,801.57

(2) 本账户年末余额中应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位名称	年末账面余额	年初账面余额
江西中江集团有限责任公司	514,373,564.35	495,636,017.13
江西江中制药（集团）有限责任公司	492,978,685.62	472,791,265.41
江西江中物业有限责任公司	571,170.00	
合计	1,007,923,419.97	968,427,282.54

(3) 金额较大的其他应付款明细列示

项目	年末账面余额	性质或内容
江西中江集团有限责任公司	514,373,564.35	借款本金及利息
江西江中制药（集团）有限责任公司	492,978,685.62	借款本金及利息
河北建工集团有限责任公司江西分公司	3,000,000.00	履约保证金
合计	1,010,352,249.97	

18、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债明细

项目	年末账面余额	年初账面余额
1 年内到期的长期借款	230,000,000.00	40,000,000.00
合计	230,000,000.00	40,000,000.00

(2) 1年内到期的长期借款

1) 1年内到期的长期借款分类

项 目	年末账面余额	年初账面余额
抵押借款	230,000,000.00	40,000,000.00
合计	230,000,000.00	40,000,000.00

2) 1年内到期的长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率(%)	年末账面余额	年初账面余额
中国银行青山湖支行	2011-6-30	2013-12-28	人民币	7.6475	130,000,000.00	
中国银行青山湖支行	2011-8-25	2013-12-28	人民币	7.6475	100,000,000.00	
中国建行铁路支行	2009-9-27	2012-3-26	人民币	6.65		40,000,000.00
合计					230,000,000.00	40,000,000.00

中国银行青湖支行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2011)第D00032号土地使用权提供抵押担保,土地面积:36,092.24平方米,抵押财产评估价值:26,833.53万元。

19、长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	年末账面余额	年初账面余额
抵押借款	340,000,000.00	450,000,000.00
合计	340,000,000.00	450,000,000.00

(2) 长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率(%)	年末账面余额	年初账面余额
建行南昌铁路支行	2011-12-30	2014-12-28	人民币	6.65	100,000,000.00	150,000,000.00
建行南昌铁路支行	2012-9-27	2015-9-26	人民币	6.15	60,000,000.00	

建行南昌铁路支行	2012-12-19	2015-9-26	人民币	6.15	90,000,000.00	
中行青山湖支行	2011-8-25	2013-12-28	人民币	7.6475		100,000,000.00
中行青山湖支行	2011-6-30	2013-12-28	人民币	7.6475		200,000,000.00
洪都农商银行高新支行	2012-7-23	2014-6-19	人民币	8.61	90,000,000.00	
合计					340,000,000.00	450,000,000.00

1) 中国建设银行南昌铁路支行2.5亿元借款由本公司以编号为洪土国用（登东2011）第D00032号土地使用权提供抵押担保，担保的最高限额为30,000万元，土地面积：112亩，抵押财产价值：55,511.95万元。

2) 洪都农商银行高新支行 9000 万元借款由江西中江集团有限责任公司提供连带责任保证，并以本公司的房屋所有权证进行抵押。抵押物为 A 栋写字楼部分产权，账面金额为：154,426,386.54 元，其中：投资性房地产账面原值 123,637,288.75 元、固定资产账面原值 30,789,097.79 元，评估值为 20,041.40 万元，设定抵押值为 9,000 万元。

20、长期应付款

项目	年末账面余额	年初账面余额
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

21、其他非流动负债

项目	年末账面余额	年初账面余额
递延收益	4,480,406.86	5,343,269.30
合计	4,480,406.86	5,343,269.30

2007 年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 862,862.44 元。

22、股本

股份类别	年初账面余额		本期增减					年末账面余额	
	股数	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	股数	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. 境外持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计									
二、无限售条件股份									
1 人民币普通股	433,540,800.00							433,540,800.00	
2. 境内上市的外资股									
3. 境外上市的外资股									
4. 其他									
无限售条件股份合计	433,540,800.00							433,540,800.00	
股份总数	433,540,800.00							433,540,800.00	

23、资本公积

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
股本溢价	69,657,125.24			69,657,125.24
其他资本公积	119,030,167.38			119,030,167.38
合计	188,687,292.62			188,687,292.62

24、盈余公积

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
法定盈余公积	30,261,656.55	1,264,714.37		31,526,370.92
合计	30,261,656.55	1,264,714.37		31,526,370.92

25、未分配利润

项目	本年数	上年数
上年年末未分配利润	127,884,711.15	113,924,832.27
加：年初未分配利润调整数（调减“-”）		
本年年初未分配利润		
加：本年归属于母公司所有者的净利润	12,647,143.73	15,510,976.53
减：提取法定盈余公积	1,264,714.37	1,551,097.65
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	139,267,140.51	127,884,711.15

26、营业收入、营业成本

（1）营业收入、营业成本明细

项目	本年发生额	上年发生额
营业收入	330,603,131.50	400,567,828.46
其中：主营业务收入	326,218,803.90	398,828,017.46
其他业务收入	4,384,327.60	1,739,811.00
营业成本	253,873,344.78	337,138,188.31
其中：主营业务成本	250,664,476.39	336,049,483.11

其他业务成本	3,208,868.39	1,088,705.20
--------	--------------	--------------

(2) 主营业务按行业类别列示

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	326,218,803.90	250,664,476.39	398,828,017.46	336,049,483.11
合计	326,218,803.90	250,664,476.39	398,828,017.46	336,049,483.11

27、营业税金及附加

税种	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	16,969,003.50	19,967,200.88	5%
城建税	1,187,830.25	1,397,188.06	7%
教育费附加	509,070.11	599,016.03	3%
地方教育费附加	339,380.07	399,344.02	2%
土地增值税	1,024,786.05	1,961,252.33	超率累进税率
合计	20,030,069.98	24,324,001.32	

28、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	1,129,423.33	689,457.00
折旧费	186,433.15	209,706.00
办公费用	257,432.42	277,644.58
广告费及宣传促销费	10,371,560.26	9,093,653.31
代理费	12,653,263.04	4,196,020.09
其他	234,908.83	35,153.00

合计	24,833,021.03	14,501,633.98
----	---------------	---------------

29、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	3,366,156.04	4,280,761.94
折旧费	1,970,717.26	813,373.49
办公费用	4,022,890.64	3,413,563.12
税费	1,676,087.89	415,662.44
其他	3,612,763.81	5,623,700.60
合计	14,648,615.64	14,547,061.59

30、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	536,256.00	-
利息收入	780,316.99	494,792.78
其他	1,388,736.56	134,990.41
合计	1,144,675.57	-359,802.37

31、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	967,951.07	1,201,946.20
合计	967,951.07	1,201,946.20

32、投资收益

(1) 投资收益按来源列示如下:

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
-----------	-------	-------

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	53,821.92	100,281.17
合计	53,821.92	100,281.17

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	本期比上期增减变动的原因
江西中江物业有限责任公司	53,821.92	100,281.17	被投资单位净利润变动
合计	53,821.92	100,281.17	

33、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		6,685.00	
其中：固定资产处置利得		6,685.00	
政府补助	1,207,014.44	180,088.89	1,207,014.44
预计负债冲回		10,000,000.00	
其他	881,800.00	2,234,471.40	881,800.00
合计	2,088,814.44	12,421,245.29	2,088,814.44

政府补助明细列示

项目	本年发生额	上年发生额	备注
可再生能源建筑补助资金	862,862.44	180,088.89	
新型墙体的专项基金收入	344,152.00		
合计	1,207,014.44	180,088.89	

34、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	525.27	59,238.00	525.27
其中：固定资产处置损失	525.27	59,238.00	525.27
对外捐赠	220,626.00	307,657.44	220,626.00
罚款支出	20,005.54	57,475.00	20,005.54
防洪保安资金	402,714.68	479,212.82	
其他	135,926.76		135,926.76
合计	779,798.25	903,583.26	377,083.57

35、所得税费用

(1) 所得税费用（收益）的组成

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	4,504,449.16	2,660,248.11
递延所得税调整	-683,301.35	2,661,517.99
合计	3,821,147.81	5,321,766.10

36、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 计算结果

报告期利润	本年数		上年数	
	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（I）	0.02917	0.02917	0.03578	0.03578
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	0.02572	0.02572	0.00998	0.00998

(2) 每股收益的计算过程

项目	序号	本年数	上年数
归属于本公司普通股股东的净利润	1	12,647,143.73	15,510,976.53
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	1,494,355.88	11,183,268.74
扣除非经常性损益后的归属于本公司普通股股东的净利润	3=1-2	11,152,787.85	4,327,707.79
年初股份总数	4	433,540,800.00	433,540,800.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加的股份数	5		
报告期因发行新股或债转股等增加的股份数	6		
	6		
	6		
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	7		
	7		
	7		
报告期因回购等减少的股份数	8		
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9		
报告期缩股数	10		
报告期月份数	11		
发行在外的普通股加权平均数（II）	$12=4+5+6 \times 7 \div 11-8 \times 9 \div 11-10$	433,540,800.00	433,540,800.00
因同一控制下企业合并而调整的发行在外的普通股加权平均数（I）	13		
基本每股收益（I）	14=1 ÷ 12	0.02917	0.03578
基本每股收益（II）	15=3 ÷ 12	0.02572	0.00998
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息及其他影响因素	16		
所得税率	17		
转换费用	18		
可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数	19		
稀释每股收益（I）	$20=[1+(16-18) \times (100\%-17)] \div (12+19)$	0.02917	0.03578
稀释每股收益（II）	$21=[3+(16-18) \times (100\%-17)] \div (12+19)$	0.02572	0.00998

37、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
收到保证金	4,170,500.00	8,555,867.05
收到银行的利息收入	780,316.99	491,223.38

收到关联单位往来款项	372,686,000.00	975,700,000.00
收到外部单位往来款项	6,444,575.75	887,568.80
收到的其他	1,225,952.00	33,491.32
合计	385,307,344.74	985,668,150.55

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
支付关联单位往来款项	381,586,000.00	566,100,000.00
支付外部单位往来款项	12,554,891.20	9,663,348.97
支付保证金	500,000.00	13,636,572.63
管理费用、销售费用等	19,243,099.87	16,128,425.25
合计	413,883,991.07	605,528,346.85

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
支付的财务顾问费	13,584,200.00	5,555,000.00
合计	13,584,200.00	5,555,000.00

38、现金流量表补充资料

(1) 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	12,647,143.73	15,510,976.53
加：资产减值准备	967,951.07	1,201,946.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,604,394.32	1,265,817.02
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	275,353.56	45,892.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	525.27	52,553.00
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）	-53,821.92	-100,281.17
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-683,301.35	2,661,517.99

补充资料	本年金额	上年金额
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）	-143,988,525.85	-192,506,159.04
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	79,416,355.14	10,557,457.02
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	51,151,496.60	280,882,076.28
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	5,337,570.57	119,571,796.09
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：		
现金的年末余额	71,580,967.15	81,067,882.94
减：现金的年初余额	81,067,882.94	117,049,363.63
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-9,486,915.79	-35,981,480.69

(2) 现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
一、现金	71,580,967.15	81,067,882.94
其中：库存现金	4,120.37	947.48
可随时用于支付的银行存款	37,509,710.30	49,235,724.80
可随时用于支付的其他货币资金	34,067,136.48	31,831,210.66
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	71,580,967.15	81,067,882.94
四、母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价	10,276,072.63	13,636,572.63

本年现金流量表中的年末现金扣除了不能随时变现的定期存单 10,276,072.63 元。

五、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

(1) 本公司的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	组织机构代码	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
江西中江集团有限责任公司	其他有限责任公司	南昌市	钟虹光	对各类行业的投资,商业运营管理,酒店管理,企业管理咨询服务,国内贸易,对外贸易经营。	150000000	57117334-3	72.37	72.37

(2) 本公司的联营企业情况

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
江西江中物业有限责任公司	有限责任公司	南昌市	钟虹光	物业管理	500000	20	20	联营企业	74427415-1

(3) 本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
江西江中制药(集团)有限责任公司	本公司原母公司存续式分立后公司	70550760-2
江西时商旅商业运营管理有限公司	本公司原母公司存续式分立-江西江中制药(集团)有限责任公司之子公司	79477692-6

(二) 关联方交易

(1) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
江西江中制药(集团)有限责任公司	江西中江地产股份有限公司	100,000,000.00	2012-2-29	2013-2-28	否
江西江中制	江西中江地产	100,000,000.00	2011-8-25	2013-12-28	否

药(集团)有限责任公司	股份有限公司				
江西江中制药(集团)有限责任公司	江西中江地产股份有限公司	130,000,000.00	2011-6-30	2013-12-28	否
江西中江集团有限责任公司	江西中江地产股份有限公司	90,000,000.00	2012-7-23	2014-7-24	否

(2) 关联方利息

关联方	本期数	上期数
江西中江集团有限责任公司	18,737,547.22	13,985,713.61
江西江中制药(集团)有限责任公司	29,087,420.21	26,610,766.77
合计	47,824,967.43	40,596,480.38

(3) 物业管理

本公司与江西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，委托江西江中物业有限责任公司对“紫金城”进行物业管理，本年度向江西江中物业有限责任公司支付物业管理费 2,194,396.00 元。

(4) 委托管理

本公司与江西时商旅游商业运营管理有限公司签订“紫金城商业区”委托管理协议，委托服务项目：1) 紫金城商业区的 24 小时安全防范、秩序维护工作及商业区资产管理；2) 商业区公共环境的清洁卫生、垃圾的收集清运以及绿植的养护。委托管理期限：2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日，本年度向江西时商旅游商业运营管理有限公司支付管理费 2,700,000.00 元。

(三) 关联方往来款项余额

关联方名称	项目名称	年末账面余额	年初账面余额
江西中江集团有限责任公司	其他应付款	514,373,564.35	495,636,017.13
江西江中制药(集团)有限责任公司	其他应付款	492,978,685.62	472,791,265.41
江西江中物业有限责任公司	其他应收款		230,485.55
江西江中物业有限责任公司	其他应付款	571,170.00	

六、或有事项

(一) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

1、2011 年 10 月，公司电梯供应商—华升富士达电梯有限公司和上海华升富士达扶梯有限

公司（以下统称“富士达公司”）向江西省南昌市中级人民法院提起诉讼，要求公司支付拖欠的电梯设备款 1015 万元、违约金 407 万元及诉讼费用。在该案应诉过程中，公司发现该案涉嫌重大经济诈骗犯罪，立即向公安机关报案；同时，江西省南昌市中级人民法院中止了民事诉讼的审理。2012 年 12 月，江西省南昌市中级人民法院对原富士达公司代理商江西亚华实业发展有限公司法定代表人周某涉嫌重大经济诈骗案公开审理，并于 2013 年 1 月 6 日下达了 [2012]洪刑二初字第 30 号《刑事判决书》，判决被告人周某犯诈骗罪，判处无期徒刑，剥夺政治权利终身，并处没收个人全部财产。被告人周某不服，目前在上诉中。根据江西东昉律师事务所出具的《关于华升富士达电梯有限公司、上海华升富士达扶梯有限公司诉江西中江地产股份有限公司买卖合同纠纷案件》的法律意见书：“认为富士达公司诉贵司买卖合同纠纷案件在欠缺主要事实证据的情况下，无法对富士达公司对贵司所主张的债权是否能成立作出有效判断，该案件的涉案金额及最终审理结果均存在不确定；上述刑事案件的终结时间未定，为此，富士达公司诉贵司买卖合同纠纷案件的恢复审理时间现无法确定，该案件的审理期限存在不确定性；刑事案件结果对贵司与富士达公司之间的民事案件会有较大影响，因刑事案件仍在审理中，影响程度存在不确定性。综上所述，本所律师在审理期限、债权债务是否成立、涉案金额及最终审理结果等方面均存在重大不确定性”。由于该事项存在重大不确定性，本公司无法对可能的赔偿金额作出可靠估计。

2、本公司海南分公司与海南盛世华堂房地产经纪有限公司（下称“盛世华堂公司”）2006 年 7 月 12 日签订《海口金色假日底商项目独家代理销售服务合同》，约定盛世华堂公司代理销售本公司海南分公司开发的金色假日房产项目。事后，盛世华堂公司与海南国际招商股份有限公司签订了关于策划、广告、营销方案《协议书》以及共同销售的《合作协议》。2007 年初，由于盛世华堂公司没有如约完成销售任务，本公司海南分公司单方面发出解约通知，双方遂产生纠纷，海南国际招商股份有限公司又与盛世华堂公司签订关于诉讼的《合作协议》，约定海南国际招商股份有限公司垫付诉讼费用，以及胜诉后双方的比例分成。盛世华堂公司随即将本公司海南分公司、本公司诉至海口市美兰区法院，要求赔偿其为了履行合同投入的各项费用及各项损失共计 3,797,717.35 元。海口市美兰区法院一审判决本公司承担违约责任，赔偿盛世华堂公司由此产生的损失 2,751,296.00 元，其中包含了海南国际招商股份有限公司的合同损失。本公司不服，上诉至海口市中级人民法院，该案经海口市中级人民法院调解并制作调解书，本公司支付盛世华堂公司 30 万元管理损失费用，双方债权债务结清。事后，盛世华堂公司负责人便不知去向，导致海南国际招商股份有限公司与盛世华堂公司签订的关于金色假日底商项目各项广告设计、合作合同款项无法解决，海南国际招商股份有限公司则将盛世华堂公司、本公司诉至海口市龙华区法院，要求赔偿其损失。海口市龙华区法院一审判决盛世华堂公司向原告海南国际招商股份有限公司支付各项损失，驳回原告对本公司的诉讼请求。海南国际招商股份有限

公司不服，上诉至海口市中院。海口市中院以原审判决认定事实不清，违反法定程序为由，裁定撤销龙华区法院的一审判决，发回重审。案件发回重审后，海口市龙华区人民法院作出(2011)龙民二重字第7号民事判决书，判决内容与原审一审判决一致，即判决盛世华堂公司向原告海南国际招商股份有限公司支付各项损失，驳回原告其他诉讼请求。现原告海南国际招商股份有限公司又已向海口市中级人民法院提起上诉，二审尚未确定开庭时间。

(二) 贷款承诺

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 783,078,596.00 元。

除存在上述或有事项外，截止 2012 年 12 月 31 日本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

七、重大承诺事项

截止 2012 年 12 月 31 日，本公司无应披露未披露的重大承诺事项。

八、资产负债表日后事项

本公司2013年4月12日召开的第五届第十八次董事会会议，审议通过了本公司2012年度利润分配预案：公司拟以2012年12月31日的总股本433,540,800股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.2元（含税），共计派发现金红利8,670,816元，剩余可分配利润留存下一年度。本年度派发现金红利占当年实现归属于母公司股东的净利润的68.56%。公司拟不实施资本公积金转增股本。

上述利润分配预案尚需股东大会审议。

除存在上述资产负债表日后事项外，截止财务报告日，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

九、其他重要事项

1、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)，公司原控股股东江西江中制药(集团)有限责任公司(以下简称：江中集团)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：

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)；

- 2) 公司已归还紫金城项目的全部银行贷款；
- 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；
- 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。

同时，江中集团还承诺如果本公司无力偿还紫金城项目所借贷款，江中集团将利用其未使用的授信额度协助公司偿还上述到期贷款。

另因江中集团于 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（以下简称：中江集团），故中江集团承继了上述债权并履行上述承诺。

承诺期限：长期有效

截止目前，江中集团及中江集团信守承诺，未出现违背上述承诺的情形。

2、购买“紫金城”商铺的业主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。因外部环境影响，“紫金城”商业板块一直招商未果，导致至今未开业运营。为摆脱经营困境，江西时商旅游商业运营管理有限公司于 2012 年底开始与商铺业主协商退铺事宜，并与同意退铺的商铺业主签订了相关《协议书》。

3、本公司控股股东江西中江集团有限责任公司将其持有的本公司 6000 万股无限售流通股质押给南昌农商银行北京西路支行，并于 2013 年 1 月 4 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了证券质押登记手续；将其持有的本公司 6000 万股无限售流通股质押给世纪证券有限责任公司，并于 2013 年 1 月 11 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了证券质押登记手续；将其持有的本公司 2800 万股无限售流通股质押给南昌市政公用投资控股有限责任公司，并于 2013 年 1 月 24 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了证券质押登记手续；将其持有的本公司 860 万股无限售流通股质押给南昌农商银行北京西路支行，并于 2013 年 2 月 8 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了证券质押登记手续，截止财务报告日，江西中江集团有限责任公司所持本公司股份中累计质押 15,660 万股，占公司总股本 36.12%。

4、2013 年 3 月 11 日，公司接控股股东江西中江有限责任公司的书面通知：江西省国资委正在筹划将所持有本公司控股股东江西中江有限责任公司的国有股权进行转让的相关事宜，该事项可能导致本公司及控股股东的实际控制人发生转移，尚存在不确定性。

十、补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

项目	本年发生额	备注
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	-525.27	
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	1,207,014.44	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	505,241.70	
非经常性损益合计	1,711,730.87	
减: 所得税影响额	-217,374.99	
非经常性损益净额(影响净利润)	1,494,355.88	

(二) 净资产收益率和每股收益

报告期利润	本年数		
	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.61	0.02917	0.02917
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.42	0.02572	0.02572

报告期利润	上年数		
	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.01	0.03578	0.03578
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.56	0.00998	0.00998

十一、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2013年4月12日决议批准。

根据本公司章程, 本财务报表将提交股东大会审议。

第十一节 备查文件目录

- 一、 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。
- 二、 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：
江西中江地产股份有限公司
2013年4月12日

