

**江西中江地产股份有限公司**

**600053**

**2013 年第一季度报告**

# 目录

§1 重要提示 .....	2
§2 公司基本情况 .....	3
§3 重要事项 .....	5
§4 附录 .....	8

**§1 重要提示**

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

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司第一季度财务报告未经审计。

1.4

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）田东礼声明：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

## § 2 公司基本情况

### 2.1 主要会计数据及财务指标

币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产(元)	3,120,406,596.58	2,986,445,010.52	4.49
所有者权益(或股东权益)(元)	794,723,517.34	793,021,604.05	0.21
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.8331	1.8292	0.21
	年初至报告期期末		比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	20,937,542.41		-79.92
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.05		-79.92
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减(%)
归属于上市公司股东的净利润(元)	1,701,913.29	1,701,913.29	115.91
基本每股收益(元/股)	0.0039	0.0039	116.67
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0040	0.0040	110.53
稀释每股收益(元/股)	0.0039	0.0039	116.67
加权平均净资产收益率(%)	0.2144	0.2144	增加 0.2134 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.2176	0.2176	增加 0.2166 个百分点

扣除非经常性损益项目和金额:

单位:元 币种:人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-117.50
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-33,521.58
所得税影响额	8,409.77
合计	-25,229.31

### 2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位:股

报告期末股东总数(户)		15,130	
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	种类	
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
钟海芝	1,208,300	人民币普通股	1,208,300
崔伯良	1,184,901	人民币普通股	1,184,901
赵丽	1,000,000	人民币普通股	1,000,000

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

### § 3 重要事项

#### 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

资产负债表	期末余额 (元)	年初余额 (元)	变动金额	增减幅度 (%)	变动原因
货币资金	140,429,111.87	81,857,039.78	58,572,072.09	71.55%	主要系本期增加了银行借款
应收账款	726,208.80	486,385.75	239,823.05	49.31%	主要系本期应收客户房屋使用费
预付款项	130,525,380.22	81,730,448.98	48,794,931.24	59.70%	主要系本期预付项目工程款
其他应收款	27,870,098.74	11,476,708.51	16,393,390.23	142.84%	主要系本期新增往来款
应付职工薪酬	576,428.11	2,209,177.43	-1,632,749.32	-73.91%	主要系本期支付去年年底计提的基本工资及绩效工资
应交税费	776,920.50	5,148,663.57	-4,371,743.07	-84.91%	主要系本期缴纳税金增加
利润表	本期金额 (元)	上年同期金额 (元)	变动金额	增减幅度 (%)	变动原因
营业收入	48,427,329.95	16,830,816.87	31,596,513.08	187.73%	主要系本期确认销售收入增加
营业成本	37,347,768.26	11,335,037.19	26,012,731.07	229.49%	主要系本期销售收入增加,成本相应增加
营业税金及附加	2,752,081.64	942,595.76	1,809,485.88	191.97%	主要系本期销售收入增加,计提税金相应增加
销售费用	2,966,902.44	1,653,527.94	1,313,374.50	79.43%	主要系本期销售广告投入增加
管理费用	3,007,639.75	1,623,183.53	1,384,456.22	85.29%	主要系本期人员增加,人工费用相应增加
财务费用	-30,091.71	162,973.55	-193,065.26	-118.46%	主要系上年支付了财务顾问费
营业外支出	91,756.66	34,011.54	57,745.12	169.78%	主要系本期防洪保安基金比上年同期有所增加
所得税费用	614,977.15	291,237.17	323,739.98	111.16%	主要系本期销售收入增加计提所得税相应增加
现金流量表	本期金额 (元)	上年同期金额 (元)	变动金额	增减幅度 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	20,937,542.41	104,269,452.90	-83,331,910.49	-79.92%	主要系本期工程款支付增加
投资活动产生的现金流量净额	-21,624.50	-393,950.00	372,325.50	不适用	主要系本期固定资产支出比上年同期有所减少
筹资活动产生的现金流量净额	37,656,154.18	-61,301,284.31	98,957,438.49	不适用	主要系本期银行借款比上年同期增加

### 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

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，要求本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，本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，该未决诉讼事项存在重大不确定性{详见公司于 2012 年 4 月 14 在《上海证券报》上刊登的临时公告（编号：临 2012-06）}。

截至目前，该未决诉讼事项未给公司资产及广大股东造成损失，公司的生产经营保持稳定。

2、2013 年 3 月 11 日，公司接控股股东江西中江集团有限责任公司（以下简称：中江集团）的书面通知：江西省国资委正在筹划将所持有中江集团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{详见公司于 2011 年 4 月 19 日、2013 年 3 月 12 日在《上海证券报》上刊登的临时公告（编号：临 2011-11、临 2013-006）}。

2013 年 4 月 18 日，公司接控股股东中江集团的书面通知，为推进中江集团国有股权对外转让的改制工作，江西省国有资产监督管理委员会已将中江集团 48.815%国有股权无偿划转至江西中江控股有限责任公司（以下简称：中江控股），并于近期办理完毕工商变更登记手续{详见公司于 2013 年 4 月 19 日在《上海证券报》上刊登的临时公告（编号：临 2013-015）}。

2013 年 4 月 23 日，公司接到控股股东中江集团的书面通知，中江控股拟将持有的中江集团 48.815%国有股权与江西中医学院持有的中江集团 2.186%国有股权（共计 51%的国有股权）一并在江西省产权交易所公开挂牌转让，挂牌期限为 2013 年 4 月 23 日至 2013 年 5 月 21 日{详见公司于 2013 年 4 月 24 日在《上海证券报》上刊登的临时公告（编号：临 2013-016）}。

3、2013 年 4 月 25 日，公司第五届董事会第十九次会议审议通过了《关于对外转让海口艺立股权的议案》，公司拟将持有的海口艺立的 50%股权对外转让{详见公司于 2013 年 4 月 27 日在《上海证券报》上刊登的临时公告（编号：临 2013-18）}。

### 3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√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、</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

	<p>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>		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中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大幅度变动的警示及原因说明

√适用 □不适用

因公司“紫金城”项目住宅二期的部份房源将于第二季度达到会计收入确认条件，故预计公司年初至下一报告期期末的累计净利润较上年同期将大幅上升。具体数据公司将在后续定期报告中予以披露，敬请投资者注意风险。

### 3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

2013 年 4 月 12 日，经公司第五届董事会第十八次会议审计通过的公司 2012 年度利润分配预案为：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提交公司 2012 年度股东大会审议。

江西中江地产股份有限公司

法定代表人：钟虹光

2013 年 4 月 25 日



## § 4 附录

### 4.1

#### 资产负债表

2013年3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 审计类型:未经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>		
货币资金	140,429,111.87	81,857,039.78
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	726,208.80	486,385.75
预付款项	130,525,380.22	81,730,448.98
应收利息		
应收股利		
其他应收款	27,870,098.74	11,476,708.51
存货	2,660,791,100.71	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	2,960,341,900.34	2,824,710,870.38
<b>非流动资产:</b>		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,956,823.79	1,956,823.79
投资性房地产	119,815,659.83	120,853,098.57
固定资产	35,063,591.62	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	1,184,683.29	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	160,064,696.24	161,734,140.14
资产总计	3,120,406,596.58	2,986,445,010.52
<b>流动负债:</b>		
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	16,067,746.50	17,634,086.17
预收款项	514,822,877.58	453,755,569.82
应付职工薪酬	576,428.11	2,209,177.43
应交税费	776,920.50	5,148,663.57
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,066,281,070.19	1,037,517,873.12
一年内到期的非流动负债	230,000,000.00	230,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,928,525,042.88	1,846,265,370.11
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	390,000,000.00	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	397,158,036.36	347,158,036.36
负债合计	2,325,683,079.24	2,193,423,406.47
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	140,969,053.80	139,267,140.51
所有者权益（或股东权益）合计	794,723,517.34	793,021,604.05
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,120,406,596.58	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

### 利润表

2013年1—3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	本期金额	上期金额
一、营业收入	48,427,329.95	16,830,816.87
减：营业成本	37,347,768.26	11,335,037.19
营业税金及附加	2,752,081.64	942,595.76
销售费用	2,966,902.44	1,653,527.94
管理费用	3,007,639.75	1,623,183.53
财务费用	-30,091.71	162,973.55
资产减值损失	-25,599.25	
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,408,628.82	1,113,498.90
加：营业外收入	18.28	
减：营业外支出	91,756.66	34,011.54
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,316,890.44	1,079,487.36
减：所得税费用	614,977.15	291,237.17
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,701,913.29	788,250.19
五、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0039	0.0018
（二）稀释每股收益	0.0039	0.0018
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	1,701,913.29	788,250.19

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

## 现金流量表

2013年1—3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	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	109,304,162.91	128,265,797.64
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	76,203,254.11	205,824,482.71
经营活动现金流入小计	185,507,417.02	334,090,280.35
购买商品、接受劳务支付的现金	72,978,302.88	46,906,197.84
支付给职工以及为职工支付的现金	3,751,943.94	2,357,276.66
支付的各项税费	8,702,191.60	6,357,455.39
支付其他与经营活动有关的现金	79,137,436.19	174,199,897.56
经营活动现金流出小计	164,569,874.61	229,820,827.45
经营活动产生的现金流量净额	20,937,542.41	104,269,452.90
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	100.00	
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	100.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,724.50	393,950.00
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	21,724.50	393,950.00
投资活动产生的现金流量净额	-21,624.50	-393,950.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	150,000,000.00	135,000,000.00
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	150,000,000.00	135,000,000.00
偿还债务支付的现金	100,000,000.00	185,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,343,845.82	11,301,284.31
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	112,343,845.82	196,301,284.31

---

筹资活动产生的现金流量净额	37,656,154.18	-61,301,284.31
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	58,572,072.09	42,574,218.59
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	130,153,039.24	137,278,674.16

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