

**江西中江地产股份有限公司**

**600053**

**2013 年半年度报告**

## 重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、 公司半年度财务报告未经审计。

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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

六、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节 释义 .....	3
第二节 公司简介 .....	4
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节 董事会报告 .....	6
第五节 重要事项 .....	10
第六节 股份变动及股东情况.....	13
第七节 董事、监事、高级管理人员情况.....	14
第八节 财务报告（未经审计） .....	15
第九节 备查文件目录 .....	62

## 第一节 释义

### 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
中江控股	指	江西中江控股有限责任公司
公司章程	指	江西中江地产股份有限公司公司章程
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期、本期	指	2013 年 1 月 1 日至 2013 年 06 月 30 日

## 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、 基本情况变更简介

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变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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、 公司报告期内的注册变更情况

报告期内注册变更情况	2013 年 5 月 28 日, 公司 2012 年度股东大会审议通过《关于修改<公司章程>的议案》, 公司经营范围变更为: 房地产开发及经营、土地开发及经营、对旅游项目的投资、装饰工程、建筑材料的生产与经营、建筑工程的设计与规划、物业管理、资产管理、自有房屋租赁。
------------	---

报告期内注册变更情况查询索引	详见公司于 2013 年 5 月 29 日在上海证券报、上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 上披露的临时公告 (编号: 临 2013-024)。
----------------	---

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、公司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	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	164,284,001.77	38,565,210.67	325.99
归属于上市公司股东的净利润	5,824,097.96	1,208,702.60	381.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	5,911,729.75	1,334,811.18	342.89
经营活动产生的现金流量净额	204,847,173.50	123,719,296.94	65.57
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	790,174,886.01	793,021,604.05	-0.36
总资产	3,234,719,733.68	2,986,445,010.52	8.31

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.0134	0.0028	378.57
稀释每股收益(元/股)	0.0134	0.0028	378.57
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0136	0.0031	338.71
加权平均净资产收益率(%)	0.7317	0.1548	增加 0.5769 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.7427	0.1709	增加 0.5718 个百分点

#### 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	金额
非流动资产处置损益	-12,338.57
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-100,647.86
所得税影响额	25,354.64
合计	-87,631.79

## 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

2013 年上半年，房地产市场延续去年行业景气回升的态势，楼市销售总体高速增长，但增速自第二季度起呈现逐月下滑之势。统计数据显示，全国房地产市场上半年实际投资额为 36,828 亿元，同比增长 20.3%，其中住宅投资增长 20.8%，增速比一季度回落 0.3 个百分点；商品房销售面积 51,433 万平方米，同比分别增长 28.7%，增速比一季度回落 8.4 个百分点；商品房销售金额 33,376 亿元，同比增长 43.2%，增速比一季度回落 18.1 个百分点。

#### 1、上半年公司经营情况

根据年初制定的工作计划，公司继续坚持“文化地产”的发展战略，以“文化销售”和“文化服务”为手段，全面推进各项工作的顺利开展。报告期内，公司实现营业收入 1.64 亿元，同比增长 325.99%；归属于上市公司股东的净利润 582.41 万元，同比增长 381.85%。

**销售方面。**报告期内，公司顺延上一年的战略布署和销售模式，以“紫金城”项目之中心区、赣江畔、公园内、学区房等四大核心为主卖点，通过多批次，少批量的“小步快跑”的营销策略，实现签约面积 51,981.76 平方米，实现签约金额 52,928.34 万元，同比增长分别为 51.32% 和 83.67%，为实现全年经营目标打下了坚实的基础。

**工程管理方面。**公司以“不超工期、不超预算、无质量事故、无安全事故”为施工原则，强化工程管理措施，科学组织施工和现场管理，严格把控施工质量。为更好地加强项目管理，公司将项目实施计划与目标责任书挂钩，相关部门严格按节点计划推进，加强施工过程的监督管理，加大工程管理人员现场巡查力度，逐步形成认真务实、责任分明、流程清晰、操作规范的管理风格。

**财务管理方面。**一方面，公司在原有资金预算的基础上，大力推行每月资金计划管理，合理规范月度资金的收付，着重把握工程款的支付节奏，实现资金的合理占用和营运良性循环，以达到资源使用最优化，经济效益最大化的管理目标；另一方面，继续坚持多元化的融资模式，优化融资结构，有效降低资金使用成本。

**组织建设方面。**报告期内，公司大力优化管理机制、调整公司组织机构，促进公司经营绩效和管理水平的进一步提升。今年上半年，公司以“细、统、拓”为着手点，将开发设计部划分为前期部和设计部，细化开发报建及设计工作；将询价部、成控部合并为成本合约部，对招标合约、采购询价、工程结算等工作统一管理，统筹协调；增设发展部，负责江西地区内的项目拓展工作，为公司在战略上提供信息支持。同时，公司在巩固 2012 年内控建设工作成果的基础上，继续深入稳健地推进内部控制体系建设，促进内控建设的持续改进和不断优化，全面提升公司的经营管理水平。

#### 2、行业展望及下半年工作计划

在美联储强化退出 QE 预期、国内经济增速持续下行的背景下，中央政治局会议提出以“稳增长、调结构、促改革”为下半年经济政策的主基调，并首次对房地产行业做出正面表态，即“积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，促进房地产市场平稳健康发展”。这意味着，新一届政府对房地产行业的行政调控将逐渐由原来的行政干预转向长期有效机制的建立。

2013 年下半年，公司将继续坚持“文化地产”的战略方针，紧盯国家政策和市场变化，围绕年度经营目标，加大品牌营销力度，狠抓工程进度与质量管理，强化财务预算与资金管理，提升设计与成本管理水平，巩固内控成果，把控和化解经营风险，确保公司的有效去库存化，奋力实现新的跨越。

## (一) 主营业务分析

## 1、 财务报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	164,284,001.77	38,565,210.67	325.99
营业成本	129,698,145.67	23,170,773.92	459.75
销售费用	9,422,164.73	5,652,512.44	66.69
管理费用	6,631,914.38	4,567,401.59	45.20
财务费用	-160,692.15	72,938.15	-320.31
经营活动产生的现金流量净额	204,847,173.50	123,719,296.94	65.57
投资活动产生的现金流量净额	-114,399.50	-478,797.00	76.11
筹资活动产生的现金流量净额	28,439,042.34	-107,568,880.83	126.44

营业收入变动原因说明：主要系本期确认销售收入增加

营业成本变动原因说明：主要系本期销售收入增加相应的成本增加

销售费用变动原因说明：主要系本期销售广告投入增加

管理费用变动原因说明：主要系上年新增固定资产导致本期折旧费及房产税增加

财务费用变动原因说明：主要系本期利息收入增加

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期销售回款增加

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期新增的固定资产比上年同期有所减少

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期银行借款比上年同期增加

## (二) 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	161,664,069.97	127,619,309.13	21.06	312.56	484.71	减少 23.24 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	161,664,069.97	127,619,309.13	21.06	312.56	484.71	减少 23.24 个百分点

注：公司主营业务收入主要来自“紫金城”项目销售收入，主营业务成本也主要是“紫金城”项目的营业成本。

## 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	161,664,069.97	312.56



注：公司“紫金城”项目位于江西省南昌市。

### (三) 核心竞争力分析

**报告期内，公司核心竞争力未发生变化。**

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。

### (四) 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

本报告期公司无委托理财事项。

##### (2) 委托贷款情况

本报告期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、利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

公司 2012 年度利润分配方案已经 2013 年 5 月 28 日召开的公司 2012 年度股东大会审议通过，本次利润分配以 2012 年末公司总股本 433,540,800 股为基数，向全体股东每 10 股派送现金 0.2 元（含税），合计派发现金股利 8,670,816 元，剩余未分配利润结转下一年度。

本次利润分配方案已于 2013 年 6 月实施完毕，具体内容详见公司于 2013 年 6 月 8 日披露于上海证券报和上海证券交易所网站的临时公告，公告编号为：临 2013-025 号。

### 三、其他披露事项

#### (一) 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说明

因公司“紫金城”项目住宅二期的部份房源自第二季度起陆续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，具体财务数据公司将在

后续定期报告中予以披露，敬请投资者注意风险。

## **(二) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**

### **1、董事会对公司 2012 年度财务报告的“非标准审计报告”的说明**

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。

公司将继续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、监事会对公司 2012 年度财务报告的“非标准审计报告”的说明**

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，公司监事会就此说明如下：

(1) 同意公司董事会就此事项作出的说明，认同董事会所采取的各项积极措施；

(2) 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。

## 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、仲裁或媒体普遍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、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，该案并未有实质进展，民事诉讼仍在中止当中。</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。

### 二、破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

### 三、资产交易、企业合并事项

√ 不适用

### 四、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

### 五、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				514,373,564.35	42,427,500.00	471,946,064.35
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）				492,978,685.62	25,789,633.34	467,189,052.28
合计					1,007,352,249.97	68,217,133.34	939,135,116.63
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。
关联债权债务清偿情况	报告期内，公司归还中江集团和江中集团欠款，共计 68,217,133.34 元。
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。

## 六、 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) 其他重大合同或交易

本报告期公司无其他重大合同或交易。

## 七、 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。	

#### **八、聘任、解聘会计师事务所情况**

鉴于公司原聘任的会计师事务所（中磊事务所江西分所）专业团队已整体加入大信事务所，为保持公司外部审计工作的连续性和稳定性，经公司董事会审计委员会推荐，公司 2012 年度股东大会审议通过，公司聘请大信事务所担任公司 2013 年度财务审计和内部控制审计机构，负责本公司 2013 年度的财务审计和内部控制审计工作。

#### **九、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**

本报告期公司及其董事、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、其他重大事项的说明**

##### **(一) 其他**

2013 年 4 月 18 日，江西省国资委将本公司控股股东中江集团 48.815% 国有股权无偿划转至中江控股。

本次股权划转完成后，本公司控股股东中江集团及其持有的本公司股份数量均不发生变化，实际控制人也不发生变化，仍为江西省国资委。

## 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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### (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、股东情况

#### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		15,332					
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	0	0	质押	156,600,000
杨杉	未知	0.53	2,315,118	0	0	未知	
崔檣	未知	0.49	2,118,177	460,400	0	未知	
崔伯良	未知	0.27	1,184,901	0	0	未知	
杨树军	未知	0.23	980,000	0	0	未知	
韩永强	未知	0.19	830,000	0	0	未知	
陶柳鸯	未知	0.19	807,200	173,034	0	未知	
孙敏	未知	0.18	785,000	0	0	未知	
南京华康广告传播有限公司	未知	0.18	759,600	0	0	未知	
胡书银	未知	0.16	699,154	699,154	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		
崔檣	2,118,177		人民币普通股		2,118,177		
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		
韩永强	830,000		人民币普通股		830,000		
陶柳鸯	807,200		人民币普通股		807,200		
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		
胡书银	699,154		人民币普通股		699,154		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名股东中，中江集团为公司的关联方，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。						

#### (二) 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、 持股变动情况

#### (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情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### 二、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
万云保	副总经理	聘任	公司需求

## 第八节 财务报告（未经审计）

### 一、 财务报表

**资产负债表**  
2013 年 6 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

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七-1	315,028,856.12	81,857,039.78
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	七-6	536,664.12	486,385.75
预付款项	七-8	142,322,409.72	81,730,448.98
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七-7	11,771,200.02	11,476,708.51
存货	七-9	2,606,793,203.32	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		3,076,452,333.30	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	七-15	1,789,443.30	1,956,823.79
投资性房地产	七-16	118,778,222.09	120,853,098.57
固定资产	七-17	34,539,952.38	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	七-25	1,115,844.90	1,253,521.68



递延所得税资产	七-26	2,043,937.71	2,043,937.71
其他非流动资产			
非流动资产合计		158,267,400.38	161,734,140.14
资产总计		3,234,719,733.68	2,986,445,010.52
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七-29	115,000,000.00	100,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	七-32	16,067,746.50	17,634,086.17
预收款项	七-33	736,720,301.89	453,755,569.82
应付职工薪酬	七-34	552,253.59	2,209,177.43
应交税费	七-35	-23,913,588.61	5,148,663.57
应付利息			
应付股利			
其他应付款	七-38	972,960,097.94	1,037,517,873.12
一年内到期的非流动 负债	七-40	230,000,000.00	230,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,047,386,811.31	1,846,265,370.11
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七-42	390,000,000.00	340,000,000.00
应付债券			
长期应付款	七-44	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	七-46	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		2,444,544,847.67	2,193,423,406.47
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七-47	433,540,800.00	433,540,800.00
资本公积	七-50	188,687,292.62	188,687,292.62
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	七-51	31,526,370.92	31,526,370.92
一般风险准备			
未分配利润	七-53	136,420,422.47	139,267,140.51

所有者权益(或股东权益) 合计		790,174,886.01	793,021,604.05
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		3,234,719,733.68	2,986,445,010.52

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—6 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	七-54	164,284,001.77	38,565,210.67
减: 营业成本	七-54	129,698,145.67	23,170,773.92
营业税金及附加	七-56	10,718,953.52	2,563,614.96
销售费用	七-57	9,422,164.73	5,652,512.44
管理费用	七-58	6,631,914.38	4,567,401.59
财务费用	七-59	-160,692.15	72,938.15
资产减值损失	七-62	-283,778.65	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)	七-61	-167,380.49	-1,957.31
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)		8,089,913.78	2,139,160.30
加: 营业外收入	七-63	6,024.28	1,000.00
减: 营业外支出	七-64	316,124.52	169,144.78
其中: 非流动资产处置损失		18,222.57	
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		7,779,813.54	1,971,015.52
减: 所得税费用	七-65	1,955,715.58	762,312.92
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		5,824,097.96	1,208,702.60
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益	七-66	0.0134	0.0028
(二) 稀释每股收益	七-66	0.0134	0.0028
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		5,824,097.96	1,208,702.60

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—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		447,484,308.24	286,881,456.14
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七-68	95,032,403.39	308,123,260.01
经营活动现金流入小计		542,516,711.63	595,004,716.15
购买商品、接受劳务支付的现金		93,556,152.20	128,640,698.51
支付给职工以及为职工支付的现金		6,323,851.48	4,046,938.46
支付的各项税费		44,094,576.48	26,118,495.78
支付其他与经营活动有关的现金	七-68	193,694,957.97	312,479,286.46
经营活动现金流出小计		337,669,538.13	471,285,419.21
经营活动产生的现金流量净额		204,847,173.50	123,719,296.94
<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		2,485.00	
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		2,485.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		116,884.50	478,797.00

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		116,884.50	478,797.00
投资活动产生的现金流量净额		-114,399.50	-478,797.00
<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		215,000,000.00	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		215,000,000.00	135,000,000.00
偿还债务支付的现金		150,000,000.00	220,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		34,560,957.66	22,568,880.83
支付其他与筹资活动有关的现金		2,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		186,560,957.66	242,568,880.83
筹资活动产生的现金流量净额		28,439,042.34	-107,568,880.83
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		233,171,816.34	15,671,619.11
加：期初现金及现金等价物余额		71,580,967.15	81,067,882.94
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		304,752,783.49	96,739,502.05

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**  
2013 年 1—6 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			31,526,370.92		139,267,140.51	793,021,604.05
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	433,540,800.00	188,687,292.62			31,526,370.92		139,267,140.51	793,021,604.05
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-2,846,718.04	-2,846,718.04
(一)净利润							5,824,097.96	5,824,097.96
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							5,824,097.96	5,824,097.96
(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							-8,670,816.00	-8,670,816.00
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股							-8,670,816.00	-8,670,816.00

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		136,420,422.47	790,174,886.01

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	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

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

## 二、 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领导小组办公室 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%。

### 三、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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和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：

本公司的记账本位币为人民币。

#### (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：

##### 1、

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：

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、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，将所取得的价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

## (3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

## (4) 可供出售金融资产

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

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

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

## (5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

## 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

## 4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价

值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债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；初始取得或衍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：

单项金额重大的判断依据或金额标准	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。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	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。

#### 2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项	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。
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1—2 年	30%	30%

2—3 年	50%	50%
3 年以上	70%	70%
3—4 年	70%	70%
4—5 年	70%	70%
5 年以上	100%	100%

### 3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	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。
坏账准备的计提方法	应当单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

## (十一) 存货：

### 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

个别认定法

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

永续盘存制

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。

## (十二) 长期股权投资：

## 1、投资成本确定

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、计价和折旧方法:

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

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

##### 2、 各类固定资产的折旧方法:

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) 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。

#### (十九) 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) 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。

## (二十一) 政府补助：

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。

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。

## (二十二) 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。

## (二十三) 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。

### (二十四) 主要会计政策、会计估计的变更

#### 1、 会计政策变更

无

#### 2、 会计估计变更

无

### (二十五) 前期会计差错更正

#### 1、 追溯重述法

无

#### 2、 未来适用法

无

### 四、 税项：

#### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	按营业收入的 5%	5%
城市维护建设税	按应纳流转税的 7%	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3%
土地增值税	增值额	超率累进税率 30%-60%

### 五、 会计报表附注

#### (一) 货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	16,002.97	4,120.37
人民币	16,002.97	4,120.37
银行存款：	251,654,059.25	37,509,710.30
人民币	251,654,059.25	37,509,710.30

其他货币资金：	63,358,793.90	44,343,209.11
人民币	63,358,793.90	44,343,209.11
合计	315,028,856.12	81,857,039.78

注 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 34,048,061.27 元。

## (二) 应收账款：

### 1、 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
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	564,909.60	100.00	28,245.48	5	511,985.00	100.00	25,599.25	5
组合小计	564,909.60	100.00	28,245.48	5	511,985.00	100.00	25,599.25	5

注 1：本账户中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内	564,909.60	100.00	28,245.48	511,985.00	100.00	25,599.25
合计	564,909.60	100.00	28,245.48	511,985.00	100.00	25,599.25

### 2、 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

### 3、 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
江西省水利投资集团有限公司	非关联方	345,945.60	1 年以内	61.24
华泰财产保险有限公司江西省分公司	非关联方	120,324.00	1 年以内	21.30
江西中通比特医学信息有限公司	非关联方	98,640.00	1 年以内	17.46

合计	/	564,909.60	/	100.00
----	---	------------	---	--------

## (三) 其他应收款:

## 1、其他应收款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	68,756,292.13	79.97	68,351,292.13	99.41	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账款:								
按账龄组合计提坏账准备的其他应收账款	17,222,405.69	20.03	5,856,205.67	34.00	18,564,339.06	21.59	7,087,630.55	38.18
组合小计	17,222,405.69	20.03	5,856,205.67	34.00	18,564,339.06	21.59	7,087,630.55	38.18
合计	85,978,697.82	/	74,207,497.80	/	85,970,631.19	/	74,493,922.68	/

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

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

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

## 单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	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
其他应收账款	6,062,804.37	5,657,804.37	93.32	以前年度遗留问题, 收回可能性很低
合计	68,756,292.13	68,351,292.13	/	/

## 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中:						
1 年以内	6,700,173.84	38.90	335,008.69	4,359,996.53	23.49	217,999.83
1 年以内小计	6,700,173.84	38.90	335,008.69	4,359,996.53	23.49	217,999.83
1 至 2 年	2,783,401.79	16.16	835,020.54	4,773,397.03	25.71	1,432,019.11
2 至 3 年	5,871,254.47	34.09	2,935,627.24	7,886,482.64	42.48	3,943,241.32
3 至 4 年	369,712.73	2.15	258,798.90	46,600.00	0.25	32,620.00
4 至 5 年	20,375.25	0.12	14,262.68	120,375.25	0.65	84,262.68
5 年以上	1,477,487.61	8.58	1,477,487.62	1,377,487.61	7.42	1,377,487.61
合计	17,222,405.69	100.00	5,856,205.67	18,564,339.06	100.00	7,087,630.55

## 2、本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## 3、其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
南海华光	非关联方	53,900,000.00	5 年以上	73.32
南昌市住房公积金管理中心	非关联方	6,313,338.92	1-4 年	8.59
南昌市燃气有限公司	非关联方	5,699,800.00	2-4 年	7.75
江西省住房公积金管理中心	非关联方	4,674,045.98	1-4 年	6.36
进贤县林业局	非关联方	2,924,949.44	5 年以上	3.98
合计	/	73,512,134.34	/	100.00

## (四) 预付款项:

### 1、预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	81,941,665.13	57.57	25,256,363.85	30.91
1 至 2 年	11,972,727.58	8.41	10,197,900.68	12.48
2 至 3 年	9,290,428.25	6.53	7,678,415.93	9.39
3 年以上	39,117,588.76	27.49	38,597,768.52	47.22
合计	142,322,409.72	100.00	81,730,448.98	100.00

注 1: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。

注 2:预付款项账龄超过一年以上的系未结算的款项。

### 2、预付款项金额前五名单位情况



单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
河北建工集团有限责任公司南昌新洪洲项目部	非关联方	81,410,009.01	2013 年	预付工程款，工程未完工结算
南昌城市建设投资有限公司	非关联方	18,026,515.00	2009-2011 年	预付土地征用及拆迁补偿款
江西省新力电梯有限责任公司	非关联方	9,790,204.00	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	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	2009 年	预付电梯款，工程未完工结算
合计	/	123,778,555.73	/	/

注 1：本账户期末余额中无持有本公司 5%以上股份的股东欠款。

### 3、本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

### 4、预付款项的说明：

注 1:本期期末余额较年初增加 60,591,960.74 元,增幅 74.14%，主要系本公司预付工程款增加。

### (五) 存货：

#### 1、 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	983,755,565.82		983,755,565.82	836,502,044.38		836,502,044.38
在建开发产品	1,623,037,637.50		1,623,037,637.50	1,812,658,242.98		1,812,658,242.98
合计	2,606,793,203.32		2,606,793,203.32	2,649,160,287.36		2,649,160,287.36

注 1：本账户本期发生的借款费用资本化金额 50,556,583.78 元。

注 2：期末存货无账面价值高于其可收回金额情况，故未计提存货跌价准备。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 410,422,198.09 元。

### (六) 对合营企业投资和联营企业投资：

单位：元 币种：人民币

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	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润

		比例(%)					
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	3,150,379.69	2,953,163.20	197,216.49	5,889,845.57	-836,902.44

## (七) 长期股权投资:

## 1、长期股权投资情况

按成本法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
上海双威科技投资管理有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00	6,000,000.00	15	15
海口艺立实业有限公司	1,750,000.00	1,750,000.00		1,750,000.00		50	50

按权益法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
江西商报文化传播	4,620,000.00	363,574.70		363,574.70	363,574.70	21	21

有限责任公司							
江西江中 物业有限 责任公司	100,000.00	206,823.79	-167,380.49	39,443.30		20	20

**(八) 投资性房地产:****1、 按成本计量的投资性房地产**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	124,519,152.50			124,519,152.50
1.房屋、建筑物	124,519,152.50			124,519,152.50
2.土地使用权				
二、累计折旧和累 计摊销合计	3,666,053.93	2,074,876.48		5,740,930.41
1.房屋、建筑物	3,666,053.93	2,074,876.48		5,740,930.41
2.土地使用权				
三、投资性房地产 账面净值合计	120,853,098.57	-2,074,876.48		118,778,222.09
1.房屋、建筑物	120,853,098.57	-2,074,876.48		118,778,222.09
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	120,853,098.57	-2,074,876.48		118,778,222.09
1.房屋、建筑物	120,853,098.57	-2,074,876.48		118,778,222.09
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额: 2,074,876.48 元。

投资性房地产本期减值准备计提额: 0 元。

**(九) 固定资产:****1、 固定资产情况**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合 计:	41,774,922.41	95,085.00	562,017.02	41,307,990.39
其中: 房屋及建筑 物	32,648,172.36			32,648,172.36
机器设备				
运输工具	4,260,039.00		342,395.00	3,917,644.00
电子设备	3,747,341.21	92,105.00	199,562.02	3,639,884.19

其他	1,119,369.84		2,980.00	20,060.00	1,102,289.84
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	6,148,164.02		1,144,067.44	524,193.45	6,768,038.01
其中:房屋及建筑物	1,130,145.91		527,812.32		1,657,958.23
机器设备					
运输工具	2,200,752.63		214,877.82	322,863.70	2,092,766.75
电子设备	2,073,061.68		320,045.94	184,624.40	2,208,483.22
其他	744,203.80		81,331.36	16,705.35	808,829.81
三、固定资产账面净值合计	35,626,758.39		/	/	34,539,952.38
其中:房屋及建筑物	31,518,026.45		/	/	30,990,214.13
机器设备			/	/	
运输工具	2,059,286.37		/	/	1,824,877.25
电子设备	1,674,279.53		/	/	1,431,400.97
其他	375,166.04		/	/	293,460.03
四、减值准备合计			/	/	
其中:房屋及建筑物			/	/	
机器设备			/	/	
运输工具			/	/	
五、固定资产账面价值合计	35,626,758.39		/	/	34,539,952.38
其中:房屋及建筑物	31,518,026.45		/	/	30,990,214.13
机器设备			/	/	
运输工具	2,059,286.37		/	/	1,824,877.25
电子设备	1,674,279.53		/	/	1,431,400.97
其他	375,166.04		/	/	293,460.03

本期折旧额: 1,144,067.44 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为: 0 元。

(十) 长期待摊费用:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
装修费用	1,253,521.68		137,676.78		1,115,844.90
合计	1,253,521.68		137,676.78		1,115,844.90

(十一) 递延所得税资产/递延所得税负债:

1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	1,432,430.77	1,432,430.77
固定资产	611,506.94	611,506.94
小计	2,043,937.71	2,043,937.71

## (十二) 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	74,519,521.93		283,778.65		74,235,743.28
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	6,363,574.70				6,363,574.70
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	80,883,096.63		283,778.65		80,599,317.98

## (十三) 短期借款：

## 1、短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	15,000,000.00	
保证借款	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	115,000,000.00	100,000,000.00

注 1：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。

2：质押借款为存单质押借款。

#### (十四) 应付账款：

##### 1、 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	3,400,483.69	4,787,982.87
1-2 年	301,343.41	25,413.41
2-3 年	63,064.65	160,800.00
3-4 年		
4-5 年	56,489.52	56,489.52
5 年以上	12,246,365.23	12,603,400.37
合计	16,067,746.50	17,634,086.17

##### 2、 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

##### 3、 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

注 1：截至 2013 年 06 月 30 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。

注 2：本账户期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。

#### (十五) 预收账款：

##### 1、 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	733,894,333.71	450,929,601.64
1-2 年		
2-3 年		
3-4 年		
4-5 年		
5 年以上	2,825,968.18	2,825,968.18
合计	736,720,301.89	453,755,569.82

##### 2、 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况：

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

##### 3、 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

注 1: 截至 2013 年 06 月 30 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。

注 2: 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。

#### (十六) 应付职工薪酬

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,209,177.43	3,809,342.62	5,507,265.65	511,254.40
二、职工福利费		345,005.00	345,005.00	
三、社会保险费		418,998.48	418,998.48	
其中: 医疗保险费		85,114.28	85,114.28	
基本养老保险费		304,496.05	304,496.05	
失业保险费		24,331.16	24,331.16	
工伤保险费		4,963.93	4,963.93	
生育保险费		93.06	93.06	
四、住房公积金		93,072.00	93,072.00	
五、辞退福利				
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费		128,332.90	87,333.71	40,999.19
合计	2,209,177.43	4,794,751.00	6,451,674.84	552,253.59

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0 元。

工会经费和职工教育经费金额 128,332.90 元, 非货币性福利金额 0 元, 因解除劳动关系给予补偿 0 元。

#### (十七) 应交税费:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
营业税	-30,071,331.95	-21,689,902.90
企业所得税	-36,143,956.01	-25,279,547.40
个人所得税	274,010.83	44,515.44
城市维护建设税	-2,105,078.21	-1,518,378.19
教育费附加	-902,140.88	-650,178.03
土地增值税	44,318,350.02	53,151,388.66
房产税	293,167.51	669,748.63
土地使用税	546,204.70	128,519.36
印花税	89,463.48	125,900.57
地方教育费附加	-351,292.61	-184,184.01
防洪保安资金	139,014.51	350,781.44
合计	-23,913,588.61	5,148,663.57

#### (十八) 其他应付款:

##### 1、其他应付款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	61,043,094.03	50,545,112.33
1-2 年	695,352,089.39	770,104,656.33
2-3 年	35,092.80	40,014.30
3-4 年	43,119,753.79	43,127,522.23
4-5 年	436,607.13	441,612.13
5 年以上	172,973,460.80	173,258,955.80
合计	972,960,097.94	1,037,517,873.12

## 2、本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
江西中江集团有限责任公司	471,946,064.35	514,373,564.35
江西江中制药(集团)有限责任公司	467,189,052.28	492,978,685.62
江西江中物业有限责任公司		571,170.00
合计	939,135,116.63	1,007,923,419.97

## 3、账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

注 1：截至 2013 年 06 月 30 日止，账龄超过 1 年的大额其他应付款为本公司重组前公司发生的款项。

## 4、对于金额较大的其他应付款，应说明内容

项目	期末账面余额	性质或内容
江西中江集团有限责任公司	471,946,064.35	借款本金及利息
江西江中制药(集团)有限责任公司	467,189,052.28	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	942,135,116.63	

## (十九) 1 年内到期的非流动负债：

### 1、1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	230,000,000.00	230,000,000.00
合计	230,000,000.00	230,000,000.00

### 2、1 年内到期的长期借款

#### (1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	230,000,000.00	230,000,000.00
合计	230,000,000.00	230,000,000.00

1 年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0 元。



**(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款**

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
中国银行青山湖支行	2011 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 28 日	人民币	7.6475	130,000,000.00	130,000,000.00
中国银行青山湖支行	2011 年 8 月 25 日	2013 年 12 月 28 日	人民币	7.6475	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	/	/	/	/	230,000,000.00	230,000,000.00

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。

**(二十) 长期借款:****1、 长期借款分类:**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	390,000,000.00	340,000,000.00
合计	390,000,000.00	340,000,000.00

注 1: 中国建设银行南昌铁路支行 30,000 万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。

注 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。

**2、 金额前五名的长期借款:**

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
建行南昌铁路支行	2011 年 12 月 30 日	2014 年 12 月 28 日	人民币	6.65	50,000,000.00	100,000,000.00
建行南昌铁路支行	2012 年 9 月 27 日	2015 年 9 月 26 日	人民币	6.15	60,000,000.00	60,000,000.00
建行南昌铁路支行	2012 年 12 月 19 日	2015 年 9 月 26 日	人民币	6.15	90,000,000.00	90,000,000.00
建行南昌铁路支行	2013 年 2 月 7 日	2015 年 9 月 26 日	人民币	6.15	50,000,000.00	
建行南昌铁路支行	2013 年 5 月 16 日	2015 年 9 月 26 日	人民币	6.15	50,000,000.00	

洪都农商行高新支行	2012 年 7 月 23 日	2014 年 6 月 19 日	人民币	8.61	90,000,000.00	90,000,000.00
合计	/	/	/	/	390,000,000.00	340,000,000.00

## (二十一) 长期应付款:

## 1、 金额前五名长期应付款情况

单位: 元 币种: 人民币

单位	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额
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

## (二十二) 其他非流动负债:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
递延收益	4,480,406.86	4,480,406.86
合计	4,480,406.86	4,480,406.86

注 1: 2007 年收到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。

## (二十三) 股本:

单位: 元 币种: 人民币

	期初数	本次变动增减 (+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	433,540,800.00						433,540,800.00

## (二十四) 资本公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价 (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

## (二十五) 盈余公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	31,526,370.92			31,526,370.92
合计	31,526,370.92			31,526,370.92

## (二十六) 未分配利润:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额	提取或分配比例 (%)

调整前 上年末未分配利润	139,267,140.51	/
调整后 年初未分配利润	139,267,140.51	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	5,824,097.96	/
应付普通股股利	8,670,816.00	
期末未分配利润	136,420,422.47	/

**(二十七) 营业收入和营业成本：****1、 营业收入、营业成本**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	161,664,069.97	39,185,702.67
其他业务收入	2,619,931.80	-620,492.00
营业成本	129,698,145.67	23,170,773.92

**2、 主营业务（分行业）**

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	161,664,069.97	127,619,309.13	39,185,702.67	21,826,140.54
合计	161,664,069.97	127,619,309.13	39,185,702.67	21,826,140.54

**3、 主营业务（分产品）**

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房	161,664,069.97	127,619,309.13	39,185,702.67	21,826,140.54
合计	161,664,069.97	127,619,309.13	39,185,702.67	21,826,140.54

**4、 主营业务（分地区）**

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
江西省南昌市	161,664,069.97	127,619,309.13	39,185,702.67	21,826,140.54
合计	161,664,069.97	127,619,309.13	39,185,702.67	21,826,140.54

**5、 公司前五名客户的营业收入情况**

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
客户一	1,479,479.00	0.90
客户二	1,473,363.00	0.90
客户三	1,462,286.00	0.89
客户四	1,416,351.00	0.86
客户五	1,311,878.00	0.80
合计	7,143,357.00	4.35

## (二十八) 营业税金及附加:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	8,272,110.71	2,287,502.09	按营业收入的 5%
城市维护建设税	579,047.76	160,125.15	按应纳流转税的 7%
教育费附加	248,163.32	68,625.07	按应纳流转税的 3%
地方教育费附加	165,442.21	45,750.04	按应纳流转税的 2%
土地增值税	1,454,189.52	1,612.61	根据土地增值额按超率累进税率 30%-60%
合计	10,718,953.52	2,563,614.96	/

## (二十九) 销售费用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资	1,265,210.48	210,000.00
职工福利费	13,800.00	13,814.20
折旧费	98,807.97	90,432.66
办公费	110,975.30	309,176.26
广告费	4,704,207.83	2,437,863.80
差旅费	54,005.31	19,110.30
业务招待费	17,079.50	34,151.98
劳动保险费	81,591.36	44,011.74
工会经费	28,970.15	4,200.00
策划费	480,000.00	480,000.00
销售代理费	0	427,375.26
广告制作费	397,914.00	5,900.00
房产信息费	155,611.54	171,285.81
住房公积金	20,700.00	7,340.00
物业管理费	436,574.50	1,173,854.00
医疗保险费	20,828.52	12,441.60
其他	1,535,888.27	211,554.83
合计	9,422,164.73	5,652,512.44

## (三十) 管理费用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资	1,334,290.44	1,392,866.35
福利费	315,203.00	162,489.75
折旧费	1,074,979.70	566,384.15
办公费	671,935.79	514,503.15
差旅费	229,740.10	349,403.20
修理费	13,228.45	0
咨询费	775,400.00	360,000.00
诉讼费	136,860.00	0

业务招待费	333,399.50	343,294.62
工会经费	36,548.71	23,184.00
职工教育经费	22,160.00	0
劳动保险费	138,078.00	117,516.08
税金	933,281.45	353,617.29
住房公积金	31,908.00	23,436.00
董事会费	104,883.90	121,937.70
会务费	0	95,088.50
劳务费	12,921.29	7,396.45
医疗保险费	33,005.58	17,946.36
其他费用	434,090.47	118,337.99
合计	6,631,914.38	4,567,401.59

**(三十一) 财务费用**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	48,375.00	0
利息收入	-365,389.06	-210,525.50
手续费	156,321.91	283,463.65
合计	-160,692.15	72,938.15

**(三十二) 投资收益：****1、 投资收益明细情况：**

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-167,380.49	-1,957.31
合计	-167,380.49	-1,957.31

**2、 按权益法核算的长期股权投资收益：**

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
江西江中物业有限责任公司	-167,380.49	-1,957.31	被投资单位净利润变动
合计	-167,380.49	-1,957.31	/

**(三十三) 资产减值损失：**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-283,778.65	396,852.00
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		

八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-283,778.65	396,852.00

**(三十四) 营业外收入:****1、 营业外收入情况**

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	5,884.00		5,884.00
其中: 固定资产处置利得	5,884.00		5,884.00
其他	140.28	1,000.00	140.28
合计	6,024.28	1,000.00	6,024.28

**(三十五) 营业外支出:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	18,222.57		18,222.57
其中: 固定资产处置损失	18,222.57		18,222.57
对外捐赠	60,000.00		60,000.00
赞助支出	5,065.28		5,065.28
赔偿支出	2,000.00	116,580.00	2,000.00
防洪保安基金	197,113.81	51,933.24	
其他	33,722.86	631.54	33,722.86
合计	316,124.52	169,144.78	119,010.71

**(三十六) 所得税费用:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,955,715.58	762,312.92
合计	1,955,715.58	762,312.92

**(三十七) 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	报告期数		上年同期数	
	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）	0.0134	0.0134	0.0028	0.0028
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	0.0136	0.0136	0.0031	0.0031

## (2) 每股收益的计算过程

项目	序号	报告期数	上年同期数
归属于本公司普通股股东的净利润	1	5,824,097.96	1,208,702.60
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	-87,631.79	-126,108.58
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	5,911,729.75	1,334,811.18
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 $\div$ 12	0.0134	0.0028
基本每股收益（II）	15=3 $\div$ 12	0.0136	0.0031
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）	$20=[1+(16-18)\times(100\%-17)]\div(12+19)$	0.0134	0.0028
稀释每股收益（II）	$21=[3+(16-18)\times(100\%-17)]\div(12+19)$	0.0136	0.0031

**(三十八) 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:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
收到保证金	520,000.00
收到银行的利息收入	355,305.83
收到关联单位往来款项	75,000,000.00
收到外部单位往来款项	15,000,800.00
收到的其他	4,156,297.56
合计	95,032,403.39

**2、 支付的其他与经营活动有关的现金:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
支付关联单位往来款项	166,100,000.00
支付外部单位往来款项	14,999,751.14
支付保证金	250,000.00
管理费用、销售费用等	12,345,206.83
合计	193,694,957.97

**3、 支付的其他与筹资活动有关的现金:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
支付的财务顾问费	2,000,000.00
合计	2,000,000.00

**(三十九) 现金流量表补充资料:****1、 现金流量表补充资料:**

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	5,824,097.96	1,208,702.60
加: 资产减值准备	-287,454.96	396,852.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,236,794.92	2,038,897.62
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	137,676.78	137,675.78
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)	17,487.57	3,300.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
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)	167,380.49	1,957.31
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		



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）	70,257,225.70	-60,382,855.60
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-60,649,275.66	65,038,407.84
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	186,143,240.70	115,276,359.39
其他		
经营活动产生的现金流量净额	204,847,173.50	123,719,296.94
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	304,752,783.49	96,739,502.05
减：现金的期初余额	71,580,967.15	81,067,882.94
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	233,171,816.34	15,671,619.11

## 2、 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	304,752,783.49	71,580,967.15
其中：库存现金	16,002.97	4,120.37
可随时用于支付的银行存款	251,654,059.25	37,509,710.30
可随时用于支付的其他货币资金	53,082,721.27	34,067,136.48
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、期末现金及现金等价物余额	304,752,783.49	71,580,967.15

## 3、 现金流量表补充资料的说明

本报告期现金流量表中的期末现金扣除了不能随时变现的定期存单 10,276,072.63 元。

## 六、 关联方及关联交易

### (一) 本企业的母公司情况

单位：元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	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(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
江西中江集团有限	有限责任公司	南昌市	钟虹光	对各类行业的投资，	150,000,000.00	72.37	72.37	是	57117334-3

责 任 公 司				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。					
------------------	--	--	--	---	--	--	--	--	--

## (二) 本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

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(%)	组织机构代码
二、联营企业								
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	500,000.00	20	20	74427415-1

## (三) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
江西江中制药(集团)有限责任公司	关联人(与公司同一董事长)	70550760-2
江西时商旅商业运营管理有限公司	关联人(与公司同一董事长)	79477692-6

## (四) 关联交易情况

## 1、 关联担保情况

单位:元 币种:人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
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	2013年3月5日~2014年3月5日	否
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年6月30日~2013年12月28日	否
江西江中制药(集团)有限	江西中江地产股份有限公司	100,000,000.00	2011年8月25日~2013年12月28日	否

责任公司				
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 年 7 月 23 日~ 2014 年 7 月 24 日	否

注 1: 中国建设银行南昌铁路支行 2.3 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并由江西江中制药(集团)有限责任公司担保, 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。

注 2: 南昌银行李家庄 1 亿元借款由江西江中制药(集团)有限责任公司提供连带责任担保。

注 3: 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。

## 2、其他关联交易

### (1) 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	8,672,500.00	9,778,515.97
江西江中制药(集团)有限责任公司	14,020,366.66	15,148,323.28
合计	22,692,866.66	24,926,839.25

### (2) 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, 本期向江西江中物业有限责任公司支付物业管理费 436,574.50 元。

## (五) 关联方应收应付款项

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	江西中江集团有限责任公司	471,946,064.35	514,373,564.35
其他应付款	江西江中制药(集团)有限责任公司	467,189,052.28	492,978,685.62
其他应付款	江西江中物业有限责任公司		571,170.00

## 七、股份支付:

无

## 八、或有事项:

### (一) 未决诉讼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。后原告海南国际招商股份有限公司向海口市中级人民法院提起上诉，并已于 2013 年 6 月 19 日开庭，但尚未判决。

## 九、 承诺事项:

### (一) 重大承诺事项

截止 2013 年 6 月 30 日，本公司无应披露而未披露的重大承诺事项。

## 十、 补充资料

### (一) 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-12,338.57

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-100,647.86
所得税影响额	25,354.64
合计	-87,631.79

**(二) 净资产收益率及每股收益**

报告期利润	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	0.7317	0.0134	0.0134
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.7427	0.0136	0.0136

**(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明****1、 公司资产、负债构成变动分析:**

(1) 货币资金期末余额 31,502.89 万元, 较年初增加 23,317.18 万元, 增长幅度 284.85%, 主要系本期销售回款增加。

(2) 预付款项期末余额 14,232.24 万元, 较年初增加 6,059.20 万元, 增长幅度 74.14%, 主要系本期预付工程款增加。

(3) 应付职工薪酬期末余额 55.23 万元, 较年初减少 165.69 万元, 下降幅度 75%, 主要系本期支付去年年底计提的工资及绩效。

(4) 应交税费期末余额-2,391.36 万元, 较年初减少 2,906.23 万元, 下降幅度 564.46%, 主要系本期缴纳税金增加。

**2、 公司利润构成变动分析:**

(1) 营业收入本期发生额 16,428.40 万元, 较上年同期增加 12,571.88 万元, 增长幅度 325.99%, 主要系本期确认销售收入增加。

(2) 营业成本本期发生额 12,969.81 万元, 较上年同期增加 10,652.74 万元, 增长幅度 459.75%, 主要系本期销售收入增加相应的成本增加。

(3) 营业税金及附加本期发生额 1,071.90 万元, 较上年同期增加 815.53 万元, 增长幅度 318.12%, 主要系本期销售收入增加而导致各项税金计提增加。

(4) 销售费用本期发生额 942.22 万元, 较上年同期增加 376.97 万元, 增长幅度 66.69%, 主要系本期销售广告投入增加。

(5) 管理费用本期发生额 663.19 万元, 较上年同期增加 206.45 万元, 增长幅度 45.20%, 主要系上年新增固定资产导致本期折旧费及房产税增加。

(6) 财务费用本期发生额-16.07 万元, 较上年同期减少 23.36 万元, 下降幅度 320.31%, 主要系本期利息收入增加。

(7) 资产减值损失本期发生额-28.38 万元, 较上年同期减少 68.06 万元, 下降幅度 171.51%, 主要系本期其他应收款减少相应的计提资产减值损失减少。

(8) 投资收益本期发生额-16.74 万元, 较上年同期减少 16.54 万元, 下降幅度 8451.56%, 主要系本期被投资单位亏损比上年同期增加。

(9) 营业外收入本期发生额 0.60 万元, 较上年同期增加 0.50 万元, 增长幅度 502.43%, 主要系本期处理固定资产净收益比上年同期增加。

(10) 营业外支出本期发生额 31.61 万元, 较上年同期增加 14.70 万元, 增长幅度 86.90%, 主要系本期防洪保安基金比上年同期有所增加。

(11) 所得税费用本期发生额 195.57 万元, 较上年同期增加 119.34 万元, 增长幅度 156.55%, 主要系本期销售收入增加计提所得税相应增加。

3、公司现金流量构成变动分析：

(1) 本期经营活动产生的现金流量净额 20,484.72 万元，较上年同期增加 8,112.79 万元，增长幅度 65.57%，主要系本期销售回款增加。

(2) 本期投资活动产生的现金流量净额-11.44 万元，较上年同期增加 36.44 万元，增长幅度 76.11%，主要系本期新增的固定资产比上年同期有所减少。

(3) 本期筹资活动产生的现金流量净额 2,843.90 万元，较上年同期增加 13,600.79 万元，增长幅度 126.44%，主要系本期银行借款比上年同期增加。

## 第九节 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：钟虹光  
江西中江地产股份有限公司  
2013 年 8 月 16 日