

---

**江西中江地产股份有限公司**  
**2014 年第三季度报告**

## 目 录

一、	重要提示 .....	2
二、	公司主要财务数据和股东变化 .....	2
三、	重要事项 .....	5
四、	附录 .....	9

## 一、重要提示

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

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3 公司负责人钟虹光、主管会计工作负责人刘炜及会计机构负责人（会计主管人员）刘炜保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第三季度报告未经审计。

## 二、公司主要财务数据和股东变化

### 2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	2,729,221,562.53	2,828,016,671.69	-3.49
归属于上市公司股东的净资产	838,918,764.88	809,921,356.22	3.58
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	238,256,641.13	308,477,028.76	-22.76
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
营业收入	391,547,323.05	408,715,802.92	-4.20
归属于上市公司股东的净利润	37,668,224.66	9,570,228.10	293.60
归属于上市公司股东的扣除非经	37,698,523.63	10,043,783.03	275.34

常性损益的净利润			
加权平均净资产收益率(%)	4.5452	1.1996	增加3.3456个百分点
基本每股收益(元/股)	0.0869	0.0221	293.21
稀释每股收益(元/股)	0.0869	0.0221	293.21

## 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末 金额(1-9月)	说明
非流动资产处置损益	-2,710.45	-48,940.89	
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助, 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			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			

对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	0.19	8,542.26	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
所得税影响额	677.57	10,099.66	
少数股东权益影响额（税后）			
合计	-2,032.69	-30,298.97	

## 2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）					12,647		
前十名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持 股数量	比例（%）	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
江西中江集团有限责 任公司	0	313,737,309	72.37	0	质押	148,500,000	国有法人
崔檣	298,400	3,491,184	0.81	0	未知		未知
杨杉	0	2,043,318	0.47	0	未知		未知
昌瑜	12,901	1,386,463	0.32	0	未知		未知
廖启昌	1,310,352	1,310,352	0.30	0	未知		未知
杨树军	0	985,000	0.23	0	未知		未知
王学成	881,055	881,055	0.20	0	未知		未知
白静	0	825,676	0.19	0	未知		未知
孙敏	0	785,000	0.18	0	未知		未知
南京华康广告传播有 限公司	0	759,600	0.18	0	未知		未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	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				
崔檣	3,491,184	人民币普通股	3,491,184				
杨杉	2,043,318	人民币普通股	2,043,318				
昌瑜	1,386,463	人民币普通股	1,386,463				
廖启昌	1,310,352	人民币普通股	1,310,352				
杨树军	985,000	人民币普通股	985,000				
王学成	881,055	人民币普通股	881,055				

白静	825,676	人民币普通股	825,676
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。		

### 三、重要事项

#### 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

资产负债表:	期末余额(元)	年初余额(元)	差额	增减幅度(%)	变动原因
预付款项	1,903,738.91	60,444,429.76	-58,540,690.85	-96.85%	系本期预付工程款减少所致
其他应收款	17,728,193.18	11,611,474.76	6,116,718.42	52.68%	主要系本期公积金按揭保证金增加
应付账款	30,528,072.94	51,558,528.19	-21,030,455.25	-40.79%	系本期支付工程款所致
应付职工薪酬	769,073.60	4,468,977.15	-3,699,903.55	-82.79%	系本期支付上年末应付职工薪酬所致
应交税费	-58,736,767.01	-35,275,888.84	-23,460,878.17	-66.51%	系本期预售收入预缴税金增加所致
一年内到期的非流动负债	-	72,000,000.00	-72,000,000.00	-100.00%	系本期归还银行借款所致
利润表:	本期金额(元)	上年同期金额(元)	差额	增减幅度(%)	变动原因
销售费用	26,341,602.26	16,733,562.91	9,608,039.35	57.42%	主要系本期广告费投入增加所致
财务费用	295,971.11	-196,335.93	492,307.04	250.75%	主要系手续费支出增加所致
资产减值损失	337,410.08	-314,605.63	652,015.71	207.25%	根据会计政策计提坏账准备增加所致
投资收益	-	-206,823.79	206,823.79	100.00%	系被投资单位仍处于超额亏损状态
营业外收入	14,500.19	8,389.28	6,110.91	72.84%	系收取有关罚款所致

营业外支出	530,578.58	1,003,957.32	-473,378.74	-47.15%	主要系主营收入减少,相应计提的防洪保安资金减少所致
所得税费用	16,333,391.72	3,219,947.38	13,113,444.34	407.26%	系利润总额增加,相应所得税计提增加所致
<b>现金流量表:</b>	<b>本期金额(元)</b>	<b>上年同期金额(元)</b>	<b>差额</b>	<b>增减幅度(%)</b>	<b>变动原因</b>
投资活动产生的现金流量净额	-70,603.00	-1,046,887.50	976,284.50	93.26%	主要系购置固定资产减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-265,036,394.16	-128,158,861.84	-136,877,532.32	-106.80%	主要是归还借款增加所致

### 3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

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。</p> <p>2014年1月,江西省高级人民法院下达{(2013)赣刑二终字第13号}刑事判决书对本案做出最终判决,即:</p> <p>(1)撤销江西省南昌市中级人民法院[2012]洪刑二初字第30号刑事判决;</p> <p>(2)判处上诉人(原审被告)周某犯挪用资金罪,判处有期徒刑五年(刑期从判决生效之日起计算。判决执行以前先行羁押的,羁押一日折抵刑期一日,即自2011年12月8日起至2016年12月7日止)。</p> <p>(3)继续追缴赃款,发还被害人。</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、2014年1月28日披露的临时公告,编号:临2012-06、临2014-007。</p>

## 3.3 公司及持股 5%以上的股东承诺事项履行情况

√适用 □不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况	备注
资产置换时所作承诺	<p>2006 年，公司实施重大资产置换。对于该次资产置换差额形成债务总额的 20%(即 4,973.44 万元)，江西江中制药（集团）有限责任公司同意予以减免。其余债务（即 193,443,054.63 元）无须支付利息，且偿还置换差额债务需同时满足下列条件：</p> <p>1、以 2006 年发行股份后的公司总股本 30170 万股为基准计算，公司 2007 年加权平均每股收益不低于 0.58 元，2008 年加权平均每股收益不低于 0.64 元。在本次发行股份和资产重组完成后，如果公司发生送股、资本公积金转增股本、发行股份、缩股等情形，则相应调整每股收益的计算公式：调整后每股收益=调整前每股收益÷(1+公司总股本变化比例)；</p> <p>2、公司已归还紫金城项目的全部银行贷款；</p> <p>3、公司首次偿还资产置换差额形成债务的日期不早于 2009 年 1 月 1 日；</p> <p>4、偿还资产置换差额形成债务不会影响公司的正常经营活动。</p> <p>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。</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中江集团，故中江集团承继了该债权及承诺。
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。	
现金分红承诺	<p>公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利，其中应优先采用现金分红的方式。具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。若无重大投资计划或重大现金支出等事项发生，未来三年每年以现金方式分配的利润原则上不少于当年实现的可分配利润的 20%。</p>	公司严格遵守并履行上述承诺，截至目前未发生违反相关承诺的事项。	履行期限为：2014 年-2016 年

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

√适用 □不适用

因公司“紫金城”项目住宅的车位销售毛利率较高，及三期住宅的部份房源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。



## 3.5 执行新会计准则对合并财务报表的影响

无

公司名称	江西中江地产股份有限公司
法定代表人	钟虹光
日期	2014 年 10 月 20 日

## 四、附录

## 4.1 财务报表

## 资产负债表

2014年9月30日

编制单位:江西中江地产股份有限公司 单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>		
货币资金	97,662,295.50	127,957,775.37
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	848,059.72	889,473.60
预付款项	1,903,738.91	60,444,429.76
应收利息		
应收股利		
其他应收款	17,728,193.18	11,611,474.76
存货	2,459,815,801.68	2,470,767,239.54
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	2,577,958,088.99	2,671,670,393.03
<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	1,750,000.00	1,750,000.00
投资性房地产	113,526,358.95	116,703,345.61
固定资产	33,976,956.09	35,676,259.38
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	573,652.95	780,168.12
递延所得税资产	1,436,505.55	1,436,505.55
其他非流动资产		
非流动资产合计	151,263,473.54	156,346,278.66
资产总计	2,729,221,562.53	2,828,016,671.69
<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	30,528,072.94	51,558,528.19
预收款项	732,578,408.76	597,302,906.15
应付职工薪酬	769,073.60	4,468,977.15
应交税费	-58,736,767.01	-35,275,888.84
应付利息		
应付股利		
其他应付款	864,481,600.54	971,358,384.00
一年内到期的非流动负债	-	72,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,669,620,388.83	1,761,412,906.65
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	214,000,000.00	250,000,000.00
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	4,004,779.32	4,004,779.32
非流动负债合计	220,682,408.82	256,682,408.82
负债合计	1,890,302,797.65	2,018,095,315.47
<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	34,083,427.74	34,083,427.74
一般风险准备		

未分配利润	182,607,244.52	153,609,835.86
所有者权益(或股东权益)合计	838,918,764.88	809,921,356.22
负债和所有者权益(或股东权益)总计	2,729,221,562.53	2,828,016,671.69

法定代表人：钟虹光

主管会计工作负责人：刘炜

会计机构负责人：刘炜

## 利润表

编制单位：江西中江地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 期末金额 (1-9月)	上年年初至报 告期期末金额 (1-9月)
一、营业收入	251,677,605.92	244,431,801.15	391,547,323.05	408,715,802.92
减：营业成本	196,529,420.40	213,648,416.82	275,220,335.48	343,346,562.49
营业税金及 附加	14,120,016.73	13,745,498.80	21,988,639.19	24,464,452.32
销售费用	10,068,987.56	7,311,398.18	26,341,602.26	16,733,562.91
管理费用	4,230,684.50	4,057,685.07	12,845,670.16	10,689,599.45
财务费用	19,664.77	-35,643.78	295,971.11	-196,335.93
资产减值损失	69,962.42	-30,826.98	337,410.08	-314,605.63
加：公允价值变动 收益（损失以“-”号 填列）				
投资收益（损 失以“-”号填列）	-	-39,443.30		-206,823.79
其中：对联 营企业和合营企业的 投资收益	-	-39,443.30		-206,823.79
二、营业利润（亏损以 “-”号填列）	26,638,869.54	5,695,829.74	54,517,694.77	13,785,743.52
加：营业外收入	0.19	2,365.00	14,500.19	8,389.28
减：营业外支出	304,719.08	687,832.80	530,578.58	1,003,957.32
其中：非流动 资产处置损失	2,710.45	3,325.00	48,940.89	21,547.57
三、利润总额（亏损总 额以“-”号填列）	26,334,150.65	5,010,361.94	54,001,616.38	12,790,175.48
减：所得税费用	6,603,162.20	1,264,231.80	16,333,391.72	3,219,947.38
四、净利润（净亏损以 “-”号填列）	19,730,988.45	3,746,130.14	37,668,224.66	9,570,228.10
五、每股收益：				
（一）基本每股收益 (元/股)	0.0455	0.0086	0.0869	0.0221
（二）稀释每股收益 (元/股)	0.0455	0.0086	0.0869	0.0221
六、其他综合收益				

七、综合收益总额	19,730,988.45	3,746,130.14	37,668,224.66	9,570,228.10
----------	---------------	--------------	---------------	--------------

法定代表人：钟虹光

主管会计工作负责人：刘炜

会计机构负责人：刘炜

## 现金流量表

2014年1—9月

编制单位：江西中江地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	年初至报告期期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期期末金额 (1-9月)
<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	517,339,227.91	668,896,455.53
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	60,887,515.74	731,768,061.77
经营活动现金流入小计	578,226,743.65	1,400,664,517.30
购买商品、接受劳务支付的现金	173,358,687.75	140,933,154.60
支付给职工以及为职工支付的现金	14,568,034.95	11,101,688.57
支付的各项税费	65,602,775.84	75,217,899.97
支付其他与经营活动有关的现金	86,440,603.98	864,934,745.40
经营活动现金流出小计	339,970,102.52	1,092,187,488.54
经营活动产生的现金流量净额	238,256,641.13	308,477,028.76
<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	-	2,585.00
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	-	2,585.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	70,603.00	1,049,472.50
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	70,603.00	1,049,472.50
投资活动产生的现金流量净额	-70,603.00	-1,046,887.50
<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	100,000,000.00	215,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	40,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	140,000,000.00	215,000,000.00
偿还债务支付的现金	208,000,000.00	295,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,476,394.16	46,158,861.84
支付其他与筹资活动有关的现金	168,560,000.00	2,000,000.00
筹资活动现金流出小计	405,036,394.16	343,158,861.84
筹资活动产生的现金流量净额	-265,036,394.16	-128,158,861.84
<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>	-26,850,356.03	179,271,279.42
加：期初现金及现金等价物余额	116,958,679.91	71,580,967.15
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	90,108,323.88	250,852,246.57

法定代表人：钟虹光

主管会计工作负责人：刘炜

会计机构负责人：刘炜

#### 4.2 审计报告

若季度报告经过注册会计师审计，则附录应披露审计报告正文。

适用 不适用