

江西中江地产股份有限公司

600053

2013 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、 大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、 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：公司拟以 2013 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，占当年实现归属于母公司股东的净利润的 33.91%。公司拟不实施送股和资本公积金转增股本，剩余可分配利润留存下一年度。

该利润分配预案尚需公司 2013 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..... | 3 |
| 第二节 | 公司简介..... | 4 |
| 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..... | 19 |
| 第六节 | 股份变动及股东情况..... | 23 |
| 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..... | 34 |
| 第九节 | 内部控制..... | 37 |
| 第十节 | 财务会计报告..... | 38 |
| 第十一节 | 备查文件目录..... | 93 |

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 |
| 中江控股 | 指 | 江西中江控股有限责任公司 |
| 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 |
| 江中药业 | 指 | 江中药业股份有限公司 |
| 中磊会计师事务所 | 指 | 中磊会计师事务所有限责任公司 |
| 大信会计师事务所 | 指 | 大信会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 《公司章程》 | 指 | 《江西中江地产股份有限公司章程》 |
| 报告期、本期 | 指 | 2013 年 1 月 1 日至 2013 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：

公司已在本报告中描述存在的政策、项目、财务、运营等风险，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。

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 |
| 姓名 | 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 |
| 电话 | 0791-88666003 |
| 传真 | 0791-88666007 |
| 电子信箱 | 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 |
| 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 | 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

| | |
|-------------|-----------------|
| 注册登记日期 | 2013 年 6 月 5 日 |
| 注册登记地点 | 南昌市湾里区翠岩路 1 号 |
| 企业法人营业执照注册号 | 360000110004944 |
| 税务登记号码 | 360105158309980 |
| 组织机构代码 | 15830998-0 |

(二) 注册变更情况

| | |
|----------------|--|
| 报告期内注册变更情况 | <p>1、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。</p> <p>2、2013年9月11日，公司2013年第一次临时股东大会审议通过《关于修改<公司章程>的议案》，董事会成员人数变更为9名，独立董事变更为3名。</p> |
| 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、2013年9月12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、临2013-039）。 |

(三) 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年度报告中的公司基本情况。

(四) 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。

(五) 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 | 大信会计师事务所（特殊普通合伙） |
| | 办公地址 | 北京市海淀区知春路1号学院国际大厦15层 |
| | 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 | 2013 年 | 2012 年 | 本期比上年同期增减(%) | 2011 年 |
|------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| 营业收入 | 604,881,162.44 | 330,603,131.50 | 82.96 | 400,567,828.46 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 25,570,568.17 | 12,647,143.73 | 102.18 | 15,510,976.53 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 25,173,627.94 | 11,152,787.85 | 125.72 | 4,327,707.79 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 450,996,772.93 | 5,337,570.57 | 8,349.48 | 119,571,796.09 |
| | 2013 年末 | 2012 年末 | 本期末比上年同期末增减(%) | 2011 年末 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 809,921,356.22 | 793,021,604.05 | 2.13 | 780,374,460.32 |
| 总资产 | 2,828,016,671.69 | 2,986,445,010.52 | -5.30 | 2,757,909,832.64 |

(二) 主要财务数据

| 主要财务指标 | 2013 年 | 2012 年 | 本期比上年同期增减(%) | 2011 年 |
|-------------------------|---------|---------|--------------|---------|
| 基本每股收益(元/股) | 0.05898 | 0.02917 | 102.19 | 0.03578 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.05898 | 0.02917 | 102.19 | 0.03578 |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股) | 0.05807 | 0.02572 | 125.78 | 0.00998 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 3.19 | 1.61 | 增加 1.58 个百分点 | 2.01 |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%) | 3.14 | 1.42 | 增加 1.72 个百分点 | 0.56 |

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 | 2013 年金额 | 2012 年金额 | 2011 年金额 |
|--|------------|--------------|------------|
| 非流动资产处置损益 | -15,310.17 | -525.27 | -52,553.00 |
| 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 | 475,627.54 | 1,207,014.44 | 180,088.89 |

| | | | |
|-----------------------|------------|--------------|---------------|
| 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 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -32,475.28 | 505,241.70 | 1,390,126.14 |
| 所得税影响额 | -30,901.86 | -217,374.99 | -334,393.29 |
| 合计 | 396,940.23 | 1,494,355.88 | 11,183,268.74 |

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，在世界经济缓慢复苏的背景下，国内经济总体呈现运行平稳的态势，全年 GDP 同比增长 7.7%。在此大环境下，房地产市场继续延续 2012 年下半年以来的回暖走势，在自助性需求和改善性需求加速释放的刺激下，房地产开发投资、新开工增速继续提高，市场成交量和销售均价持续小幅上扬，但增速和涨幅却已呈现收窄之态势。

据国家统计局发布数据显示，2013 年全国房地产开发投资 86,013 亿元，比上年增长 19.8%，其中住宅投资增长 19.4%；全年房地产开发企业土地购置面积 38,814 万平方米，比上年增长 8.8%；房屋新开工面积 201,208 万平方米，比上年增长 13.5%，其中住宅新开工面积增长 11.6%；全国商品房销售面积 130,551 万平方米，比上年增长 17.3%，其中住宅销售面积增长 17.5%。

（一）公司总体经营情况

报告期内，公司以“朴实厚重，志存高远”的企业核心文化为指导，以“团结一心，激情奉献，奋力实现新跨越”为工作方针，继续秉持“品质为先、精益求精”的经营理念，深耕于南昌本土，聚焦“紫金城”项目，全面促进公司生产经营健康发展。

2013 年，公司紧紧围绕年度经营目标，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，严控成本费用，提升项目管控水平，巩固内控成果，全年共计实现营业收入 6.05 亿元，同比增长 82.96%；营业成本 4.95 亿元，同比增长 94.97%；营业利润 3.5 亿元，同比增长 130.8%；净利润 2,557 万元，同比增长 102.18%。

1、紧抓销售、促回收款

报告期内，公司充分抓住市场机遇，坚持以客户需求为导向，充分贴近客户，深入挖掘客户需求，继续主打“紫金城”的文化品牌、绿色环保及学区房概念，为客户提供高品质的产品，实现“量”与“质”的同步飞跃。

销售方面，公司以紫金城中央公园组团全新形象面市，围绕核心区、赣江畔、公园内、学区房四大核心卖点进行有节奏的市场推广，通过多批次、少批量的“小步快跑”营销策略，超额提前完成年初制定的经营目标，有效提升了“紫金城”的整体市场影响力和美誉度。

回款方面，公司在狠抓销售的同时，积极推动“紫金城”剩余房源的去化工作，严格按照回款政策及时优化合同备案和银行按揭放款等手续，大力加速房款回笼，保障“紫金城”三期住宅项目的正常开发与建设。

2、稳推工程、严控成本

报告期内，公司严格执行施工计划，全力推进“紫金城”住宅三期项目的开发建设进度，进

一步加强对总包单位、分包单位及监理公司的监管力度，紧抓工程质量，对工程质量管理上易出现的问题进行分析、总结、梳理、预防，有效提升项目的建设效率，形成专业化、规范化、系统化、安全化的工程管理模式。2013 年度，公司无一例重大安全生产责任事故发生。

在成本控制上，公司一方面在原有资金预算的基础上，大力推行每月资金计划管理及资金使用偏差分析，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的良性循环，降低管控成本，全面提升公司资金使用效率；另一方面，通过与多家金融机构深入发展长期战略合作关系，进一步优化融资结构，有效降低资金使用成本，为公司的业务发展提供有力支持。

3、打造团队、建设内控

公司本着“公开、公平、公正”的用人原则，关心人才，尊重人才，用好人才，留住人才，建设具有吸引人才、凝聚人才的机制和环境，不断激发全体员工的工作积极性和责任心，进一步提高公司的软实力，全面提升公司核心竞争力。

报告期内，公司遵循全面性、重要性和成本效益的原则，对内控管理体系和评价机制进行再次的梳理、完善和修正，并通过定期的风险评估识别出新的风险因素，有针对性的制定防范措施，改进控制流程，进一步提高风险管控水平，夯实内控基础，促进管理流程的更加规范。同时，通过加强培训、积极宣传、内控竞赛等方式不断提高全体员工的内控观念和风险防控意识，构建全体员工共同参与内控建设的良好氛围。

4、彰显责任、回报社会

报告期内，公司牢固树立“以人为本”的科学理念，依据国家相关规定和标准，从社会保障、健康、民主等方面，全方位的大力保障员工的合法权益，为员工构建完善的社会保障体系，进一步提高公司凝聚力。在保障员工合法权益的同时，公司不忘回报社会，组织开展了多次关爱社会的主题活动，例如帮助贫困家庭走出困境、探望孤寡老人等等，让这些弱势群体感受到社会的温暖，为共建和谐社会贡献绵薄之力，用最大的努力回报社会给予企业的滋养。

(一) 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 | 604,881,162.44 | 330,603,131.50 | 82.96 |
| 营业成本 | 494,965,407.35 | 253,873,344.78 | 94.97 |
| 销售费用 | 25,324,097.23 | 24,833,021.03 | 1.98 |
| 管理费用 | 16,612,267.43 | 14,648,615.64 | 13.41 |
| 财务费用 | -771,551.64 | 1,144,675.57 | -167.40 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 450,996,772.93 | 5,337,570.57 | 8,349.48 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -2,349,163.10 | -611,549.00 | -284.13 |

| | | | |
|---------------|-----------------|----------------|-----------|
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -403,269,897.07 | -14,212,937.36 | -2,737.34 |
|---------------|-----------------|----------------|-----------|

2、 收入

(1) 主要销售客户的情况

单位:元

| 客户名称 | 营业收入总额 | 占公司全部营业收入的比例 |
|------------------|---------------|--------------|
| 公司前五名客户的营业收入情况合计 | 38,157,088.00 | 6.30% |

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 | 房地产 | 490,800,223.93 | 99.16 | 250,664,476.39 | 98.74 | 95.80 |
| 物业出租 | 物业出租 | 4,165,183.42 | 0.84 | 3,208,868.39 | 1.26 | 29.80 |
| 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 | 房地产 | 490,800,223.93 | 99.16 | 250,664,476.39 | 98.74 | 95.80 |
| 物业出租 | 物业出租 | 4,165,183.42 | 0.84 | 3,208,868.39 | 1.26 | 29.80 |

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 |
|-------|--------------|--------------|----------|--------------------------|
| 财务费用 | -771,551.64 | 1,144,675.57 | -167.40 | 主要系利息收入较上期增加所致。 |
| 所得税费用 | 9,112,497.07 | 3,821,147.81 | 138.48 | 主要系本期利润总额增长，所得税费用相应增加所致。 |

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 | 450,996,772.93 | 5,337,570.57 | 8,349.48 | 主要是本报告期商品房销售回款增加所致。 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -2,349,163.10 | -611,549.00 | -284.13 | 主要是本报告期购建固定资产增加所致。 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -403,269,897.07 | -14,212,937.36 | -2,737.34 | 主要是本报告期归还部分银行借款及关联方借款所致。 |

(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 | 598,942,470.13 | 490,800,223.93 | 18.06 | 83.60 | 95.80 | 减少 5.10 个百分点 |

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 (%) |
|-----|----------------|---------------|
| 南昌市 | 598,942,470.13 | 83.60 |

(三) 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 (%) |
|-------------|----------------|------------------|----------------|------------------|---------------------|
| 货币资金 | 127,957,775.37 | 4.52 | 81,857,039.78 | 2.74 | 56.32 |
| 应收账款 | 889,473.60 | 0.03 | 486,385.75 | 0.02 | 82.87 |
| 长期待摊费用 | 780,168.12 | 0.03 | 1,253,521.68 | 0.04 | -37.76 |
| 应付账款 | 51,558,528.19 | 1.82 | 17,634,086.17 | 0.59 | 192.38 |
| 预收款项 | 597,302,906.15 | 21.12 | 453,755,569.82 | 15.19 | 31.64 |
| 应付职工薪酬 | 4,468,977.15 | 0.16 | 2,209,177.43 | 0.07 | 102.29 |
| 应交税费 | -35,275,888.84 | -1.25 | 5,148,663.57 | 0.17 | -785.15 |
| 一年内到期的非流动负债 | 72,000,000.00 | 2.55 | 230,000,000.00 | 7.70 | -68.70 |

(1) 货币资金期末余额 12,795.78 万元,较上年末增加 4,610.07 万元,增长幅度 56.32%,主要系预收售楼款增加所致。

(2) 应收账款期末余额 88.95 万元,较上年末增加 40.31 万元,增长幅度 82.87%,系本期期末未收的租赁款增加所致。

(3) 长期待摊费用期末余额 78.02 万元,较上年末减少 47.34 万元,下降幅度 37.76%,系本期摊销完毕办公室装修费用所致。

(4) 应付账款期末余额 5,155.85 万元,较上年末增加 3,392.44 万元,增长幅度 192.38%,主要系期末暂估工程款所致。

(5) 预收款项期末余额 59,730.29 万元,较上年末增加 14,354.73 万元,增长幅度 31.64%,主要是系预收售楼款增加所致。

(6) 应付职工薪酬期末余额 446.90 万元, 较上年末增加 225.98 万元, 增长幅度 102.29%, 主要系本期营业收入增长, 应付职工薪酬相应增加所致。

(7) 应交税费期末余额-3,527.59 万元, 较上年末减少 4,042.46 万元, 下降幅度 785.15%, 系项目预售收入预缴税金增加所致。

(8) 一年内到期的非流动负债期末余额 7,200 万元, 较上年末减少 15,800 万元, 下降幅度 68.70%, 系项目开发一年内到期的长期借款减少所致。

(四) 核心竞争力分析

公司作为江西省内唯一一家房地产上市企业, 始终秉持"品质为先、精益求精"的经营理念, 坚持以市场、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, 凸显公司核心竞争力和综合实力。

公司多年深耕于南昌本土, 具备区域深耕优势, 拥有良好的品牌影响力, "紫金城"品牌形象早已获得南昌市场特别是高端客户的高度认可。公司虽然现仅有"紫金城"一个项目, 但也正因为如此, 公司更是致力于将"紫金城"品牌打造成为南昌房地产行业的第一品牌。公司充分利用"紫金城"地处美丽赣江的景观优势, 采用 27 种节能环保技术将"紫金城"全力建设成为南昌首屈一指的绿色环保和智能小区, 尤其是在小区内倾力打造的近三万平方米的中央景观公园, 更是最大程度地满足追求完美、亲近自然的高素质人居需求。

(五) 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、 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

十八届三中全会提出，市场化在资源配置中将起着"决定性"作用，这表明政府将从过去专门指向房地产的行政调控方式向长期制度化建设转变，政府旨在通过建立起"低端有保障，中端给市场，高端有抑制"的制度化长效机制来实现房地产市场的自我平衡，未来房地产市场将会更趋向于市场化，行政调控手段将会逐渐淡出市场，将会向着更加尊重市场的角度发展。

随着长效机制的逐步推进，我们认为，2014 年房地产行业发展仍将呈现城市格局的分化局面，不同城市的房地产市场分化将进一步加剧。一方面，一线城市和热点二线城市供不应求的压力将在一定时间内继续存在，房价上涨压力依然突出；另一方面，三、四线城市将会积累较大风险，并面临着巨大的去化压力，需警惕供应过剩和价格下行风险。

但从长期来看，加速的城镇化进程及日益增长的改善型需求将为房地产市场的持续发展提供动力。李克强总理多次表示：今后一、二十年中国城镇化率将不断提高，每年将有相当数量的农村富余劳动力及人口转移到城市，城镇化是扩大内需的最大潜力。这意味着，促进城镇化是中国经济增长过程中不可逆转的趋势，是未来中国的一个重要国策，新型城镇化的改革推进将根本改变我国城乡格局、城市格局从而改变房地产市场格局，这将为房地产行业带来新的投资和发展机遇。

(二) 公司发展战略

公司坚持以"朴实厚重，志存高远"的企业文化为指导，以"规范管理、严控成本、稳步发展"为经营方针，以"快速开发、快速回笼"的开发销售模式，立足江西红色土壤，苦练内功，切实提高项目运营和成本的管控能力，增强持续盈利能力和商业运作能力，扩大"紫金城"品牌的市场影响力和辐射半径，全面提升公司的市场竞争能力和核心竞争力。

(三) 经营计划

2014 年，公司将根据公司现有的项目优势，不断提升公司项目管控水平，稳步构建房地产自主开发、投资服务、项目合作、协同发展的业务模式，实现公司在物业销售、品牌建设、经营开发、工程建设等方面的大幅提升，全面促进公司持续、健康发展。

2014 年，公司将力争实现商品房销售签约面积 6.8 万平方米，实现销售签约收入 7.5 亿元，费用不超过 0.6 亿元。

1、稳抓开发销售，提升品牌形象。坚持以客户需求为导向，紧密围绕公司经营目标，制定适应市场需求及“紫金城”三期项目特点的销售方案，加强销售管理力度，完善销售管理流程，

强化销售节点，加快销售进度和资金回笼；充分挖掘现有优势市场并精耕细作，增强和扩大“紫金城”品牌的深度和纵度影响力，形成良好的口碑传递效应，实现公司经营业绩的稳健增长。

2、推进项目建设，打造“三精”模式。全面推进“紫金城”住宅三期的项目建设及四期住宅的规划报建工作，合理统筹开发计划，重点加强和完善项目建设、安全生产的各个环节，确保“紫金城”三期住宅项目的部分楼盘在年内能达到交付标准；紧密关注房地产市场走向和城镇化建设持续推进对市场的影响，推出更加符合市场刚性需求的产品，高效推进项目建造过程的“精心、精细、精品”的“三精”管理模式，全面提升产品的核心竞争力。

3、强化预算体系，严格成本控制。进一步强化全面预算管理体系，将预算指标分解到各部门，明确各项经营活动需围绕预算体系严格执行，做到年初有预算、年中有跟进、年末有考核，全面提高项目成本管控能力，切实推进成本控制，有效提升经营效益。

4、完善内控体系，坚持以人为本。继续健全和完善内部控制体系建设，持续梳理和完善公司项目管理流程，加强规范化职能管理，全面提升企业的风险防范能力，实现公司目标管理的标准化、制度化、规范化，提升公司的规范运作水平；树立“以人为本”的科学理念，建立全面科学的人力资源管理体系，实现薪酬水平和薪酬管理的市场化，力求体现效益原则和职位价值原则，发挥保障和激励的双重功效。

(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

2014 年，公司将根据实际业务需要，通过自有资金、销售回款、银行贷款、信托贷款、大股东资金支持等多种融资渠道筹集资金，以满足公司项目建设的资金需求。经初步测算，2014 年，公司拟向各金融机构及控股股东申请新增融资额度为 11 亿元（具体融资金额将视公司运营资金的实际需求来确定）。

(五) 可能面对的风险

1、宏观经济及政策风险

我国房地产调控正处在从行政调控向市场化长效机制转变的过渡期，市场化改革和长效机制的建立不可能一蹴而就。在改革的过渡期内，房地产行业政策的调整趋势仍具有一定的不确定性，不同地区的行业政策将趋于差异化，这将对公司取得预期经营成果产生较大影响。

应对措施：面对房地产调控趋于市场化的具体情况，公司将加强对行业政策的分析和研究，并根据南昌市场的发展及公司项目实际运作情况，全力推进公司“规范管理、严控成本、稳步发展”的经营方针，加大销售力度，实现公司健康发展。

2、项目单一风险

公司目前开发的项目仅有“紫金城”一个项目，该项目的开发、销售情况直接决定公司未来

几年的经营业绩和利润。随着公司房地产开发规模的不断扩大，公司必将面临土地储备不足及可持续发展经营能力下降的风险。

应对措施：“紫金城”项目占地面积较大，其中“红郡”住宅项目共有五期规划，公司目前正在开发销售红郡的第三期。公司将在做好现有项目的基础上，充分利用熟悉本地市场的优势，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探索新的发展机遇，拓展多层次的市场。

3、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，公司一方面通过加强全面预算管理，提高资金使用效率，严格控制费用支出，增强资金使用的合理性与计划性；另一方面，积极拓宽和创新融资渠道，合理利用融资杠杆规模，确保公司经营发展的资金需求。

4、运营风险

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，蕴藏着一定的经营风险。

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，并形成了一整套完善的内控管理和内控评价体系。在项目开发建设中，公司将继续加强与总包单位、分包单位及监理公司的监管力度，缩短开发周期，加大项目和成本管控力度，切实提高运营能力，防范运营风险。

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

√ 不适用

(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

报告期内，公司以截至 2012 年 12 月 31 日的总股本 43,354.08 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.2 元（含税），派发的现金红利总额为 8,670,816 元，占当年实现归属于母公司股东净利润的 68.56%。不实施资本公积金转增股本。2013 年 6 月 8 日，公司披露了 2012 年度利润分配方案实施公告，股权登记日为 2013 年 6 月 18 日，除息日为 2013 年 6 月 19 日，该项分红派息工作已于 2013 年 6 月 25 日实施完毕。

2014 年 4 月，根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号--上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43）的要求及中国证监会江西监管局的有关文件精神，结合公司实际情况，对《公司章程》中关于现金分红的相关条款进行了调整，明确了现金分红在利润分配中的优先顺序，并制订了《公司未来三年（2014-2016 年）股东回报规划》。该事项已提交公司第六届董事会第四次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。

通过不断的修订与完善，公司建立了持续、清晰和透明的决策机制和分红政策，有助于投资者形成明确的预期。

(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(%) |
|--------|---------------|------------------|--------------|--------------|------------------------|---------------------------|
| 2013 年 | 0 | 0.2 | 0 | 8,670,816.00 | 25,570,568.17 | 33.91 |
| 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 |

五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

1、切实保障员工权益，尽力承担社会责任

公司坚持以“以人为本”的科学理念，贯彻“员工是公司最宝贵的资源和财富，是企业发展的基石”的思想，切实维护员工基本权益，致力为员工营造安全健康的工作环境，努力实现公司价值与员工价值相统一。

报告期内，公司认真遵守《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国合同法》相关法律法规，建立了相对完善的用工管理制度、福利制度、奖惩制度、职业培训制度，同时为员工构建了完善的社会保障体系，最大限度地保障员工各项合法权益。

2、努力维护公共关系，致力发展公益事业

社会是企业赖以生存的土壤，企业根植于社会，回报社会是企业应尽的责任。公司将促进经济与社会进步、企业与社会和谐共生视为公司的发展目标。

报告期内，公司积极组织开展了一系列环境保护和关注弱势群体的公益事业。如定期组织公司员工做公益劳动，以保护环境为己任；如组织开展“关爱老人，送温暖”的主题活动，旨在扶危救困，让困难群众和弱势群体感受到社会的温暖。我们坚信，公司惟有不断提高社会责任履行能力，才能实现企业与社会、企业与环境和谐发展。

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、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> |

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 |
| 中江集团 | 控股股东 | | | | 514,373,564.35 | 419,449,267.39 | 933,822,831.74 |
| 江中集团 | 关联人(与公司同一董事长) | | | | 492,978,685.62 | -492,173,333.33 | 805,352.29 |
| 中江控股 | 关联人(与公司同一董事长) | | | | 0 | 1,500,000 | 1,500,000 |
| 合计 | | | | | 1,007,352,249.97 | -71,224,065.94 | 936,128,184.03 |
| 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。③中江集团为江中集团实施存续式分立后新设立的公司，成为公司的控股股东，并继承了上述承诺。 | | | | | |
| 关联债权债务清偿情况 | | 报告期内，公司归还江中集团欠款共计 4.92 亿。 | | | | | |
| 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> <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，故中江集团继承了该债权及承诺。 |
| 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。 | |

九、 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

| 是否改聘会计师事务所： | 是 | |
|--------------|----------|----------|
| | 原聘任 | 现聘任 |
| 境内会计师事务所名称 | 中磊会计师事务所 | 大信会计师事务所 |
| 境内会计师事务所报酬 | 35 | 0 |
| 境内会计师事务所审计年限 | 16 | 1 |

| | 名称 | 报酬 |
|--------------|----------|----|
| 内部控制审计会计师事务所 | 大信会计师事务所 | 0 |

注：报告期内，公司支付给中磊会计师事务所 2012 年财务报告审计费用 35 万元、2012 年内控审计费用 25 万元。大信会计师事务所 2013 财务报告审计费用、2013 年内控审计费用将在 2014 年支付。

报告期内，公司分别收到中磊会计师事务所和大信会计师事务所来函，中磊会计师事务所江西分所专业团队拟整体加入大信会计师事务所。

鉴于此，为保持公司外部审计工作的连续性和稳定性，经公司 2012 年度股东大会审议批准，

公司聘请大信会计师事务所担任公司 2013 年度审计机构，负责本公司年度财务报告审计、内部控制审计及相关专项审计工作，中磊会计师事务所将不再担任公司 2013 年度审计机构。

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

2013 年 4 月 18 日，公司接控股股东中江集团的通知，江西省国资委已将中江集团 48.815% 国有股权无偿划转至中江控股，并办理完毕工商变更登记手续。

2013 年 4 月 23 日，公司接控股股东中江集团的通知，中江控股与江西中医药大学（以下统一简称：转让方）将合计持有的中江集团 51% 股权在江西省产权交易所公开挂牌转让，最终因未有意向受让人摘牌，导致该次股权转让挂牌无法成交。

2013 年 12 月 27 日，转让方再次委托江西省产权交易所公开挂牌转让中江集团的 51% 股权。2013 年 12 月 30 日，该产权转让项目正式对外公开挂牌，但最终因意向受让人未取得合格竞买人资格而致使本次股权挂牌无法成交（详见公司于 2013 年 4 月 24 日、2013 年 5 月 23 日、2013 年 12 月 28 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 1 月 25 日、2014 年 2 月 15 日、2014 年 2 月 18 日、2014 年 3 月 18 日、2014 年 3 月 22 日刊登在《上海证券报》及上海证券交易所网站的临时公告，编号：临 2013-016、临 2013-023、临 2013-045、临 2013-046、临 2014-005、临 2014-013、临 2014-014、临 2014-020、临 2014-021）。

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 |

2、 股份变动情况说明

报告期内，本公司股份无变动情况。

(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 | | 14,612 | | 年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数 | | 14,984 | |
|------------------|---|---------|-------------|-----------------------|-------------|------------|------------|
| 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 | 98,000,000 |
| 康江文 | 未知 | 0.54 | 2,328,745 | 2,313,745 | 0 | 未知 | |
| 杨杉 | 未知 | 0.53 | 2,315,118 | 0 | 0 | 未知 | |
| 崔檣 | 未知 | 0.49 | 2,142,977 | 485,200 | 0 | 未知 | |
| 崔伯良 | 未知 | 0.27 | 1,184,901 | 0 | 0 | 未知 | |
| 杨树军 | 未知 | 0.23 | 985,000 | 5,000 | 0 | 未知 | |
| 宣洁伟 | 未知 | 0.22 | 963,000 | 963,000 | 0 | 未知 | |
| 韩永强 | 未知 | 0.21 | 930,000 | 100,000 | 0 | 未知 | |
| 张琦 | 未知 | 0.19 | 810,630 | 810,630 | 0 | 未知 | |
| 朱金山 | 未知 | 0.19 | 806,508 | 156,508 | 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 | | | |
| 康江文 | 2,328,745 | | | 人民币普通股 2,328,745 | | | |
| 杨杉 | 2,315,118 | | | 人民币普通股 2,315,118 | | | |
| 崔檣 | 2,142,977 | | | 人民币普通股 2,142,977 | | | |
| 崔伯良 | 1,184,901 | | | 人民币普通股 1,184,901 | | | |
| 杨树军 | 985,000 | | | 人民币普通股 985,000 | | | |
| 宣洁伟 | 963,000 | | | 人民币普通股 963,000 | | | |
| 韩永强 | 930,000 | | | 人民币普通股 930,000 | | | |
| 张琦 | 810,630 | | | 人民币普通股 810,630 | | | |
| 朱金山 | 806,508 | | | 人民币普通股 806,508 | | | |
| 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。 | | | | | | |

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

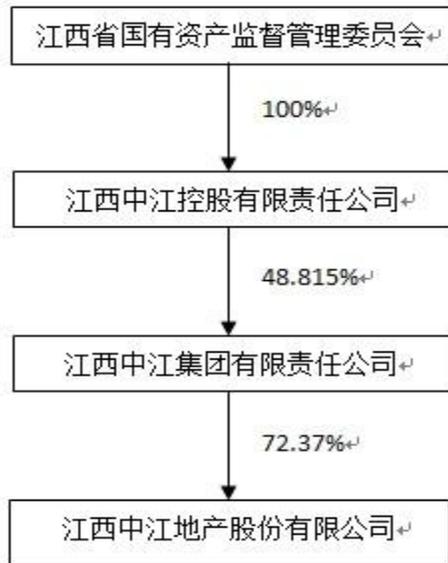
| | |
|--------------------------|--|
| 名称 | 江西中江集团有限责任公司 |
| 单位负责人或法定代表人 | 钟虹光 |
| 成立日期 | 2011年3月29日 |
| 组织机构代码 | 57117334-3 |
| 注册资本 | 15,000 |
| 主要经营业务 | 行业投资、商业运营、酒店管理、国内贸易 |
| 经营成果 | 截至2013年12月31日,中江集团实现营业收入5.98亿元,净利润-1,930万元(未经审计)。 |
| 财务状况 | 截至2013年12月31日,中江集团总资产28.46亿元,净资产6.29亿元(未经审计)。 |
| 现金流和未来发展战略 | 截至2013年12月31日,公司经营活动产生的现金流量净额9,741.18万元(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、国内贸易等方面,未来公司将专注商业运营管理。 |
| 报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况 | 无 |

(二) 实际控制人情况

1、 法人

| | |
|--------|----------------|
| 名称 | 江西省国有资产监督管理委员会 |
| 组织机构代码 | 74197668-4 |

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

2013 年 4 月 18 日，公司接到控股股东中江集团的通知，为推进中江集团国有股权对外转让的改制工作，江西省国资委将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，公司控股股东和实际控制人均不发生变化。

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 | 55 | 2013年9月11日 | 2016年9月11日 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| 易敏之 | 董事 | 男 | 56 | 2013年9月11日 | 2016年9月11日 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| 邓跃华 | 董事 | 男 | 55 | 2013年9月11日 | 2016年9月11日 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| 卢小青 | 董事 | 女 | 45 | 2013年9月11日 | 2016年9月11日 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| 刘殿志 | 董事 | 男 | 52 | 2013年9月11日 | 2016年9月11日 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| 刘为权 | 董事 | 男 | 43 | 2013年9月11日 | 2016年9月11日 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| 吴明辉 | 独立董事 | 男 | 69 | 2013年9月11日 | 2014年10月15日 | 0 | 0 | 0 | | 4.5 | 0 |
| 章卫东 | 独立董事 | 男 | 51 | 2013年9月11日 | 2016年9月11日 | 0 | 0 | 0 | | 4.5 | 0 |
| 李悦 | 独立董事 | 男 | 39 | 2013年9月11日 | 2016年9月11日 | 0 | 0 | 0 | | 4.5 | 0 |
| 刘耀明 | 监事会主席 | 男 | 52 | 2013年9月11日 | 2016年9月11日 | 600 | 600 | 0 | | 0 | 0 |
| 陈晏燕 | 监事 | 女 | 50 | 2013年9月11日 | 2016年9月11日 | 0 | 0 | 0 | | 1.2 | 0 |
| 付传明 | 职工监事 | 男 | 41 | 2013年9月11日 | 2016年9月11日 | 0 | 0 | 0 | | 29.1 | 0 |
| 万云保 | 副总经理 | 男 | 42 | 2013年4月25日 | 2013年9月10日 | 0 | 0 | 0 | | 39.4 | 0 |
| | 总经理 | 男 | 42 | 2013年9月11日 | 2016年9月11日 | | | | | | |
| 刘炜 | 财务总监 | 男 | 38 | 2014年2月10日 | 2016年9月11日 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| 王芳 | 董事会秘书 | 女 | 38 | 2013年9月11日 | 2016年9月11日 | 0 | 0 | 0 | | 16.4 | 0 |
| 廖礼村 | 董事(离任) | 男 | 60 | 2010年4月23日 | 2013年9月10日 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| 徐铁君 | 独立董事(离任) | 男 | 61 | 2010年4月23日 | 2013年9月10日 | 0 | 0 | 0 | | 3.38 | 0 |
| 王大庆 | 总经理(离任) | 男 | 49 | 2011年9月6日 | 2013年9月2日 | 0 | 0 | 0 | | 45 | 0 |
| 田东礼 | 财务总监(离任) | 男 | 38 | 2011年9月6日 | 2014年2月10日 | 0 | 0 | 0 | | 60.4 | 0 |
| 合计 | / | / | / | / | / | 600 | 600 | 0 | / | 208.38 | 0 |

钟虹光先生：历任江中制药厂厂长、江中集团董事长、总经理；现任中江控股董事长、总经理，江中集团党委书记、董事长，中江集团董事长，江中药业董事长、总经理，本公司董事长。

易敏之先生：历任江中制药厂副厂长，江中集团常务副总经理，江中药业总经理；现任中江控股董事，江中集团董事、常务副总经理，中江集团和江中药业董事，本公司董事。

邓跃华先生：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；现任中江控股董事，江中集团董事、副总经理，中江集团和江中药业董事，本公司董事。

卢小青女士：历任江西江中制药厂办公室主任，江中药业人力资源总监；现任中江控股董事，江中集团董事、党委副书记、人力资源总监，中江集团和江中药业董事，本公司董事。

刘殿志先生：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，江中集团法务部部长；现任中江控股董事，江中集团董事、法务总监，中江集团和江中药业董事，本公司董事。

刘为权先生：历任江中药业财务部长、财务总监，江中集团财务部长，江中置业财务负责人，本公司财务总监；现任中江控股董事，江中集团董事、财务总监，中江集团和江中药业董事，本公司董事。

吴明辉先生：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。

章卫东先生：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、江西铜业股份有限公司、深圳爱施德股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

李悦先生：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）；现任清华大学五道口金融学院金融硕士研究生指导教师，中文天地出版传媒股份有限公司、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。

刘耀明先生：历任江中制药厂副厂长，江中集团研发部部长、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；现任中江控股董事，江中集团董事、工会主席、纪检书记，中江集团董事，本公司监事会主席。

陈晏燕女士：历任江中日化厂，江中饮料厂财务经理，江中制药有限责任公司税务经理、工会分会主席；现任江中药业项目总监，本公司监事。

付传明先生：历任江西省财政厅投资评审中心造价工程师，江中置业工程造价主管；现任

本公司成控部经理、职工监事。

万云保先生：历任太原万达广场商业管理有限公司总经理，南昌轨道交通集团有限公司开发事业部部长、土地储备中心主任，南昌轨道交通地产开发有限公司总经理，大连一方集团南昌一方房地产开发有限公司江西区域副总经理，本公司副总经理；现任本公司总经理。

刘炜先生：历任本公司财务经理，江中集团财务经理、高级审计经理，江中集团、中江集团职工监事；现任本公司财务总监。

王芳女士：历任本公司证券部专员，证券事务代表；现任本公司董事会秘书。

廖礼村先生：2013 年 9 月 11 日因任期届满而离职。

徐铁君先生：2013 年 9 月 11 日因任期届满而离职。

王大庆先生：2013 年 9 月 2 日辞职。

田东礼先生：2014 年 2 月 10 日对其进行岗位调整。

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 | 中江集团 | 董事长 | 2011 年 4 月 1 日 | |
| 易敏之 | 中江集团 | 董事 | 2011 年 4 月 1 日 | |
| 邓跃华 | 中江集团 | 董事 | 2011 年 4 月 1 日 | |
| 卢小青 | 中江集团 | 董事 | 2011 年 4 月 1 日 | |
| 刘殿志 | 中江集团 | 董事 | 2011 年 4 月 1 日 | |
| 刘为权 | 中江集团 | 董事 | 2011 年 4 月 1 日 | |
| 刘耀明 | 中江集团 | 董事 | 2011 年 4 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 | 中江控股 | 董事长、总经理 | 2013年3月15日 | |
| | 江中集团 | 董事长、党委书记 | 2011年3月1日 | |
| | 江中药业 | 董事长、总经理 | 2012年5月4日 | 2015年5月4日 |
| 易敏之 | 中江控股 | 董事 | 2013年3月15日 | |
| | 江中集团 | 董事、常务副总经理 | 2011年3月1日 | |
| | 江中药业 | 董事 | 2012年5月4日 | 2015年5月4日 |
| 邓跃华 | 中江控股 | 董事 | 2013年3月15日 | |
| | 江中集团 | 董事、副总经理 | 2011年3月1日 | |
| | 江中药业 | 董事 | 2012年5月4日 | 2015年5月4日 |
| 卢小青 | 中江控股 | 董事 | 2013年3月15日 | |
| | 江中集团 | 董事、党委副书记、 人力资源总监 | 2011年3月1日 | |
| | 江中药业 | 董事 | 2012年5月4日 | 2015年5月4日 |
| 刘殿志 | 中江控股 | 董事 | 2013年3月15日 | |
| | 江中集团 | 董事、法务总监 | 2011年3月1日 | |
| | 江中药业 | 董事 | 2012年5月4日 | 2015年5月4日 |
| 刘为权 | 中江控股 | 董事 | 2013年3月15日 | |
| | 江中集团 | 董事、财务总监 | 2011年3月1日 | |
| | 江中药业 | 董事 | 2012年5月4日 | 2015年5月4日 |
| 刘耀明 | 中江控股 | 董事 | 2013年3月15日 | |
| | 江中集团 | 董事 | 2011年3月1日 | |
| | | 纪检书记 | 2013年12月3日 | |
| | | 工会主席 | 2011年1月26日 | |
| 陈晏燕 | 江中药业 | 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 | 独立董事 | 2011年5月18日 | 2014年5月18日 |
| | 江西洪都航空工业股份有限公司 | | 2013年1月15日 | 2016年1月15日 |
| | 江西铜业股份有限公司 | | 2012年6月19日 | |
| | 深圳爱施德股份有限公司 | | 2013年10月15日 | |
| | 江西财经大学会计学院 | 院长 | | |
| 吴明辉 | 诚志股份有限公司 | 独立董事 | 2011年6月3日 | 2014年6月3日 |
| | 赣粤高速股份有限公司 | | 2012年9月2日 | |
| | 安源煤业集团股份有限公司 | | 2012年2月16日 | 2015年2月16日 |
| 李悦 | 河南瑞贝卡发制 | | 2012年4月27日 | 2015年4月27日 |

| | | | | |
|--|----------------|---------|------------------|--|
| | 品股份有限公司 | | | |
| | 中文天地出版传媒股份有限公司 | 独立董事 | 2013 年 11 月 11 日 | |
| | 清华大学五道口金融学院 | 研究生指导教师 | | |

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 | 以公司年初制定的经营计划为基础，以公司经营目标为导向，年终结合目标责任制要求进行绩效考核，根据绩效考核情况最终确定其报酬。 |
| 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 208.38 万元（税前）。 |

四、 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 |
|-----|-------|------|----------|
| 廖礼村 | 董事 | 离任 | 董事会换届 |
| 徐铁君 | 独立董事 | 离任 | 董事会换届 |
| 王大庆 | 总经理 | 离任 | 个人原因 |
| 万云保 | 总经理 | 聘任 | 董事会换届后聘任 |
| 王芳 | 董事会秘书 | 聘任 | 董事会换届后聘任 |

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

本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发展。

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 | 72 |
| 主要子公司在职员工的数量 | 0 |
| 在职员工的数量合计 | 72 |
| 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 | 23 |
| 技术人员 | 23 |
| 财务人员 | 7 |
| 行政人员 | 19 |
| 其他人员 | 0 |
| 合计 | 72 |
| 教育程度 | |
| 教育程度类别 | 数量(人) |
| 硕士及以上 | 5 |
| 本科 | 40 |
| 大专 | 20 |
| 大专以下 | 7 |
| 合计 | 72 |

(二) 薪酬政策

为适应公司战略发展需要，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，建立了一套适应市场竞争，体现责权分明，并兼顾内部公平的薪酬体系。

薪酬策略：

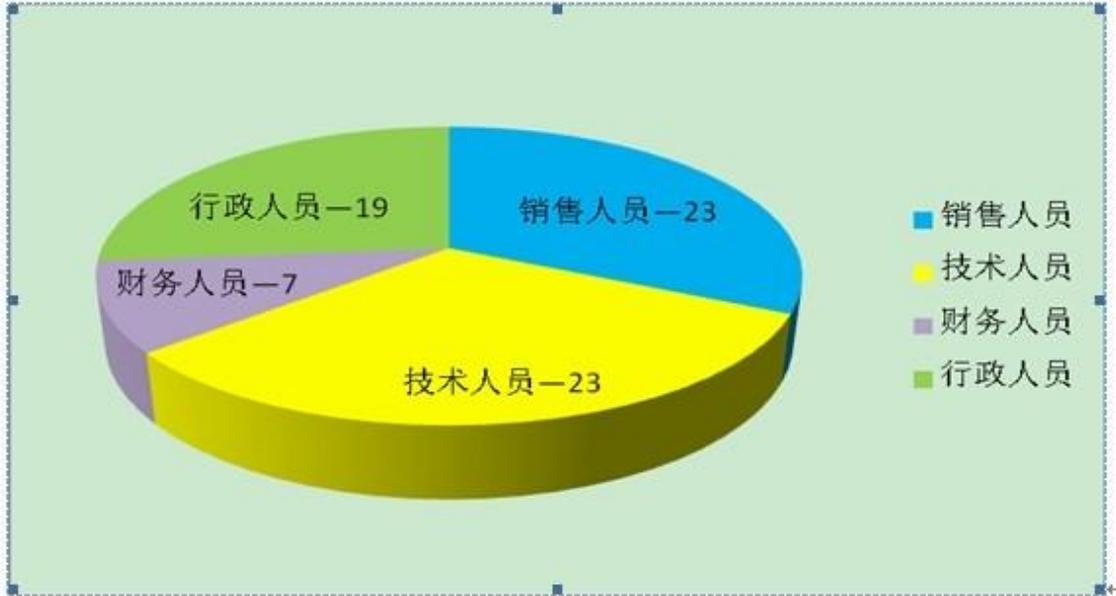
1、薪酬激励重点：核心经营管理人才、专业技术人才、营销人才、优秀骨干人才。对关键核心岗位及公司发展急需的专业技术人才采取薪酬领先策略，以免公司关键人才流失，同时吸引外部人才加入，为公司持续发展提供保障。

2、薪酬支付要素：以岗位价值和专业技能为基础，以业绩表现为核心，建立健全全员绩效考核体系。

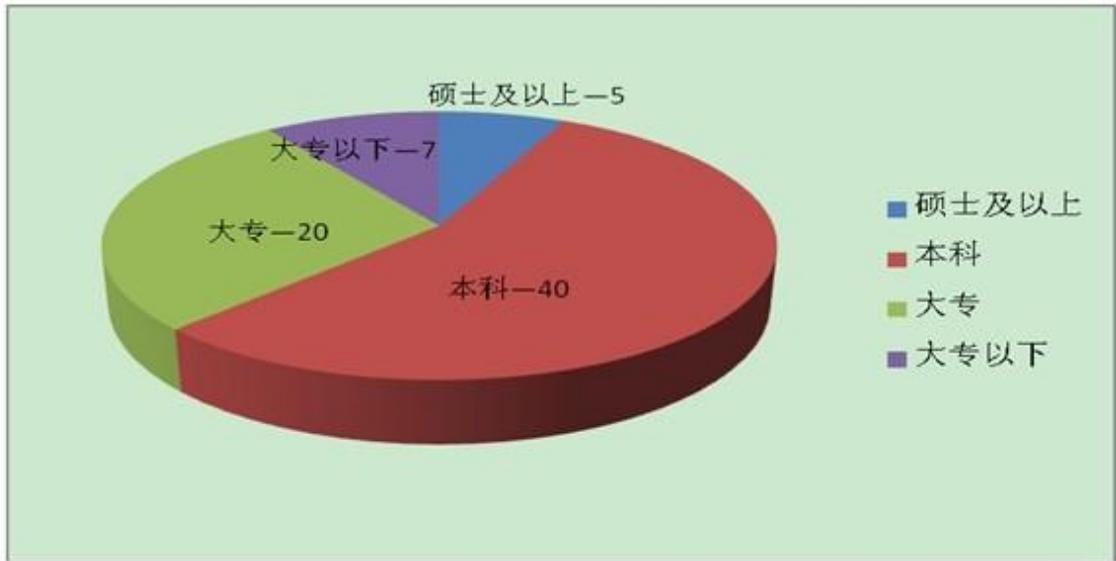
(三) 培训计划

为促进企业可持续发展，公司组织开展了内控优化、全员管理技能和专业岗位技能的相关培训活动。通过对全体员工的系列培训，进一步优化公司人才机构，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:



(六) 劳务外包情况

| | |
|-------------|---|
| 劳务外包的工时总数 | 0 |
| 劳务外包支付的报酬总额 | 0 |

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，公司按照《公司法》、《证券法》及其他证券法规的要求，不断完善法人治理结构，建立健全公司内部控制制度，提高公司规范运作水平。公司股东大会、董事会、监事会和经营层均按照要求认真履行职责，规范运作，公司治理结构的实际情况符合中国证监会发布的《上市公司治理准则》等规范性文件的要求。

内控建设。报告期内，公司根据《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制配套指引》等相关要求，紧扣企业管理特点和实际，结合公司规则建设的实效性，继续推进内部控制规范体系建设，使内控建设及完善持续化、常态化，全面提高公司的规范治理与风险防范水平。

内幕信息知情人登记管理制度的实施工作。公司始终高度重视内幕信息及知情人登记管理，并已经按照监管要求建立《内幕信息知情人登记管理制度》。报告期内，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。

投资者关系管理。报告期内，公司在江西证监局的组织下积极参加了投资者接待日活动，与广大投资者在网上进行了全面沟通与交流，另积极与投资者在"上证 E 互动"平台上就公司的相关经营情况进行互动，进一步促进了投资者对公司的了解和认同，切实保护投资者的合法权益。

公司治理是一项任重而道远的工作。公司将加快建立结构合理、机制健全、制度严密、运转高效的公司治理体系的脚步，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 |
|----------------|------------|--|------------|----------------|------------|
| 2012年度股东大会 | 2013年5月28日 | 2012年度董事会工作报告、2012年度监事会工作报告、2012年度财务决算报告、2012年度报告及其摘要、2012年度利润分配预案、关于修改《公司章程》的议案、关于聘请2013年度财务审计机构及内控审计机构的议案、关于拟对外转让海口艺立实业有限公司股权的议案 | 全部议案均获审议通过 | www.sse.com.cn | 2013年5月29日 |
| 2013年第一次临时股东大会 | 2013年9月11日 | 关于修改《公司章程》的议案、关于公司董事会换届选举的议案、关于公司监事会换届选举的议案。 | 全部议案均获审议通过 | www.sse.com.cn | 2013年9月12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 | 5 | 5 | 3 | 0 | 0 | 否 | 1 |
| 易敏之 | 否 | 5 | 5 | 3 | 0 | 0 | 否 | 2 |
| 邓跃华 | 否 | 5 | 5 | 3 | 0 | 0 | 否 | 1 |
| 卢小青 | 否 | 5 | 5 | 3 | 0 | 0 | 否 | 2 |
| 刘殿志 | 否 | 5 | 5 | 3 | 0 | 0 | 否 | 2 |
| 刘为权 | 否 | 5 | 5 | 3 | 0 | 0 | 否 | 2 |
| 吴明辉 | 是 | 5 | 5 | 3 | 0 | 0 | 否 | 2 |
| 章卫东 | 是 | 5 | 5 | 3 | 0 | 0 | 否 | 2 |
| 李悦 | 是 | 5 | 4 | 3 | 1 | 0 | 否 | 1 |
| 廖礼村 | 否 | 3 | 3 | 1 | 0 | 0 | 否 | 1 |
| 徐铁君 | 是 | 3 | 3 | 1 | 0 | 0 | 否 | 0 |

| | |
|----------------|---|
| 年内召开董事会会议次数 | 5 |
| 其中：现场会议次数 | 2 |
| 通讯方式召开会议次数 | 3 |
| 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。

(三) 其他

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、审核董事及高管的任职资格、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、董事会审计委员会在定期报告编制和披露过程中认真履行了监督、审核职能，同时加强与年审注册会计师的沟通，较好地完成了年度审计工作；对公司内部审计工作情况汇报及内控规范化体系实施相关工作听取汇报、进行检查并提出相关建议，最终形成了公司《2012 年度内部控制评价报告》；向董事会建议聘任大信会计师事务所（特殊普通合伙）为 2013 年度的财务报告审计机构和内部控制审计机构。

2、董事会提名委员会对公司第六届董事会董事候选人、公司总经理及其他高级管理人员的任职资格进行审核并发表意见，并同意提交公司董事会审议。

3、董事会薪酬与考核委员会对公司 2013 年度经营目标完成情况、高级管理人员履行职责情况、绩效考核以及薪酬情况等工作进行了讨论和审议，并形成了书面意见。

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

详见《公司 2013 年度内部控制评价报告》。

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请大信会计师事务所对 2013 年度内部控制有效性进行独立审计，并出具了标准无保留意见的《公司 2013 年内部控制审计报告》。

《公司 2013 年内部控制审计报告》详见上海证券交易所网站。

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大信会计师事务所注册会计师冯丽娟、李静审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、 审计报告

审 计 报 告

大信审字[2014]第 6-00038 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“贵公司”）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的资产负债表，2013 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贵公司管理层的责任，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中国注册会计师职业道德守则，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，贵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，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中 国 · 北 京

中国注册会计师：冯丽娟

中国注册会计师：李静

二〇一四年四月十一日

二、 财务报表

资产负债表
2013 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 | 127,957,775.37 | 81,857,039.78 |
| 交易性金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | 四-2 | 889,473.60 | 486,385.75 |
| 预付款项 | 四-3 | 60,444,429.76 | 81,730,448.98 |
| 应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 其他应收款 | 四-4 | 11,611,474.76 | 11,476,708.51 |
| 存货 | 四-5 | 2,470,767,239.54 | 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 | | 2,671,670,393.03 | 2,824,710,870.38 |
| 非流动资产: | | | |
| 可供出售金融资产 | | | |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | 四-7 | 1,750,000.00 | 1,956,823.79 |
| 投资性房地产 | 四-8 | 116,703,345.61 | 120,853,098.57 |
| 固定资产 | 四-9 | 35,676,259.38 | 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 | 四-10 | 780,168.12 | 1,253,521.68 |
| 递延所得税资产 | 四-11 | 1,436,505.55 | 2,043,937.71 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 156,346,278.66 | 161,734,140.14 |
| 资产总计 | | 2,828,016,671.69 | 2,986,445,010.52 |

| | | | |
|----------------------|------|------------------|------------------|
| 流动负债: | | | |
| 短期借款 | 四-13 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 |
| 交易性金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | 四-14 | 51,558,528.19 | 17,634,086.17 |
| 预收款项 | 四-15 | 597,302,906.15 | 453,755,569.82 |
| 应付职工薪酬 | 四-16 | 4,468,977.15 | 2,209,177.43 |
| 应交税费 | 四-17 | -35,275,888.84 | 5,148,663.57 |
| 应付利息 | | | |
| 应付股利 | | | |
| 其他应付款 | 四-18 | 971,358,384.00 | 1,037,517,873.12 |
| 一年内到期的非流动负债 | 四-19 | 72,000,000.00 | 230,000,000.00 |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 1,761,412,906.65 | 1,846,265,370.11 |
| 非流动负债: | | | |
| 长期借款 | 四-20 | 250,000,000.00 | 340,000,000.00 |
| 应付债券 | | | |
| 长期应付款 | 四-21 | 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 | 四-22 | 4,004,779.32 | 4,480,406.86 |
| 非流动负债合计 | | 256,682,408.82 | 347,158,036.36 |
| 负债合计 | | 2,018,095,315.47 | 2,193,423,406.47 |
| 所有者权益（或股东权益）: | | | |
| 实收资本（或股本） | 四-23 | 433,540,800.00 | 433,540,800.00 |
| 资本公积 | 四-24 | 188,687,292.62 | 188,687,292.62 |
| 减：库存股 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | 四-25 | 34,083,427.74 | 31,526,370.92 |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | 四-26 | 153,609,835.86 | 139,267,140.51 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | 809,921,356.22 | 793,021,604.05 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | | 2,828,016,671.69 | 2,986,445,010.52 |

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

2013 年 1—12 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

| 项目 | 附注 | 本期金额 | 上期金额 |
|------------------------|------|----------------|----------------|
| 一、营业收入 | 四-27 | 604,881,162.44 | 330,603,131.50 |
| 减: 营业成本 | 四-27 | 494,965,407.35 | 253,873,344.78 |
| 营业税金及附加 | 四-28 | 35,981,399.24 | 20,030,069.98 |
| 销售费用 | 四-29 | 25,324,097.23 | 24,833,021.03 |
| 管理费用 | 四-30 | 16,612,267.43 | 14,648,615.64 |
| 财务费用 | 四-31 | -771,551.64 | 1,144,675.57 |
| 资产减值损失 | 四-32 | -2,424,248.64 | 967,951.07 |
| 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) | 四-33 | -206,823.79 | 53,821.92 |
| 其中: 对联营企业和合营企业的投资收益 | | -206,823.79 | 53,821.92 |
| 二、营业利润(亏损以“—”号填列) | | 34,986,967.68 | 15,159,275.35 |
| 加: 营业外收入 | 四-34 | 947,569.17 | 2,088,814.44 |
| 减: 营业外支出 | 四-35 | 1,251,471.61 | 779,798.25 |
| 其中: 非流动资产处置损失 | | 21,222.57 | 525.27 |
| 三、利润总额(亏损总额以“—”号填列) | | 34,683,065.24 | 16,468,291.54 |
| 减: 所得税费用 | 四-36 | 9,112,497.07 | 3,821,147.81 |
| 四、净利润(净亏损以“—”号填列) | | 25,570,568.17 | 12,647,143.73 |
| 五、每股收益: | | | |
| (一) 基本每股收益 | | 0.05898 | 0.02917 |
| (二) 稀释每股收益 | | 0.05898 | 0.02917 |
| 六、其他综合收益 | | | |
| 七、综合收益总额 | | 25,570,568.17 | 12,647,143.73 |

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
2013 年 1—12 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

| 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 | | 749,701,338.77 | 484,840,292.98 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 9,887,276.15 | 385,307,344.74 |
| 经营活动现金流入小计 | | 759,588,614.92 | 870,147,637.72 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 174,456,928.04 | 387,164,303.48 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 13,734,193.30 | 8,688,373.77 |
| 支付的各项税费 | | 89,957,855.01 | 55,073,398.83 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 30,442,865.64 | 413,883,991.07 |
| 经营活动现金流出小计 | | 308,591,841.99 | 864,810,067.15 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 450,996,772.93 | 5,337,570.57 |
| 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 | | 25,138.40 | 700.00 |
| 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 | | 25,138.40 | 700.00 |

| | | | |
|---------------------------|--|------------------|----------------|
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 2,374,301.50 | 612,249.00 |
| 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 | | 2,374,301.50 | 612,249.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -2,349,163.10 | -611,549.00 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | |
| 取得借款收到的现金 | | 215,000,000.00 | 439,800,000.00 |
| 发行债券收到的现金 | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | 861,988,383.33 | |
| 筹资活动现金流入小计 | | 1,076,988,383.33 | 439,800,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | | 463,000,000.00 | 394,800,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 56,169,897.07 | 45,628,737.36 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 961,088,383.33 | 13,584,200.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 1,480,258,280.40 | 454,012,937.36 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -403,269,897.07 | -14,212,937.36 |
| 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 | | 45,377,712.76 | -9,486,915.79 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 71,580,967.15 | 81,067,882.94 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 116,958,679.91 | 71,580,967.15 |

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

所有者权益变动表
2013 年 1—12 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

| 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) | | | | | 2,557,056.82 | | 14,342,695.35 | 16,899,752.17 |
| (一)净利润 | | | | | | | 25,570,568.17 | 25,570,568.17 |
| (二)其他综合收益 | | | | | | | | |
| 上述(一)和(二)小计 | | | | | | | 25,570,568.17 | 25,570,568.17 |
| (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 | | | | | 2,557,056.82 | | -11,227,872.82 | -8,670,816.00 |
| 1.提取盈余公积 | | | | | 2,557,056.82 | | -2,557,056.82 | |
| 2.提取一般风险准备 | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|------------------|----------------|----------------|--|--|---------------|--|----------------|----------------|
| 3. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | -8,670,816.00 | -8,670,816.00 |
| 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 | | | 34,083,427.74 | | 153,609,835.86 | 809,921,356.22 |

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

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 | 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：刘炜

会计机构负责人：刘炜

附件：

江西中江地产股份有限公司 财务报表附注

2013 年 1 月 1 日——2013 年 12 月 31 日

(除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元)

一、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、主要会计政策、会计估计和前期差错

1. 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部 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, 以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定, 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2. 遵循企业会计准则的声明

本公司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 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

3. 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 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。合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

(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企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。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。

6. 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，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。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，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

7. 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，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，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。

8. 外币业务及外币财务报表折算

(1) 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

(2) 外币财务报表折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，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的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。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。

外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日的即期汇率折算。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，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9. 金融工具

(1) 金融工具的分类、确认和计量

金融工具划分为金融资产或金融负债。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）以及其他金融负债。

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量则分类进行处理：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；财务担保合同及以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量。

本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①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公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额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可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。

本公司金融资产转移的计量：金融资产满足终止确认条件，应进行金融资产转移的计量，

即将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

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，并将终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

(3) 金融负债终止确认条件

本公司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，则应终止确认该金融负债或其一部分。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确认方法

本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法：如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。

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资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，优先最大程度使用市场参数，减少使用与本公司及其子公司特定相关的参数。

(5) 金融资产减值

本公司在资产负债日对除以公允价值计量且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减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，以根据测试结果计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

持有至到期投资、贷款和应收款项发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

(6) 金融资产重分类

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

1) 没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；

2) 管理层没有意图持有至到期；

3) 受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期；

4) 其他表明本公司没有能力持有至到期。

重大的尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产需经董事会审批后决定。

10. 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

(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 | 应收款项账龄三年以上、账面余额在50万元以上的款项 |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 | 根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认 |

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

| | |
|----------------|--|
| 确定组合的依据 | |
| 组合 1：按账龄组合 | 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 1：按账龄组合 | 采用账龄分析法 |

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况如下：

| 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至2年 | 30 | 30 |
| 2至3年 | 50 | 50 |
| 3至4年 | 70 | 70 |
| 4至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 万元以下的应收款项且有客观证据表明其发生了减值 |
| 坏账准备的计提方法 | 根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认 |

11. 存货

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要系房地产开发产品，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

房地产开发业务有关的存货，取得时按实际成本计价，发出时按个别认定法计价；

开发用土地的核算方法：本公司开发用土地列入“存货—开发成本”科目核算。

维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

维修基金的核算方法：本公司未计提维修基金准备，维修费用于实际发生时核算，若需维修的开发项目尚未销售完毕，则计入该项目的“开发成本”；若需维修的开发项目已经销售完毕，则计入“管理费用”；

质量保证金：质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“其他应付款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位；

公共配套设施费用：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”。

(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，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备。

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。

12. 长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

①对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；

②以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

③以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；

④投资者投入的长期股权投资，初始投资成本为合同或协议约定的价值；

⑤非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资。当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。

采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，其他采用成本法核算。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

①确定对被投资单位具有共同控制的依据：两个或多个合营方通过合同或协议约定，对被投资单位的财务和经营政策必须由投资双方或若干方共同决定的情形。

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：

①. 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；

②. 参与被投资单位的政策制定过程；

③. 向被投资单位派出管理人员；

④. 被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；

⑤. 其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期股权投资出售的公允价值净额，如存在公平交易的协议价格，则按照协议价格减去相关税费；若不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去相关税费。

13. 投资性房地产

(1) 投资性房地产的种类和计量模式

本公司投资性房地产的种类：出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

(2) 采用成本模式核算政策

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

资产负债表日，本公司对投资性房地产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

14. 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、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。同时满足以下条件时予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残

值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

| 资产类别 | 预计使用寿命(年) | 预计净残值率(%) | 年折旧率(%) |
|-------|-----------|-----------|-----------|
| 房屋建筑物 | 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，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人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承租人会行使这种选择权；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承租人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，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

15. 在建工程

(1) 在建工程的类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

(2) 在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- ①. 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- ②. 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- ③. 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- ④. 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

(3) 在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

在建工程可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

16. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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。

(2) 资本化金额计算方法

资本化期间：指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

暂停资本化期间：在购建或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，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：①借入专门借款，按照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；②占用一般借款按照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，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按照

实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

17. 无形资产

(1) 无形资产的计价方法

本公司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。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为：①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，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。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，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。

(2) 使用寿命有限的无形资产使用寿命估计

本公司对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

(3) 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

(4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时

应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

(5) 内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

18. 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，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

19. 预计负债

(1) 预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

(2) 预计负债的计量方法

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，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及

多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

20. 收入

(1) 销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②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；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

本公司开发、销售房地产业务，在工程已经竣工且经有关部门验收合格，履行了销售合同规定的主要义务，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，交房有关手续办理完毕，价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回，与销售房地产相关的成本能够可靠计量时确认销售房地产收入的实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

(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) 让渡资产使用权

本公司在让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

21. 政府补助

(1) 政府补助类型

政府补助主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

(2) 政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，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；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，分别下列情况处理：①用于补偿企业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；②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

22. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

(1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(2) 递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

(3) 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制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。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

23. 租赁

如果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。

对于经营租赁，按资产的性质，将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内。对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；其他方法更为系统合理的，也可以采用其他方法。发生的初始直接费用，计入当期损益。对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。或有租金应当在实际发生时计入当期损益。

对于融资租赁，在租赁期开始日，将租赁开始日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进行分配。采用实际利率法计算确认当期的融资收入。于每年年度终了，对未担保余值进行复核。未担保余值增加的，不作调整。有证据表明未担保余值已经减少的，重新计算租赁内含利率，将由此引起的租赁投资净额的减少，计入当期损益；以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确认融资收入。已确认损失的未担保余值得以恢复的，应当在原已确认的损失金额内转回，并重新计算租赁内含利率，以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确认融资收入。或有租金应当在实际发生时计入当期损益。

24. 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

(1) 主要会计政策变更说明

公司无主要会计政策变更事项。

(2) 主要会计估计变更说明

公司无主要会计估计变更事项。

25. 前期会计差错更正

公司无前期会计差错更正事项。

三、税项**(一) 主要税种及税率**

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
|---------|-----------------------|-------------------|
| 营业税 | 按应税营业收入计征 | 5% |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳营业税计征 | 7% |
| 教育费附加 | 按实际缴纳营业税计征 | 3% |
| 地方教育费附加 | 按实际缴纳营业税计征 | 2% |
| 土地增值税 | 按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征 | 按超率累进税率 30% - 60% |
| 企业所得税 | 按应纳税所得额计征 | 25% |

四、财务报表重要项目注释**1. 货币资金****(1) 货币资金分类列示**

| 项 目 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|---------|----------------|-----|----------------|---------------|-----|---------------|
| | 原币金额 | 折算率 | 人民币金额 | 原币金额 | 折算率 | 人民币金额 |
| 现金： | 4,265.10 | | 4,265.10 | 4,120.37 | | 4,120.37 |
| 其中：人民币 | 4,265.10 | | 4,265.10 | 4,120.37 | | 4,120.37 |
| 银行存款： | 81,542,036.68 | | 81,542,036.68 | 37,509,710.30 | | 37,509,710.30 |
| 其中：人民币 | 81,542,036.68 | | 81,542,036.68 | 37,509,710.30 | | 37,509,710.30 |
| 其他货币资金： | 46,411,473.59 | | 46,411,473.59 | 44,343,209.11 | | 44,343,209.11 |
| 其中：人民币 | 46,411,473.59 | | 46,411,473.59 | 44,343,209.11 | | 44,343,209.11 |
| 合 计 | 127,957,775.37 | | 127,957,775.37 | 81,857,039.78 | | 81,857,039.78 |

(2) 其他货币资金明细

| 项 目 | 期末余额 | 年初余额 |
|----------|---------------|---------------|
| 园林专户定期存单 | 10,999,095.46 | 10,276,072.63 |
| 按揭贷款保证金 | 34,740,211.13 | 33,739,757.36 |
| 在途货币资金 | 672,167.00 | 327,379.12 |
| 合 计 | 46,411,473.59 | 44,343,209.11 |

2. 应收账款**(1) 应收账款按种类列示**

| 种 类 | 期末余额 | | | |
|---------------------------|------------|--------|-----------|----------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) |
| 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | | | | |
| 2. 按组合计提坏账准备的应收账款 | 936,288.00 | 100.00 | 46,814.40 | 5.00 |
| 组合小计 | 936,288.00 | 100.00 | 46,814.40 | 5.00 |
| 3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | | | | |
| 合 计 | 936,288.00 | 100.00 | 46,814.40 | 5.00 |

| 种 类 | 年初余额 | | | |
|---------------------------|------------|--------|-----------|----------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) |
| 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | | | | |
| 2. 按组合计提坏账准备的应收账款 | 511,985.00 | 100.00 | 25,599.25 | 5.00 |
| 组合小计 | 511,985.00 | 100.00 | 25,599.25 | 5.00 |
| 3. 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 | 5.00 |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

| 账 龄 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|-------|------------|--------|-----------|------------|--------|-----------|
| | 账面余额 | 比例% | 坏账准备 | 账面余额 | 比例% | 坏账准备 |
| 1 年以内 | 936,288.00 | 100.00 | 46,814.40 | 511,985.00 | 100.00 | 25,599.25 |
| 合 计 | 936,288.00 | 100.00 | 46,814.40 | 511,985.00 | 100.00 | 25,599.25 |

(2) 应收账款中无应收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况。**(3) 应收账款金额前三名单位情况**

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 年限 | 占应收账款总额的比例(%) |
|-------------------|--------|------------|-------|---------------|
| 1. 江西同济恩莱医科发展有限公司 | 非关联方 | 491,702.40 | 1 年以内 | 52.52 |
| 2. 江西省水利投资集团有限公司 | 非关联方 | 345,945.60 | 1 年以内 | 36.95 |
| 3. 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 | 10.53 |
| 合 计 | | 936,288.00 | | 100.00 |

3. 预付款项**(1) 预付款项账龄列示**

| 账 龄 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|---------|---------------|--------|---------------|--------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 1 年以内 | 49,304,814.87 | 81.57 | 25,256,363.85 | 30.91 |
| 1 至 2 年 | 2,677,625.56 | 4.43 | 10,197,900.68 | 12.48 |
| 2 至 3 年 | 5,069,602.72 | 8.39 | 7,678,415.93 | 9.39 |
| 3 至 4 年 | 30,000.00 | 0.05 | 18,278,937.43 | 22.36 |
| 4 至 5 年 | 243,555.52 | 0.40 | 6,500,000.00 | 7.95 |
| 5 年以上 | 3,118,831.09 | 5.16 | 13,818,831.09 | 16.91 |
| 合 计 | 60,444,429.76 | 100.00 | 81,730,448.98 | 100.00 |

(2) 截止 2013 年 12 月 31 日，预付款项金额前五名单位情况

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 占预付款项总额的比例% | 年限 | 未结算原因 |
|------------------------|--------|---------------|-------------|-------|-----------------|
| 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 | 49,296,049.87 | 81.56 | 1 年以内 | 预付工程款、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 | 7,688,367.72 | 12.72 | 1-3 年 | 预付装修工程款，工程未完工结算 |
| 大连冰山保安休闲产业工程有限公司 | 非关联方 | 1,584,843.26 | 2.62 | 5 年以上 | 预付工程款，工程未完工结算 |
| 江西省造纸印刷工业总公司（江纸遗留） | 非关联方 | 567,684.96 | 0.94 | 5 年以上 | 本公司重组前公司发生的款项 |
| 赣州西河贮木场木材建材公司（江纸遗留） | 非关联方 | 318,439.64 | 0.53 | 5 年以上 | 本公司重组前公司发生的款项 |
| 合 计 | | 59,455,385.45 | 98.37 | | |

(3) 预付款项中无预付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况。

4. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

| 种 类 | 期末余额 | | | |
|----------------------------|---------------|--------|---------------|----------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) |
| 1. 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 | 80.62 | 67,406,292.13 | 100.00 |
| 2. 按组合计提坏账准备的其他应收款 | 16,199,191.52 | 19.38 | 4,587,716.76 | 28.32 |
| 组合小计 | 16,199,191.52 | 19.38 | 4,587,716.76 | 28.32 |
| 3. 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 | 83,605,483.65 | 100.00 | 71,994,008.89 | 86.11 |

| 种 类 | 年初余额 | | | |
|----------------------------|---------------|--------|---------------|----------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) |
| 1. 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 |
| 2. 按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 |
| 组合小计 | 18,564,339.06 | 21.59 | 7,087,630.55 | 38.18 |
| 3. 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 | 86.65 |

期末单项金额重大单独计提坏账准备的其他应收款:

| 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 | |
| 江西特种纸有限公司 | 2,817,479.31 | 2,817,479.31 | 100.00 | |
| 林业基地 | 1,630,000.00 | 1,630,000.00 | 100.00 | |
| 江西荟丰纸业有限公司 | 1,421,059.01 | 1,421,059.01 | 100.00 | |
| 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 | |
| 九江长江水泥船有限公司 | 760,000.00 | 760,000.00 | 100.00 | |
| 江西化学纤维有限公司 | 700,000.00 | 700,000.00 | 100.00 | |
| 市四通建筑安装公司 | 502,804.37 | 502,804.37 | 100.00 | |
| 四川三鑫工贸有限公司 | 500,000.00 | 500,000.00 | 100.00 | |
| 杜坚、鄂湧星 | 1,250,000.00 | 1,250,000.00 | 100.00 | |
| 合计 | 67,406,292.13 | 67,406,292.13 | 100.00 | |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况

| 账龄 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|------|---------------|--------|--------------|---------------|--------|--------------|
| | 账面余额 | 比例% | 坏账准备 | 账面余额 | 比例% | 坏账准备 |
| 1年以内 | 8,040,320.15 | 49.63 | 402,016.00 | 4,359,996.53 | 23.49 | 217,999.83 |
| 1至2年 | 4,077,790.75 | 25.17 | 1,223,337.23 | 4,773,397.03 | 25.71 | 1,432,019.11 |
| 2至3年 | 1,487,083.80 | 9.18 | 743,541.90 | 7,886,482.64 | 42.48 | 3,943,241.32 |
| 3至4年 | 1,204,583.96 | 7.44 | 843,208.77 | 46,600.00 | 0.25 | 32,620.00 |
| 4至5年 | 46,000.00 | 0.28 | 32,200.00 | 120,375.25 | 0.65 | 84,262.68 |
| 5年以上 | 1,343,412.86 | 8.30 | 1,343,412.86 | 1,377,487.61 | 7.42 | 1,377,487.61 |
| 合计 | 16,199,191.52 | 100.00 | 4,587,716.76 | 18,564,339.06 | 100.00 | 7,087,630.55 |

(2) 本报告期实际核销的其他应收款情况

| 单位名称 | 其他应收款性质 | 核销金额 | 核销原因 | 是否因关联交易产生 |
|----------------|---------|-----------|-----------|-----------|
| 海南申亚酒店 | 费用挂账 | 44,450.00 | 难以收回，批准核销 | 否 |
| 海南冠亚企业总公司广州分公司 | 费用挂账 | 10,000.00 | 难以收回，批准核销 | 否 |
| 合计 | | 54,450.00 | | |

(3) 其他应收款中无应收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

| 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(%) |
|----------------|--------|---------------|------|----------------|
| 1.南海华光 | 非关联方 | 53,900,000.00 | 5年以上 | 64.47 |
| 2.南昌市住房公积金管理中心 | 非关联方 | 7,444,767.31 | 1-4年 | 8.90 |
| 3.江西省住房公积金管理中心 | 非关联方 | 7,020,746.23 | 1-4年 | 8.40 |
| 4.进贤县林业局 | 非关联方 | 2,924,949.44 | 5年以上 | 3.50 |
| 5.江西特种纸有限公司 | 非关联方 | 2,817,479.31 | 5年以上 | 3.37 |
| 合计 | | 74,107,942.29 | | 88.64 |

5. 存货

(1) 存货种类分项列示

| 存货项目 | 期末数 | | | 年初数 | | |
|---------|------------------|------|------------------|------------------|------|------------------|
| | 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 | 972,907,264.11 | | 972,907,264.11 | 836,502,044.38 | | 836,502,044.38 |
| 在建开发产品 | 1,497,859,975.43 | | 1,497,859,975.43 | 1,812,658,242.98 | | 1,812,658,242.98 |
| 合计 | 2,470,767,239.54 | | 2,470,767,239.54 | 2,649,160,287.36 | | 2,649,160,287.36 |

(2) 已完工开发产品明细列示

| 项目名称 | 年初余额 | 本期增加额 | 本期减少额 | 期末余额 |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 江中花园项目 | 5,850,000.00 | | | 5,850,000.00 |
| 紫金城项目 | 830,652,044.38 | 627,205,443.66 | 490,800,223.93 | 967,057,264.11 |
| 合 计 | 836,502,044.38 | 627,205,443.66 | 490,800,223.93 | 972,907,264.11 |

(3) 在建开发产品明细列示

| 项目名称 | 期末余额 | 年初余额 |
|-------|------------------|------------------|
| 紫金城项目 | 1,497,859,975.43 | 1,812,658,242.98 |
| 合 计 | 1,497,859,975.43 | 1,812,658,242.98 |

(4) 本年计入存货成本的资本化借款费用为 89,711,530.13 元。

(5) 截止 2013 年末本公司存货抵押情况见附注-20。

(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. 对联营企业投资

| 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 (%) | 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 |
|--------------|--------|-----|------|------|-------|-------------|--------------------|--------------|--------------|-------------|---------------|---------------|
| 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 | 50 万元 | 20 | 20 | 4,344,630.78 | 5,123,841.19 | -779,210.41 | 13,165,900.75 | -1,813,329.34 |

7. 长期股权投资**(1) 长期股权投资情况**

| 被投资单位 | 核算方法 | 初始投资成本 | 年初余额 | 增减变动 | 期末余额 | 在被投资单位持股比例 (%) | 在被投资单位表决权比例 (%) | 在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明 | 减值准备 | 本期计提减值准备 | 本期现金红利 |
|----------------|------|---------------|--------------|-------------|--------------|----------------|-----------------|------------------------|--------------|----------|--------|
| 江西江中物业有限责任公司 | 权益法 | 100,000.00 | 206,823.79 | -206,823.79 | | 20 | 20 | | | | |
| 江西商报文化传播有限公司 | 权益法 | 4,620,000.00 | 363,574.70 | | 363,574.70 | 21 | 21 | | 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 | 15 | 15 | | 6,000,000.00 | | |
| 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 | 50 | 50 | | | | |
| 合 计 | — | 12,470,000.00 | 8,320,398.49 | -206,823.79 | 8,113,574.70 | — | — | — | 6,363,574.70 | | |

(2) 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），邬沛星持有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，在邬沛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。土地现已闲置，尽管处于被查封状态，但仍有被政府无偿收回等风险。

2013年5月，公司2012年度股东大会审议通过拟通过公开挂牌交易方式对外转让海口艺立实业有限公司50%股权的议案，转让后本公司不再持有海口艺立实业有限公司的股权。2013年期间，公司两次委托江西省产权交易所对外公开挂牌转让海口艺立实业有限公司股权，均无意向受让方递交受让申请，两次海口艺立股权挂牌转让均无法成交。

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。

8. 投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

| 项 目 | 年初余额 | 本期增加额 | 本期减少额 | 期末余额 |
|--------------------|----------------|--------------|-------|----------------|
| 一、原价合计 | 124,519,152.50 | | | 124,519,152.50 |
| 房屋建筑物 | 124,519,152.50 | | | 124,519,152.50 |
| 二、累计折旧和累计摊销合计 | 3,666,053.93 | 4,149,752.96 | | 7,815,806.89 |
| 房屋建筑物 | 3,666,053.93 | 4,149,752.96 | | 7,815,806.89 |
| 三、投资性房地产减值准备累计金额合计 | | | | |
| 房屋建筑物 | | | | |
| 四、投资性房地产账面价值合计 | 120,853,098.57 | | | 116,703,345.61 |

| 项 目 | 年初余额 | 本期增加额 | 本期减少额 | 期末余额 |
|-------|----------------|-------|-------|----------------|
| 房屋建筑物 | 120,853,098.57 | | | 116,703,345.61 |

(2) 本年计提的折旧和摊销额为 4,149,752.96 元。

(3) 截止 2013 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。

9. 固定资产

(1) 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下

| 项 目 | 年初余额 | 本期增加额 | 本期减少额 | 期末余额 |
|------------------|---------------|--------------|------------|---------------|
| 一、原价合计 | 41,774,922.41 | 2,352,502.00 | 675,317.02 | 43,452,107.39 |
| 房屋及建筑物 | 32,648,172.36 | | | 32,648,172.36 |
| 运输工具 | 4,260,039.00 | 2,170,048.00 | 342,395.00 | 6,087,692.00 |
| 电子设备 | 3,747,341.21 | 179,474.00 | 270,862.02 | 3,655,953.19 |
| 其他设备 | 1,119,369.84 | 2,980.00 | 62,060.00 | 1,060,289.84 |
| 二、累计折旧合计 | 6,148,164.02 | 2,261,852.44 | 634,168.45 | 7,775,848.01 |
| 房屋及建筑物 | 1,130,145.91 | 1,055,624.64 | | 2,185,770.55 |
| 运输工具 | 2,200,752.63 | 452,722.19 | 322,863.70 | 2,330,611.12 |
| 电子设备 | 2,073,061.68 | 623,033.85 | 253,859.40 | 2,442,236.13 |
| 其他设备 | 744,203.80 | 130,471.76 | 57,445.35 | 817,230.21 |
| 三、固定资产减值准备累计金额合计 | | | | |
| 房屋及建筑物 | | | | |
| 运输工具 | | | | |
| 电子设备 | | | | |
| 其他设备 | | | | |
| 四、固定资产账面价值合计 | 35,626,758.39 | | | 35,676,259.38 |
| 房屋及建筑物 | 31,518,026.45 | | | 30,462,401.81 |
| 运输工具 | 2,059,286.37 | | | 3,757,080.88 |
| 电子设备 | 1,674,279.53 | | | 1,213,717.06 |
| 其他设备 | 375,166.04 | | | 243,059.63 |

(2) 本年计提的折旧额为 2,261,852.44 元。

(3) 截止 2013 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。

长期待摊费用

| 项 目 | 年初余额 | 本期增加额 | 本期摊销额 | 其他减少额 | 年末余额 |
|------|--------------|-------|------------|-------|------------|
| 装修费用 | 1,253,521.68 | | 473,353.56 | | 780,168.12 |
| 合 计 | 1,253,521.68 | | 473,353.56 | | 780,168.12 |

10. 递延所得税资产、递延所得税负债**(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债**

| 项 目 | 期末余额 | 年初余额 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 递延所得税资产： | | |
| 资产减值准备 | 824,998.61 | 1,432,430.77 |
| 固定资产 | 611,506.94 | 611,506.94 |
| 小 计 | 1,436,505.55 | 2,043,937.71 |

资产减值准备明细

| 项 目 | 年初余额 | 本期计提额 | 本期减少额 | | 期末余额 |
|--------------|---------------|-----------|--------------|-----------|---------------|
| | | | 转回 | 转销 | |
| 一、坏账准备 | 74,519,521.93 | 21,215.15 | 2,445,463.79 | 54,450.00 | 72,040,823.29 |
| 二、长期股权投资减值准备 | 6,363,574.70 | | | | 6,363,574.70 |
| 合 计 | 80,883,096.63 | 21,215.15 | 2,445,463.79 | 54,450.00 | 78,404,397.99 |

11. 短期借款**(1) 短期借款分类列示**

| 借款条件 | 期末余额 | 年初余额 |
|------|----------------|----------------|
| 保证借款 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 |
| 合 计 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 |

(2) 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担保。

12. 应付账款**(1) 应付账款账龄列示**

| 项 目 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|---------|---------------|--------|--------------|--------|
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) |
| 1 年以内 | 38,876,903.04 | 75.40 | 4,787,982.87 | 27.15 |
| 1 至 2 年 | 345,407.83 | 0.67 | 25,413.41 | 0.14 |
| 2 至 3 年 | 15,922.14 | 0.03 | 160,800.00 | 0.91 |

| 项 目 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|---------|---------------|--------|---------------|--------|
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) |
| 3 至 4 年 | 21,404.43 | 0.04 | - | |
| 4 至 5 年 | - | | 56,489.52 | 0.32 |
| 5 年以上 | 12,298,890.75 | 23.86 | 12,603,400.37 | 71.48 |
| 合 计 | 51,558,528.19 | 100.00 | 17,634,086.17 | 100.00 |

(2) 应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)上表决权股份的股东单位情况。

(3) 截至 2013 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。

13. 预收款项

(1) 预收款项账龄列示

| 项 目 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|---------|----------------|--------|----------------|--------|
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) |
| 1 年以内 | 567,894,691.99 | 95.08 | 450,929,601.64 | 99.38 |
| 1 至 2 年 | 26,582,245.98 | 4.45 | | |
| 5 年以上 | 2,825,968.18 | 0.47 | 2,825,968.18 | 0.62 |
| 合 计 | 597,302,906.15 | 100.00 | 453,755,569.82 | 100.00 |

(2) 预收款项中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况。

(3) 公司 1-2 年的预收款项主要系是紫金城项目的预售房款。

(4) 截至 2013 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。

(5) 预收款项中的预售房款情况

| 项目名称 | 期末余额 | 年初余额 |
|-------|----------------|----------------|
| 紫金城项目 | 594,476,937.97 | 450,929,601.64 |
| 合 计 | 594,476,937.97 | 450,929,601.64 |

14. 应付职工薪酬

| 项 目 | 年初余额 | 本期增加额 | 本期减少额 | 年末余额 |
|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | 2,209,177.43 | 13,699,294.73 | 11,462,469.77 | 4,446,002.39 |
| 二、职工福利费 | | 889,208.20 | 889,208.20 | |
| 三、社会保险费 | | 823,086.53 | 823,086.53 | |

| 项 目 | 年初余额 | 本期增加额 | 本期减少额 | 年末余额 |
|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| 其中：医疗保险费 | | 175,691.16 | 175,691.16 | |
| 基本养老保险费 | | 584,106.58 | 584,106.58 | |
| 失业保险费 | | 52,106.43 | 52,106.43 | |
| 工伤保险费 | | 10,890.37 | 10,890.37 | |
| 生育保险费 | | 291.99 | 291.99 | |
| 四、住房公积金 | | 266,988.00 | 266,988.00 | |
| 五、工会经费和职工教育经费 | | 350,623.02 | 327,648.26 | 22,974.76 |
| 合 计 | 2,209,177.43 | 16,029,200.48 | 13,769,400.76 | 4,468,977.15 |

15. 应交税费

| 税 种 | 年末余额 | 年初余额 |
|---------|----------------|----------------|
| 营业税 | -29,852,976.74 | -21,689,902.90 |
| 城建税 | -2,090,668.26 | -1,518,378.19 |
| 企业所得税 | -34,515,684.64 | -25,279,547.40 |
| 房产税 | 429,475.31 | 669,748.63 |
| 土地增值税 | 31,078,360.53 | 53,151,388.66 |
| 土地使用税 | 537,111.29 | 128,519.36 |
| 个人所得税 | 42,165.60 | 44,515.44 |
| 印花税 | 88,656.12 | 125,900.57 |
| 防洪保安资金 | 235,326.06 | 350,781.44 |
| 教育费附加 | -895,887.90 | -650,178.03 |
| 地方教育费附加 | -331,766.21 | -184,184.01 |
| 合 计 | -35,275,888.84 | 5,148,663.57 |

16. 其他应付款

(1) 其他应付款账龄列示

| 项 目 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|---------|----------------|--------|----------------|--------|
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) |
| 1 年以内 | 696,123,119.30 | 71.66 | 50,545,112.33 | 4.87 |
| 1 至 2 年 | 54,548,291.31 | 5.62 | 770,104,656.33 | 74.23 |
| 2 至 3 年 | 4,438,074.73 | 0.46 | 40,014.30 | 0.00 |
| 3 至 4 年 | 9,189.50 | 0.00 | 43,127,522.23 | 4.16 |
| 4 至 5 年 | 43,119,022.23 | 4.44 | 441,612.13 | 0.04 |

| 项 目 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|-------|----------------|--------|------------------|--------|
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) |
| 5 年以上 | 173,120,686.93 | 17.82 | 173,258,955.80 | 16.70 |
| 合 计 | 971,358,384.00 | 100.00 | 1,037,517,873.12 | 100.00 |

(2) 其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方情况

| 单位名称 | 金额 | 其他应付款性质或内容 |
|------------------|----------------|------------|
| 江西中江集团有限责任公司 | 933,822,831.74 | 资金往来款 |
| 江西中江控股有限责任公司 | 1,500,000.00 | 资金往来款 |
| 江西江中制药(集团)有限责任公司 | 805,352.29 | 资金往来款 |
| 合 计 | 936,128,184.03 | |

(3) 金额较大的其他应付款

| 单位名称 | 金额 | 其他应付款性质或内容 |
|-------------------|----------------|---------------|
| 江西中江集团有限责任公司 | 933,822,831.74 | 资金往来款 |
| 南昌市土地局(江纸遗留) | 14,350,000.00 | 本公司重组前公司发生的款项 |
| 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 | 951,172,831.74 | — |

17. 一年内到期的非流动负债**(1) 一年内到期的非流动负债分类列示**

| 类 别 | 期末余额 | 年初余额 |
|------------|---------------|----------------|
| 一年内到期的长期借款 | 72,000,000.00 | 230,000,000.00 |
| 合 计 | 72,000,000.00 | 230,000,000.00 |

(2) 一年内到期的长期借款**a. 一年内到期的长期借款**

| 借款条件 | 期末余额 | 年初余额 |
|---------|---------------|----------------|
| 保证、抵押借款 | 72,000,000.00 | 230,000,000.00 |
| 合 计 | 72,000,000.00 | 230,000,000.00 |

b. 一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 | 利率 (%) | 期末余额 | |
|------------|-----------|-----------|-----|--------|------|---------------|
| | | | | | 外币金额 | 本币金额 |
| 洪都农商银行高新支行 | 2012-7-23 | 2014-6-19 | 人民币 | 8.61 | | 72,000,000.00 |

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 币种 | 利率 (%) | 期末余额 | |
|------|-------|-------|----|--------|------|---------------|
| | | | | | 外币金额 | 本币金额 |
| 合 计 | — | — | | — | — | 72,000,000.00 |

洪都农商银行高新支行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，账面原值合计为：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。

18. 长期借款

(1) 长期借款分类列示

| 借款条件 | 期末余额 | 年初余额 |
|------|----------------|----------------|
| 抵押借款 | 250,000,000.00 | 340,000,000.00 |
| 合 计 | 250,000,000.00 | 340,000,000.00 |

(2) 长期借款明细

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 币种 | 利率 (%) | 期末余额 | |
|--------------------|------------|-----------|-----|--------|------|----------------|
| | | | | | 外币金额 | 本币金额 |
| 中国建行银行股份有限公司南昌铁路支行 | 2012-9-27 | 2015-9-26 | 人民币 | 6.15 | | 60,000,000.00 |
| | 2012-12-19 | 2015-9-26 | 人民币 | 6.15 | | 90,000,000.00 |
| | 2013-2-7 | 2015-9-26 | 人民币 | 6.15 | | 50,000,000.00 |
| | 2013-5-16 | 2015-9-26 | 人民币 | 6.15 | | 50,000,000.00 |
| 合 计 | — | — | | — | — | 250,000,000.00 |

中国建行银行股份有限公司南昌铁路支行 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，土地面积：112 亩。

19. 长期应付款

| 项 目 | 期末余额 | 年初余额 |
|-------|--------------|--------------|
| 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 |

20.其他非流动负债**(1) 其他非流动负债按类别列示**

| 项 目 | 期末余额 | 年初余额 |
|------|--------------|--------------|
| 递延收益 | 4,004,779.32 | 4,480,406.86 |
| 合 计 | 4,004,779.32 | 4,480,406.86 |

(2) 政府补助项目情况

| 项目 | 期初余额 | 本期新增补助金额 | 本期计入营业外收入金额 | 其他变动 | 期末余额 | 与资产相关/与收益相关 |
|-----------------|--------------|----------|-------------|------|--------------|-------------|
| 可再生能源建筑应用示范补助资金 | 4,480,406.86 | | 475,627.54 | | 4,004,779.32 | 与资产相关 |
| 合计 | 4,480,406.86 | | 475,627.54 | | 4,004,779.32 | |

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 475,627.54 元。

21.股本

| 股东 | 年初余额 | 本次变动增减(+、-) | | | | | 期末余额 |
|-------------|----------------|-------------|----|-------|----|----|----------------|
| | | 发行新股 | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 | |
| 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、无限售条件股份 | 433,540,800.00 | | | | | | 433,540,800.00 |
| 1. 人民币普通股 | 433,540,800.00 | | | | | | 433,540,800.00 |
| 2. 境内上市的外资股 | | | | | | | |

| 股东 | 年初余额 | 本次变动增减 (+、-) | | | | | 期末余额 |
|-------------|----------------|--------------|----|-------|----|----|----------------|
| | | 发行新股 | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 | |
| 3. 境外上市的外资股 | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | |
| 合计 | 433,540,800.00 | | | | | | 433,540,800.00 |

22. 资本公积

| 项 目 | 年初余额 | 本期增加额 | 本期减少额 | 期末余额 |
|--------|----------------|-------|-------|----------------|
| 资本溢价 | 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 |

23. 盈余公积

| 项 目 | 年初余额 | 本期增加额 | 本期减少额 | 期末余额 |
|--------|---------------|--------------|-------|---------------|
| 法定盈余公积 | 31,526,370.92 | 2,557,056.82 | | 34,083,427.74 |
| 合 计 | 31,526,370.92 | 2,557,056.82 | | 34,083,427.74 |

24. 未分配利润

| 项 目 | 期末余额 | |
|-------------------------|----------------|---------|
| | 金 额 | 提取或分配比例 |
| 调整前上年未分配利润 | 139,267,140.51 | |
| 调整年初未分配利润合计数 (调增+, 调减-) | | |
| 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 | 25,570,568.17 | — |
| 减: 提取法定盈余公积 | 2,557,056.82 | 10% |
| 应付普通股股利 | 8,670,816.00 | |
| 期末未分配利润 | 153,609,835.86 | |

25. 营业收入和营业成本**(1) 营业收入明细列示**

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|----------------|----------------|
| 主营业务收入 | 598,942,470.13 | 326,218,803.90 |
| 其他业务收入 | 5,938,692.31 | 4,384,327.60 |
| 营业收入合计 | 604,881,162.44 | 330,603,131.50 |

(2) 营业成本明细列示

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|----------------|----------------|
| 主营业务成本 | 490,800,223.93 | 250,664,476.39 |
| 其他业务成本 | 4,165,183.42 | 3,208,868.39 |
| 营业成本合计 | 494,965,407.35 | 253,873,344.78 |

(3) 主营业务按行业分项列示

| 行业名称 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 主营业务收入 | 主营业务成本 |
| 房地产 | 598,942,470.13 | 490,800,223.93 | 326,218,803.90 | 250,664,476.39 |
| 合 计 | 598,942,470.13 | 490,800,223.93 | 326,218,803.90 | 250,664,476.39 |

(4) 主营业务按地区分项列示

| 地区名称 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 主营业务收入 | 主营业务成本 |
| 南昌市 | 598,942,470.13 | 490,800,223.93 | 326,218,803.90 | 250,664,476.39 |
| 合 计 | 598,942,470.13 | 490,800,223.93 | 326,218,803.90 | 250,664,476.39 |

(5) 前五名客户的营业收入情况

| 客户名称 | 营业收入 | 占公司全部营业收入的比例(%) |
|------|---------------|-----------------|
| 1.客户 | 29,298,000.00 | 4.84 |
| 2.客户 | 3,945,779.00 | 0.65 |
| 3.客户 | 1,647,414.00 | 0.27 |
| 4.客户 | 1,642,060.00 | 0.27 |
| 5.客户 | 1,623,835.00 | 0.27 |
| 合 计 | 38,157,088.00 | 6.30 |

26. 营业税金及附加

| 项 目 | 计缴标准 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|--------|---------------|---------------|
| 营业税 | 5% | 30,356,364.79 | 16,969,003.50 |
| 城市维护建设税 | 7% | 2,124,945.55 | 1,187,830.25 |
| 教育费附加 | 3% | 910,690.95 | 509,070.11 |
| 地方教育费附加 | 2% | 607,127.31 | 339,380.07 |
| 土地增值税 | 超率累进税率 | 1,982,270.64 | 1,024,786.05 |
| 合 计 | | 35,981,399.24 | 20,030,069.98 |

27. 销售费用

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|---------------|---------------|
| 职工薪酬 | 4,136,892.60 | 1,129,423.33 |
| 折旧费 | 167,161.32 | 186,433.15 |
| 办公费用 | 311,709.24 | 257,432.42 |
| 广告费及宣传促销费 | 18,693,579.40 | 10,371,560.26 |
| 代理费 | | 12,653,263.04 |
| 其他 | 2,014,754.67 | 234,908.83 |
| 合 计 | 25,324,097.23 | 24,833,021.03 |

28. 管理费用

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------|---------------|---------------|
| 职工薪酬 | 7,192,576.15 | 3,366,156.04 |
| 折旧费 | 2,172,637.45 | 1,970,717.26 |
| 办公费用 | 4,528,777.44 | 4,022,890.64 |
| 税费 | 1,811,581.77 | 1,676,087.89 |
| 其他 | 906,694.62 | 3,612,763.81 |
| 合 计 | 16,612,267.43 | 14,648,615.64 |

29. 财务费用

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|--------------|--------------|
| 利息支出 | 408,500.00 | 536,256.00 |
| 减：利息收入 | 1,690,994.09 | 780,316.99 |
| 其他支出 | 510,942.45 | 1,388,736.56 |

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----|-------------|--------------|
| 合 计 | -771,551.64 | 1,144,675.57 |

30. 资产减值损失

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|---------------|------------|
| 一、坏账损失 | -2,424,248.64 | 967,951.07 |
| 合 计 | -2,424,248.64 | 967,951.07 |

31. 投资收益

(1) 投资收益明细情况

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------------|-------------|-----------|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | -206,823.79 | 53,821.92 |
| 合 计 | -206,823.79 | 53,821.92 |

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

| 被投资单位 | 本期发生额 | 上期发生额 | 备注 |
|--------------|-------------|-----------|------------|
| 江西江中物业有限责任公司 | -206,823.79 | 53,821.92 | 被投资单位净利润变动 |
| 合 计 | -206,823.79 | 53,821.92 | |

32. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

| 项 目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|-------------|------------|---------------|--------------|---------------|
| | 金额 | 计入当期非经常性损益的金额 | 金额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
| 非流动资产处置利得合计 | 5,912.40 | 5,912.40 | | |
| 其中：固定资产处置利得 | 5,912.40 | 5,912.40 | | |
| 政府补助 | 475,627.54 | 475,627.54 | 1,207,014.44 | 1,207,014.44 |
| 其他 | 466,029.23 | 466,029.23 | 881,800.00 | 881,800.00 |
| 合 计 | 947,569.17 | 947,569.17 | 2,088,814.44 | 2,088,814.44 |

(2) 政府补助明细

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 与资产相关/与收益相关 |
|-------------|------------|------------|-------------|
| 可再生能源建筑补助资金 | 475,627.54 | 862,862.44 | 与资产相关 |
| 新型墙体的专项基金收入 | | 344,152.00 | 与收益相关 |

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 与资产相关/与收益相关 |
|-----|------------|--------------|-------------|
| 合 计 | 475,627.54 | 1,207,014.44 | |

33. 营业外支出

| 项 目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|-------------|--------------|---------------|------------|---------------|
| | 金额 | 计入当期非经常性损益的金额 | 金额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
| 非流动资产处置损失合计 | 21,222.57 | 21,222.57 | 525.27 | 525.27 |
| 其中：固定资产处置损失 | 21,222.57 | 21,222.57 | 525.27 | 525.27 |
| 对外捐赠 | 60,000.00 | 60,000.00 | 220,626.00 | 220,626.00 |
| 罚款支出 | 396,898.05 | 396,898.05 | 20,005.54 | 20,005.54 |
| 防洪保安资金 | 731,744.53 | | 402,714.68 | |
| 其他 | 41,606.46 | 41,606.46 | 135,926.76 | 135,926.76 |
| 合 计 | 1,251,471.61 | 519,727.08 | 779,798.25 | 377,083.57 |

34. 所得税费用

| 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 | 8,505,064.91 | 4,504,449.16 |
| 递延所得税调整 | 607,432.16 | -683,301.35 |
| 合 计 | 9,112,497.07 | 3,821,147.81 |

35. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

| 项 目 | 代码 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------------------|----|----------------|----------------|
| 归属于公司普通股股东的净利润(I) | P0 | 25,570,568.17 | 12,647,143.73 |
| 扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II) | P0 | 25,173,627.94 | 11,152,787.85 |
| 期初股份总数 | S0 | 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股份数 | S1 | | |
| 报告期因发行新股或债转股等增加股份数 | Si | | |
| 报告期因回购等减少股份数 | Sj | | |
| 报告期缩股数 | Sk | | |
| 报告期月份数 | M0 | | |
| 增加股份次月起至报告期期末的累计月数 | Mi | | |

| 项 目 | 代码 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------------------------------|----|----------------|----------------|
| 减少股份次月起至报告期期末的累计月数 | Mj | | |
| 发行在外的普通股加权平均数 | S | 433,540,800.00 | 433,540,800.00 |
| 基本每股收益(I) | | 0.05898 | 0.02917 |
| 基本每股收益(II) | | 0.05807 | 0.02572 |
| 调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I) | P1 | 25,570,568.17 | 12,647,143.73 |
| 调整后扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II) | P1 | 25,173,627.94 | 11,152,787.85 |
| 认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数 | | | |
| 稀释后的发行在外普通股的加权平均数 | | 433,540,800.00 | 433,540,800.00 |
| 稀释每股收益(I) | | 0.05898 | 0.02917 |
| 稀释每股收益(II) | | 0.05807 | 0.02572 |

基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

$$S = S0 + S1 + S_i \times M_i \div M0 - S_j \times M_j \div M0 - S_k$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(1) 稀释每股收益

稀释每股收益 = $P1 / (S0 + S1 + S_i \times M_i \div M0 - S_j \times M_j \div M0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

36. 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 | 本期金额 | 上期金额 |
|-------|--------------|--------------|
| 收到保证金 | 4,350,293.65 | 4,170,500.00 |

| 项 目 | 本期金额 | 上期金额 |
|--------|--------------|----------------|
| 收到利息收入 | 967,971.26 | 780,316.99 |
| 收到往来款项 | 4,083,840.08 | 379,130,575.75 |
| 收到的其他 | 485,171.16 | 1,225,952.00 |
| 合 计 | 9,887,276.15 | 385,307,344.74 |

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

| 项 目 | 本期金额 | 上期金额 |
|------------|---------------|----------------|
| 支付往来款项 | 2,975,649.63 | 394,140,891.20 |
| 支付保证金 | 1,819,017.70 | 500,000.00 |
| 管理费用、销售费用等 | 25,648,198.31 | 19,243,099.87 |
| 合 计 | 30,442,865.64 | 413,883,991.07 |

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

| 项 目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------|----------------|------|
| 收到关联方借款 | 861,988,383.33 | |
| 合 计 | 861,988,383.33 | |

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

| 项 目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------|----------------|---------------|
| 归还关联方借款 | 959,088,383.33 | |
| 支付财务顾问费 | 2,000,000.00 | 13,584,200.00 |
| 合 计 | 961,088,383.33 | 13,584,200.00 |

37. 现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

| 项 目 | 本期金额 | 上期金额 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| 1、将净利润调节为经营活动现金流量： | | |
| 净利润 | 25,570,568.17 | 12,647,143.73 |
| 加：资产减值准备 | -2,424,248.64 | 967,951.07 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 6,411,605.40 | 5,604,394.32 |
| 无形资产摊销 | - | - |
| 长期待摊费用摊销 | 473,353.56 | 275,353.56 |
| 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） | -4,702.40 | - |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列） | 20,012.57 | 525.27 |

| 项 目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------------------------|----------------|-----------------|
| 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） | 206,823.79 | -53,821.92 |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | 607,432.16 | -683,301.35 |
| 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） | 268,104,577.95 | -143,988,525.85 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | 23,172,413.76 | 79,416,355.14 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | 128,858,936.61 | 51,151,496.60 |
| 其他 | | - |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 450,996,772.93 | 5,337,570.57 |
| 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： | | |
| 现金的期末余额 | 116,958,679.91 | 71,580,967.15 |
| 减：现金的年初余额 | 71,580,967.15 | 81,067,882.94 |
| 加：现金等价物的期末余额 | - | |
| 减：现金等价物的年初余额 | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | 45,377,712.76 | -9,486,915.79 |

(2) 现金及现金等价物

| 项 目 | 本期金额 | 上期金额 |
|--|----------------|---------------|
| 一、现金 | 116,958,679.91 | 71,580,967.15 |
| 其中：库存现金 | 4,265.10 | 4,120.37 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 81,542,036.68 | 37,509,710.30 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 35,412,378.13 | 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 | 116,958,679.91 | 71,580,967.15 |
| 注：公司现金流量表中的现金及现金等价物期末余额不包括其他货币资金中的园林专户定期存单 | 10,999,095.46 | 10,276,072.63 |

五、关联方及关联交易

1. 本企业的母公司及最终控制方情况

| 母公司名称 | 关联关系 | 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 |
|--------------|-------|--------------|-----|------|--|----------|-----------------|------------------|--------------|------------|
| 江西中江集团有限责任公司 | 母公司 | 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 | 15000 万元 | 72.37 | 72.37 | 江西中江控股有限责任公司 | 57117334-3 |
| 江西中江控股有限责任公司 | 最终控制方 | 有限责任公司(国有独资) | 南昌市 | 钟虹光 | 对各类行业的投资, 商业管理 | 200 万元 | | | 是 | 06348831-4 |

2. 本企业的联营企业情况

| 被投资单位名称 | 关联关系 | 组织机构代码 |
|--------------|-----------------------|------------|
| 江西江中物业有限责任公司 | 本公司控股股东的子公司, 本公司的联营企业 | 74427415-1 |

3. 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 | 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 | 江西中江控股有限责任公司的子公司 | 79477692-6 |

4. 关联交易情况

(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 | 2013-3-5 | 2014-3-5 | 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 | 72,000,000.00 | 2012-7-23 | 2014-7-24 | 否 |

(2) 关联方向公司提供资金情况

| 关联方 | 本期借款 | 本期计提利息 | 本期还款 |
|------------------|----------------|---------------|----------------|
| 江西中江集团有限责任公司 | 656,988,383.33 | 24,197,399.06 | 261,926,515.00 |
| 江西江中制药(集团)有限责任公司 | 205,000,000.00 | 18,015,050.00 | 715,188,383.33 |
| 合计 | 861,988,383.33 | 42,212,449.06 | 977,114,898.33 |

(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，本年度接受江西江中物业有限责任公司提供物业管理服务的金额为 2,013,705.50 元。

5. 关联方应收应付款项

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 年初余额 |
|-------|------------------|----------------|----------------|
| 其他应付款 | 江西中江集团有限责任公司 | 933,822,831.74 | 514,373,564.35 |
| 其他应付款 | 江西江中制药（集团）有限责任公司 | 805,352.29 | 492,978,685.62 |
| 其他应付款 | 江西中江控股有限责任公司 | 1,500,000.00 | |
| 其他应付款 | 江西江中物业有限责任公司 | | 571,170.00 |

六、或有事项

1. 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案件的审理。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，向江西省高级人民法院提出上诉，江西省高级人民法院于 2014 年 1 月 6 日下达了（2013）赣刑二终字第 13 号《刑事判决书》，判决如下：

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，即：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。

2) 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）。

3) 继续追缴赃款，发还被害人。

本判决为终审判决。

根据北京市大成（南昌）律师事务所出具的《关于富士达公司诉中江地产公司买卖合同纠

纷一案》的法律意见书：“富士达公司诉中江地产公司买卖合同纠纷一案中，中江地产公司依据 2008 年 2 月亚华公司提交的《授权函》所支付的货款 1166.4645 万元，富士达公司应当予以认可并相应扣减往来应收中江地产公司的货款。下一步，中江地产公司应向南昌市中级人民法院申请恢复富士达公司诉中江地产公司买卖合同纠纷一案的民事诉讼，中江地产公司可基于刑事判决中人民法院认定的事实，请求人民法院驳回富士达公司全部的诉讼请求，且该理由的事实清楚，法律依据充分，最终中江地产公司不应承担该案中的民事责任”。基于上述情况，本公司认为公司依据亚华公司提交的《授权函》向富士达公司支付电梯设备款共计 1166.4645 万元，并能够提供支付相应款项的证据，故不存在拖欠富士达公司电梯设备款的情况。

(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。原告海南国际招商股份有限公司又向海南省海口市中级人民法院提起上诉，2013 年 9 月，海南省海口市中级人民法院作出（2013）海中法民二终字第 193 号《民事判决书》，判决如下：驳回上诉，维持原判。本判决为终审判决。

2. 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 749,707,358.00 元。

除存在上述或有事项外，截止 2013 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、承诺事项

截止 2013 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

2014 年 4 月 11 日，本公司召开第六届董事会第四次会议，会议审议通过了本公司 2013 年度利润分配预案：公司拟以 2013 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 33.91%。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，2006 年 11 月 30 日经江西省国有资产监督管理委员会赣国资产权字[2006]336 号文批复同意：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，目前大部分商铺业主办了退铺手续。

3、本公司控股股东江西中江集团有限责任公司（以下简称：中江集团）将其持有的本公司 4200 万股无限售流通股质押给国盛证券有限责任公司，质押期限为一年，并于 2013 年 7 月 15 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了股权质押登记手续；中江集团将其持有的本公司 5600 万股无限售流通股质押给江西省水利投资集团有限公司，并于 2014 年 1 月 27 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了股权质押登记手续；中江集团于 2014 年 2 月 27 日将其持有的本公司 4850 万股无限售流通股质押给中航证券有限公司；中江集团于 2014 年 4 月 9 日将原质押给中航证券有限公司的 950 万股无限售流通股解除了质押，并于 2014 年 4 月 10 日将其持有的本公司 1350 万股无限售流通股质押给中航证券有限公司。截止财务报告日，中江集团所持本公司股份中累计质押 15,050 万股无限售流通股，占公司总股本 34.71%。

4、2013 年 4 月 18 日，公司接控股股东江西中江集团有限责任公司的函：江西省国有资产监督管理委员会已将江西中江集团有限责任公司 48.815% 国有股权无偿划转至江西中江控股有限责任公司，并办理完毕工商变更登记手续。

本次股权划转完成后，本公司控股股东江西中江集团有限责任公司及其持有的本公司股份数量均不发生变化，实际控制人不发生变化，仍为江西省国有资产监督管理委员会。

5、2013 年 4 月 23 日，公司接到控股股东江西中江集团有限责任公司（以下简称：中江集团）的通知，江西中江控股有限责任公司拟将持有的中江集团 48.81% 国有股权与江西中医学院（现更名为江西中医药大学）持有的中江集团 2.19% 国有股权（共计 51% 的国有股权）在江西省产权交易所公开挂牌转让，最终因未有意向受让人摘牌，导致该次股权挂牌转让无法成交。

2013 年 12 月 27 日，江西中江控股有限责任公司与江西中医药大学再次委托江西省产权交易所公开挂牌转让中江集团的 51% 股权。2013 年 12 月 30 日，该产权转让项目正式对外公开挂牌。2014 年 3 月 21 日，因已报名的两家意向受让人均未取得合格竞买人资格，导致本次股权挂

牌转让无法成交。

十、补充资料

1. 本期非经常性损益情况

(1) 根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益 (2008)》[证监会公告 (2008) 43 号], 本公司非经常性损益如下:

| 项 目 | 金 额 | 备注 |
|--|------------|----|
| 1. 非流动资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分 | -15,310.17 | |
| 2. 计入当期损益的政府补助 (与企业业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外) | 475,627.54 | |
| 3. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -32,475.28 | |
| 4. 所得税影响额 | -30,901.86 | |
| 合 计 | 396,940.23 | |

2. 净资产收益率和每股收益

(1) 本年度

| 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 | 3.19 | 0.05898 | 0.05898 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 3.14 | 0.05807 | 0.05807 |

(2) 上年度

| 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 | 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 |

3. 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 资产负债表

| 报表项目 | 期末余额 | 年初余额 | 变动金额 | 变动幅度% | 备注 |
|------|----------------|---------------|---------------|-------|---------------|
| 货币资金 | 127,957,775.37 | 81,857,039.78 | 46,100,735.59 | 56.32 | 主要系预收售楼款增加所致。 |

| | | | | | |
|-------------|----------------|----------------|-----------------|---------|---------------------------|
| 应收账款 | 889,473.60 | 486,385.75 | 403,087.85 | 82.87 | 系本期期末未收的租赁款增加所致。 |
| 长期待摊费用 | 780,168.12 | 1,253,521.68 | -473,353.56 | -37.76 | 系本期摊销完办公室装修费用所致。 |
| 应付账款 | 51,558,528.19 | 17,634,086.17 | 33,924,442.02 | 192.38 | 主要系期末暂估工程款所致。 |
| 预收款项 | 597,302,906.15 | 453,755,569.82 | 143,547,336.33 | 31.64 | 主要系预收售楼款增加所致。 |
| 应付职工薪酬 | 4,468,977.15 | 2,209,177.43 | 2,259,799.72 | 102.29 | 主要系本期营业收入增长,应付职工薪酬相应增加所致。 |
| 应交税费 | -35,275,888.84 | 5,148,663.57 | -40,424,552.41 | -785.15 | 系项目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 | 230,000,000.00 | -158,000,000.00 | -68.70 | 系项目开发一年内到期的长期借款减少所致。 |

(2) 利润表

| 报表项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 变动金额 | 变动幅度% | 备注 |
|---------|----------------|----------------|----------------|---------|--------------------------|
| 营业收入 | 604,881,162.44 | 330,603,131.50 | 274,278,030.94 | 82.96 | 本期销售较上年同期增加所致。 |
| 营业成本 | 494,965,407.35 | 253,873,344.78 | 241,092,062.57 | 94.97 | 主营业务收入增加,相应营业成本增加所致。 |
| 营业税金及附加 | 35,981,399.24 | 20,030,069.98 | 15,951,329.26 | 79.64 | 营业收入增加,应计提的相关税费增加所致。 |
| 财务费用 | -771,551.64 | 1,144,675.57 | -1,916,227.21 | -167.40 | 主要系利息收入较上期增加所致。 |
| 资产减值损失 | -2,424,248.64 | 967,951.07 | -3,392,199.71 | -350.45 | 根据会计政策计提坏账准备减少。 |
| 投资收益 | -206,823.79 | 53,821.92 | -260,645.71 | -484.27 | 主要系联营企业实现净利润减少所致。 |
| 营业外收入 | 947,569.17 | 2,088,814.44 | -1,141,245.27 | -54.64 | 主要系本期政府补助收入确认减少所致。 |
| 营业外支出 | 1,251,471.61 | 779,798.25 | 471,673.36 | 60.49 | 营业收入增加,应计提的防洪保安资金增加所致。 |
| 所得税费用 | 9,112,497.07 | 3,821,147.81 | 5,291,349.26 | 138.48 | 主要系本期利润总额增长,所得税费用相应增加所致。 |

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： 钟虹光

江西中江地产股份有限公司

2014 年 4 月 11 日