

江西中江地产股份有限公司

600053

2014 年第一季度报告

目录

一、	重要提示.....	2
二、	公司主要财务数据和股东变化.....	3
三、	重要事项.....	5
四、	附录.....	9

一、 重要提示

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

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3

公司负责人姓名	钟虹光
主管会计工作负责人姓名	刘炜
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	刘炜

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

1.4 公司第一季度报告中的财务报表未经审计。

二、 公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	2,834,118,193.49	2,828,016,671.69	0.22
归属于上市公司股东的净资产	815,622,564.63	809,921,356.22	0.70
归属于上市公司股东的每股净资产	1.8813	1.8682	0.70
	年初至报告期末 (1-3月)	上年初至上年报告期末 (1-3月)	比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	104,370,127.26	20,937,542.41	398.48
每股经营活动产生的现金流量净额	0.2407	0.0483	398.34
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减 (%)
营业收入	76,532,229.94	48,427,329.95	58.04
归属于上市公司股东的净利润	5,701,208.41	1,701,913.29	234.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	5,799,033.62	1,727,142.60	235.76
加权平均净资产收益率(%)	0.7015	0.2144	增加 0.4871 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.0132	0.0039	238.46
稀释每股收益(元/股)	0.0132	0.0039	238.46
扣除非经常性损益后基本每股收益(元/股)	0.0134	0.0040	235.00

扣除非经常性损益项目和金额:

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额(1-3月)
非流动资产处置损益	-38,608.44
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-91,825.18
所得税影响额	32,608.41
合计	-97,825.21

2.2 截至报告期末的股东总数、前十名股东、前十名无限售条件股东的持股情况表

单位：股

股东总数				15,302	
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	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	质押 146,500,000
崔檣	未知	0.62	2,680,277	0	未知
杨杉	未知	0.53	2,315,118	0	未知
康江文	未知	0.40	1,745,025	0	未知
崔伯良	未知	0.27	1,184,901	0	未知
方正证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	未知	0.23	1,006,362	0	未知
杨树军	未知	0.23	985,000	0	未知
宣洁伟	未知	0.22	959,000	0	未知
韩永强	未知	0.21	930,000	0	未知
王学成	未知	0.20	860,810	0	未知
前十名无限售条件流通股股东持股情况					
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量		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	
崔檣	2,680,277		人民币普通股	2,680,277	
杨杉	2,315,118		人民币普通股	2,315,118	
康江文	1,745,025		人民币普通股	1,745,025	
崔伯良	1,184,901		人民币普通股	1,184,901	
方正证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	1,006,362		人民币普通股	1,006,362	
杨树军	985,000		人民币普通股	985,000	
宣洁伟	959,000		人民币普通股	959,000	
韩永强	930,000		人民币普通股	930,000	
王学成	860,810		人民币普通股	860,810	
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名股东中，江西中江集团有限责任公司为公司的关联方，与前 10 名股东中的其他股东之间不存在关联关系。公司未知前 10 名其他股东之间是否存在关联关系或者属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。				

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

(1) 资产负债表

报表项目	期末余额(元)	年初余额(元)	变动金额(元)	变动幅度%	备注
应收账款	1,311,845.12	889,473.60	422,371.52	47.49%	系本期应收的写字楼租金
预付款项	24,824,791.55	60,444,429.76	-35,619,638.21	-58.93%	系本期结转部分预付款项到开发成本
其他应收款	16,509,003.50	11,611,474.76	4,897,528.74	42.18%	主要系本期公积金按揭保证金增加
应付账款	17,500,904.43	51,558,528.19	-34,057,623.76	-66.06%	系本期支付工程款所致
预收款项	736,249,160.56	597,302,906.15	138,946,254.41	23.26%	系本期销售回款增加
应付职工薪酬	486,999.47	4,468,977.15	-3,981,977.68	-89.10%	系本期支付上年末应付职工薪酬
应交税费	-49,878,181.89	-35,275,888.84	-14,602,293.05	-41.39%	系本期预售收入预缴税金增加所致
一年内到期的非流动负债	45,000,000.00	72,000,000.00	-27,000,000.00	-37.50%	系本期归还银行借款所致

(2) 利润表

报表项目	本期发生额(元)	上期发生额(元)	变动金额(元)	变动幅度%	备注
营业收入	76,532,229.94	48,427,329.95	28,104,899.99	58.04%	系本期达到确认条件的收入较上年同期增加所致
营业成本	51,768,483.99	37,347,768.26	14,420,715.73	38.61%	系主营业务收入增加,相应营业成本增加所致
营业税金及附加	4,290,084.04	2,752,081.64	1,538,002.40	55.89%	系营业收入增加,应计提的相关税费增加所致
销售费用	10,082,746.84	2,966,902.44	7,115,844.40	239.84%	主要系本期销售广告投入增加
财务费用	-85,232.49	-30,091.71	-55,140.78	-183.24%	主要系利息收入较上年同期增加所致

资产减值损失	-46,814.40	-25,599.25	-21,215.15	-82.87%	根据会计政策计提坏账准备减少
营业外支出	130,433.62	91,756.66	38,676.96	42.15%	主要系本期固定资产清理增加所致
所得税费用	1,896,228.56	614,977.15	1,281,251.41	208.34%	主要系本期利润总额增长, 所得税费用相应增加所致

(3) 现金流量表

报表项目	本期发生额(元)	上期发生额(元)	变动金额(元)	变动幅度%	备注
经营活动产生的现金流量净额	104,370,127.26	20,937,542.41	83,432,584.85	398.48%	主要系本期预售房款较上年同期增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-7,600.00	-21,624.50	14,024.50	64.85%	主要系本期新增的固定资产较上年同期有所减少
筹资活动产生的现金流量净额	-97,661,415.63	37,656,154.18	-135,317,569.81	-359.35%	主要系本期归还部分银行借款及关联方借款所致

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

一、诉讼事项

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、其他重大事项

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）。

3.3 公司及持股 5% 以上的股东承诺事项履行情况

√适用 □不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况	备注
资产置换时所作承诺	<p>2006 年，公司实施重大资产置换。对于该次资产置换差额形成债务总额的 20%(即 4,973.44 万元)，江西江中制药（集团）有限责任公司同意予以减免。其余债务（即 193,443,054.63 元）无须支付利息，且偿还置换差额债务需同时满足下列条件：</p> <p>1、以 2006 年发行股份后的公司总股本 30170 万股为基准计算，公司 2007 年加权平均每股收益不低于 0.58 元，2008 年加权平均每股收益不低于 0.64 元。在本次发行股份和资产重组完成后，如果公司发生送股、资本公积金转增股本、发行股份、缩股等情形，则相应调整每股收益的计算公式：调整后每股收益=调整前每股收益÷(1+公司总股本变化比例)；</p> <p>2、公司已归还紫金城项目的全部银行贷款；</p> <p>3、公司首次偿还资产置换差额形成债务的日期不早于 2009 年 1 月 1 日；</p> <p>4、偿还资产置换差额形成债务不会影响公司的正常经营活动。</p> <p>同时，江中集团还承诺如果本公司无力偿还紫金城项目所借贷款，江中集团将利用其未使用的授信额度协助公司偿还上述到期贷款。</p>	中江集团严格遵守并履行上述承诺，未违反相关承诺的事项。	因江中集团于 2011 年 3 月实施存续式分立，分立后公司的控股股东变更为中江集团，故中江集团承继了该债权及承诺。
江中集团实施存续式分立后，中江集团所作承诺	<p>2011 年 3 月，江中集团实施存续式分立，公司控股股东变更为中江集团。为保证上市公司独立运作、避免同业竞争，中江集团承诺：如本公司未来决定开展物业管理业务，中江集团将以市场公允价格转让江西江中物业有限责任公司 80% 股权至本公司（公司现已持有 20% 股权），并严格履行上市公司关联交易决策及信息披露程序。同时，中江集团还承诺对于因分立而承继获得的本公司股份的处置将遵循《证券法》、中国证监会相关法律法规的要求执行。</p>	中江集团严格遵守并履行上述承诺，未发生违反相关承诺的事项。	

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

√适用 □不适用

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

江西中江地产股份有限公司
法定代表人:钟虹光
2014 年 4 月 25 日

四、 附录

资产负债表

2014年3月31日

编制单位:江西中江地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	134,658,887.00	127,957,775.37
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	1,311,845.12	889,473.60
预付款项	24,824,791.55	60,444,429.76
应收利息		
应收股利		
其他应收款	16,509,003.50	11,611,474.76
存货	2,502,184,082.23	2,470,767,239.54
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	2,679,488,609.40	2,671,670,393.03
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	1,750,000.00	1,750,000.00
投资性房地产	115,665,907.87	116,703,345.61
固定资产	35,065,840.94	35,676,259.38
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		

长期待摊费用	711,329.73	780,168.12
递延所得税资产	1,436,505.55	1,436,505.55
其他非流动资产		
非流动资产合计	154,629,584.09	156,346,278.66
资产总计	2,834,118,193.49	2,828,016,671.69
流动负债：		
短期借款	100,000,000.00	100,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	17,500,904.43	51,558,528.19
预收款项	736,249,160.56	597,302,906.15
应付职工薪酬	486,999.47	4,468,977.15
应交税费	-49,878,181.89	-35,275,888.84
应付利息		
应付股利		
其他应付款	912,454,337.47	971,358,384.00
一年内到期的非流动负债	45,000,000.00	72,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,761,813,220.04	1,761,412,906.65
非流动负债：		
长期借款	250,000,000.00	250,000,000.00
应付债券		
长期应付款	2,677,629.50	2,677,629.50
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债	4,004,779.32	4,004,779.32
非流动负债合计	256,682,408.82	256,682,408.82
负债合计	2,018,495,628.86	2,018,095,315.47
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	433,540,800.00	433,540,800.00
资本公积	188,687,292.62	188,687,292.62
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	34,083,427.74	34,083,427.74

一般风险准备		
未分配利润	159,311,044.27	153,609,835.86
所有者权益（或股东权益） 合计	815,622,564.63	809,921,356.22
负债和所有者权益 （或股东权益）总计	2,834,118,193.49	2,828,016,671.69

法定代表人：钟虹光

主管会计工作负责人：刘炜

会计机构负责人：刘炜

利润表
2014年1—3月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	76,532,229.94	48,427,329.95
减：营业成本	51,768,483.99	37,347,768.26
营业税金及附加	4,290,084.04	2,752,081.64
销售费用	10,082,746.84	2,966,902.44
管理费用	2,795,091.37	3,007,639.75
财务费用	-85,232.49	-30,091.71
资产减值损失	-46,814.40	-25,599.25
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	7,727,870.59	2,408,628.82
加：营业外收入		18.28
减：营业外支出	130,433.62	91,756.66
其中：非流动资产处置损失	45,808.44	117.50
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	7,597,436.97	2,316,890.44
减：所得税费用	1,896,228.56	614,977.15
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	5,701,208.41	1,701,913.29
五、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0132	0.0039
（二）稀释每股收益	0.0132	0.0039
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	5,701,208.41	1,701,913.29

法定代表人：钟虹光

主管会计工作负责人：刘炜

会计机构负责人：刘炜

现金流量表
2014年1—3月

单位:元 币种:人民币

项目	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	209,064,677.23	109,304,162.91
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	55,241,344.67	76,203,254.11
经营活动现金流入小计	264,306,021.90	185,507,417.02
购买商品、接受劳务支付的现金	61,573,525.69	72,978,302.88
支付给职工以及为职工支付的现金	5,596,333.87	3,751,943.94
支付的各项税费	22,627,306.04	8,702,191.60
支付其他与经营活动有关的现金	70,138,729.04	79,137,436.19
经营活动现金流出小计	159,935,894.64	164,569,874.61
经营活动产生的现金流量净额	104,370,127.26	20,937,542.41
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		100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		100.00

计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,600.00	21,724.50
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	7,600.00	21,724.50
投资活动产生的现金流量净额	-7,600.00	-21,624.50
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	100,000,000.00	150,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	20,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	120,000,000.00	150,000,000.00
偿还债务支付的现金	127,000,000.00	100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,101,415.63	12,343,845.82
支付其他与筹资活动有关的现金	83,560,000.00	
筹资活动现金流出小计	217,661,415.63	112,343,845.82
筹资活动产生的现金流量净额	-97,661,415.63	37,656,154.18
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	6,701,111.63	58,572,072.09
加：期初现金及现金等价物余额	116,958,679.91	71,580,967.15

六、期末现金及现金等价物 余额	123,659,791.54	130,153,039.24
--------------------	----------------	----------------

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