

江西中江地产股份有限公司

600053

2014 年半年度报告

重要提示

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

二、 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	李悦	工作原因	章卫东

三、 公司半年度财务报告未经审计。

四、 公司负责人钟虹光、主管会计工作负责人刘炜及会计机构负责人（会计主管人员）刘炜声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？
否

六、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？
否

目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	11
第六节	股份变动及股东情况.....	15
第七节	董事、监事、高级管理人员情况.....	17
第八节	财务报告（未经审计）.....	18
第九节	备查文件目录.....	69

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
江西证监局	指	中国证券监督管理委员会江西监管局
江西省国资委、实际控制人	指	江西省国有资产监督管理委员会
中江地产、公司、本公司	指	江西中江地产股份有限公司
公司第一大股东、控股股东、中江集团	指	江西中江集团有限责任公司
公司前控股股东、江中集团	指	江西江中制药（集团）有限责任公司
中江控股	指	江西中江控股有限责任公司
公司章程	指	江西中江地产股份有限公司公司章程
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期、本期	指	2014 年 1 月 1 日至 2014 年 06 月 30 日

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	江西中江地产股份有限公司
公司的中文名称简称	中江地产
公司的外文名称	Jiangxi Zhong Jiang Real Estate Co.,Ltd
公司的外文名称缩写	ZJRE
公司的法定代表人	钟虹光

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
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、 基本情况变更简介

公司注册地址	江西省南昌市湾里区翠岩路 1 号
公司注册地址的邮政编码	330004
公司办公地址	江西省南昌市东湖区沿江北大道 1379 号 紫金城 A 栋写字楼
公司办公地址的邮政编码	330077
电子信箱	zjre600053@126.com

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司证券部

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	中江地产	600053	江西纸业、st 江纸

六、 公司报告期内的注册变更情况

(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	2014 年 5 月 15 日，公司 2013 年度股东大会审议通过《关于修改<公司章程>的议案》，对公司章程中有关利润分配的相关条款进行了修订。
报告期内注册变更情况查询索引	详见公司于 2014 年 5 月 16 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 2014-030）。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元

主要会计数据	本报告期(1—6 月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
营业收入	139,869,717.13	164,284,001.77	-14.86
归属于上市公司股东的净利润	17,937,236.21	5,824,097.96	207.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	17,965,502.49	5,911,729.75	203.90
经营活动产生的现金流量净额	190,847,431.61	204,847,173.50	-6.83
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度 末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	819,187,776.43	809,921,356.22	1.14
总资产	2,839,825,541.95	2,828,016,671.69	0.42

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1—6 月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
基本每股收益（元 / 股）	0.0414	0.0134	208.96
稀释每股收益（元 / 股）	0.0414	0.0134	208.96
扣除非经常性损益后的基本每股收 益（元 / 股）	0.0414	0.0136	204.41
加权平均净资产收益率（%）	2.1904	0.7317	增加 1.4587 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率（%）	2.1938	0.7427	增加 1.4511 个百分点

二、 非经常性损益项目和金额

单位：元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-46,230.44
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,542.07
所得税影响额	9,422.09
合计	-28,266.28

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

在经历了 2013 年量价齐升的火爆上涨后，房地产市场于今年年初开始呈现承接力迅速减弱的迹象。随着行业调整的进一步深化，全国房地产行业的销售面积、销售收入均出现不同程度的下滑，房地产开发投资增速逐渐放缓，并已下滑至近几年的同期低位。据国家统计局统计数据显示，南昌 5 月份新建商品住宅价格环比下降 0.2%，出现了连续 17 个月以来的首次下跌。受楼市悲观预期及房价短期见顶回落等因素影响，南昌多数购房者放缓入市节奏，整体观望气氛较浓。

（一）上半年公司经营情况

2014 年上半年，面对房地产市场的快速回落，公司管理经营层紧紧围绕年初制定的全年经营计划，严格贯彻“规范管理、严控成本、稳步发展”的工作方针，顺应市场形势，适时推出多元化的产品系列，紧抓“紫金城”库存去化，全面推进各项工作的顺利开展。

报告期内，公司共实现营业收入 1.39 亿元，同比下降 14.86%，实现归属于上市公司股东的净利润 1,794 万元，同比增长 207.98 %；实现每股收益 0.04 元，同比增长 208.96%，归属于上市公司股东的每股净资产 1.89 元，同比增长 1.14%。

销售方面。公司充分结合市场形势，积极转变营销策略，在充分利用“紫金城”项目区位优势的基础上，通过强化线上、线下渠道的管控能力，大力开展“紫金城”品牌推广活动，有效扩大公司的品牌效应，积淀品牌价值。2014 年上半年，受楼市政策和市场观望气氛影响，公司共实现签约面积 30,155.43 平方米，实现签约金额 35,627 万元，较去年同期均有所下滑。

工程管理。公司严格按照施工计划，以“不超工期、不超预算、无质量事故、无安全事故”为施工原则，加强现场管理，通过事前控制、事中控制、事后控制等方式严控工程质量；通过制订“紫金城”住宅三期项目工程实施阶段的总控计划，分解工程进度目标，确保“紫金城”住宅三期一段（15—19）号楼能按计划节点按时交付，三期二段（20—22）号楼各销售节点的达成。

成本控制。公司一方面积极争取银行按揭贷款额度，加大力度办理解付按揭保证金，确保按揭资金及时到位；另一方面，继续开拓合理融资渠道，优化融资结构，有效降低资金使用成本。同时，进一步强化实施公司预算管理，合理规划资金的收付预算，重点控制工程款的支付节奏，全面提升公司的经营成本管控能力、提高资金使用效率，节约财务费用支出。

内控建设。公司在巩固 2013 年内控建设工作成果的基础上，继续深入稳健地推进内部控制体系建设，尤其从销售定价、合同签订与管理、产权办理等方面，强化和完善销售与收款内控

体系建设，将职责分离与授权审批贯穿于销售业务的各环节，有效防范销售资金及合同风险，规范销售不当行为，维护公司利益，提升企业效益。

（二）行业展望及下半年工作计划

受市场供应总量较大、去化缓慢及货币政策等因素的综合影响，我们认为在政策保持稳定的情形下，市场短期将延续调整态势。但党的十八大坚持走中国特色新型城镇化道路的方针以及我国城市化滞后于工业化、城市化率大幅低于发达国家甚至部分发展中国家的现实，决定了城市化在未来相当长的时间内仍是经济发展的主要推动因素，而房地产业在南昌这样交通便捷、环境优良的区域中心城市仍有巨大的发展前景。预计今年下半年，随着年度“稳增长”需求的提升及限购城市的陆续放开，行业政策会趋向宽松，房地产业会迎来更好的发展环境。

2014 年下半年，公司将密切关注行业动态，围绕年度经营目标，顺应市场，加大营销力度，深挖潜在客户群体，确保公司的有效去库存化。同时，狠抓工程进度与质量管理，强化资金把控能力与健全内部管控体系，提升管理效率与精细化水平，为公司可持续发展积蓄实力。

（三）主营业务分析

1、 财务报表相关科目变动分析表

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因说明
营业收入	139,869,717.13	164,284,001.77	-14.86	系本期达到确认条件的收入减少所致
营业成本	78,690,915.08	129,698,145.67	-39.33	系营业收入减少，相应营业成本减少所致
销售费用	16,272,614.70	9,422,164.73	72.71	主要系本期广告费投入增加所致
管理费用	8,614,985.66	6,631,914.38	29.90	主要系应付职工薪酬增加所致
财务费用	276,306.34	-160,692.15	271.95	主要系手续费支出增加所致
经营活动产生的现金流量净额	190,847,431.61	204,847,173.50	-6.83	主要系销售商品收到的款项减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-43,148.00	-114,399.50	62.28	主要系购置固定资产减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-235,686,836.48	28,439,042.34	-928.74	主要系归还借款所致

(四) 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	137,032,866.89	76,548,336.46	44.14	-15.24	-40.02	增加 23.08 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减(%)	营业成本 比上年增 减(%)	毛利率比 上年增减 (%)
商品房	137,032,866.89	76,548,336.46	44.14	-15.24	-40.02	增加 23.08 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	137,032,866.89	-15.24

(五) 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。

(六) 投资状况分析**1、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况****(1) 委托理财情况**

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

2、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

二、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

公司 2013 年度利润分配方案已经 2014 年 5 月 15 日召开的公司 2013 年度股东大会审议通过，本次利润分配是以 2013 年末公司总股本 433,540,800 股为基数，向全体股东每 10 股派送现金 0.2 元（含税），合计派发现金股利 8,670,816 元，剩余未分配利润结转下一年度。

公司 2013 年度利润分配方案已于 2014 年 7 月实施完毕，具体内容详见公司于 2014 年 7 月 2 日披露于《上海证券报》和上海证券交易所网站的临时公告，公告编号为：临 2014-036 号。

三、 其他披露事项

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

因公司“紫金城”项目住宅的车位销售毛利率较高，及三期住宅的部份房源自第三季度起陆续达到会计收入确认条件，故预计公司年初至下一报告期期末的累计净利润较上年同期将大幅上升，具体财务数据公司将在后续定期报告中予以披露，敬请投资者注意风险。

(二) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

(一) 诉讼、仲裁或媒体普遍质疑事项已在临时公告披露且无后续进展的

事项概述及类型	查询索引
1、富士达电梯设备纠纷案 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。 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，判处有期徒刑，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。 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： （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； （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）。 （3）继续追缴赃款，发还被害人。	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。

二、 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

三、 资产交易、企业合并事项

√ 不适用

四、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

五、 重大关联交易

(一) 关联债权债务往来

1、 临时公告未披露的事项

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
中江集团	控股股东				933,822,831.74	-93,275,245.78	840,547,585.96
中江控股	关联人(与公司同一董事长)				1,500,000.00	-1,500,000.00	0
江中集团	关联人(与公司同一董事长)				805,352.29	-805,352.29	0
合计					936,128,184.03	-95,580,598.07	840,547,585.96
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，并承继了上述承诺。					
关联债权债务清偿情况		报告期内，公司归还关联方欠款共计 95,580,598.07 元。					
与关联债权债务有关的承诺		重大资产置换承诺详见本报告之第五大点"重要事项"之"承诺事项履行情况"。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		公司通过与江中集团、中江集团的资金往来，及时获取了经营所需资金，该债权债务往来并未对公司经营成果及财务状况产生不利影响，相反有助于公司降低财务风险，改善财务状况。					

六、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

✓ 不适用

(二) 担保情况

✓ 不适用

(三) 其他重大合同或交易

本报告期公司无其他重大合同或交易。

七、 承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况	备注
资产置换时所作承诺	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: 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。	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江中集团, 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	2011 年 3 月, 江中集团实施存续式分立, 公司控股股东变更为江中集团。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。	中江集团严格遵守并履行上述承诺, 未发生违反相关承诺的事项。	
现金分红承诺	公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利, 其中应优先采用现金分红的方式。具备现金分红条件的, 应当采用现金分红进行利润分配。若无重大投资计划或重大现金支出等事项发生, 未来三年每年以现金方式分配的利润原则上不少于当年实现的可分配利润的 20%。	公司严格遵守并履行上述承诺, 至目前未发生违反相关承诺的事项。	履行期限为: 2014 年-2016 年

八、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

九、 其他重大事项的说明

1、2013 年 12 月 27 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将合计持有的中江集团 51%股权拟再次在江西省产权交易所公开挂牌转让。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 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 2013-045、临 2013-046、临 2014-005、临 2014-013、临 2014-014、临 2014-020、临 2014-021）。

2、经公司第六届董事会第四次会议审议通过，公司于 2014 年 6 月将海南分公司予以注销（详见公司于 2014 年 4 月 15 日、2014 年 6 月 27 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 2014—023、临 2014—035）。

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、无限售条件流通股份	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

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、 股东情况

(一) 截止报告期末股东总数及持有公司 5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数				12,553		
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 150,500,000
华宝信托有限责任公司一时节好雨 20号集合资金信托	未知	0.99	4,301,115	4,301,115	0	未知
云南国际信托有限公司一思考 5 号 B1集合资金信托计划	未知	0.84	3,629,099	3,629,099	0	未知

崔檣	未知	0.74	3,192,784	1,049,807	0	未知
杨杉	未知	0.53	2,315,118	0	0	未知
王聚和	未知	0.35	1,511,278	1,511,278	0	未知
昌瑜	未知	0.32	1,373,562	1,373,562	0	未知
宣洁伟	未知	0.23	999,000	36,000	0	未知
杨树军	未知	0.23	985,000	0	0	未知
王学成	未知	0.21	901,915	901,915	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		
华宝信托有限责任公司 一时节好雨 20 号集合资金信托	4,301,115			人民币普通股 4,301,115		
云南国际信托有限公司 一思考 5 号 B1 集合资金信托计划	3,629,099			人民币普通股 3,629,099		
崔檣	3,192,784			人民币普通股 3,192,784		
杨杉	2,315,118			人民币普通股 2,315,118		
王聚和	1,511,278			人民币普通股 1,511,278		
昌瑜	1,373,562			人民币普通股 1,373,562		
宣洁伟	999,000			人民币普通股 999,000		
杨树军	985,000			人民币普通股 985,000		
王学成	901,915			人民币普通股 901,915		
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、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、 持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份增减变动量	增减变动原因
钟虹光	董事长	0	0	0	
易敏之	董事	0	0	0	
邓跃华	董事	0	0	0	
卢小青	董事	0	0	0	
刘殿志	董事	0	0	0	
刘为权	董事	0	0	0	
吴明辉	独立董事	0	0	0	
章卫东	独立董事	0	0	0	
李悦	独立董事	0	0	0	
刘耀明	监事会主席	600	600	0	
陈晏燕	监事	0	0	0	
付传明	职工监事	0	0	0	
万云保	总经理	0	0	0	
刘炜	财务总监	0	0	0	
王芳	董事会秘书	0	0	0	
田东礼	财务总监（离任）	0	0	0	

二、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
田东礼	财务总监	离任	个人原因
刘炜	财务总监	聘任	董事会聘任

第八节 财务报告（未经审计）

一、 财务报表

资产负债表 2014 年 6 月 30 日

编制单位:江西中江地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	七-1	83,075,086.61	127,957,775.37
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	七-6	1,534,873.79	889,473.60
预付款项	七-8	1,731,138.91	60,444,429.76
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七-7	16,067,194.71	11,611,474.76
存货	七-9	2,584,499,884.07	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		2,686,908,178.09	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	七-15	1,750,000.00	1,750,000.00
投资性房地产	七-16	114,563,016.99	116,703,345.61
固定资产	七-17	34,525,349.98	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	七-25	642,491.34	780,168.12

递延所得税资产	七-26	1,436,505.55	1,436,505.55
其他非流动资产			
非流动资产合计		152,917,363.86	156,346,278.66
资产总计		2,839,825,541.95	2,828,016,671.69
流动负债：			
短期借款	七-29	100,000,000.00	100,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	七-32	32,297,937.80	51,558,528.19
预收款项	七-33	845,276,359.02	597,302,906.15
应付职工薪酬	七-34	625,967.84	4,468,977.15
应交税费	七-35	-57,240,699.41	-35,275,888.84
应付利息			
应付股利	七-37	8,670,816.00	0
其他应付款	七-38	870,324,975.45	971,358,384.00
一年内到期的非流动 负债		0	72,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,799,955,356.70	1,761,412,906.65
非流动负债：			
长期借款	七-42	214,000,000.00	250,000,000.00
应付债券			
长期应付款	七-44	2,677,629.50	2,677,629.50
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	七-46	4,004,779.32	4,004,779.32
非流动负债合计		220,682,408.82	256,682,408.82
负债合计		2,020,637,765.52	2,018,095,315.47
所有者权益（或股东权 益）：			
实收资本（或股本）	七-47	433,540,800.00	433,540,800.00
资本公积	七-50	188,687,292.62	188,687,292.62
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	七-51	34,083,427.74	34,083,427.74
一般风险准备			
未分配利润	七-53	162,876,256.07	153,609,835.86

所有者权益(或股东权益) 合计		819,187,776.43	809,921,356.22
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		2,839,825,541.95	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—6 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	七-54	139,869,717.13	164,284,001.77
减: 营业成本	七-54	78,690,915.08	129,698,145.67
营业税金及附加	七-56	7,868,622.46	10,718,953.52
销售费用	七-57	16,272,614.70	9,422,164.73
管理费用	七-58	8,614,985.66	6,631,914.38
财务费用	七-59	276,306.34	-160,692.15
资产减值损失	七-62	267,447.66	-283,778.65
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)	七-61		-167,380.49
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			-167,380.49
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		27,878,825.23	8,089,913.78
加: 营业外收入	七-63	14,500.00	6,024.28
减: 营业外支出	七-64	225,859.50	316,124.52
其中: 非流动资产处置损失		46,230.44	18,222.57
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		27,667,465.73	7,779,813.54
减: 所得税费用	七-65	9,730,229.52	1,955,715.58
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		17,937,236.21	5,824,097.96
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.0414	0.0134
(二) 稀释每股收益		0.0414	0.0134
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		17,937,236.21	5,824,097.96

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—6 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		378,727,359.56	447,484,308.24
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		56,479,904.00	95,032,403.39
经营活动现金流入小计		435,207,263.56	542,516,711.63
购买商品、接受劳务支付的现金		112,628,968.80	93,556,152.20
支付给职工以及为职工支付的现金		10,634,490.07	6,323,851.48
支付的各项税费		42,124,733.82	44,094,576.48
支付其他与经营活动有关的现金		78,971,639.26	193,694,957.97
经营活动现金流出小计		244,359,831.95	337,669,538.13
经营活动产生的现金流量净额		190,847,431.61	204,847,173.50
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			2,485.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			2,485.00

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		43,148.00	116,884.50
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		43,148.00	116,884.50
投资活动产生的现金流量净额		-43,148.00	-114,399.50
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	215,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		20,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		120,000,000.00	215,000,000.00
偿还债务支付的现金		208,000,000.00	150,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		14,126,836.48	34,560,957.66
支付其他与筹资活动有关的现金		133,560,000.00	2,000,000.00
筹资活动现金流出小计		355,686,836.48	186,560,957.66
筹资活动产生的现金流量净额		-235,686,836.48	28,439,042.34
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		-44,882,552.87	233,171,816.34
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		72,076,127.04	304,752,783.49

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

2014 年 1—6 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			34,083,427.74		153,609,835.86	809,921,356.22
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			34,083,427.74		153,609,835.86	809,921,356.22
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							9,266,420.21	9,266,420.21
(一) 净利润							17,937,236.21	17,937,236.21
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							17,937,236.21	17,937,236.21
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配							-8,670,816.00	-8,670,816.00
1. 提取盈余公积								

2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）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		162,876,256.07	819,187,776.43

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（续）

2014 年 1—6 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	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			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	0.00
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

二、 公司基本情况

江西中江地产股份有限公司(以下简称"本公司"或"公司")的前身为江西纸业股份有限公司。江西纸业股份有限公司是经江西省股份制改革领导小组办公室 1996 年 12 月 4 日[赣股办][1996]15 号文批准筹建,由江西纸业集团有限责任公司独家发起,投入部分净资产,经中国证监会证监发字(1997)109 号文批准,向社会公开发行 4,500 万股社会公众股,以募集设立方式设立的股份有限公司。

1998 年 5 月,公司 1997 年度股东大会审议通过了 1997 年度派送红股及资本公积金转增股本的方案,向全体股东按每 10 股派送 2 股红股,共送红股 2,100 万股;向全体股东按每 10 股转增 1 股,合计转增股本 1,050 万股。

1999 年经中国证监会南昌特派办出具初审意见(赣证办[1999]87 号文),并经中国证监会证监公司字[2000]24 号文核准,公司实施配股方案。本次增资配股方案是以 1998 年末总股本 13,650 万股为基数,每 10 股配售 3 股,共计可配售股份 4,095 万股。其中,国有法人股股东可配 2,340 万股,实际认购 702 万股,其余部分放弃。社会公众股股东配售 1,755 万股。经上海证券交易所批准,本次配股获配可流通股份已于 2000 年 7 月 12 日上市交易。

2006 年 12 月 18 日,中国证券监督管理委员会以证监公司字[2006]284 号文核准,同意公司实施重大资产收购和定向发行新股。2006 年 12 月 20 日公司相关股东大会审议通过了公司股权分置改革方案。截止 2006 年 12 月 21 日,公司已向江中集团增发人民币普通股 14,000 万股,增发新股价格为每股 3.91 元,公司募集资金总金额 54,740 万元,其中:实收资本(股本)14,000 万元,资本公积 40,740 万元。江中集团持有江中置业 95%的股权和江中制药厂持有江中置业 5%的股权已变更为江西纸业股份有限公司持有。本公司变更后的注册资本为人民币 30,107 万元。

公司第三届董事会第二十五次会议、2007 年第一次临时股东大会审议通过了《公司名称变更》、《公司注册地址和经营范围变更》及《关于提请股东大会授权董事会办理相关工商变更》的议案。2007 年 2 月 5 日经江西省工商行政管理局核准,公司法定名称变更为"江西中江地产股份有限公司",公司经营范围变更为"房地产开发及经营、土地开发及经营、对旅游项目的投资、装饰工程、建筑材料的生产、销售,建筑工程的设计与规划、物业管理、资产管理",公司注册地址变更为"南昌市湾里区翠岩路 1 号"。

2009 年 4 月,公司 2008 年度股东大会审议通过了向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.5 元(含税)并转增 2 股的方案。实施后,公司总股本由 30,107 万元变更至 36,128.4 万元。

2010 年 9 月 28 日,本公司原控股股东江西江中制药(集团)有限责任公司(江中集团)股东会审议通过了:同意公司按照业务板块实行公司分立。2010 年 10 月 30 日,江西省国资委出具了《关于同意江西江中制药(集团)有限责任公司分立的批复》(赣国资规划字[2010]425

号)，同意江中集团分立为江中制药集团和中江地产集团。2011 年 3 月 14 日，江西省国资委出具了《关于江西江中制药（集团）有限责任公司分立工作有关事项的批复》（赣国资规划字[2011]105 号），同意江中集团分立方案等相关事项。2011 年 3 月 17 日，江中集团第三届董事会第一次会议上审议通过了《江中集团分立方案》的相关事宜。2011 年 3 月 20 日，江中集团 2011 年第一次临时股东会审议通过了关于江中集团分立的议案。江中集团全体股东于 2011 年 3 月 27 日签署的《分立协议》，实施存续式分立，于 2011 年 3 月 29 日存续式分立设立新公司江西中江集团有限责任公司，并办理了工商变更登记手续，本公司的控股股东变更为江西中江集团有限责任公司。

2011 年 4 月，公司 2010 年度股东大会审议通过了以资本公积金转增股本的方案，向全体股东按每 10 股转增 2 股，实施后，公司总股本由 36,128.4 万元变更至 43,354.08 万元。

2012 年 12 月 19 日江西中江集团有限责任公司收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《过户登记确认书》，公司原控股股东江中集团已将其持有的本公司无限售流通股共计 313,737,309 股无偿划转至江西中江集团有限责任公司，相关股权过户登记手续已办理完毕。至此，江西中江集团有限责任公司持有本公司无限售流通股共计 313,737,309 股，占公司总股本的 72.37%。

三、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

（一） 财务报表的编制基础：

本公司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。

（二） 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 2014 年 06 月 30 日的财务状况以及 2014 年度 01 月-06 月的经营成果和现金流量等相关信息。

（三） 会计期间：

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（四） 记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。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。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 外币业务和外币报表折算：

(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。

(九) 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。

（十）应收款项：

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	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应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
按账龄组合	根据本公司发生坏账的实际情况及账龄时间的长短制定的坏账准备提取比例
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
按账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1—2 年	30%	30%
2—3 年	50%	50%
3—4 年	70%	70%
4—5 年	70%	70%
5 年以上	100%	100%

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	金额 50 万元以下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

(十一) 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

个别认定法

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

永续盘存制

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

(十二) 长期股权投资：

1、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。

(十三) 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。

(十四) 固定资产：

1、 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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

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

2、 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-45	0-5	2.11-5
机器设备	10-15	0-5	6.33-10
电子设备	3-5	0-5	19-33.33
运输设备	3-10	0-5	9.5-33.33
其他设备	5-15	0-5	6.33-20

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，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。

(十五) 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。

(十六) 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。

(十七) 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。

(十八) 长期待摊费用：

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，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。

(十九) 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。

(二十) 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。

(二十一) 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。

(二十二) 递延所得税资产/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。

(二十三) 经营租赁、融资租赁：

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。

(二十四) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

无

2、 会计估计变更

无

(二十五) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

无

2、 未来适用法

无

四、 税项：

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
----	------	----

营业税	按应税营业收入计征	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%

五、 会计报表附注

(一) 货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：		4,265.10
人民币		4,265.10
银行存款：	34,691,870.90	81,542,036.68
人民币	34,691,870.90	81,542,036.68
其他货币资金：	48,383,215.71	46,411,473.59
人民币	48,383,215.71	46,411,473.59
合计	83,075,086.61	127,957,775.37

(二) 应收账款：

1、 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
按组合计提坏账准备的应收账款：	1,615,656.62	100	80,782.83	5	936,288.00	100.00	46,814.40	5.00
组合小计	1,615,656.62	100	80,782.83	5	936,288.00	100.00	46,814.40	5.00
合计	1,615,656.62	/	80,782.83	/	936,288.00	/	46,814.40	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)		
1 年以内								
其中：								
1 年以内	1,615,656.62	100	80,782.83		936,288.00	100	46,814.40	

1 年以内小计	1,615,656.62	100	80,782.83	936,288.00	100	46,814.40
合计	1,615,656.62	100	80,782.83	936,288.00	100	46,814.40

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

- 3、 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例（%）
中国平安财产保险股份有限公司江西分公司	非关联方	713,972.22	一年以内	44.19
江西省水利投资集团有限公司	非关联方	363,052.80	一年以内	22.46
江西同济恩莱医科发展有限公司	非关联方	341,351.60	一年以内	21.13
江西美盛医疗设备有限公司	非关联方	98,640.00	一年以内	6.11
江西中通比特医学信息有限公司	非关联方	98,640.00	一年以内	6.11
合计	/	1,615,656.62	/	100.00

(三) 其他应收款：

- 1、 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	67,406,292.13	76.34	67,406,292.13	100.00	67,406,292.13	80.62	67,406,292.13	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
按组合计提坏账准备的其他应收账款：	20,888,390.70	23.66	4,820,967.44	23.08	16,199,191.52	19.38	4,587,716.76	28.32

组合小计	20,888,390.70	23.66	4,820,967.44	23.08	16,199,191.52	19.38	4,587,716.76	28.32
合计	88,294,682.83	/	72,227,259.57	/	83,605,483.65	/	71,994,008.89	/

单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
南海华光	53,900,000.00	53,900,000.00	100.00	以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
进贤县林业局	2,924,949.44	2,924,949.44	100.00	以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
江西特种纸有限公司	2,817,479.31	2,817,479.31	100.00	以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
林业基地	1,630,000.00	1,630,000.00	100.00	以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
江西荟丰纸业有限公司	1,421,059.01	1,421,059.01	100.00	以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
杜坚、邬汾星	1,250,000.00	1,250,000.00	100.00	以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
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	以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
九江长江水泥船有限公司	760,000.00	760,000.00	100.00	以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
江西化学纤维有限公司	700,000.00	700,000.00	100.00	以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
市四通建筑安装公司	502,804.37	502,804.37	100.00	以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
四川三鑫工贸有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
合计	67,406,292.13	67,406,292.13	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中:						
1 年以内	12,731,947.83	60.95	636,697.39	8,040,320.15	49.63	402,016.00
1 年以内小计	12,731,947.83	60.95	636,697.39	8,040,320.15	49.63	402,016.00
1 至 2 年	4,068,717.11	19.48	1,220,743.68	4,077,790.75	25.17	1,223,337.23
2 至 3 年	1,503,384.89	7.20	751,692.45	1,487,083.80	9.18	743,541.90
3 至 4 年	1,194,928.01	5.72	836,449.61	1,204,583.96	7.44	843,208.77
4 至 5 年	46,000.00	0.22	32,200.00	46,000.00	0.28	32,200.00
5 年以上	1,343,412.86	6.43	1,343,412.86	1,343,412.86	8.30	1,343,412.86
合计	20,888,390.70	100.00	4,821,195.99	16,199,191.52	100.00	4,587,716.76

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

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

3、 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
南海华光	非关联方	53,900,000.00	5 年以上	61.04
南昌市住房公积金管理中心	非关联方	9,209,146.67	1-4 年	10.43
江西省住房公积金管理中心	非关联方	8,076,746.23	1-4 年	9.15
进贤县林业局	非关联方	2,924,949.44	5 年以上	3.31
江西特种纸有限公司	非关联方	2,817,479.31	5 年以上	3.19
合计	/	76,928,321.65	/	87.12

(四) 预付款项:

1、 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	3,000.00	0.17	49,304,814.87	81.57
1 至 2 年	67,625.56	3.91	2,677,625.56	4.43
2 至 3 年	96,525.52	5.58	5,069,602.72	8.39
3 年以上	1,563,987.83	90.34	3,392,386.61	5.61
合计	1,731,138.91	100.00	60,444,429.76	100.00

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
江西省造纸印刷工业总公司（江纸遗留）	非关联方	567,684.96	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	5 年以上	本公司重组前公司发生的款项
中国轻工物资供销（集团）总公司（江纸遗留）	非关联方	220,118.05	5 年以上	本公司重组前公司发生的款项
萍乡市康乐实业公司（江纸遗留）	非关联方	104,125.43	5 年以上	本公司重组前公司发生的款项
苏州市风光园林花卉有限责任公司南昌	非关联方	96,525.52	2 至 3 年	预付工程款，工程未完工结算
合计	/	1,306,893.60	/	/

- 3、 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况
本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(五) 存货：

1、 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	896,358,927.65		896,358,927.65	972,907,264.11		972,907,264.11
在建开发产品	1,688,140,956.42		1,688,140,956.42	1,497,859,975.43		1,497,859,975.43
合计	2,584,499,884.07		2,584,499,884.07	2,470,767,239.54		2,470,767,239.54

- 1、本年计入存货成本的资本化借款费用为 33,041,590.70 元。
2、存货无账面价值高于其可收回金额情况，故未计提存货跌价准备。
存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 324,232,492.54 元。

(六) 对合营企业投资和联营企业投资：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例	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
---------	------------	----------------	--------	--------	---------	----------	-------

		(%)					
一、合营企业							
二、联营企业							
江西江中物业有限责任公司	20	20	2,481,980.99	3,148,511.70	-666,530.71	7,348,762.68	112,679.70

(七) 长期股权投资:

1、 长期股权投资情况

按成本法核算:

单位: 元 币种: 人民币

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

按权益法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
江西江中物业有限责任公司	100,000.00	0	0	0		20	20
江西商报文化传播有限公司	4,620,000.00	363,574.70		363,574.70	363,574.70	21	21

(八) 投资性房地产:

1、 按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	124,519,152.50		95,850.00	124,423,302.50
1.房屋、建筑物	124,519,152.50		95,850.00	124,423,302.50
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	7,815,806.89	2,074,875.48	30,396.86	9,860,285.51
1.房屋、建筑物	7,815,806.89	2,074,875.48	30,396.86	9,860,285.51
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	116,703,345.61	-2,074,875.48	65,453.14	114,563,016.99
1.房屋、建筑物	116,703,345.61	-2,074,875.48	65,453.14	114,563,016.99
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：2,074,875.48 元。

(九) 固定资产：

1、 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	43,452,107.39	43,148.00		1,325,282.19	42,169,973.20
其中：房屋及建筑物					
机器设备					
运输工具					
房屋及建筑物	32,648,172.36				32,648,172.36
运输工具	6,087,692.00				6,087,692.00
电子设备	3,655,953.19	43,148.00		842,482.19	2,856,619.00
其他设备	1,060,289.84			482,800.00	577,489.84
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	7,775,848.01		1,140,626.96	1,271,851.75	7,644,623.22
其中：房屋及建筑物					

机器设备					
运输工具					
房屋及建筑物	2,185,770.55		527,812.07		2,713,582.62
运输工具	2,330,611.12		306,235.09		2,636,846.21
电子设备	2,442,236.13		276,166.89	803,535.75	1,914,867.27
其他设备	817,230.21		30,412.91	468,316.00	379,327.12
三、固定资产账面净值合计	35,676,259.38	/	/	/	34,525,349.98
其中：房屋及建筑物		/	/	/	
机器设备		/	/	/	
运输工具		/	/	/	
房屋及建筑物	30,462,401.81	/	/	/	29,934,589.74
运输工具	3,757,080.88	/	/	/	3,450,845.79
电子设备	1,213,717.06	/	/	/	941,751.73
其他设备	243,059.63	/	/	/	198,162.72
四、减值准备合计		/	/	/	
其中：房屋及建筑物		/	/	/	
机器设备		/	/	/	
运输工具		/	/	/	
五、固定资产账面价值合计	35,676,259.38	/	/	/	34,525,349.98
其中：房屋及建筑物		/	/	/	
机器设备		/	/	/	
运输工具		/	/	/	
房屋及建筑物	30,462,401.81	/	/	/	29,934,589.74
运输工具	3,757,080.88	/	/	/	3,450,845.79
电子设备	1,213,717.06	/	/	/	941,751.73
其他设备	243,059.63	/	/	/	198,162.72

本期折旧额：1,140,626.96 元。

(十) 长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
装修费用	780,168.12		137,676.78		642,491.34
合计	780,168.12		137,676.78		642,491.34

(十一) 递延所得税资产/递延所得税负债：

1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	824,998.61	824,998.61
固定资产	611,506.94	611,506.94
小计	1,436,505.55	1,436,505.55

(十二) 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	72,040,823.29	314,262.06	46,814.40		72,308,270.95
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	6,363,574.70				6,363,574.70
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	78,404,397.99	314,262.06	46,814.40		78,671,845.65

(十三) 短期借款：

1、 短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

保证借款	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	100,000,000.00	100,000,000.00

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。

(十四) 应付账款：

1、 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	19,527,032.23	38,876,903.04
1 至 2 年	228,488.25	345,407.83
2 至 3 年	15,922.14	15,922.14
3 至 4 年	21,404.43	21,404.43
4 至 5 年		
5 年以上	12,505,090.75	12,298,890.75
合计	32,297,937.80	51,558,528.19

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

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

3、 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

截至 2014 年 06 月 30 日止,账龄 5 年以上的应付账款主要为本公司重组前公司发生的款项。

(十五) 预收账款：

1、 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	835,799,659.84	567,894,691.99
1 至 2 年	6,650,731.00	26,582,245.98
5 年以上	2,825,968.18	2,825,968.18
合计	845,276,359.02	597,302,906.15

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

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

3、 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

截至 2014 年 06 月 30 日止，账龄 5 年以上的预收款项为本公司重组前公司发生的款项。

(十六) 应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,446,002.39	5,964,641.67	9,862,072.06	548,572.00
二、职工福利费		419,697.40	419,697.40	
三、社会保险费		393,249.69	393,249.69	
其中：医疗保险费		84,007.14	84,007.14	
基本养老保险费		276,875.40	276,875.40	
失业保险费		26,866.38	26,866.38	
工伤保险费		5,500.77	5,500.77	
四、住房公积金		165,240.00	165,240.00	
五、辞退福利		53,470.00	53,470.00	
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	22,974.76	250,010.77	195,589.69	77,395.84
合计	4,468,977.15	7,246,309.53	11,089,318.84	625,967.84

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0 元。

工会经费和职工教育经费金额 250,010.77 元，非货币性福利金额 0 元，因解除劳动关系给予补偿 53,470.00 元。

(十七) 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	-39,689,812.44	-29,852,976.74
城市维护建设税	-2,779,246.82	-2,090,668.26
企业所得税	-35,202,770.89	-34,515,684.64
房产税	354,662.40	429,475.31
土地增值税	20,936,010.15	31,078,360.53
土地使用税	531,797.88	537,111.29
个人所得税	215,600.12	42,165.60
印花税	31,013.37	88,656.12
防洪保安资金	81,845.95	235,326.06
教育费附加	-1,190,695.31	-895,887.90
地方教育费附加	-529,103.82	-331,766.21
合计	-57,240,699.41	-35,275,888.84

(十八) 应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
江西中江集团有限责任公司	6,274,746.18	0	

其他股东	2,396,069.82	0	
合计	8,670,816.00	0	/

公司 2013 年度利润分配方案已经 2014 年 5 月 15 日召开的公司 2013 年度股东大会审议通过，本次利润分配以 2013 年末公司总股本 433,540,800 股为基数，向全体股东每 10 股派送现金 0.2 元（含税），合计派发现金股利 8,670,816 元，剩余未分配利润结转下一年度。2013 年度利润分配方案已于 2014 年 7 月实施完毕。

(十九) 其他应付款：

1、 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	593,459,876.51	696,123,119.30
1 至 2 年	56,178,125.55	54,548,291.31
2 至 3 年	4,397,178.08	4,438,074.73
3 至 4 年	40,896.65	9,189.50
4 至 5 年	4,360,655.05	43,119,022.23
5 年以上	211,888,243.61	173,120,686.93
合计	870,324,975.45	971,358,384.00

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
江西中江集团有限责任公司	840,547,585.96	933,822,831.74
江西中江控股有限责任公司		1,500,000.00
江西江中制药(集团)有限责任公司		805,352.29
合计	840,547,585.96	936,128,184.03

3、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

截至 2014 年 06 月 30 日止，账龄 5 年以上的其他应付款项为本公司重组前公司发生的款项。

4、 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

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	840,547,585.96	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
合 计	857,897,585.96	——

(二十) 1 年内到期的非流动负债：

1、 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	0	72,000,000.00
合计	0	72,000,000.00

2、 1 年内到期的长期借款

(1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
保证、抵押借款	0	72,000,000.00
合计	0	72,000,000.00

(二十一) 长期借款：

1、 长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	214,000,000.00	250,000,000.00
合计	214,000,000.00	250,000,000.00

中国建银行股份有限公司南昌铁路支行 2.14 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。

2、 金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
中国建银行股份有限公司南昌铁路支行	2012 年 9 月 27 日	2015 年 9 月 26 日	人民币	6.15	24,000,000.00	60,000,000.00
中国建银行股份有限公司南昌铁路支行	2012 年 12 月 19 日	2015 年 9 月 26 日	人民币	6.15	90,000,000.00	90,000,000.00
中国建银行股份有限公司南昌铁路支行	2013 年 2 月 7 日	2015 年 9 月 26 日	人民币	6.15	50,000,000.00	50,000,000.00
中国建银行股份有限公司南昌铁路支行	2013 年 5 月 16 日	2015 年 9 月 26 日	人民币	6.15	50,000,000.00	50,000,000.00
合计	/	/	/	/	214,000,000.00	250,000,000.00

(二十二) 长期应付款：

1、 金额前五名长期应付款情况

单位：元 币种：人民币

单位	初始金额	利率（%）	应计利息	期末余额
育林基金	2,416,456.22			2,416,456.22
环保补助金	261,173.28			261,173.28

(二十三) 其他非流动负债：

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
递延收益	4,004,779.32	4,004,779.32
合计	4,004,779.32	4,004,779.32

2007 年收到江西省财政厅根据财政部财建〔2007〕690 号文件《关于下达第二批可再生能源建筑应用示范补助资金的通知》发放的“紫金城”项目可再生能源建筑补助资金 1,000 万元。该资金按照“紫金城”项目已完工建筑面积占全部建筑面积比例确认政府补助收入。

(二十四) 股本：

单位：元 币种：人民币

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

(二十五) 资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	69,657,125.24			69,657,125.24
其他资本公积	119,030,167.38			119,030,167.38
合计	188,687,292.62			188,687,292.62

(二十六) 盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	34,083,427.74			34,083,427.74
合计	34,083,427.74	0	0	34,083,427.74

(二十七) 未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	153,609,835.86	/
调整后 年初未分配利润	153,609,835.86	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	17,937,236.21	/
应付普通股股利	8,670,816.00	
期末未分配利润	162,876,256.07	/

(二十八) 营业收入和营业成本：

1、 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	137,032,866.89	161,664,069.97
其他业务收入	2,836,850.24	2,619,931.80
营业成本	78,690,915.08	129,698,145.67

2、 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	137,032,866.89	76,548,336.46	161,664,069.97	127,619,309.13
合计	137,032,866.89	76,548,336.46	161,664,069.97	127,619,309.13

3、 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房	137,032,866.89	76,548,336.46	161,664,069.97	127,619,309.13
合计	137,032,866.89	76,548,336.46	161,664,069.97	127,619,309.13

4、 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
南昌市	137,032,866.89	76,548,336.46	161,664,069.97	127,619,309.13
合计	137,032,866.89	76,548,336.46	161,664,069.97	127,619,309.13

5、 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
客户一	4,623,282.00	3.31
客户二	4,502,943.00	3.22
客户三	4,501,420.96	3.22
客户四	4,467,067.06	3.19
客户五	4,321,829.00	3.09
合计	22,416,542.02	16.03

(二十九) 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	7,002,425.50	8,272,110.71	5%
城市维护建设税	490,073.00	579,047.76	7%
教育费附加	210,639.70	248,163.32	3%
地方教育费附加	139,823.23	165,442.21	2%

土地增值税	25,661.03	1,454,189.52	超率累进税率
合计	7,868,622.46	10,718,953.52	/

(三十) 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,897,725.95	1,265,210.48
折旧费	30,697.17	98,807.97
办公费用	79,927.89	110,975.30
广告费及宣传促销费	11,330,367.60	4,704,207.83
其他	2,933,896.09	3,242,963.15
合计	16,272,614.70	9,422,164.73

(三十一) 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,432,150.13	1,334,290.44
折旧费	1,231,311.89	1,074,979.70
办公费用	240,048.17	671,935.79
税费	870,458.17	933,281.45
其他	2,841,017.30	2,617,427.00
合计	8,614,985.66	6,631,914.38

(三十二) 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		48,375.00
利息收入	-249,321.77	-365,389.06
其他支出	525,628.11	156,321.91
合计	276,306.34	-160,692.15

(三十三) 投资收益：

1、 投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	0	-167,380.49
合计		-167,380.49

2、 按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
江西江中物业有限责任公司	0	-167,380.49	被投资单位净利润变动
合计	0	-167,380.49	/

(三十四) 资产减值损失:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	267,447.66	-283,778.65
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	267,447.66	-283,778.65

(三十五) 营业外收入:

1、 营业外收入情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		5,884.00	
其中: 固定资产处置利得		5,884.00	
其他	14,500.00	140.28	14,500.00
合计	14,500.00	6,024.28	14,500.00

(三十六) 营业外支出:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	46,230.44	18,222.57	46,230.44
其中: 固定资产处置损失	46,230.44	18,222.57	46,230.44
对外捐赠		60,000.00	
赞助支出		5,065.28	
罚款支出	3,529.43	2,000.00	3,529.43
防洪保安资金	173,671.13	197,113.81	
其他	2,428.50	33,722.86	2,428.50
合计	225,859.50	316,124.52	52,188.37

(三十七) 所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	9,730,229.52	1,955,715.58
合计	9,730,229.52	1,955,715.58

(三十八) 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	17, 937, 236. 21	5, 824, 097. 96
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P0	17, 965, 502. 49	5, 911, 729. 75
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		
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. 0414	0. 0134
基本每股收益(II)		0. 0414	0. 0136
调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I)	P1	17, 937, 236. 21	5, 824, 097. 96
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	17, 965, 502. 49	5, 911, 729. 75
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. 0414	0. 0134
稀释每股收益(II)		0. 0414	0. 0136

基本每股收益

基本每股收益= $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

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； Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； Sj 为报告期因回购等减少股份数； Sk 为报告期缩股数； $M0$ 报告期月份数； Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； Mj 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= $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

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。

(三十九) 现金流量表项目注释：

1、 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收到保证金	1,720,000.00
收到利息收入	234,930.47
收到往来款项	54,348,505.51
收到的其他	176,468.02
合计	56,479,904.00

2、 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
支付往来款项	56,832,808.48
支付保证金	1,600,000.00
管理费用、销售费用等	20,538,830.78
合计	78,971,639.26

3、 收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
----	----

收到关联方借款	20,000,000.00
合计	20,000,000.00

4、支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
归还关联方借款	132,000,000.00
支付财务顾问费	1,560,000.00
合计	133,560,000.00

(四十) 现金流量表补充资料：

1、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	17,937,236.21	5,824,097.96
加：资产减值准备	267,447.66	-287,454.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,278,888.30	3,236,794.92
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	137,676.78	137,676.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	46,230.44	17,487.57
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		167,380.49
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-58,789,252.11	70,257,225.70
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	67,197,038.19	-60,649,275.66
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	160,772,166.14	186,143,240.70
其他		
经营活动产生的现金流量净额	190,847,431.61	204,847,173.50
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	72,076,127.04	304,752,783.49
减：现金的期初余额	116,958,679.91	71,580,967.15
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-44,882,552.87	233,171,816.34

2、 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	72,076,127.04	116,958,679.91
其中：库存现金		4,265.10
可随时用于支付的银行存款	34,691,870.90	81,542,036.68
可随时用于支付的其他货币资金	37,384,256.14	35,412,378.13
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	72,076,127.04	116,958,679.91

3、 现金流量表补充资料的说明

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 10,998,959.57 元。

六、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

单位：元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
江西中江集团有限责任公司	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，国内贸易，对外贸易经营	150,000,000.00	72.37	72.37	江西中江控股有限公司	57117334-3
江西中江控股有限责任公司	有限责任公司	南昌市	钟虹光	对各类行业的投资，商业管理	2,000,000.00			是	06348831-4

1、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%。

2、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。

(二) 本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
二、联营企业								
江西江中物业有限责任公司	有限责任公司	南昌市	钟虹光	物业管理	500,000.00	20	20	74427415-1

(三) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
江西江中制药（集团）有限责任公司	关联人（与公司同一董事长）	70550760-2

(四) 关联交易情况

1、 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
江西江中制药（集团）有限责任公司	江西中江地产股份有限公司	100,000,000.00	2014 年 3 月 19 日～ 2015 年 3 月 18 日	否

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

2、 其他关联交易

(1)、关联方利息

关联方	本期数	上年同期数
江西中江集团有限责任公司	18,914,754.22	8,672,500.00
江西江中制药（集团）有限责任公司		14,020,366.66
合计	18,914,754.22	22,692,866.66

(2)、物业管理

本公司与江西江中物业有限责任公司签订“紫金城”项目物业管理服务协议，委托江西江中物业有限责任公司对“紫金城”进行物业管理，本期向江西江中物业有限责任公司支付物业管理费 1,582,311.70 元。

(五) 关联方应收应付款项

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	江西中江集团有限责任公司	840,547,585.96	933,822,831.74

七、 股份支付:

无

八、 或有事项:

无

九、 承诺事项:

无

十、 资产负债表日后事项:

(一) 资产负债表日后利润分配情况说明

单位:元 币种:人民币

经审议批准宣告发放的利润或股利	8,670,816.00
-----------------	--------------

(二) 其他资产负债表日后事项说明

公司 2013 年度利润分配方案已经 2014 年 5 月 15 日召开的公司 2013 年度股东大会审议通过,本次利润分配以 2013 年末公司总股本 433,540,800 股为基数,向全体股东每 10 股派送现金 0.2 元(含税),合计派发现金股利 8,670,816 元,剩余未分配利润结转下一年度。2013 年度利润分配方案已于 2014 年 7 月实施完毕,

十一、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-46,230.44
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,542.07
所得税影响额	9,422.09
合计	-28,266.28

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.1904	0.0414	0.0414
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.1938	0.0414	0.0414

(三) 公司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	83,075,086.61	127,957,775.37	-44,882,688.76	-35.08%	主要是归还借款所致
应收账款	1,534,873.79	889,473.60	645,400.19	72.56%	系本期期末应收的租赁款增加所致
预付款项	1,731,138.91	60,444,429.76	-58,713,290.85	-97.14%	系本期预付工程款减少所致
其他应收款	16,067,194.71	11,611,474.76	4,455,719.95	38.37%	要系本期公积金按揭保证金增加
应付账款	32,297,937.80	51,558,528.19	-19,260,590.39	-37.36%	系本期支付工程款所致
应付股利	8,670,816.00	0	8,670,816.00	100.00%	系本期计提支付2013年度现金红利
预收款项	845,276,359.02	597,302,906.15	247,973,452.87	41.52%	系本期销售回款增加
应付职工薪酬	625,967.84	4,468,977.15	-3,843,009.31	-85.99%	系本期支付上年末应付职工薪酬
应交税费	-57,240,699.41	-35,275,888.84	-21,964,810.57	-62.27%	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	0	72,000,000.00	-72,000,000.00	-100.00%	系本期归还借款所致

(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
营业成本	78,690,915.08	129,698,145.67	-51,007,230.59	-39.33%	系主营业务收入减少，相应营业成本减少所致
销售费用	16,272,614.70	9,422,164.73	6,850,449.97	72.71%	主要系本期广告费投入增加所致
财务费用	276,306.34	-160,692.15	436,998.49	271.95%	主要系手续费支出增加所致
资产减值损失	267,447.66	-283,778.65	551,226.31	194.25%	根据会计政策计提坏账准备增加所致
营业外收入	14,500.00	6,024.28	8,475.72	140.69%	系收取有关罚款所致
所得税费用	9,730,229.52	1,955,715.58	7,774,513.94	397.53%	系利润总额增加，相应所得税计提增加所致

第九节 备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- (二) 报告期内在中国证监会指定网站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 8 月 19 日