
公司代码：600053

公司简称：中江地产

江西中江地产股份有限公司
2015 年第三季度报告

目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司主要财务数据和股东变化.....	3
三、	重要事项.....	5
四、	附录.....	10

一、重要提示

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

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

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

1.4 本公司第三季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减（%）
总资产	2,726,353,083.82	2,518,737,767.74	8.24
归属于上市公司股东的净资产	879,936,792.62	876,798,250.38	0.36
	年初至报告期末 (1-9 月)	上年初至上年报告期末 (1-9 月)	比上年同期增减（%）
经营活动产生的现金流量净额	280,498,139.83	238,256,641.13	17.73
	年初至报告期末 (1-9 月)	上年初至上年报告期末 (1-9 月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	371,613,574.79	391,547,323.05	-5.09
归属于上市公司股东的净利润	29,150,990.24	37,668,224.66	-22.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	29,112,931.48	37,698,523.63	-22.77
加权平均净资产收益率（%）	3.3025	4.5452	减少 1.2427 个百分点

基本每股收益(元/股)	0.06724	0.08689	-22.61
稀释每股收益(元/股)	0.06724	0.08689	-22.61

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)	说明
非流动资产处置损益	-20,216.73	-22,031.78	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	106,357.50	72,776.79	
所得税影响额	-21,535.19	-12,686.25	
合计	64,605.58	38,058.76	

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

单位：股

股东总数(户)				12,796		
前十名股东持股情况						
股东名称 (全称)	期末持股 数量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份 状态	数量	
江西中江集团有限责任公司	313,737,309	72.37	0	质押	297,337,300	境内非国 有法人
崔樯	3,381,894	0.78	0	未知		未知
杨杉	2,043,318	0.47	0	未知		未知
中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托汇富176号结构化证券投资集合资金信托	1,150,000	0.27	0	未知		未知
中诚信托有限责任公司	1,111,696	0.26	0	未知		未知
王学成	1,013,835	0.23	0	未知		未知
中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资基金	949,070	0.22	0	未知		未知
曹洪涛	907,900	0.21	0	未知		未知
华润深国投信托有限公司—福祥开放式新股申购4号信托	851,444	0.20	0	未知		未知
朱洪生	830,800	0.19	0	未知		未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称 (全称)	持有无限售条件流通股的 数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
江西中江集团有限责任公司	313,737,309	人民币普通股	313,737,309			

崔檣	3,381,894	人民币普通股	3,381,894
杨杉	2,043,318	人民币普通股	2,043,318
中国对外经济贸易信托有限公司 —外贸信托 汇富 176 号结构化证 券投资集合资金信托	1,150,000	人民币普通股	1,150,000
中诚信托有限责任公司	1,111,696	人民币普通股	1,111,696
王学成	1,013,835	人民币普通股	1,013,835
中国光大银行股份有限公司—光 大保德信量化核心证券投资基金	949,070	人民币普通股	949,070
曹洪涛	907,900	人民币普通股	907,900
华润深国投信托有限公司—福祥 开放式新股申购 4 号信托	851,444	人民币普通股	851,444
朱洪生	830,800	人民币普通股	830,800
上述股东关联关系或一致行动的 说明	第一大股东与其他股东均不存在关联关系。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。		

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情 况表

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

资产负债表:	期末余额 (元)	年初余额 (元)	差额	增减幅度 (%)	变动原因
预付款项	-	3,316,796.07	-3,316,796.07	-100.00%	系本期工程预付款 已结算所致
其他流动资产	77,361,006.32	51,306,587.26	26,054,419.06	50.78%	系本期预售收入所 预缴的税金
长期股权投资	222,634.25	30,962.37	191,671.88	619.05%	系被投资单位本期 盈利所致
长期待摊费用	298,299.39	504,814.56	-206,515.17	-40.91%	系本期摊销所致
应付账款	230,217,424.87	17,948,628.64	212,268,796.23	1,182.65%	系本期工程竣工暂 估入账所致
预收款项	710,025,151.18	504,634,523.22	205,390,627.96	40.70%	系未达到收入确认 条件的预收款项

一年内到期的非流动负债	-	200,000,000.00	-200,000,000.00	-100.00%	系本期归还银行借款所致
利润表:	本期金额 (元)	上年同期金额 (元)	差额	增减幅度 (%)	变动原因
营业税金及附加	34,208,067.44	21,988,639.19	12,219,428.25	55.57%	系本期按税法规定计提的税金
财务费用	6,677,301.73	295,971.11	6,381,330.62	2,156.07%	主要系本报告期部分利息支出不符合资本化条件, 计入当期损益所致
资产减值损失	494,097.82	337,410.08	156,687.74	46.44%	主要系本报告期部分江西省住房公积金管理中心、南昌市住房公积金管理中心保证金增加所致
营业外收入	170,820.83	14,500.19	156,320.64	1,078.06%	系收取相关罚款所致
所得税费用	9,817,805.39	16,333,391.72	6,515,586.33	-39.89%	系本期利润减少所致
现金流量表:	本期金额 (元)	上年同期金额 (元)	差额	增减幅度 (%)	变动原因
投资活动产生的现金流量净额	322,866.42	-70,603.00	393,469.42	557.30%	主要系固定资产增加所致

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

(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>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>

<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>	
---	--

(3) 继续追缴赃款，发还被害人。

(二) 其他重大事项

1、控股股东股权转让事项

江西中江集团有限责任公司（以下简称“中江集团”）100%股权转让项目于 2015 年 3 月 27 日在江西省产权交易所对外正式挂牌。2015 年 5 月 15 日，北京同创九鼎投资管理股份有限公司（以下简称“九鼎投资”）通过电子竞价的方式，以 414,959.20 万元竞得中江集团 100%的股权（详见公司于 2015 年 3 月 27 日、2015 年 5 月 16 日刊登在《上海证券报》和上海证券交易所网站的临时公告，编号：临 2015-016、临 2015-034）。

2015 年 9 月 18 日，中江集团 100%股权转让项目获得国务院国有资产监督管理委员会正式批准；2015 年 9 月 23 日，中江集团在江西省工商行政管理局完成工商变更登记手续，中江集团公司类型变更为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）（详见公司于 2015 年 9 月 23 日、2015 年 9 月 24 日刊登在《上海证券报》和上海证券交易所网站的临时公告，编号：临 2015-067、临 2015-068）。

至此，中江集团 100%股权转让交易全部完成，九鼎投资持有中江集团 100%的股权，成为公司控股股东的控股股东，公司的实际控制人变更为吴刚先生、黄晓捷先生、吴强先生、蔡蕾先生和覃正宇先生。

2、重大资产购买和非公开发行股票事项

2015年9月23日，公司第六届董事会第十五次会议审议通过了《关于公司重大资产购买暨关联交易方案的议案》和《关于公司本次非公开发行股票方案的议案》等议案（详见公司于2015年9月24日刊登在《上海证券报》和上海证券交易所网站的临时公告，编号：临2015-069等）。

3、要约收购事项

九鼎投资成为公司控股股东中江集团的控股股东后，根据相关规定，九鼎投资将发出对除中江集团以外的全体股东的全面要约收购。2015 年 5 月 25 日，公司披露了《中江地产要约收购报告书摘要》（详见公司刊登在 2015 年 5 月 25 日《上海证券报》和上海证券交易所网站的公告）。九鼎投资将根据相关规定及程序，及时启动对除中江集团以外的全体股东的全面要约收购。

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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
资产置换时所作承诺	其他	中江集团	<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> <p>注：因江中集团于 2011 年 3 月实施存续式分立，公司控股股东变更为中江集团，故中江集团承继了上述债权并履行上述承诺。</p>	长期有效	否	是
江中集团实施存续式分立后，中江集团所作承诺	解决同业竞争	中江集团	<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>	长期有效	否	是
其他承诺	其他	中江集团	<p>1、从 2015 年 7 月 9 日起 6 个月内，不通过二级市场减持公司股份；</p> <p>2、履行大股东职责，着力提高上市公司质量，推动上市公司建立健全投资者回报长效机制，不断提高投资者回报水平。</p>	2015 年 7 月 9 日至 2016 年 1 月 9 日	是	是

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

2015 年，因公司“紫金城”项目三期住宅结算达到会计收入确认条件及车位销售较去年同期有大幅增长，同时考虑到如昆吾九鼎投资管理有限公司置入本公司后，公司业绩也将得到全面提升，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。

公司名称	江西中江地产股份有限公司
法定代表人	钟虹光
日期	2015 年 10 月 23 日

四、附录

4.1 财务报表

资产负债表

2015 年 9 月 30 日

编制单位:江西中江地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	85,776,788.08	86,621,685.71
以公允价值计量且其变动计入当期损 衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	533,817.54	
预付款项		3,316,796.07
应收利息		
应收股利		
其他应收款	17,456,932.49	16,490,715.00
存货	2,399,471,235.21	2,210,172,849.23
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	77,361,006.32	51,306,587.26
流动资产合计	2,580,599,779.64	2,367,908,633.27
非流动资产:		
可供出售金融资产	1,750,000.00	1,750,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	222,634.25	30,962.37
投资性房地产	109,379,738.19	112,489,703.76
固定资产	31,475,012.04	33,426,033.47
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	298,299.39	504,814.56
递延所得税资产	2,627,620.31	2,627,620.31
其他非流动资产		
非流动资产合计	145,753,304.18	150,829,134.47
资产总计	2,726,353,083.82	2,518,737,767.74
流动负债:		

2015 年第三季度报告

短期借款	100,000,000.00	100,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	230,217,424.87	17,948,628.64
预收款项	710,025,151.18	504,634,523.22
应付职工薪酬	2,310,855.55	2,494,446.74
应交税费	21,143,725.28	17,069,882.63
应付利息		
应付股利		
其他应付款	776,723,656.61	793,796,558.42
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		200,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,840,420,813.49	1,635,944,039.65
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	2,677,629.50	2,677,629.50
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	3,317,848.21	3,317,848.21
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,995,477.71	5,995,477.71
负债合计	1,846,416,291.20	1,641,939,517.36
所有者权益：		
股本	433,540,800.00	433,540,800.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	188,687,292.62	188,687,292.62
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	41,638,198.76	41,638,198.76
未分配利润	216,070,501.24	212,931,959.00
所有者权益合计	879,936,792.62	876,798,250.38
负债和所有者权益总计	2,726,353,083.82	2,518,737,767.74

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

2015年1—9月

编制单位：江西中江地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型: 未经审计

项目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 期末金额 (1-9月)	上年年初至报 告期期末金额 (1-9月)
一、营业收入	202,292,731.72	251,677,605.92	371,613,574.79	391,547,323.05
减：营业成本	148,550,571.76	196,529,420.40	252,030,723.90	275,220,335.48
营业税金及附加	22,862,010.43	14,120,016.73	34,208,067.44	21,988,639.19
销售费用	12,186,347.82	10,068,987.56	22,732,460.17	26,341,602.26
管理费用	9,416,193.37	4,230,684.50	16,293,088.69	12,845,670.16
财务费用	5,150,935.45	19,664.77	6,677,301.73	295,971.11
资产减值损失	1,521,012.08	69,962.42	494,097.82	337,410.08
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）	159,628.53		191,671.88	
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	159,628.53		191,671.88	
二、营业利润（亏损以“-”号 填列）	2,765,289.34	26,638,869.54	39,369,506.92	54,517,694.77
加：营业外收入	106,357.50	0.19	170,820.83	14,500.19
其中：非流动资产处置 利得			29,810.41	
减：营业外支出	262,968.01	304,719.08	571,532.12	530,578.58
其中：非流动资产处置 损失	20,216.73	2,710.45	51,842.19	48,940.89
三、利润总额（亏损总额以“-” 号填列）	2,608,678.83	26,334,150.65	38,968,795.63	54,001,616.38
减：所得税费用	992,515.59	6,603,162.20	9,817,805.39	16,333,391.72
四、净利润（净亏损以“-”号 填列）	1,616,163.24	19,730,988.45	29,150,990.24	37,668,224.66
五、其他综合收益的税后净额				
（一）以后不能重分类进损 益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划 净负债或净资产的变动				
2.权益法下在被投资单位 不能重分类进损益的其他综合 收益中享有的份额				
（二）以后将重分类进损益 的其他综合收益				

1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2.可供出售金融资产公允价值变动损益				
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4.现金流量套期损益的有效部分				
5.外币财务报表折算差额				
6.其他				
六、综合收益总额	1,616,163.24	19,730,988.45	29,150,990.24	37,668,224.66
七、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	0.00373	0.04551	0.06724	0.08689
（二）稀释每股收益（元/股）	0.00373	0.04551	0.06724	0.08689

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

2015年1—9月

编制单位：江西中江地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型: 未经审计

项目	年初至报告期期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期期末金 额(1-9月)
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	575,374,292.60	517,339,227.91
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	6,360,608.99	60,887,515.74
经营活动现金流入小计	581,734,901.59	578,226,743.65
购买商品、接受劳务支付的现金	193,017,536.10	173,358,687.75
支付给职工以及为职工支付的现金	14,478,325.15	14,568,034.95
支付的各项税费	69,603,419.35	65,602,775.84
支付其他与经营活动有关的现金	24,137,481.16	86,440,603.98
经营活动现金流出小计	301,236,761.76	339,970,102.52
经营活动产生的现金流量净额	280,498,139.83	238,256,641.13
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	546,489.42	
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	546,489.42	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	223,623.00	70,603.00
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	223,623.00	70,603.00
投资活动产生的现金流量净额	322,866.42	-70,603.00
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	100,000,000.00	100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	100,000,000.00	40,000,000.00
筹资活动现金流入小计	200,000,000.00	140,000,000.00
偿还债务支付的现金	300,000,000.00	208,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,926,234.06	28,476,394.16
支付其他与筹资活动有关的现金	140,000,000.00	168,560,000.00

筹资活动现金流出小计	477,926,234.06	405,036,394.16
筹资活动产生的现金流量净额	-277,926,234.06	-265,036,394.16
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	2,894,772.19	-26,850,356.03
加：期初现金及现金等价物余额	78,819,365.63	116,958,679.91
六、期末现金及现金等价物余额	81,714,137.82	90,108,323.88

法定代表人：钟虹光

主管会计工作负责人：刘炜

会计机构负责人：刘炜

4.2 审计报告

适用 不适用