

江西中江地产股份有限公司 2014年年度报告

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2014年末总股本433,540,800为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.6元（含税），共计派发现金红利26,012,448元（含税），占当年实现归属于母公司股东的净利润的34.43%。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2014年年度股东大会批准。

六、前瞻性陈述的风险声明

本报告中所涉及的对公司未来发展战略以及经营计划的前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、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

八、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.....	03
第二节	公司简介.....	04
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	06
第四节	董事会报告.....	09
第五节	重要事项.....	22
第六节	股份变动及股东情况.....	27
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	30
第八节	公司治理.....	36
第九节	内部控制.....	39
第十节	财务报告.....	40
第十一节	备查文件目录.....	90

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
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	2014 年 1 月 1 日至 2014 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

公司已在本报告中详细描述存在的市场等因素可能带来的风险，敬请查阅“第四节—董事会报告”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	2014年11月6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) 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。

(三) 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。

(四) 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。首次发行上市后，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（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	2014年	2013年		本期比上年同期增减 (%)	2012年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	803,219,388.38	604,881,162.44	604,881,162.44	32.79	330,603,131.50	330,603,131.50
归属于上市公司股东的净利润	75,547,710.16	25,570,568.17	25,570,568.17	195.45	12,647,143.73	12,647,143.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	74,844,335.09	25,173,627.94	25,173,627.94	197.31	11,152,787.85	11,152,787.85
经营活动产生的现金流量净额	326,521,621.22	450,996,772.93	450,996,772.93	-27.60	5,337,570.57	5,337,570.57
	2014年末	2013年末		本期末比上年同期末增减 (%)	2012年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	876,798,250.38	809,921,356.22	809,921,356.22	8.26	793,021,604.05	793,021,604.05
总资产	2,518,737,767.74	2,828,016,671.69	2,828,016,671.69	-10.94	2,986,445,010.52	2,986,445,010.52

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年		本期比上年同期增减 (%)	2012年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益 (元 / 股)	0.17426	0.05898	0.05898	195.46	0.02917	0.02917
稀释每股收益 (元 / 股)	0.17426	0.05898	0.05898	195.46	0.02917	0.02917
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.17264	0.05807	0.05807	197.30	0.02572	0.02572
加权平均净资产收益率 (%)	8.96	3.19	3.19	增加5.77个百分点	1.61	1.61
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	8.88	3.14	3.14	增加5.74个百分点	1.42	1.42

二、 境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

三、 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年 金额	附注 (如适用)	2013 年 金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	-48,940.89		-15,310.17	-525.27
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	686,931.11		475,627.54	1,207,014.44
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				

对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	72,709.31		-32,475.28	505,241.70
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额				
所得税影响额	-7,324.46		-30,901.86	-217,374.99
合计	703,375.07		396,940.23	1,494,355.88

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

2014 年，我国经济延续 2013 年的调整态势，经济增长速度持续下滑。作为国民经济支柱产业之一的房地产行业也由 2013 年的高速增长步入到 2014 年的全面调整阶段，各项指标增速均明显放缓。面对房地产行业的持续走弱，政府以市场长效机制为导向，推出一系列措施稳定市场和刺激经济复苏。随着下半年限购、限贷等行政调控政策的逐步退出，及央行年底超预期降息的多重政策利好的叠加作用下，房地产行业基本面得到进一步明朗，市场开始触底缓慢回升，全年呈现先抑后扬年末翘尾的态势。。

报告期内，全国房屋新开工面积、商品房销售面积和销售额同比下降，房地产开发投资同比略有增长。据国家统计局发布数据显示，2014 年全国商品房销售面积 120,649 万平方米，同比下降 7.6%；全国商品房累计销售额达到 76,292 亿元，较去年同期减少 6.3%；全国房屋新开工面积 179,592 万平方米，同比下降 10.7%；全国房地产开发投资 95,036 亿元，同比增长 10.5%；全年土地购置面积 3.33 亿平方米，同比下降 14%。

（一）公司总体经营情况

报告期内，公司继续深耕南昌本土，重点聚焦“紫金城”项目，以“规范管理、严控成本、稳步发展”为工作方针，依靠准确的战略判断，迅速出击，有效去存，实现规模与效益同步增长。2014 年，公司共实现营业收入 8.03 亿元，同比增长 32.79%；营业成本 5.91 亿元，同比增长 19.43%；营业利润 1.05 亿元，同比增长 199.16%；净利润 7554.77 万元，同比增长 195.45%，超额完成了年初制订的经营目标。

1、咬定青山不放松，超额完成既定任务

【营销】 面对瞬息万变的市场环境，公司主动把握市场规律，通过适时制定顺应市场走势的销售策略，以灵敏的嗅觉选准市场切入点，积极抢占市场份额。2014 年 1 月，公司敏锐地意识到行业调整端倪显现，在南昌市房管局重启 8400 元/m² 以上楼盘的合同备案及预售证办理的第一时间，取得公司 15 号楼、20 号楼的预售证，打响了 2014 年南昌万元楼盘热销的第一枪，为完成全年目标任务奠定扎实基础。

随着互联网和移动终端的迅猛发展，移动互联正在快速地改变人们的消费习惯和消费趋势。公司清醒地认识到在大数据环境下，将移动互联和营销创新相结合，把产品营销及产品增值服务互相捆绑的商业创新模式，可以大幅提升客户消费体验、客户满意度和品牌忠诚度。2014 年，公司大力推行营销变革创新，把微信自媒体营销与“老带新”传统营销相结合，以微信“客立方”为平台，采用线上和线下联动的方式，大力推广“紫金城”之中心地段、中央公园景观、重点学区（广电幼儿园+豫章小学+即将引入的品牌中学）的三大核心卖点，全面提升紫金城的整体市场影响力及美誉度。

【回款】 针对上半年银根紧张和信贷形势严峻的不利情况，公司在加快推盘速度的同时，

全力跟进银行、公积金管理中心的报批和放款工作，大力加速房款回笼，为公司后续开发提供了强有力的资金保障，为完成全年的经营目标作出了重要贡献。

2、挖潜力、苦练功，全面提升管理水平

报告期内，公司以“降成本、保质量、控风险、增效益”为管理工作准绳，扎实开展强基固本的系列管理提升活动，并将其融入在项目管理和日常管理中，真正实现管理的规范化、标准化和精细化，全面提升经营管理水平。

【开发建设】 在房地产市场下行压力的不利局面下，公司适时调整开发节奏，严格按照“紫金城”住宅项目工程实施阶段的总控计划，合理安排施工进度，确保“紫金城”住宅三期项目 20—22 号楼开盘销售节点的达成，15、16、17、19 号楼及“紫金城”配套幼儿园的按期保质交付。在施工过程中，公司以精细化管理为手段，紧抓施工关键环节，严把工程质量关，充分利用多项节能环保技术和建筑材料，全力将“紫金城”项目打造成为南昌市的绿色环保精品建筑。

【成本控制】 公司在狠抓销售的同时，始终以“三全”成本管理理念，凭借以“成本、资源、授权、控制、考评”为核心的管控系统，强化项目成本管控能力，有效降低管控成本，全面提高项目精细化管理水平，有效提升经营效益。

【资金统筹】 公司根据项目开发的具体情况，以全面预算管理为抓手，整体统筹调度资金，并通过加强公司内审机构的独立性和客观性，做好资金的事前预防和事中控制，保证资金在各环节的综合平衡，实现公司资金的良性循环。2014 年，公司根据账面资金和项目盈利情况，及时归还银行贷款和大股东欠款，有效降低了资产负债率。

【内控管理】 报告期内，公司持续梳理和完善内部管理流程、管理制度，全面提高风险管控水平，降低企业在经营过程中面临的各种风险，促进公司规范运作和长期可持续性发展，为公司形成管理制度化、经营规范化的现代管理模式提供了有力保障。

3、彰显责任、回报社会，取得社会广泛认同

【责任】 公司十分重视业主子女的教育需求，关注业主的幸福感，通过与名校合作联手打造重点幼儿园、重点小学，目前正在计划品牌中学的引进，以完善的教育配套兑现品质大盘承诺。公司还一直提倡发展社会公益事业，以“立足本土谋发展，回报社会多贡献”的高度责任感回馈社会，以实际行动引领全体员工热心参与公益事业。2014 年，公司组织开展了一系列“关爱老人送温暖”、“关爱环卫送祝福”、“关爱儿童献爱心”的主题活动，旨在扶危救困暖人心，真正做到“用爱心铭记责任，用真情回馈社会”，让老人、儿童、困难群众感受到社会的温暖。

【荣誉】 报告期内，公司获得了社会的广泛认可和褒奖，企业知名度和品牌美誉度得到不断提升。2014 年，公司“紫金城”项目被江西省地产协会评为“江西省地产年度十大名盘”、凭借独树一帜的近 3 万平方米中央公园景观和重点学区的配套设施一并荣获“最佳教育配套奖”和“最佳园林景观奖”；荣获南昌市房地产协会评选的“2014 年度南昌市房地产开发企业先进单位”称号；获得由新浪乐居评选的“最佳学区楼盘金奖”称号；获得由网易房产评选的“十佳诚信楼盘”称号；获得由南昌房地产信息网评选的“2014 年万元销售前三强”称号；获得由南昌晚报/

爱房网评选的“2014 年南昌楼市最热销名盘”称号。

(二) 报告期主要房地产项目情况介绍

“紫金城”项目总用地面积38.34万平方米，总计容建筑面积103.5万平方米。其中，商业建筑面积约35.88万平方米，住宅及配套建筑面积约67.62万平方米。

单位：万平方米

项目名称	项目类型	状态	总可售面积	截止 2014 年底 剩余可售面积	2014 年新 开工面积	2014 年 竣工面积
紫金城	商铺	竣工	15.68	7.18	-	-
	写字楼	竣工	5.48	2.92	-	-
	住宅	竣工	36.50	8.23	17.56	9.25
		在建	-	-		-

注：总可售面积是指已获预售证的项目总面积。

项目销售情况：

项目名称	项目类型	报告期内签约面积	每平方米平均售价	报告期内签约金额
		单位：平方米	单位：元	单位：元
紫金城	住宅	57,802.32	11,367.01	657,039,597

房地产出租情况：

类型	出租面积 (m ²)	出租率 (%)	租金收入 (元)	平均租金(元/m ²)
写字楼	9,991.59	57.05	5,255,510.48	43.83
其他	267.3	100	40,000.00	12.47
合计	10,258.89		5,295,510.48	

财务融资情况：

报告期内，公司融资均为项目开发融资，主要通过银行贷款实施。截止报告期末，公司融资余额为 3 亿元，均为一年内到期的借款，最高融资利率 9.0%，最低融资利率 6.15%。报告期内，公司利息资本化金额为 5,621.47 万元。

(三) 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	803,219,388.38	604,881,162.44	32.79
营业成本	591,115,853.37	494,965,407.35	19.43
销售费用	31,833,867.61	25,324,097.23	25.71
管理费用	17,704,334.34	16,612,267.43	6.57
财务费用	4,680,966.62	-771,551.64	706.70
经营活动产生的现金流量净额	326,521,621.22	450,996,772.93	-27.60
投资活动产生的现金流量净额	-88,058.00	-2,349,163.10	96.25
筹资活动产生的现金流量净额	-364,572,877.50	-403,269,897.07	9.60

2 收入**(1) 驱动业务收入变化的因素分析**

单位:元

行业名称	本期数		上年同期数		同比增减 (%)
	收入	比例 (%)	收入	比例 (%)	
房地产	797,732,177.90	99.32	598,942,470.13	99.02	33.19
物业出租	5,295,510.48	0.66	5,938,692.31	0.98	-10.83
其他	191,700.00	0.02			100.00
小计	803,219,388.38	100.00	604,881,162.44	100.00	32.79

(2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

单位:元

行业分类	项目	本期数	上年同期	同比增减 (%)
房地产行业	房地产营业收入	797,732,177.90	598,942,470.13	33.19

(3) 主要销售客户的情况

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	22,822,783.02	2.84

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 (%)	情况说明
房地产	房地产	586,899,961.52	99.29	490,800,223.93	99.16	19.58	
物业出租	物业出租	4,150,438.71	0.70	4,165,183.42	0.84	-0.35	
其他	其他	65,453.14	0.01			100.00	
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 (%)	情况说明
商品房	房地产	586,899,961.52	99.29	490,800,223.93	99.16	19.58	
物业出租	物业出租	4,150,438.71	0.70	4,165,183.42	0.84	-0.35	
其他	其他	65,453.14	0.01			100.00	

4 费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上年同期金额	增减幅度 (%)	增减原因
财务费用	4,680,966.62	-771,551.64	706.70	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
所得税费用	28,859,668.26	9,112,497.07	216.70	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 币种：人民币

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	326,521,621.22	450,996,772.93	-27.60	主要是本期支付工程款较上年增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-88,058.00	-2,349,163.10	96.25	主要是本期购建固定资产减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-364,572,877.50	-403,269,897.07	9.60	主要是本期归还借款较上期减少所致

(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	797,732,177.90	586,899,961.52	26.43	33.19	19.58	增加 8.37 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 (%)
房地产	797,732,177.90	586,899,961.52	26.43	33.19	19.58	增加 8.37 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	797,732,177.90	33.19

(五) 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 (%)	情况说明
货币资金	86,621,685.71	3.44	127,957,775.37	4.52	-32.30	主要系本期筹资活动净现金流出大于经营活动净现金流入
应收账款			889,473.60	0.03	-100.00	主要系本期及上年度租金全额收回
预付款项	3,316,796.07	0.13	60,444,429.76	2.14	-94.51	主要系本期预付工程款减少所致
其他应收款	16,490,715.00	0.65	11,611,474.76	0.41	42.02	主要系本期省、市公积金按揭保证金增加所致
长期待摊费用	504,814.56	0.02	780,168.12	0.03	-35.29	主要系本期待摊费用摊销所致
递延所得税资产	2,627,620.31	0.10	1,436,505.55	0.05	82.92	主要系其他应收款计提坏账准备增加所致
应付账款	17,948,628.64	0.71	51,558,528.19	1.82	-65.19	主要系本期支付工程款所致
应付职工薪酬	2,494,446.74	0.10	4,468,977.15	0.16	-44.18	主要系本期应付未付数较上年减少所致
一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	7.94	72,000,000.00	2.55	177.78	主要系本期末长期借款重分类所致

长期借款			250,000,000.00	8.84	-100.00	主要系本期末长期借款重分类至一年内到期的非流动负债所致
------	--	--	----------------	------	---------	-----------------------------

(六) 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”地处南昌市中心美丽赣江之滨的景观优势，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。

公司一直坚持以客户为导向。为了给业主子女打造优质的教育空间，公司本着对业主负责的态度，通过与名校合作联手打造重点幼儿园、重点小学，到目前正在计划的品牌中学的引进，更是丰富了小区的人文环境，赋予其更多开放、包容的文化精神内涵，把“便利、涵养、品质、文化”等生活理念一并注入“紫金城”品牌当中，真正把“紫金城”项目倾心力筑为南昌首席“核心区·公园里·学区房·生态宅”的精品住宅小区。

(七) 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、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

3、非募集资金项目情况

适用 不适用

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

2015 年是全面完成“十二五”规划的收官之年，也是全面深化改革的落地攻坚之年。改革的最终目的是使资源在市场配置中发挥决定性作用，最终完成市场经济改革。在中国经济进入中速平衡增长的新常态下，要保持稳增长和调结构之间的平衡，仍需通过一系列改革措施释放改革红利，以结构转换释放新的发展潜力，从而实现中国未来经济的持续健康发展。

回顾过去十年，房地产市场始终摇摆于政府调控与市场调节之间，过度的政府干预打破了市场正常的供需调节机制，反而加大了供需之间的不平衡。2015 年，李克强总理在《政府工作报告》中指出要“稳定住房消费；坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”。这表明，在新一届政府领导下，房地产行业行政政策风险正在逐渐消退，长效机制逐步取代短期调控手段，未来房地产市场的调控手段将更趋于长效、稳定，行业将逐渐回归市场化。

当前，我国正处于中国经济结构的转型时期，释放新一轮改革红利，寻找新的增长点，将成为国家前进发展的需要，但新经济引擎的培育及形成仍需要一定的时间，当前房地产行业仍是支撑、保持中国经济持续平稳发展的一个重要产业，避免房地产开发投资增速下滑过快而给经济带来的过度冲击已成为必然。李克强总理多次指出“中国未来几十年最大的发展潜力在城镇化”，“中国城镇化进程还在加快，中国房地产市场的需求是刚性的，鼓励居民自住性住房和改善性住房需求，保持房地产长期平稳健康发展”。因此，未来一段相当长的时间，城镇化红利仍将持续释放，中国城镇化仍将保持持续快速推进。在城镇化大背景下，中国房地产市场将迎来未来的白银十年。

2015 年，中国经济依旧存在下行压力。在 CPI 持续徘徊低位，及我国国企、财税、金融、土地等改革逐步落地实施的背景下，预计 2015 年全面降息降准的概率较大。随着全面宽松周期的正式开启，未来宽松的货币财政将取代以前各种定向宽松工具。持续宽松的房地产政策及未来宽松的货币、财政政策预期，将有效刺激市场购房需求的持续平稳释放，促进房地产成交量的有效回升，全面推进房地产市场平稳健康发展。

综上所述，房地产行业无论从短期还是中长期来看，行业基本面都将得到有效支撑。但是，我们也看到，房地产行业的黄金发展期、快速发展期已成为过去，开始步入良性的平稳发展期。随着人口老龄化的趋势，人口红利的逐渐消退和全球流动性紧缩，未来房地产市场刚需的释放也会有所减缓。面对行业发展的新常态，房地产市场差异化将尤显突出，行业发展将更集中于人口净流入的城市和地区，行业集中度将持续提升，房企两极分化的态势将更加明显。

(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

2015 年，公司将继续聚焦“紫金城”项目，以加快销售存量房产，加大回笼力度为重点，积极推动 1 号楼拆迁及四期规划报建工作，加速引进品牌中学，全面推动企业跨越式发展。在内部管理上，不断提升公司项目管控水平，加强项目精细化管理，持续完善内控建设，严格控制成本费用开支，实现公司平稳、健康和持续发展。2015 年，公司将力争实现商品房销售签约面积 7 万平方米，实现销售签约收入 8 亿元，费用不超过 0.7 亿元。

1、稳抓销售，快速去存

面对行业发展的新常态，公司将立足现实，紧紧围绕公司 2015 年经营目标，抢抓市场有望回暖的大好时机，树立“现金为王”的核心经营策略，盘活存量资产，把握推盘节奏，快速销售去化，加快资金回笼。

2、创新营销，扩展品牌

公司将继续坚持以客户需求为导向，大力优化营销服务链，以扩大客户为基础，精准定位目标客户，提前锁定客户需求，全面提升“紫金城”品牌，实现项目运营效益的最大化。

(1) 2015 年，公司将采用“全员营销”模式来促销售、降库存、保资金。通过“全员营销”的建立和落地，可在公司上下形成“以市场为中心，以客户为导向”的营销理念，充分调动每一位员工的积极性和主动性，形成人人营销、时时营销、事事营销、处处营销、内外部营销联动的营销氛围，从而提升公司的经营效率。

(2) 公司充分认识到在移动互联网时代的大背景下，唯有以“变”应市场之“变”才能在激烈的市场竞争中取胜。2015 年，公司将继续以微信“客立方”为营销平台，借力移动互联网优势，不断优化品牌资源配置，扩展品牌传播途径、深度和广度，增强品牌传播的交互性，并在互动中精准把握客户需求，不断拉近与客户的距离。同时，公司还将积极探索与电商、互联网金融平台的常态化合作，积极构建“客户参与、品牌共建”的新型客户关系，利用有效的创新营销手段全面提升公司品牌形象，为公司经营业绩的持续增长奠定基础。

3、降本增效，提升管理

(1) 资金对于房地产企业来说犹如血液，充足的血液供应是公司发展的重要基础。2015 年，公司在提高资金使用效率和安全性的同时，将进一步拓宽融资渠道，降低融资成本，持续优化公司资本结构，提升盘活存量资产的能力，为公司可持续发展奠定坚实保障。

(2) 公司继续以全面预算管理为抓手, 将预算管理与生产经营管理充分融合, 最大限度的发挥全面预算对生产经营的统领和指导作用, 强化预算执行约束力, 有效降低管控成本, 全面提升项目管控能力。

(3) 2015 年, 公司将继续完善公司内控体系建设, 进一步规范并梳理公司从设计策划、成本管控、工程施工、财务管理的各项流程和制度, 并在工作中不断优化、完善和固化, 形成内控管理的长效机制, 全面提升公司管理和规范运作水平。人力方面, 以“能上能下、能进能出、能增能减”为原则, 建立以“价值定薪, 按业绩分配”的考核薪酬机制, 将薪酬总额与经营业绩挂钩、员工绩效与部门业绩和个人贡献挂钩, 不断强化员工的竞争意识和危机意识, 充分调动全体员工的工作积极性。

(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

2015 年, 公司将根据实际经营情况, 采取自有资金、销售回款、银行借款、大股东资金支持、发行债券等多种融资渠道筹集资金, 调整短期负债, 增加中长期负债比重, 以满足公司项目建设的资金需求。经初步测算, 2015 年, 公司拟向各金融机构及控股股东申请新增融资额度为 10 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别化, 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”项目总体面积较大, 其中“红郡”住宅项目共有五期规划, 公司目前正在销售红郡的第三期。公司将充分利用熟悉本地市场的优势, 在做好现有项目且保证公司业绩稳步增长的基础上, 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领域探索新的发展机遇, 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，充分发挥资本的杠杆作用，满足公司经营发展的资金需求。

4、经营风险

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。另公司属于典型的小型房地产开发企业，存在资产规模较小、自有资金有限等问题，在市场竞争日益激烈的环境中，可能会有一定的经营风险。

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。在项目开发中，采用联合开发、合作等方式规避自身资金实力不足，从而提高资产规模和资金实力。

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

适用 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

适用 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

适用 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 2013 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 33.91%。该利润分配方案已于报告期内实施完毕。

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。同时,公司制订了《公司未来三年(2014-2016年)股东回报规划》,从制度上保障了公司利润分配政策的连续性和稳定性,全面兼顾股东回报和公司的可持续发展,切实保障投资者的合法权益。上述事项经公司第六届董事会第四次会议和2013年年度股东大会审议通过。

公司制定的利润分配政策能够充分保护中小投资者的合法权益,分红标准和比例明确、清晰,相关决策程序和机制完备,符合《公司章程》的相关规定。

(二) 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(%)
2014年		0.6		26,012,448.00	75,547,710.16	34.43
2013年		0.2		8,670,816.00	25,570,568.17	33.91
2012年		0.2		8,670,816.00	12,647,143.73	68.56

五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

1、投资者保护方面

公司长期以来十分重视投资者关系管理工作。为进一步规范投资者关系管理工作,提高公司治理水平和透明度,加强投资者权益保护,公司通过参加投资者集体接待日、召开投资者说明会、上交所的e互动平台、接待投资者来电来访等多种形式与投资者进行及时、深入和广泛的沟通,促进了公司与投资者之间的交流,公司投资者关系的管理水平得到进一步提高。同时,公司十分注重对投资者进行稳定的现金分红回报,在《公司章程》中明确了对利润分配政策的规定,切实维护中小股东的合法权益。

上市公司信息披露是公司向广大投资者和社会公众全面沟通信息的桥梁。报告期内,公司坚持“真实、准确、完整、及时、公平”的信息披露原则,通过临时信息披露61项,定期报告4项向投资者全面展示了公司的经营情况和经营业绩,并保证“无一更正”的良好记录。

2、员工权益保障方面

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》等相关法律法规,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,充分调动广大员工积极性。同时,公司还致力于健全劳动安全卫生制度,保障职工劳动安全,定期组织员工体检,减少职业危害,为职工创造健康、安全的工作和生活环境。

3、节能环保方面

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满、亲近自然的高素质人居需求。

在房地产开发建设过程中，认真遵守环境保护的相关法律法规，会同监理公司、施工单位对施工现场进行严格管理，尽量降低施工中造成的噪音、扬尘、振动和废弃物污染，对出现的问题及时督促整改，并随时接受业主的监督。

4、公益事业方面

2014 年，公司积极开展了一系列环境保护和关注弱势群体的公益事业，如“关爱老人送温暖”、“关爱环卫送祝福”、“关爱儿童献爱心”的主题活动，旨在扶危救困暖人心，真正做到“用爱心铭记责任，用真情回馈社会”，让老人、儿童、困难群众感受到社会的温暖。

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

√适用 □不适用

(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

□适用 √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

□适用 √不适用

五、公司股权激励情况及其影响

□适用 √不适用

六、重大关联交易

√适用 □不适用

(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	-171,551,956.51	762,270,875.23
江中集团	关联人(与公司同一董事长)				805,352.29	-805,352.29	0
中江控股	关联人(与公司同一董事长)				1,500,000.00	-1,500,000.00	0
合计					936,128,184.03	-173,857,308.80	762,270,875.23
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，公司归还中江集团欠款共计1.71亿。					
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节重要事项之“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		公司通过与控股股东的资金往来，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**1 托管、承包、租赁事项**

□适用 √不适用

2 担保情况

□适用 √不适用

3 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

√适用 □不适用

(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	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：	长期有效	否	是

			<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>			
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

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:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	大信会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	35
境内会计师事务所审计年限	2

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	25

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、可转换公司债券情况

适用 不适用

十二、执行新会计准则对合并财务报表的影响

1、会计政策变更

财政部于 2014 年修订和新颁布了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》等八项企业会计准则，除《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》从 2014 年度及以后期间实施外，其他准则从 2014 年 7 月 1 日起在执行企业会计准则的企业实施。本公司根据准则规定重新厘定了相关会计政策，并采用追溯调整法，对 2014 年度比较财务报表进行重述。

根据修订后的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》规定，本公司将不具有控制、共同控制、重大影响且没有公开活跃市场报价的权益投资调至可供出售金融资产核算，并采用成本法计量；根据修订后的《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》规定，本公司将其他非流动负债中列报的政府补助，调至递延收益列报。上述会计政策变更，影响比较财务报表相关项目如下表：

财务报表项目	2013 年 12 月 31 日/2013 年度		2013 年 1 月 1 日	
	变更前	变更后	变更前	变更后
可供出售金融资产	-	7,750,000.00		7,750,000.00
可供出售金融资产减值准备		6,000,000.00		6,000,000.00
长期股权投资	8,113,574.70	363,574.70	8,320,398.49	570,398.49
长期股权投资减值准备	6,363,574.70	363,574.70	6,363,574.70	363,574.70
递延收益	-	4,004,779.32		4,480,406.86
其他非流动负债	4,004,779.32	-	4,480,406.86	

上述会计政策变更，仅对可供出售金融资产、长期股权投资、递延收益、其他非流动负债四个报表项目金额产生影响，对公司 2014 年及以前年度的总资产、净资产及净利润均不产生影响。

2、会计估计变更

报告期内无会计估计变更。

十三、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、2014 年 4 月 11 日，公司召开了公司第六届董事会第四次会议，审议通过了《关于注销海南分公司的议案》，同意注销海南分公司。2014 年 6 月，公司收到了海南省海口市工商行政管理局下发的《准予注销登记通知书》（海核注通内字[2014]第 1400260556 号），批准了海南分公司进行注销登记的申请。至此，海南分公司的工商注销手续已办理完毕（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》和上海证券交易所网站的临时公告，编号：临 2014—023、临 2014—035）。

2、2015 年 1 月 21 日，中江控股、江西中医药大学、大连一方集团有限公司和 24 个自然人股东一并将持有中江集团 100%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(详见公司于 2015 年 1 月 21 日、2015 年 1 月 23 日、2015 年 1 月 30 日、2015 年 2 月 6 日、2015 年 2 月 13 日、2015 年 2 月 17 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 2015-002、临 2015-004、临 2015-006、临 2015-008、临 2015-009、临 2015-010)。

3、2015 年 3 月 27 日，中江控股、江西中医药大学、大连一方集团有限公司和 24 个自然人股东再次一并将持有中江集团 100%股权在江西省产权交易所公开挂牌转让。截至目前，上述股权挂牌转让仍在公示期（详见公司于 2015 年 3 月 27 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）。

4、受南昌市湾里区人民法院的书面委托，并经公司 2014 年第一次临时股东大会授权，公司于 2015 年 3 月 26 日再次将所持有的海口艺立实业有限公司 85.71%股权（其中代政府持有 35.71%股份）在江西省产权交易所公开挂牌转让。截至目前，上述股权挂牌转让仍在公示期（详见公司于 2015 年 3 月 26 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 2015-015）。

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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

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，本公司无限售股份情况。

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

报告期末公司无内部职工股情况。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	14,576
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	12,954

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数量	比例(%)	持有有 限售 条件 股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
江西中江集团有限责任公司	0	313,737,309	72.37	0	质押	148,500,000	国有 法人
崔檣	1,348,207	3,491,184	0.81	0	未知		未知
杨杉	-271,800	2,043,318	0.47	0	未知		未知
杨树军	0	985,000	0.23	0	未知		未知
朱洪生	923,644	923,644	0.21	0	未知		未知
昌瑜	910,000	910,000	0.21	0	未知		未知

曹洪涛	842,278	889,000	0.21	0	未知		未知
孙敏	0	785,000	0.18	0	未知		未知
白静	765,676	765,676	0.18	0	未知		未知
中信证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	759,000	759,000	0.18	0	未知		未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
江西中江集团有限责任公司	313,737,309	人民币普通股	313,737,309				
崔檣	3,491,184	人民币普通股	3,491,184				
杨杉	2,043,318	人民币普通股	2,043,318				
杨树军	985,000	人民币普通股	985,000				
朱洪生	923,644	人民币普通股	923,644				
昌瑜	910,000	人民币普通股	910,000				
曹洪涛	889,000	人民币普通股	889,000				
孙敏	785,000	人民币普通股	785,000				
白静	765,676	人民币普通股	765,676				
中信证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	759,000	人民币普通股	759,000				
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东中江集团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。						

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、商业贸易
未来发展战略	中江集团主要从事商业运营、酒店管理、商业贸易等方面，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

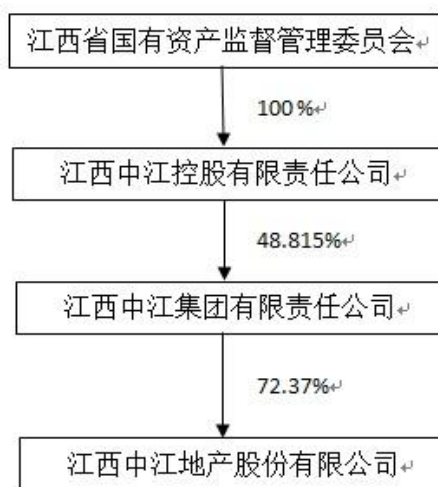
(二) 实际控制人情况

1 法人

单位：元 币种：人民币

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



第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(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(注)	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)	报告期在其股东单位领薪情况
钟虹光	董事长	男	56	2013年9月11日	2016年9月11日	0	0	0		0	0
易敏之	董事	男	57	2013年9月11日	2016年9月11日	0	0	0		0	0
邓跃华	董事	男	56	2013年9月11日	2016年9月11日	0	0	0		0	0
卢小青	董事	女	46	2013年9月11日	2016年9月11日	0	0	0		0	0
刘殿志	董事	男	53	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
章卫东	独立董事	男	51	2013年9月11日	2016年9月11日	0	0	0		4.6	0
胡江华	独立董事	男	37	2014年12月11日	2016年9月11日	0	0	0		0.5	0
李悦	独立董事	男	39	2013年9月11日	2016年9月11日	0	0	0		4.6	0
刘耀明	监事会主席	男	52	2013年9月11日	2016年9月11日	600	0	-600		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		31.5	0
万云保	总经理	男	42	2013年9月11日	2016年9月11日	0	0	0		184.7	0
刘炜	财务总监	男	38	2014年2月10日	2016年9月11日	0	0	0		44.9	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		50.0	0
吴明辉	独立董事	男	69	2013年9月11日	2014年12月11日	0	0	0		4.6	0
田东礼	财务总监	男	38	2011年9月6日	2014年2月10日	0	0	0		3.0	0
合计	/	/	/	/	/	600	0	-600	/	329.6	/

姓名	最近 5 年的主要工作经历
钟虹光	历任江中制药厂厂长，中江控股总经理，江中集团董事长、总经理；现任中江控股董事长，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	历任江中制药厂副厂长，江中集团常务副总经理，江中药业董事长、总经理；现任中江控股董事，江中集团董事、总经理，中江集团和江中药业董事，本公司董事。
邓跃华	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，江中集团副总经理；现任中江控股董事，江中集团董事、党委委员，中江集团和江中药业董事，本公司董事。
卢小青	历任江西江中制药厂办公室主任，江中药业人力资源总监，江中集团董事、党委副书记、人力资源总监；现任中江控股董事，江中集团副总经理、党委委员，中江集团和江中药业董事，本公司董事。
刘殿志	历任上饶制药厂党委副书记兼纪委书记，上饶制药厂厂长，江中集团董事、法务部部长；现任中江控股董事，江中集团副总经理、法务总监，中江集团和江中药业董事，本公司董事。
刘为权	历任江中药业财务部长、财务总监，江中集团财务部长、财务总监，本公司财务总监；现任中江控股董事，江中集团财务总监、党委委员，中江集团和江中药业董事，本公司董事。
章卫东	现任江西财经大学会计学院教授，博士生导师，中国注册会计师协会执业责任鉴定委员会，中国商业会计学会常务理事兼学术部副主任，江西省注册会计师协会及江西省审计协会常务理事，兼任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。
胡江华	历任江西蓝天碧水环保工程有限责任公司财务部副部长、南昌市政公用投资控股有限责任公司计划财务部副部长；现任南昌市政公用投资控股有限责任公司副总会计师兼计划财务部副部长，本公司独立董事。
李悦	历任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）；光大金控投资控股有限公司投资总监，光大滨海产业投资管理有限公司筹备组组长，青海藏格投资有限公司副总经理。现任格尔木藏格钾肥股份有限公司董事会秘书，河南瑞贝卡发制品股份有限公司、中文天地出版传媒股份有限公司、华油惠博普科技股份有限公司独立董事，本公司独立董事。
刘耀明	历任江中制药厂副厂长，江中集团董事、工会主席、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，江中集团纪委书记，中江集团董事，本公司监事会主席。
陈晏燕	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	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	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	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	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。

吴明辉	2014 年 12 月任期届满。
田东礼	2014 年 2 月离职。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

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**

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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	2013 年 3 月 15 日	
易敏之	中江控股	董事	2013 年 3 月 15 日	
邓跃华	中江控股	董事	2013 年 3 月 15 日	
卢小青	中江控股	董事	2013 年 3 月 15 日	
刘殿志	中江控股	董事	2013 年 3 月 15 日	
刘为权	中江控股	董事	2013 年 3 月 15 日	
刘耀明	中江控股	董事	2013 年 3 月 15 日	
钟虹光	江中集团	董事长 党委书记	2014 年 12 月 21 日	
易敏之	江中集团	董事 总经理	2014 年 12 月 21 日	
邓跃华	江中集团	董事 党委委员	2014 年 12 月 21 日	
卢小青	江中集团	副总经理 党委委员	2014 年 12 月 21 日	
刘殿志	江中集团	副总经理 法务总监	2014 年 12 月 21 日	
刘为权	江中集团	财务总监 党委委员	2014 年 12 月 21 日	
刘耀明	江中集团	纪委书记	2014 年 12 月 21 日	
钟虹光	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	江中药业	董事	2012 年 5 月 4 日	2015 年 5 月 4 日
邓跃华	江中药业	董事	2012 年 5 月 4 日	2015 年 5 月 4 日

卢小青	江中药业	董事	2012年5月4日	2015年5月4日
刘殿志	江中药业	董事	2012年5月4日	2015年5月4日
刘为权	江中药业	董事	2012年5月4日	2015年5月4日
陈晏燕	江中药业	项目总监	2007年1月1日	
章卫东	江西洪都航空工业股份有限公司	独立董事	2013年1月15日	2016年1月15日
章卫东	江西铜业股份有限公司	独立董事	2012年6月19日	
章卫东	深圳爱施德股份有限公司	独立董事	2013年10月15日	
章卫东	江西财经大学会计学院	教授、博士生导师		
胡江华	南昌市政公用投资控股有限责任公司	副总会计师		
李悦	格尔木藏格钾肥股份有限公司	董事会秘书	2014年12月23日	
李悦	河南瑞贝卡发制品股份有限公司	独立董事	2012年4月27日	2015年4月27日
李悦	中文天地出版传媒股份有限公司	独立董事	2013年11月11日	
李悦	华油惠博普科技股份有限公司	独立董事	2014年10月29日	2016年2月24日

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	董事、监事报酬由股东会决定，高级管理人员报酬由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	董事会薪酬与考核委员会依据公司年度经营业绩状况和高级管理人员的履行职责情况，对高级管理人员的绩效进行综合考评，并根据考评结果确定其报酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	根据考评结果按时支付完毕。
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329.6万元。

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
吴明辉	独立董事	离任	任期届满
田东礼	财务总监	离任	离职
胡江华	独立董事	选举	董事会选举
刘炜	财务总监	聘任	董事会聘任

五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员（非董事、监事、高级管理人员）等对公司核心竞争力有重大影响的人员未发生变动。

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	67
主要子公司在职员工的数量	0
在职员工的数量合计	67
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	17
技术人员	23
财务人员	8
行政人员	19
合计	67
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	8
本科	35
大专	18
大专以下	6
合计	67

(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。

1、薪酬激励重点：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。

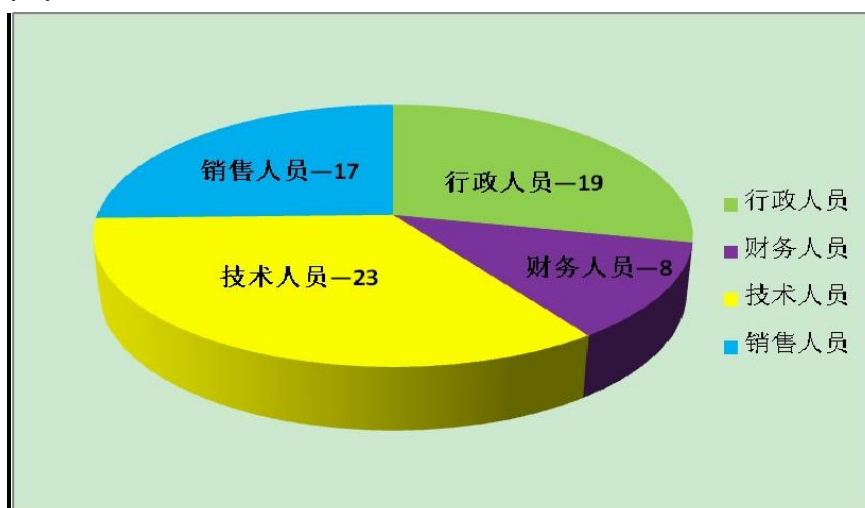
2、薪酬支付要素：以岗位价值和专业技能为基础，以业绩表现为核心，建立健全全员绩效考核体系。

(三) 培训计划

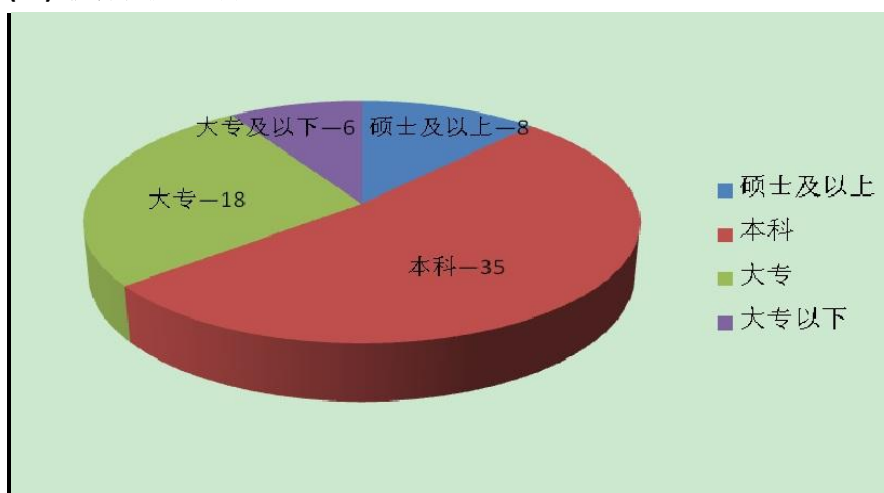
为促进公司可持续发展，根据公司的战略规划、业务开展的需要和员工多样化培训需求，公司分层次、分类别地开展了内容丰富、形式灵活的专业培训，在员工中营造了良好的学习和与企业共同成长的良好氛围。

2015年，公司将进一步加强培训力度，以提升员工专业能力为目标，通过形式多样的培训形式，提升员工的专业技能、专业知识、管理能力和综合素养，进一步优化公司人才机构，增强企业中的核心竞争力。

(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图



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》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，结合公司实际情况，建立了比较完善的法人治理结构。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，公司法人治理结构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。

1、内控建设

2014 年，公司严格按照有关法律法规进行治理，规范公司的各项运作。根据公司实际情况，制定了《公司关联交易制度》、《公司（2014 年—2016 年）未来三年股东回报规划》，并对《公司章程》、《公司董事会审计委员会实施细则》、《公司股东大会议事规则》进行了修订和完善，使内控建设持续化、常态化，全面提高公司的规范治理与风险防范水平。

2、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，公司严格按照中国证监会关于加强内幕信息知情人登记管理的相关规定，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。

公司治理是一项长期的系统工程，需要持续改进和提高。公司将一如既往地根据有关规定及时更新和完善公司内部控制制度，及时发现问题并解决问题，不断提高公司规范运作和治理水平，以促进公司的规范、健康、快速发展。

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
2013 年度股东大会	2014 年 5 月 15 日	1、《公司 2013 年度董事会工作报告》； 2、《公司 2013 年度监事会工作报告》； 3、《公司 2013 年度财务决算报告》； 4、《公司 2013 年度报告全文及摘要》； 5、《公司 2013 年度利润分配预案》； 6、《公司 2014 年度拟向控股股东拆借资金的议案》；7、《关于聘请 2014 年度财务审计机构及内控审计机构的议案》；8、《关于修订〈公司章程〉的议案》；9、《公司未来三年（2014-2016 年）股东回报规划议案》	审议通过	www.sse.com.cn	2014 年 5 月 16 日
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 6 月 20 日	《关于拟再次对外转让海口艺立实业有限公司股权的议案》	审议通过	www.sse.com.cn	2014 年 6 月 21 日
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 12 月 11 日	1、《关于修改〈公司章程〉的议案》； 2、《关于修改公司〈股东大会议事规则〉的议案》；3、《关于更换独立董事的议案》；4、《关于调整独立董事津贴标准的议案》	审议通过	www.sse.com.cn	2014 年 12 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 出席股东大会的次数
		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	
钟虹光	否	7	7	5	0	0	否	1
易敏之	否	7	7	5	0	0	否	1
邓跃华	否	7	7	5	0	0	否	3
卢小青	否	7	7	5	0	0	否	1
刘殿志	否	7	7	5	0	0	否	3
刘为权	否	7	7	5	0	0	否	3
吴明辉	是	7	7	5	0	0	否	2
章卫东	是	7	7	5	0	0	否	3
李悦	是	7	6	5	1	0	否	1

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	0

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、薪酬与考核委员会以认真负责、勤勉诚信的态度，忠实地履行了各自职责，为完善公司治理结构，促进公司发展起到了积极的作用。

1、董事会审计委员会对公司各定期报告、内控报告、聘任下年度审计机构、监督内部审计工作等事项进行了专项审议，有效监督了公司的经营和管理情况。在年度报告审计工作期间，对会计师事务所的审计工作进行持续督导，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、内部控制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，并形成公司《2013 年度内部控制自我评价报告》；向董事会建议聘请 2014 度财务审计机构；审阅内审工作计划，督促审计部严格按审计计划落实各项工作。

2、董事会提名委员会对公司财务总监和独立董事候选人的任职资格进行审核并发表意见，并向公司董事会推选。

3、董事会薪酬与考核委员会根据公司 2014 年度经营业绩状况和高级管理人员的履行职责情况，对其工作业绩进行综合考评，并根据考评结果确定对高级管理人员薪酬的发放；对公司年报中披露的公司董事、监事及高管人员薪酬情况进行审议；向董事会建议调整公司独立董事津贴标准。

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

公司薪酬与考核委员会依据公司年度经营业绩状况和高级管理人员的履行职责情况，对高级管理人员的绩效进行综合考评，并根据考评结果作为对高级管理人员发放薪酬的主要标准。

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

公司《2014 年度内部控制评价报告》详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

是否披露内部控制自我评价报告：是

二、内部控制审计报告的相关情况说明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具了标准无保留意见的公司《2014年度内部控制审计报告》。详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn。

是否披露内部控制审计报告：是

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司制订了《公司信息披露管理办法》、《公司》、《年报披露重大差错责任追究制度》等制度，对公司年度报告信息披露重大差错责任追查和处理作了具体规定，明确了对年度报告信息披露重大差错责任人的问责措施。

报告期内，公司未出现年度报告信息披露重大差错的情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

大信审字[2015]第 6-00063 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 2014 年 12 月 31 日的资产负债表，2014 年度的利润表、现金流量表、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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。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 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 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）

中国注册会计师：冯丽娟

中 国 · 北 京

中国注册会计师：李静

二〇一五年四月三日

二、财务报表

资产负债表

2014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	期初余额
流动资产：			
货币资金	七-1	86,621,685.71	127,957,775.37
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七-2		889,473.60
预付款项	七-3	3,316,796.07	60,444,429.76
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七-4	16,490,715.00	11,611,474.76
存货	七-5	2,210,172,849.23	2,470,767,239.54
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	七-6	51,306,587.26	
流动资产合计		2,367,908,633.27	2,671,670,393.03
非流动资产：			
可供出售金融资产	七-7	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	七-8	30,962.37	
投资性房地产	七-9	112,489,703.76	116,703,345.61
固定资产	七-10	33,426,033.47	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	七-11	504,814.56	780,168.12
递延所得税资产	七-12	2,627,620.31	1,436,505.55
其他非流动资产			
非流动资产合计		150,829,134.47	156,346,278.66

资产总计		2,518,737,767.74	2,828,016,671.69
流动负债:			
短期借款	七-13	100,000,000.00	100,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七-14	17,948,628.64	51,558,528.19
预收款项	七-15	504,634,523.22	597,302,906.15
应付职工薪酬	七-16	2,494,446.74	4,468,977.15
应交税费	七-17	17,069,882.63	-35,275,888.84
应付利息			
应付股利			
其他应付款	七-18	793,796,558.42	971,358,384.00
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七-19	200,000,000.00	72,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,635,944,039.65	1,761,412,906.65
非流动负债:			
长期借款	七-20		250,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七-21	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	七-22	3,317,848.21	4,004,779.32
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	256,682,408.82
负债合计		1,641,939,517.36	2,018,095,315.47
所有者权益:			
股本	七-23	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	七-24	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	七-25	41,638,198.76	34,083,427.74

未分配利润	七-26	212,931,959.00	153,609,835.86
所有者权益合计		876,798,250.38	809,921,356.22
负债和所有者权益总计		2,518,737,767.74	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—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	七-27	803,219,388.38	604,881,162.44
减: 营业成本	七-27	591,115,853.37	494,965,407.35
营业税金及附加	七-28	48,212,015.93	35,981,399.24
销售费用	七-29	31,833,867.61	25,324,097.23
管理费用	七-30	17,704,334.34	16,612,267.43
财务费用	七-31	4,680,966.62	-771,551.64
资产减值损失	七-32	5,036,947.75	-2,424,248.64
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)	七-33	30,962.37	-206,823.79
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		30,962.37	-206,823.79
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		104,666,365.13	34,986,967.68
加: 营业外收入	七-34	780,962.35	947,569.17
其中: 非流动资产处置利得			5,912.40
减: 营业外支出	七-35	1,039,949.06	1,251,471.61
其中: 非流动资产处置损失		48,940.89	21,222.57
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		104,407,378.42	34,683,065.24
减: 所得税费用	七-36	28,859,668.26	9,112,497.07
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		75,547,710.16	25,570,568.17
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		75,547,710.16	25,570,568.17
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.17426	0.05898
（二）稀释每股收益(元/股)		0.17426	0.05898

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—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		700,209,303.14	749,701,338.77
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七-37	7,987,758.31	9,887,276.15
经营活动现金流入小计		708,197,061.45	759,588,614.92
购买商品、接受劳务支付的现金		238,817,985.22	174,456,928.04
支付给职工以及为职工支付的现金		19,152,788.04	13,734,193.30
支付的各项税费		82,384,722.78	89,957,855.01
支付其他与经营活动有关的现金	七-37	41,319,944.19	30,442,865.64
经营活动现金流出小计		381,675,440.23	308,591,841.99
经营活动产生的现金流量净额		326,521,621.22	450,996,772.93
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
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
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		88,058.00	2,374,301.50
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		88,058.00	2,374,301.50
投资活动产生的现金流量净额		-88,058.00	-2,349,163.10
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
收到其他与筹资活动有关的现金	七-37	40,000,000.00	861,988,383.33
筹资活动现金流入小计		140,000,000.00	1,076,988,383.33
偿还债务支付的现金		222,000,000.00	463,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		34,012,877.50	56,169,897.07
支付其他与筹资活动有关的现金	七-37	248,560,000.00	961,088,383.33
筹资活动现金流出小计		504,572,877.50	1,480,258,280.40

筹资活动产生的现金流量净额		-364,572,877.50	-403,269,897.07
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		-38,139,314.28	45,377,712.76
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		78,819,365.63	116,958,679.91

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—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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)									7,554,771.02	59,322,123.14	66,876,894.16
(一)综合收益总额										75,547,710.16	75,547,710.16
(二)所有者投入和减少资本											
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配									7,554,771.02	-16,225,587.02	-8,670,816.00
1.提取盈余公积									7,554,771.02	-7,554,771.02	-
2.对所有者(或股东)的分配										-8,670,816.00	-8,670,816.00
3.其他											
(四)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											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	433,540,800.00				188,687,292.62				41,638,198.76	212,931,959.00	876,798,250.38

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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）综合收益总额										25,570,568.17	25,570,568.17
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											

4. 其他											
(三) 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. 对所有者(或股东)的分配										-8,670,816.00	-8,670,816.00
3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 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

三、公司基本情况

1. 公司概况

（一）企业注册地、组织形式和地址

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（以下简称“江西纸业”）是经中国证监会证监发字(1997)109 号文批准，以募集设立方式设立的股份有限公司。

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，同意江西纸业实施重大资产收购和定向发行新股的股权分置改革方案。2006 年 12 月 20 日江西纸业相关股东大会审议通过了公司股权分置改革方案，江西纸业向江西江中制药（集团）有限责任公司（以下简称“江中集团”）增发人民币普通股 14,000 万股。至此，江西纸业注册资本为人民币 30,107 万元，控股股东变更为江中集团。

江西纸业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》等相关议案。2007 年 2 月 5 日，经江西省工商行政管理局核准，江西纸业法定名称变更为“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“江西省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，公司总股本增至 36,128.40 万元。

2011 年 3 月，江中集团实施存续式分立。江西中江集团有限责任公司（以下简称“中江集团”）作为存续式分立而设立的新公司成为本公司的控股股东。

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，公司总股本增至 43,354.08 万元。

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。

（二）企业的业务性质和主要经营活动

本公司属于房地产行业，主要从事房地产开发经营、自有房屋租赁业务。

（三）财务报告的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2015 年 4 月 3 日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重

要会计政策、会计估计进行编制。

2. 持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

(一) 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、完整地反映了本公司 2014 年 12 月 31 日的财务状况、2014 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 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。

3. 营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 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。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、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。

6. 金融工具

1、金融工具的分类及确认

金融工具划分为金融资产或金融负债。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。

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、持有至到期投资、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以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产；应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产；可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

2、金融工具的计量

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、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；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；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。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。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

3、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。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

4、金融资产负债转移的确认依据和计量方法

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。金融资产满足终止确认条件的，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值直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。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。

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。

5、金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产包括在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产。以成本计量的金融资产发生减值时，应当将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，计提减值准备。发生的减值损失，一经确认，

不再转回。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

7. 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). 单项金额重大并单独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坏账准备金额，对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项，纳入账龄分析组合计提坏账准备

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
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

适用 不适用

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—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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

8. 存货

1、存货的分类

本公司存货是房地产开发产品，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。

2、存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用。开发产品结转成本时按个别计价法确定其实际成本。

开发用土地的核算方法：购入的土地使用权或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，按照实际支付的价款及相关税费作为实际成本；

质量保证金的核算方法：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；

公共配套设施费用的核算方法：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、存货跌价准备的计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低法计量，当房地产开发产品可变现净值低于成本时，应计提存货跌价准备。可变现净值是指在正常生产经营过程中，以估计售价减去估计完工成本以及估计的销售费用及税金后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回。转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法摊销。

9. 长期股权投资

1、初始投资成本确定

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；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；

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；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，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

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 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：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

10. 投资性房地产

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。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。

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。

11. 固定资产

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

(2). 折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、电子设备、运输设备、其他设备等；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。

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	20-45	0-5	2.11-5
运输设备	年限平均法	3-10	0-5	9.5-33.33
电子设备	年限平均法	3-5	0-5	19-33.33
其他设备	年限平均法	5-15	0-5	6.33-20

12. 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，是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。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。

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；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；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。

13. 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的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之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

14. 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。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。

15. 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

(1)、短期薪酬的会计处理方法

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

(2)、离职后福利的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(3)、辞退福利的会计处理方法

企业向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

16. 收入

1、销售商品收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

本公司房地产开发产品在满足以下条件时确认收入：

买卖双方签订销售合同并已备案；房地产开发产品已竣工并验收合格；公司收到客户的全部购房款或确信可以取得；办理了交房手续。

2、物业出租收入

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。

17. 政府补助

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助，与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。分别下列情况处理：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；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。

区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

若政府文件未明确规定补助对象，该政府补助将根据实质重于形式的原则划分为与资产相关或与收益相关的政府补助。

18. 递延所得税资产/递延所得税负债

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

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。

19. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
<p>财政部于 2014 年修订和新颁布了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》等八项企业会计准则，除《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》从 2014 年度及以后期间实施外，其他准则从 2014 年 7 月 1 日起在执行企业会计准则的企业实施。本公司根据准则规定重新厘定了相关会计政策，并采用追溯调整法，对 2014 年度比较财务报表进行重述。</p> <p>根据修订后的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》规定，本公司将不具有控制、共同控制、重大影响且没有公开活跃市场报价的权益投资调至可供出售金融资产核算，并采用成本法计量；根据修订后的《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》规定，本公司将其他非流动负债中列报的政府补助，调至递延收益列报。</p>	经六届十一次董事会审议通过	

其他说明

1、受重要影响的报表项目和金额

财务报表项目	2013 年 12 月 31 日/2013 年度		2013 年 1 月 1 日	
	变更前	变更后	变更前	变更后
可供出售金融资产	-	7,750,000.00		7,750,000.00
可供出售金融资产减值准备		6,000,000.00		6,000,000.00
长期股权投资	8,113,574.70	363,574.70	8,320,398.49	570,398.49
长期股权投资减值准备	6,363,574.70	363,574.70	6,363,574.70	363,574.70
递延收益	-	4,004,779.32		4,480,406.86
其他非流动负债	4,004,779.32	-	4,480,406.86	

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

1. 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%

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金		4,265.10
银行存款	46,960,519.53	81,542,036.68
其他货币资金	39,661,166.18	46,411,473.59
合计	86,621,685.71	127,957,775.37
其中：存放在境外的款项总额		

1、其他货币资金明细

类别	期末余额	期初余额
园林专户定期存单	7,802,320.08	10,999,095.46
按揭贷款保证金	29,261,407.10	34,740,211.13
在途货币资金	2,597,439.00	672,167.00
合计	39,661,166.18	46,411,473.59

2、应收账款

(1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	936,288.00	100	46,814.40	5	889,473.60

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	-	/	-	/	0	936,288.00	/	46,814.40	/	889,473.60

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内			
其中：1年以内分项			
-	-	-	-
-	-	-	-
1年以内小计	-	-	-
1至2年	-	-	-
2至3年	-	-	-
3年以上	-	-	-
3至4年	-	-	-
4至5年	-	-	-
5年以上	-	-	-
合计	-	-	-

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 46,814.40 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
江西中通比特医学信息有限公司	4,932.00	应收款项收回
江西省水利投资集团有限公司	17,297.28	应收款项收回
江西同济恩莱医科发展有限公司	24,585.12	应收款项收回
合计	46,814.40	/

3、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

1年以内	3,122,644.99	94.15	49,304,814.87	81.57
1至2年			2,677,625.56	4.43
2至3年	67,625.56	2.04	5,069,602.72	8.39
3年以上	126,525.52	3.81	3,392,386.61	5.61
合计	3,316,796.07	100.00	60,444,429.76	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
河北建工集团有限责任公司南昌新洪州项目部	3,122,644.99	94.15
苏州市风光园林花卉有限责任公司南昌分公司	96,525.52	2.91
江西恒信科力工程检测有限公司	67,625.56	2.04
南昌正信不动产估价咨询有限公司	30,000.00	0.90
合计	3,316,796.07	100.00

4、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	67,406,292.13	72.04	67,406,292.13	100.00	0.00	67,406,292.13	80.62	67,406,292.13	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	26,162,193.91	27.96	9,671,478.91	36.97	16,490,715.00	16,199,191.52	19.38	4,587,716.76	28.32	11,611,474.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	93,568,486.04	/	77,077,771.04	/	16,490,715.00	83,605,483.65	/	71,994,008.89	/	11,611,474.76

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由

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
江西荃丰纸业有限公司	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
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
杜坚、郭沛星	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
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款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	8,461,268.63	423,063.43	5
1年以内小计	8,461,268.63	423,063.43	5
1至2年	8,010,235.70	2,403,070.71	30
2至3年	4,075,790.75	2,037,895.38	50
3至4年	1,486,914.18	1,040,839.93	70
4至5年	1,204,583.96	843,208.77	70
5年以上	2,923,400.69	2,923,400.69	100
合计	26,162,193.91	9,671,478.91	

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 5,083,762.15 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	20,325,032.43	14,485,888.79
代收代付款	2,795,648.33	208,968.33
其他（含江纸遗留）	70,447,805.28	68,910,626.53

合计	93,568,486.04	83,605,483.65
----	---------------	---------------

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南海华光	其他(江纸遗留)	53,900,000.00	5年以上	57.60	53,900,000.00
南昌市住房公积金管理中心	按揭保证金	10,732,122.85	1-5年	11.47	3,406,374.49
江西省住房公积金管理中心	按揭保证金	9,572,534.33	1-5年	10.23	3,029,891.66
进贤县林业局	其他(江纸遗留)	2,924,949.44	5年以上	3.13	2,924,949.44
江西特种纸有限公司	其他(江纸遗留)	2,817,479.31	5年以上	3.01	2,817,479.31
合计	/	79,947,085.93	/	85.44	66,078,694.90

5、 存货

(1). 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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	1,091,086,016.39		1,091,086,016.39	972,907,264.11		972,907,264.11
在建开发产品	1,119,086,832.84		1,119,086,832.84	1,497,859,975.43		1,497,859,975.43
合计	2,210,172,849.23		2,210,172,849.23	2,470,767,239.54		2,470,767,239.54

(2). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

1、 本年计入存货成本的资本化借款费用为 56,214,651.15 元

2、 已完工开发产品

项目名称	最近一期的竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
江中花园项目	2004年12月	5,850,000.00			5,850,000.00
紫金城商铺	2010年10月	493,728,138.34			493,728,138.34
紫金城写字楼	2010年10月	217,883,834.99			217,883,834.99
紫金城住宅	2014年9月	255,445,290.78	705,078,713.80	586,899,961.52	373,624,043.06
合计		972,907,264.11	705,078,713.80	586,899,961.52	1,091,086,016.39

3、在建开发产品

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	年初余额	期末余额
紫金城商铺	2006年9月		579,994,706.14	613,633,901.33
紫金城住宅	2011年12月	2015年10月	917,865,269.29	505,452,931.51
合计			1,497,859,975.43	1,119,086,832.84

6、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	25,590,672.64	
预缴营业税	23,196,112.64	
预缴城建税	1,624,687.84	
预缴教育费附加	695,884.31	
预缴地方教育费附加	199,229.83	
合计	51,306,587.26	

7、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	7,750,000.00	6,000,000.00	1,750,000.00	7,750,000.00	6,000,000.00	1,750,000.00
按成本计量的	7,750,000.00	6,000,000.00	1,750,000.00	7,750,000.00	6,000,000.00	1,750,000.00
合计	7,750,000.00	6,000,000.00	1,750,000.00	7,750,000.00	6,000,000.00	1,750,000.00

(2). 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			减值准备			在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利	
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加			本期减少
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

海口艺立实业有限公司	1,750,000.00			1,750,000.00					50	
合计	7,750,000.00			7,750,000.00	6,000,000.00			6,000,000.00	/	

注：公司对海口艺立实业有限公司股权系 2012 年 2 月依法院判决取得。海口艺立实业有限公司自成立以来未开展经营业务，未按规定建立会计账册，持有 66,665.72 平方米的出让用地，现土地仍被南昌市湾里区人民法院查封，土地使用权证存放在南昌市湾里区人民法院。

(3). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	合计
期初已计提减值余额	6,000,000.00	6,000,000.00
本期计提		
其中：从其他综合收益转入		
本期减少		
其中：期后公允价值回升转回	/	
期末已计提减值金余额	6,000,000.00	6,000,000.00

8、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
二、联营企业										
江西江中物业有限责任公司				30,962.37					30,962.37	
江西商报文化传播有限责任公司	363,574.70								363,574.70	363,574.70
小计	363,574.70			30,962.37					394,537.07	363,574.70
合计	363,574.70			30,962.37					394,537.07	363,574.70

9、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	124,519,152.50			124,519,152.50
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	95,850.00			95,850.00
(1) 处置	95,850.00			95,850.00
(2) 其他转出				
4. 期末余额	124,423,302.50			124,423,302.50
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	7,815,806.89			7,815,806.89
2. 本期增加金额	4,148,188.71			4,148,188.71
(1) 计提或摊销	4,148,188.71			4,148,188.71
3. 本期减少金额	30,396.86			30,396.86
(1) 处置	30,396.86			30,396.86
(2) 其他转出				
4. 期末余额	11,933,598.74			11,933,598.74
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	112,489,703.76			112,489,703.76
2. 期初账面价值	116,703,345.61			116,703,345.61

10、固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：					

1. 期初余额	32,648,172.36	6,087,692.00	3,655,953.19	1,060,289.84	43,452,107.39
2. 本期增加金额			83,083.00		83,083.00
(1) 购置			83,083.00		83,083.00
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额			951,296.19	482,800.00	1,434,096.19
(1) 处置或报废			951,296.19	482,800.00	1,434,096.19
4. 期末余额	32,648,172.36	6,087,692.00	2,787,740.00	577,489.84	42,101,094.20
二、累计折旧					
1. 期初余额	2,185,770.55	2,330,611.12	2,442,236.13	817,230.21	7,775,848.01
2. 本期增加金额	1,055,624.09	612,470.17	548,247.93	60,825.83	2,277,168.02
(1) 计提	1,055,624.09	612,470.17	548,247.93	60,825.83	2,277,168.02
3. 本期减少金额			909,639.30	468,316.00	1,377,955.30
(1) 处置或报废			909,639.30	468,316.00	1,377,955.30
4. 期末余额	3,241,394.64	2,943,081.29	2,080,844.76	409,740.04	8,675,060.73
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	29,406,777.72	3,144,610.71	706,895.24	167,749.80	33,426,033.47
2. 期初账面价值	30,462,401.81	3,757,080.88	1,213,717.06	243,059.63	35,676,259.38

11、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	780,168.12		275,353.56		504,814.56
合计	780,168.12		275,353.56		504,814.56

12、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	8,064,453.47	2,016,113.37	3,299,994.45	824,998.61
固定资产	2,446,027.74	611,506.94	2,446,027.74	611,506.94
合计	10,510,481.21	2,627,620.31	5,746,022.19	1,436,505.55

13、短期借款

(1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	100,000,000.00	100,000,000.00
信用借款		
合计	100,000,000.00	100,000,000.00

短期借款分类的说明：

1、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。

14、应付账款

(1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	3,520,840.39	38,876,903.04
1至2年	1,874,307.75	345,407.83
2至3年	233,185.32	15,922.14
3年以上	12,320,295.18	12,320,295.18
合计	17,948,628.64	51,558,528.19

(2). 账龄超过1年的重要应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
暂估（江纸遗留）	5,371,199.89	本公司重组前公司发生的款项
华鹏集团	1,618,592.56	未结算工程款
江西赣昌自来水管安装有限公司	583,139.37	未结算工程款
南京港第四公司（江纸遗留）	580,000.00	本公司重组前公司发生的款项
中国电信股份有限公司南昌分公司	576,800.00	未结算工程款
上海金熊造纸网毯有限公司（江纸遗留）	519,260.98	本公司重组前公司发生的款项
合计	9,248,992.80	/

15、预收款项

(1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	444,971,716.02	567,894,691.99
1至2年	50,038,474.80	26,582,245.98
2至3年	6,798,364.22	
3年以上	2,825,968.18	2,825,968.18
合计	504,634,523.22	597,302,906.15

其他说明

1、预收账款主要为预收售楼款，账龄超过一年的预收款项（不包括3年以上）主要为尚未结算的预收房款。

2、预收账款中账龄3年以上的预收款项为本公司重组前公司发生的款项。

3、预收款项中预收售楼款

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例（%）
紫金城住宅	501,808,555.04	594,476,937.97	2015年10月	92.43%
合计	501,808,555.04	594,476,937.97		

16、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示:

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	4,468,977.15	16,574,151.47	18,548,681.88	2,494,446.74
二、离职后福利-设定提存计划		733,259.57	733,259.57	
三、辞退福利		123,505.00	123,505.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	4,468,977.15	17,430,916.04	19,405,446.45	2,494,446.74

(2). 短期薪酬列示:

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,446,002.39	14,596,923.26	16,619,857.41	2,423,068.24
二、职工福利费		736,607.90	736,607.90	
三、社会保险费		253,957.77	253,957.77	
其中：医疗保险费		239,359.38	239,359.38	
工伤保险费		14,501.08	14,501.08	
生育保险费		97.31	97.31	
四、住房公积金		472,386.00	472,386.00	
五、工会经费和职工教育经费	22,974.76	514,276.54	465,872.80	71,378.50
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	4,468,977.15	16,574,151.47	18,548,681.88	2,494,446.74

(3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		666,905.30	666,905.30	
2、失业保险费		66,354.27	66,354.27	
3、企业年金缴费				
合计		733,259.57	733,259.57	

17、 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
营业税		-29,852,976.74
企业所得税		-34,515,684.64
城市维护建设税		-2,090,668.26
房产税	295,609.04	429,475.31
土地增值税	15,341,360.29	31,078,360.53
土地使用税	527,937.19	537,111.29
个人所得税	240,220.84	42,165.60
教育费附加		-1,227,654.11
印花税	170,748.79	88,656.12
其他税费	494,006.48	235,326.06
合计	17,069,882.63	-35,275,888.84

18、 其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金	9,429,381.80	7,895,330.97
关联往来款	762,270,875.23	936,128,184.03
代收代付款	1,015,976.48	899,725.85
紫金城住宅认筹金		5,500,000.00
其他往来款（含江纸遗留）	21,080,324.91	20,935,143.15
合计	793,796,558.42	971,358,384.00

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江西中江集团有限责任公司	686,632,831.74	关联方往来
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	保证金
合计	703,982,831.74	/

19、 1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	200,000,000.00	72,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	200,000,000.00	72,000,000.00

1、 一年内到期的长期借款

借款条件	期末余额	期初余额	利率区间

借款条件	期末余额	期初余额	利率区间
保证抵押借款		72,000,000.00	8.61%
抵押借款	200,000,000.00		6.15%
合计	200,000,000.00	72,000,000.00	

20、长期借款

(1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		250,000,000.00
保证借款		
信用借款		
合计		250,000,000.00

21、长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	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

22、递延收益

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
可再生能源建筑应用示范补助资金	4,004,779.32		686,931.11	3,317,848.21	收到政府补助
合计	4,004,779.32		686,931.11	3,317,848.21	/

涉及政府补助的项目：

单位：元 币种：人民币

负债项目	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	4,004,779.32		686,931.11		3,317,848.21	与资产相关
合计	4,004,779.32		686,931.11		3,317,848.21	/

其他说明

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，本期确认政府

补助收入为 686,931.11 元。

23、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	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	
股份总数	433,540,800.00						433,540,800.00

24、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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

25、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	34,083,427.74	7,554,771.02		41,638,198.76
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	34,083,427.74	7,554,771.02		41,638,198.76

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

- 1、本期增加系按2014年度公司实现净利润提取10%的法定盈余公积。

26、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	153,609,835.86	139,267,140.51
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)		
调整后期初未分配利润	153,609,835.86	139,267,140.51
加：本期归属于母公司所有者的净利润	75,547,710.16	25,570,568.17
减：提取法定盈余公积	7,554,771.02	2,557,056.82
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	8,670,816.00	8,670,816.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	212,931,959.00	153,609,835.86

27、营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	797,732,177.90	586,899,961.52	598,942,470.13	490,800,223.93
其他业务	5,487,210.48	4,215,891.85	5,938,692.31	4,165,183.42
合计	803,219,388.38	591,115,853.37	604,881,162.44	494,965,407.35

28、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
营业税	40,255,586.55	30,356,364.79
城市维护建设税	2,817,794.28	2,124,945.55
教育费附加	1,208,234.55	910,690.95
地方教育费附加	804,886.45	607,127.31
土地增值税	3,125,514.10	1,982,270.64
合计	48,212,015.93	35,981,399.24

29、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	5,062,140.66	4,136,892.60
办公费用	1,719,565.99	311,709.24
广告费及宣传促销费	19,423,283.74	16,699,873.90
物业管理费用	4,992,968.26	1,993,705.50
其他	635,908.96	2,181,915.99
合计	31,833,867.61	25,324,097.23

30、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	8,263,764.65	7,192,576.15
折旧费	2,461,677.29	2,172,637.45
办公费用	3,973,673.57	4,528,777.44
税费	1,888,879.55	1,811,581.77
其他	1,116,339.28	906,694.62
合计	17,704,334.34	16,612,267.43

31、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	4,765,453.84	408,500.00
利息收入	-773,603.42	-1,690,994.09
其他支出	689,116.20	510,942.45
合计	4,680,966.62	-771,551.64

32、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	5,036,947.75	-2,424,248.64
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	5,036,947.75	-2,424,248.64

33、投资收益

单位：元 币种：人民币

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	30,962.37	-206,823.79
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	30,962.37	-206,823.79

34、营业外收入

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		5,912.40	
其中：固定资产处置利得		5,912.40	
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	686,931.11	475,627.54	686,931.11
其他	94,031.24	466,029.23	94,031.24

合计	780,962.35	947,569.17	780,962.35
----	------------	------------	------------

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
可再生能源建筑补助资金	686,931.11	475,627.54	与资产相关
合计	686,931.11	475,627.54	/

35、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	48,940.89	21,222.57	48,940.89
其中：固定资产处置损失	48,940.89	21,222.57	48,940.89
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠		60,000.00	
罚款支出	5,529.43	396,898.05	5,529.43
防洪保安资金	969,686.24	731,744.53	
其他	15,792.50	41,606.46	15,792.50
合计	1,039,949.06	1,251,471.61	70,262.82

36、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	30,050,783.02	8,505,064.91
递延所得税费用	-1,191,114.76	607,432.16
合计	28,859,668.26	9,112,497.07

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	104,407,378.42
按法定/适用税率计算的所得税费用	26,101,844.60
非应税收入的影响	-179,473.37
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	188,661.80
分公司当期亏损	8,619.65
分公司已注销确认原预缴所得税	2,740,015.58
所得税费用	28,859,668.26

37、现金流量表项目

(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	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到保证金	5,155,536.92	4,350,293.65
收到利息收入	514,141.88	967,971.26
收到往来款项	2,076,953.83	4,083,840.08
收到的其他	241,125.68	485,171.16
合计	7,987,758.31	9,887,276.15

(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	本期发生额	上期发生额
支付往来款项	7,029,752.29	2,975,649.63
支付保证金	2,962,002.87	1,819,017.70
管理费用、销售费用等	31,328,189.03	25,648,198.31
合计	41,319,944.19	30,442,865.64

(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	本期发生额	上期发生额
收到关联方借款	40,000,000.00	861,988,383.33
合计	40,000,000.00	861,988,383.33

(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	本期发生额	上期发生额
归还关联方借款	247,000,000.00	959,088,383.33
支付财务顾问费	1,560,000.00	2,000,000.00
合计	248,560,000.00	961,088,383.33

38、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	75,547,710.16	25,570,568.17
加: 资产减值准备	5,036,947.75	-2,424,248.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,425,356.73	6,411,605.40
无形资产摊销	-	
长期待摊费用摊销	275,353.56	473,353.56
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)	48,940.89	20,012.57
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	
财务费用(收益以“-”号填列)	4,765,453.84	
投资损失(收益以“-”号填列)	-30,962.37	206,823.79
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,191,114.76	607,432.16
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）	227,097,511.33	268,104,577.95
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,205,667.97	23,172,413.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	11,752,092.06	128,858,936.61
其他	-	
经营活动产生的现金流量净额	326,521,621.22	450,996,772.93
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	78,819,365.63	116,958,679.91
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	-38,139,314.28	45,377,712.76

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	78,819,365.63	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	46,960,519.53	81,542,036.68
可随时用于支付的其他货币资金	31,858,846.10	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	78,819,365.63	116,958,679.91
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	7,802,320.08	10,999,095.46

39、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	7,802,320.08	园林专户保证金
存货	275,221,482.34	中国建设银行股份有限公司南昌铁路支行2亿元长期借款抵押
合计	283,023,802.42	/

八、在其他主体中的权益

1、合营企或联营企业中的权益

(1). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	30,962.37	0
下列各项按持股比例计算的合计数	186,804.45	-362,665.87
--净利润	186,804.45	-362,665.87
--综合收益总额	186,804.45	-362,665.87

九、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	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(%)
江西中江集团有限责任公司	南昌市	国内贸易,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,对外贸易经营	15000 万元	72.37	72.37

企业最终控制方是江西省国有资产监督管理委员会。

2、本企业合营和联营企业情况

本企业联营企业详见附注在其他主体中的权益之说明

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
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

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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）

4、关联交易情况

(1). 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

本公司作为被担保方

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	100,000,000.00	2014-3-19	2015-3-18	是
---------------------------	----------------	-----------	-----------	---

注：短期借款 1 亿元于 2015 年 3 月 20 日续贷，到期日为 2016 年 3 月 19 日，仍由江西江中制药（集团）有限责任公司提供担保。

(2). 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
江西中江集团有限 责任公司	480,561,868.33			系陆续拆入，本期已陆续归还 2.47 亿元，期末拆入余额为 480,561,868.33 元

(3). 关键管理人员报酬

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	515.83	475.14

(4). 其他关联交易

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 4,992,968.26 元。

5、 关联方应收应付款项

(1). 应付项目

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	762,270,875.23	933,822,831.74
其他应付款	江西江中制药（集团）有限责 任公司		805,352.29
其他应付款	江西中江控股有限责任公司		1,500,000.00

6、 关联方承诺

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。

十、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1、截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无应披露未披露的重大承诺事项。

2、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

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诉讼的审理。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、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

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 807,497,113.80 元。

除存在上述或有事项外，截止 2014 年 12 月 31 日本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

十一、 资产负债表日后事项

1、 利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	26,012,448.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	

注：本公司第六届董事会第十一次会议决议通过了公司 2014 年度利润分配预案，该预案尚需本公司股东大会批准。

2、 其他资产负债表日后事项说明

1、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。

十二、 其他重要事项

1、 其他

（一）受南昌市湾里区人民法院的书面委托，并经公司 2014 年第一次临时股东大会授权，公司于 2015 年 3 月 26 日再次将所持有的海口艺立实业有限公司 85.71% 股权（其中代政府持有 35.71% 股份）在江西省产权交易所公开挂牌转让。根据中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的《江西中江地产股份有限公司拟转让股权事宜涉及的海口艺立实业有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告书》（中铭评报字[2014]第 2019 号），海口艺立实业有限公司股东全部权益的评估值为 62,998,689.56 元，故本次转让挂牌价格为该评估值 85.71% 权益，即人民币 5400 万元。本次股权转让完成后，公司将不再拥有海口艺立实业有限公司的股权，同时公司将获得海口艺立实业有限公司 50% 股权转让款。

（二）购买“紫金城”商铺的业主与江西时商旅游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游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。

2014年6月26日经江西省南昌市中级人民法院民事裁定书（2014）洪民二破字第1号宣告江西时商旅游商业运营管理有限公司破产。目前江西时商旅游商业运营管理有限公司进入破产清算程序。

（三）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3800万股无限售流通股质押给南昌市凯华建筑工程有限公司、将其持有的本公司1100万股无限售流通股质押给中信银行股份有限公司南昌分行，并于2014年8月13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3100万股无限售流通股质押给江西洪城水业股份有限公司，并于2014年9月4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1350万股无限售流通股质押给江西大道国鼎实业发展有限公司，并于2014年11月7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3000万股无限售流通股质押给中信证券股份有限公司，并于2014年12月24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2015年3月17日将其持有的本公司1200万股无限售流通股质押给中信证券股份有限公司；中江集团将其持有的本公司2000万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2015年3月18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。截止财务报告日，中江集团所持本公司股份中累计质押15,550万股无限售流通股，占公司总股本35.87%。

（四）2015年1月20日，本公司收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、江西中医药大学、大连一方集团有限公司和24个自然人股东一并将持有中江集团100%股权，于2015年1月21日在江西省产权交易所公开挂牌转让。挂牌转让期限为2015年1月21日至2015年2月16日。

2015年2月16日下午，公司接到控股股东中江集团的通知：中江集团100%股权转让项目在江西省产权交易所挂牌截止时间现已届满。在挂牌公告期间，未有意向受让人向江西省产权交易所提交书面受让申请，故本次股权挂牌转让无法成交。转让方将依据国家相应的法律法规，择机再次启动股权挂牌转让程序。

2015年3月26日，本公司收到公司控股股东中江集团转发江西中江控股有限责任公司的通知，江西中江控股有限责任公司、江西中医药大学、大连一方集团有限公司和24个自然人股东一并将持有中江集团100%股权，于2015年3月27日在江西省产权交易所公开挂牌转让。本次股权挂牌转让期限为2015年3月27日至2015年4月24日。

十三、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-48,940.89	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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）	686,931.11	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	72,709.31	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-7,324.46	
少数股东权益影响额		
合计	703,375.07	

2、 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	8.96	0.17426	0.17426

利润			
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.88	0.17264	0.17264

3、 会计政策变更相关补充资料

√适用 □不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	81,857,039.78	127,957,775.37	86,621,685.71
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	486,385.75	889,473.60	
预付款项	81,730,448.98	60,444,429.76	3,316,796.07
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	11,476,708.51	11,611,474.76	16,490,715.00
买入返售金融资产			
存货	2,649,160,287.36	2,470,767,239.54	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			51,306,587.26
流动资产合计	2,824,710,870.38	2,671,670,393.03	2,367,908,633.27
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	1,750,000.00	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	206,823.79		30,962.37
投资性房地产	120,853,098.57	116,703,345.61	112,489,703.76
固定资产	35,626,758.39	35,676,259.38	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	1,253,521.68	780,168.12	504,814.56
递延所得税资产	2,043,937.71	1,436,505.55	2,627,620.31
其他非流动资产			
非流动资产合计	161,734,140.14	156,346,278.66	150,829,134.47
资产总计	2,986,445,010.52	2,828,016,671.69	2,518,737,767.74
流动负债:			
短期借款	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	17,634,086.17	51,558,528.19	17,948,628.64
预收款项	453,755,569.82	597,302,906.15	504,634,523.22
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	2,209,177.43	4,468,977.15	2,494,446.74
应交税费	5,148,663.57	-35,275,888.84	17,069,882.63
应付利息			
应付股利			
其他应付款	1,037,517,873.12	971,358,384.00	793,796,558.42
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	230,000,000.00	72,000,000.00	200,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	1,846,265,370.11	1,761,412,906.65	1,635,944,039.65
非流动负债:			
长期借款	340,000,000.00	250,000,000.00	
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	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	4,480,406.86	4,004,779.32	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	347,158,036.36	256,682,408.82	5,995,477.71
负债合计	2,193,423,406.47	2,018,095,315.47	1,641,939,517.36
所有者权益：			
股本	433,540,800.00	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	188,687,292.62
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	31,526,370.92	34,083,427.74	41,638,198.76
一般风险准备			
未分配利润	139,267,140.51	153,609,835.86	212,931,959.00
归属于母公司所有者 权益合计	793,021,604.05	809,921,356.22	876,798,250.38
少数股东权益			
所有者权益合计	793,021,604.05	809,921,356.22	876,798,250.38
负债和所有者权益 总计	2,986,445,010.52	2,828,016,671.69	2,518,737,767.74

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	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。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	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

董事会批准报送日期：2015年4月3日