

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 年第一季度报告

## 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.....	6
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 本公司第一季度报告未经审计。

## 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	2,620,669,328.84	2,518,737,767.74	4.05
归属于上市公司股东的净资产	882,661,485.51	876,798,250.38	0.67
归属于上市公司股东的每股净资产	2.03594	2.02241	0.67
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	108,567,542.42	104,370,127.26	4.02
每股经营活动产生的现金流量净额	0.25042	0.24074	4.02
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	79,298,722.15	76,532,229.94	3.61
归属于上市公司股东的净利润	5,863,235.13	5,701,208.41	2.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	5,844,560.13	5,799,033.62	0.79
加权平均净资产收益率(%)	0.67	0.70	减少0.03个百分点
基本每股收益(元/股)	0.01352	0.01315	2.81
稀释每股收益(元/股)	0.01352	0.01315	2.81
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.01348	0.01338	0.75

## 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	说明
非流动资产处置损益		
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		
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	24,900.00	
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（税后）		
所得税影响额	-6,225.00	
合计	18,675.00	

## 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）			12,954			
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	155,500,000	国有法人
崔檣	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	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

#### (1) 资产负债表

单位：元

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	146,109,987.33	86,621,685.71	59,488,301.62	68.68	主要系本报告期销售回款增加所致
预付款项		3,316,796.07	-3,316,796.07	-100.00	主要系本报告期预付工程款减少所致
长期股权投资		30,962.37	-30,962.37	-100.00	主要系本报告期被投资单位亏损所致
应付账款	53,168,287.31	17,948,628.64	35,219,658.67	196.22	主要系本报告期部分工程已结算所致
应付职工薪酬	1,201,456.67	2,494,446.74	-1,292,990.07	-51.83	主要系本报告期应付未付数较上年减少所致

#### (2) 利润表

单位：元

报表项目	本期发生额	上期发生额	变动金额	变动幅度 (%)	备注
财务费用	1,023,774.99	-85,232.49	1,109,007.48	1,301.16	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	-1,119,437.42	-46,814.40	-1,072,623.02	-2,291.22	主要系本报告期部分省公按揭保证金解付所致

#### (3) 现金流量表

单位：元

报表项目	本期发生额	上期发生额	变动金额	变动幅度 (%)	备注
投资活动产生的现金流量净额	-153,699.00	-7,600.00	-146,099.00	-1,922.36	主要系本报告期购建固定资产较上年同期增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-45,185,848.87	-97,661,415.63	52,475,566.76	53.73	主要系本报告期归还借款较上年同期减少所致

## 3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

## 一、诉讼事项

事项概述及类型	查询索引
<p>1、富士达电梯设备纠纷案</p> <p>2011年10月，华升富士达电梯有限公司和上海华升富士达扶梯有限公司（以下统称“富士达公司”）向江西省南昌市中级人民法院提出诉讼，要求公司支付拖欠的电梯设备款1,015万元、违约金407万元及相关诉讼费用。公司在该案的应诉过程中，发现该案涉嫌重大经济诈骗犯罪，立即向南昌市公安局高新技术开发分局报案。同时，南昌市中级人民法院中止了本案民事诉讼的审理。</p> <p>2012年12月，江西省南昌市中级人民法院对周某涉嫌重大经济诈骗案公开审理，并于2013年1月6日，下达了[2012]洪刑二初字第30号《刑事判决书》，判决被告人周某犯诈骗罪，判处无期徒刑，剥夺政治权利终身，并处没收个人全部财产。被告人周某不服，向江西省高级人民法院提出上诉。</p> <p>2014年1月，江西省高级人民法院下达{（2013）赣刑二终字第13号}刑事判决书对本案做出最终判决，即：</p> <p>（1）撤销江西省南昌市中级人民法院[2012]洪刑二初字第30号刑事判决；</p> <p>（2）判处上诉人（原审被告）周某犯挪用资金罪，判处有期徒刑五年（刑期从判决生效之日起计算。判决执行以前先行羁押的，羁押一日折抵刑期一日，即自2011年12月8日起至2016年12月7日止）。</p> <p>（3）继续追缴赃款，发还被害人。</p>	<p>关于本案涉及诉讼的具体情况，详见公司于2012年4月14日、2014年1月28日披露的临时公告，编号：临2012-06、临2014-007。</p>

## 二、其他重大事项

1、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）。

2、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、2015年3月28日、2015年4月4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2015-017、临2015-018）。

3、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）。

### 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</p>	长期有效	否	是



			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。			
--	--	--	--	--	--	--

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

公司预计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，具体原因如下：

1、公司“紫金城”项目住宅三期的部分房源达到收入确认条件，且三期住宅的销售价格较二期住宅有一定幅度的增长；

2、公司“紫金城”项目住宅的车位销售毛利率较高；

3、如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成功，公司将获得海口艺立50%股权转让款。

具体数据公司将在后续定期报告中予以披露，敬请投资者注意风险。

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	2015-4-14

## 四、附录

## 4.1 财务报表

## 资产负债表

2015 年 3 月 31 日

编制单位:江西中江地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>		
货币资金	146,109,987.33	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		
预付款项		3,316,796.07
应收利息		
应收股利		
其他应收款	16,525,446.05	16,490,715.00
存货	2,252,058,278.48	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	56,694,375.60	51,306,587.26
流动资产合计	2,471,388,087.46	2,367,908,633.27
<b>非流动资产:</b>		
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		30,962.37
投资性房地产	111,453,048.57	112,489,703.76
固定资产	33,014,596.33	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	435,976.17	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	149,281,241.38	150,829,134.47
资产总计	2,620,669,328.84	2,518,737,767.74

<b>流动负债：</b>		
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益的衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	53,168,287.31	17,948,628.64
预收款项	605,341,298.18	504,634,523.22
应付职工薪酬	1,201,456.67	2,494,446.74
应交税费	12,745,088.05	17,069,882.63
应付利息		
应付股利		
其他应付款	759,556,235.41	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	200,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,732,012,365.62	1,635,944,039.65
<b>非流动负债：</b>		
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	1,738,007,843.33	1,641,939,517.36
<b>所有者权益：</b>		
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	218,795,194.13	212,931,959.00
所有者权益合计	882,661,485.51	876,798,250.38
负债和所有者权益总计	2,620,669,328.84	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—3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	上期金额
一、营业收入	79,298,722.15	76,532,229.94
减：营业成本	56,456,237.38	51,768,483.99
营业税金及附加	5,146,261.07	4,290,084.04
销售费用	7,180,208.00	10,082,746.84
管理费用	3,055,649.22	2,795,091.37
财务费用	1,023,774.99	-85,232.49
资产减值损失	-1,119,437.42	-46,814.40
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）	-30,962.37	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-30,962.37	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,525,066.54	7,727,870.59
加：营业外收入	24,900.00	
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	95,158.47	130,433.62
其中：非流动资产处置损失		45,808.44
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,454,808.07	7,597,436.97
减：所得税费用	1,591,572.94	1,896,228.56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,863,235.13	5,701,208.41
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	5,863,235.13	5,701,208.41
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）	0.01352	0.01315
（二）稀释每股收益（元/股）	0.01352	0.01315

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—3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	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	181,812,878.81	209,064,677.23
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,257,494.47	55,241,344.67
经营活动现金流入小计	186,070,373.28	264,306,021.90
购买商品、接受劳务支付的现金	46,710,065.01	61,573,525.69
支付给职工以及为职工支付的现金	6,345,012.02	5,596,333.87
支付的各项税费	17,598,512.22	22,627,306.04
支付其他与经营活动有关的现金	6,849,241.61	70,138,729.04
经营活动现金流出小计	77,502,830.86	159,935,894.64
经营活动产生的现金流量净额	108,567,542.42	104,370,127.26
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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		
处置子公司及其他营业单位收到的现		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资	153,699.00	7,600.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	153,699.00	7,600.00
投资活动产生的现金流量净额	-153,699.00	-7,600.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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		20,000,000.00
筹资活动现金流入小计	100,000,000.00	120,000,000.00
偿还债务支付的现金	100,000,000.00	127,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,185,848.87	7,101,415.63
支付其他与筹资活动有关的现金	40,000,000.00	83,560,000.00
筹资活动现金流出小计	145,185,848.87	217,661,415.63
筹资活动产生的现金流量净额	-45,185,848.87	-97,661,415.63
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	63,227,994.55	6,701,111.63
加：期初现金及现金等价物余额	78,819,365.63	116,958,679.91
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	142,047,360.18	123,659,791.54

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