

江西中江地产股份有限公司

600053

2008 年年度报告

目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、会计数据和业务数据摘要：.....	3
四、股本变动及股东情况.....	4
五、董事、监事和高级管理人员.....	7
六、公司治理结构.....	10
七、股东大会情况简介.....	13
八、董事会报告.....	13
九、监事会报告.....	20
十、重要事项.....	20
十一、财务会计报告.....	27
十二、备查文件目录.....	85

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 中磊会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四) 公司负责人董全臣、主管会计工作负责人刘为权及会计机构负责人（会计主管人员）刘炜声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

公司法定中文名称	江西中江地产股份有限公司			
公司法定中文名称缩写	中江地产			
公司法定英文名称	Jiangxi Zhong Jiang Real Estate Co., Ltd			
公司法定英文名称缩写	ZJRE			
公司法定代表人	董全臣			
公司董事会秘书情况				
董事会秘书姓名	刘为权			
董事会秘书联系地址	江西省南昌市高新区火炬大街 788 号			
董事会秘书电话	0791-8164018			
董事会秘书传真	0791-2115105			
董事会秘书电子信箱	lwq@jzjt.com			
公司证券事务代表情况				
证券事务代表姓名	王芳			
证券事务代表联系地址	江西省南昌市高新区火炬大街 788 号			
证券事务代表电话	0791-8164127			
证券事务代表传真	0791-2115105			
证券事务代表电子信箱	wangfang@jzjt.com			
公司注册地址	南昌市湾里区翠岩路 1 号			
公司办公地址	江西省南昌市高新区火炬大街 788 号			
公司办公地址邮政编码	330096			
公司国际互联网网址	www.jzjt.com			
公司电子信箱	zjre600053@126.com			
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	http://www.sse.com.cn			
公司年度报告备置地点	公司证券部			
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	ST 江纸
其他有关资料				
公司首次注册日期	1997 年 4 月 14 日			
公司首次注册地点	南昌市董家窑 112 号			
公司变更注册日期	2007 年 2 月 5 日			
公司变更注册地点	江西省南昌市高新区火炬大街 788 号			
企业法人营业执照注册号	360000110004944			

税务登记号码	360105158309980x
组织机构代码	15830998-0
公司聘请的会计师事务所情况	
公司聘请的境内会计师事务所名称	中磊会计师事务所有限责任公司
公司聘请的境内会计师事务所办公地址	北京市丰台区星火路 1 号昌宁大厦 8 楼

三、会计数据和业务数据摘要：

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	88,110,993.88
利润总额	193,524,738.80
归属于上市公司股东的净利润	193,537,779.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	47,769,286.61
经营活动产生的现金流量净额	-8,865,941.55

(二) 非经常性损益项目和金额：

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-772,619.06
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	1,280,689.53
债务重组损益	3,725,761.10
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-3,124,799.57
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	103,532,093.86
其他符合非经常性损益定义的损益项目	41,127,366.69
合计	145,768,492.55

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2008 年	2007 年	本年比上年增减(%)	2006 年
营业收入	314,470,933.00	792,329,645.69	-60.31	447,146,340.94
利润总额	193,524,738.80	190,802,094.43	1.43	100,587,367.01
归属于上市公司股东的净利润	193,537,779.16	175,369,157.27	10.36	63,102,724.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	47,769,286.61	164,605,876.41	-70.98	69,961,412.13
基本每股收益(元/股)	0.64	0.58	10.34	0.21
稀释每股收益(元/股)	0.64	0.58	10.34	0.21
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.16	0.55	-70.91	0.23
全面摊薄净资产收益率(%)	25.45	30.93	减少 5.48 个百分点	16.11
加权平均净资产收益率(%)	29.16	36.59	减少 7.43 个百分点	55.76
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	6.28	29.03	减少 22.75 个百分点	17.86
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	7.2	34.34	减少 27.14 个百分点	61.82
经营活动产生的现金流量净额	-8,865,941.55	172,139,807.85	-105.15	-676,059,818.63
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.0294	0.57	-105.16	-4.09
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减(%)	2006 年末
总资产	2,427,152,721.18	2,099,791,294.44	15.59	2,107,022,958.19

所有者权益（或股东权益）	760,525,763.94	566,987,984.78	34.13	391,717,957.70
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.53	1.88	34.57	1.3

四、股本变动及股东情况

（一）股本变动情况

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股	217,873,131	72.37						217,873,131	72.37
3、其他内资持股	7,146,869	2.37				-7,146,869	-7,146,869	0	0
其中：境内非国有法人持股	7,146,869	2.37				-7,146,869	-7,146,869	0	0
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	225,020,000	74.74				-7,146,869	-7,146,869	217,873,131	72.37
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	76,050,000	25.26				7,146,869	7,146,869	83,196,869	27.63
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股合计	76,050,000	25.26				7,146,869	7,146,869	83,196,869	27.63
三、股份总数	301,070,000	100						301,070,000	100

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
江西江中制药（集团）有限责任公司	217,873,131	0	0	217,873,131	履行公司股权分置改革时做出的承诺	2009年12月28日
上海泰阳实业有限公司	4,156,050	4,156,050	0	0	履行公司股权分置改革的法定承诺	2008年1月2日
上海岩鑫实业投资有限公司	1,497,869	1,497,869	0	0	履行公司股权分置改革的法定承诺	2008年1月2日
瑞安市双金机械附件厂	1,492,950	1,492,950	0	0	履行公司股权分置改革的法定承诺	2008年1月2日
合计	225,020,000	7,146,869	0	217,873,131	/	/

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
人民币普通股	2006年12月28日	3.91	140,000,000	2006年12月29日	140,000,000	

经公司 2006 年第二次临时股东大会及公司股权分置改革相关股东会议审议通过,并经中国证券监督管理委员会证监公司字[2006]284 号文批准,公司向江中集团发行不超过 14,000 万股新股换取江中置业的股权,并以本公司造纸类固定资产、存货和无形资产置换江中集团合法拥有的江中置业的股权,缺口部分分别作为公司对江中集团和江中制药厂的负债。2006 年 12 月 28 日,公司实施股权分置改革方案,向江中集团定向增发 14000 万股新股(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、公司股份总数及结构的变动情况

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。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数			25,289 户			
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
江西江中制药(集团)有限责任公司	国有法人	72.37	217,873,131	0	217,873,131	质押 98,500,000
上海泰阳实业有限公司	境内非国有法人	1.29	3,884,000	-272,050	0	未知
华润深国投信托有限公司-睿信 3 期证券投资集合信托	国有法人	0.28	850,000	-23,569	0	未知
虞东海	未知	0.27	812,300	812,300	0	未知
姜强国	未知	0.23	692,730	-449,566	0	未知
华润深国投信托有限公司-睿信 2 期证券投资集合信托	国有法人	0.21	620,000	-422,878	0	未知
徐玮	未知	0.19	576,100	-947,288	0	未知
华润深国投信托有限公司-睿信 4 期证券投资集合信托	国有法人	0.19	565,000	-311,472	0	未知
杨花荣	未知	0.17	510,000	-210,556	0	未知
胡衍玲	未知	0.16	470,000	0	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类			
上海泰阳实业有限公司	3,884,000		人民币普通股			
华润深国投信托有限公司-睿信 3 期证券投资集合信托	850,000		人民币普通股			

虞东海	812,300	人民币普通股
姜强国	692,730	人民币普通股
华润深国投信托有限公司-睿信 2 期证券投资集合信托	620,000	人民币普通股
徐玮	576,100	人民币普通股
华润深国投信托有限公司-睿信 4 期证券投资集合信托	565,000	人民币普通股
杨花荣	510,000	人民币普通股
胡衍玲	470,000	人民币普通股
东莞市阜康电子科技有限公司	372,160	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名股东中,江西江中制药(集团)有限责任公司为公司的控股股东,与前 10 名股东中的其他股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。除控股股东外,公司未知前 10 名其他股东之间以及前 10 名无限售条件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。	

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1.	江西江中制药(集团)有限责任公司	217,873,131	2009 年 12 月 28 日	0	详见公司股改承诺

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 法人控股股东情况

单位:元 币种:人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
江西江中制药(集团)有限责任公司	钟虹光	200,000,000	1998 年 6 月 26 日	医药及其他行业的投资及控股管理

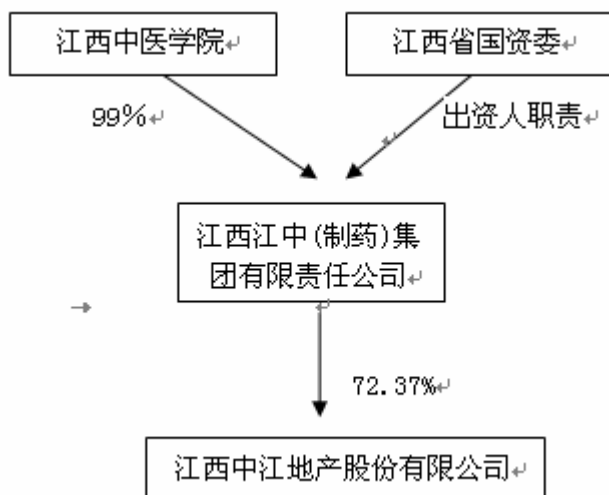
本公司控股股东江中制药集团的控股股东为江西中医学院,该学院目前直接持有江西江中制药(集团)有限责任公司 99% 股权。江西中医学院创建于 1959 年 5 月,是一所江西省教委、江西省卫生厅直属的以中医药教育为主体的高等学府,经过多年发展,目前已成为江西省中医药人才培养基地和中医药研究中心。

根据江西省人民政府办公厅赣府厅字『2004』77 号文件“关于公布省国资委履行出资人职责企业名单的通知”,江西省国有资产监督管理委员会(“江西省国资委”)自 2005 年起对江中制药集团行使出资人职责。因此公司目前实际控制人为江西省国资委。

(2) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

(3) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



- 3、其他持股在百分之十以上的法人股东
公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事、高级管理人员的情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减数	变动原因	是否在公司领取报酬、津贴	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
董全臣	董事长	男	51	2007年2月3日~2010年2月3日	0	0			是	34	是
钟虹光	董事	男	50	2007年2月3日~2010年2月3日	0	0			是	40.68	是
万素娟	董事	女	55	2007年2月3日~2010年2月3日	0	0			是	1.2	是
卢小青	董事	女	40	2007年2月3日~2010年2月3日	0	0			是	24.41	是
易敏之	董事	男	51	2008年10月15日~2010年2月3日	0	0			是	1.2	是
邓跃华	董事	男	50	2008年10月15日~2010年2月3日	0	0			是	1.2	是
廖礼村	董事	男	56	2007年2月3日~2010年2月3日	0	0			是	24.41	是
刘殿志	董事 (已离任)	男	47	2007年2月3日~2008年10月15日	0	0			是	-	是
黄开忠	独立董事	男	56	2007年2月3日~2010年2月3日	0	0			是	4.5	否
喻学辉	独立董事	男	39	2007年2月3日~2010年2月3日	0	0			是	4.5	否
徐铁君	独立董事	男	56	2007年2月3日~2010年2月3日	0	0			是	4.5	否
吴明辉	独立董事	男	65	2008年10月15日~2010年2月3日	0	0			是	4.5	否
刘殿志	监事会主席	男	47	2008年10月15日~2010年2月3日	0	0			是	24.4	是
何孝平	监事	男	59	2007年2月3日~2010年2月3日	0	0			是	27.2	否

刘宁	监事 (已离任)	男	60	2007年2月3日~ 2008年10月15日	0	0			是	17	否
章玉华	监事	男	36	2007年2月3日~ 2010年2月3日	0	0			是	15.2	否
何行真	总经理	男	46	2007年2月3日~ 2010年2月3日	0	0			是	42.65	否
刘为权	董事会 秘书、 财务总监	男	38	2007年2月3日~ 2010年2月3日	0	0			是	19.8	否
合计	—	—	—		—	—	—	—	—	291.35	—

董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历:

- 董全臣, 历任邮电国旅集团副总裁、江西江中制药(集团)有限责任公司总经理、江中药业股份有限公司董事长, 现任江西江中制药(集团)股份有限公司总经理、江中药业股份有限公司董事、本公司董事长。
- 钟虹光, 历任江中制药厂厂长、江西江中制药(集团)有限责任公司董事长、总经理; 现任江西江中制药(集团)有限责任公司党委书记、董事长以及江中药业股份有限公司董事, 本公司董事。
- 万素娟, 历任江中制药厂总会计师、江西江中制药(集团)有限责任公司副总经理、总会计师, 江西纸业股份有限公司董事长, 现任江西江中制药(集团)有限责任公司副总经理、总会计师、江中药业股份有限公司董事、本公司董事。
- 卢小青, 历任江中制药厂办公室主任、江西江中药业股份有限公司人力资源总监, 现任江西江中制药(集团)有限责任公司党委副书记、人力资源总监, 江中药业股份有限公司董事、本公司董事。
- 易敏之, 历任江中制药厂副厂长、江西江中制药(集团)有限责任公司常务副总经理, 江中药业股份有限公司总经理。现任江西江中制药(集团)股份有限公司副总经理、江中药业股份有限公司董事长、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, 现任江西江中制药(集团)有限责任公司副总经理、江中药业股份有限公司董事、本公司董事。
- 廖礼村, 历任江中制药厂党委书记、江中药业股份有限公司董事长; 现任江西江中制药(集团)有限责任公司党委副书记、纪检书记, 江中药业股份有限公司董事、本公司董事。
- 刘殿志, 历任上饶制药厂保卫科、人事科干事团委副书记、书记, 上饶制药厂党委副书记兼纪委书记, 上饶制药厂厂长, 江西江中制药(集团)有限责任公司法务部部长, 本公司董事。现任江西江中制药(集团)有限责任公司总法律顾问兼法务部部长, 江中药业股份有限公司监事会主席, 本公司监事会主席。
- 黄开忠, 历任江西省外经贸厅主任审计师、江西省土产进出口公司总经理, 江西省物产进出口有限公司名誉董事长, 江西五矿国际贸易有限责任公司总经理; 现任上海中佳永信会计师事务所有限公司合伙人, 本公司独立董事。
- 喻学辉, 历任江西华兴律师事务所律师, 南昌市化工局、南昌汇富企业管理有限公司等单位的法律顾问。现任江西红阳光律师事务所副主任、本公司独立董事。
- 徐铁君, 历任吉林省体改委副处长、吉林省证管办处长、中国证监会吉林监管局处长; 现任东北证券股份有限公司独立董事, 吉林制药股份有限公司独立董事, 本公司独立董事。
- 吴明辉, 历任江西省委政策研究室副主任, 江西省体改委主任, 江西省国资委主任, 江西省政协常委, 现任江西长运股份有限公司独立董事, 诚志股份有限公司独立董事, 本公司独立董事。
- 刘殿志, 历任上饶制药厂保卫科、人事科干事团委副书记、书记, 上饶制药厂党委副书记兼纪委书记, 上饶制药厂厂长, 江西江中制药(集团)有限责任公司法务部部长, 本公司董事。现任江西江中制药(集团)有限责任公司总法律顾问兼法务部部长, 江中药业股份有限公司监事会主席, 本公司监事会主席。
- 何孝平, 历任江中制药厂车间主任、设备科长、江中药业股份有限公司副总工程师; 现任公司总工程师, 本公司监事。
- 刘宁, 历任江中制药厂总务科科长、江中制药厂基建科科长、江西江中制药(集团)有限责任公司基建部经理; 现任公司纪检书记。

16. 章玉华，历任深圳万科房地产发展有限公司江西分公司地盘主管；现任公司工程部经理、监事。
17. 何行真，历任江西江中制药厂车间主任、销售科长；江西江中药业股份有限公司总经理、恒生实业公司及江西恒生西夏王贸易有限责任公司总经理、江西江中置业有限责任公司总经理。现任公司总经理。
18. 刘为权，历任江中药业股份有限公司财务部长、江中药业股份有限公司财务总监、江西江中置业有限责任公司财务负责人；现任公司财务总监、董事会秘书。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
董全臣	江西江中制药（集团）有限责任公司	总经理	2007年8月1日	2011年9月30日	否
钟虹光	江西江中制药（集团）有限责任公司	董事长、党委书记	2006年10月1日	2011年9月30日	否
万素娟	江西江中制药（集团）有限责任公司	副总经理、总会计师	2006年10月1日	2011年9月30日	否
廖礼村	江西江中制药（集团）有限责任公司	党委副书记、纪检书记	2006年10月1日	2011年9月30日	否
卢小青	江西江中制药（集团）有限责任公司	党委副书记、人力资源总监	2006年10月1日	2011年9月30日	否
刘殿志	江西江中制药（集团）有限责任公司	总法律顾问、法务部部长	2006年10月1日	2011年9月30日	否
易敏之	江西江中制药（集团）有限责任公司	副总经理	2006年10月1日	2011年9月30日	否
邓跃华	江西江中制药（集团）有限责任公司	副总经理	2006年10月1日	2011年9月30日	否

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
钟虹光	江中药业股份有限公司	董事	2008年12月23日	2011年12月23日	是
董全臣	江中药业股份有限公司	董事	2008年12月23日	2011年12月23日	是
万素娟	江中药业股份有限公司	董事	2008年12月23日	2011年12月23日	是
易敏之	江中药业股份有限公司	董事	2008年12月23日	2011年12月23日	是
邓跃华	江中药业股份有限公司	董事	2008年12月23日	2011年12月23日	是
卢小青	江中药业股份有限公司	董事	2008年12月23日	2011年12月23日	是
廖礼村	江中药业股份有限公司	董事	2008年12月23日	2011年12月23日	是
刘殿志	江中药业股份有限公司	监事会主席	2008年12月23日	2011年12月23日	是
黄开忠	上海中佳永信会计师事务所有限公司	合伙人			是
喻学辉	江西红阳光律师事务所	副主任			是
吴明辉	江西长运股份有限公司、诚志股份有限公司	独立董事			是
徐铁君	东北证券股份有限公司、吉林制药股份有限公司	独立董事			是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

董事、监事、高管人员的薪酬方案均报经董事会、股东大会讨论批准确定。

2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据

独立董事的报酬依据实际履职情况及行业水平确定，内部董事、监事和高级管理人员的报酬由董事会薪酬与考核委员会依据履职情况、工作业绩及行业薪酬水平提出议案，并经董事会审议通过后执行。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	离任原因
刘殿志	董事	工作调整, 辞去董事职务、被聘任为监事会主席
刘宁	监事	工作调整, 辞去监事职务

(五) 公司员工情况

在职员工总数	135	公司需承担费用的离退休职工人数	0
--------	-----	-----------------	---

员工的结构如下:

1、专业构成情况

专业类别	人数
行政管理人員	26
财务人员	7
销售人员	52
专业技术人员	17
生产和其他人员	33

2、教育程度情况

教育类别	人数
具有研究生及以上学历人员	10
具有大学本科学历人员	43
具有大专学历人员	39
具有大专以下学历人员	43

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

1、按中国证监会要求, 公司自 2007 年启动公司治理专项活动以来, 已根据相关要求完成了组织学习、成立公司治理专项领导小组、制定工作方案、形成公司治理专项活动自查报告及整改计划、接受社会公众评议和江西证监局现场检查等各项工作。报告期内, 公司继续根据整改报告中所列事项, 制定整改措施, 全面落实监管部门提出的整改意见。

(1) 2008 年 6 月至 7 月, 根据中国证监会《关于公司治理专项活动公告的通知》(证监公司字[2008]27 号)和江西证监局《关于进一步推进江西辖区上市公司公司治理专项活动的通知》(赣证监发[2008]92 号)的有关要求, 公司治理专项小组责成公司有关部门, 参照 2007 年加强公司治理专项活动中要求的自查事项, 就公司违规资金占用情况、规范运作情况及 2007 年加强公司治理专项活动中所发现问题的整改情况和整改完成情况再次进行了自查自纠, 并对截止 2008 年 6 月 30 日的公司治理专项活动进行了梳理。公司于 2008 年 7 月 18 日召开第四届董事会第十五次会议, 审议通过了《江西中江地产股份有限公司关于公司治理整改情况的说明》, 并制定及完善了《防范控股股东及关联方资金占用管理办法》、《重大信息内部报告制度》、《信息披露管理办法(2008 年 7 月修订)》、《募集资金管理办法》等四项制度(内容详见 2008 年 7 月 19 日《上海证券报》刊登的公司公告)。

(2) 根据《上市公司检查办法》的要求, 中国证券监督管理委员会江西监管局(以下简称“江西证监局”)于 2008 年 11 月 4 日-11 日对公司进行了巡回现场检查。在检查工作中, 江西证监局对上市公司治理、财务资金管理等工作给予了宝贵的建议和指导, 并就发现的问题下达了《关于江西中江地产股份有限公司现场检查有关问题的整改通知》(赣证监发【2009】6 号, 以下简称《整改通知》)。公司高度重视《整改通知》中提出的各项问题, 及时组织全体董事、监事、高管及相关人员对《整改通知》进行了认真的学习和讨论, 逐条对照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》、《上市公司治理准则》、《上市公司章程指引》等法律、规章规定, 对公司的公司治理、财务管理方面工作进行了深入的梳理和检查, 将整改情况整理、编制成《江西中江地产股份有限公司巡检整改报告》并提交董事会审议通过(内容详见 2009 年 1 月 23 日《上海证券报》刊登的公司公告)。

通过上述整改活动, 公司全体人员的规范运作意识得到了全面的提高, 公司治理水平再上一个新台阶。

2、报告期内, 公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律法规以及《公司章程》的要求, 不断完善法人治理结构。公司股东大会、董事会、监事会的运作独立、有效、

规范，有效维护了投资者和公司利益。公司董事会认为：目前，公司治理结构实际状况符合《上市公司治理准则》及中国证监会发布的有关上市公司治理结构规范性文件的要求。

(1) 关于股东与股东大会

公司能够根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及《江西中江地产股份有限公司股东大会议事规则》的规定召集、召开股东大会。公司能够平等对待所有股东，充分尊重并保障股东特别是中小股东的权利，使得股东均能够充分行使自己的权利。公司的关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，《公司章程》中明确规定关联股东在涉及关联交易事项时应回避表决，充分保障全体股东的利益。

(2) 关于控股股东与上市公司的关系

公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司自 06 年重组以来得到了控股股东在资金、人才和资源等各方面的大力支持和帮助，未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。公司通过建立《防止控股股东及关联方资金占用管理办法》明确了对控股股东及关联方所持股份“占用即冻结”的机制。

(3) 关于董事与董事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举董事，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司董事会下设的战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，在召开董事会会议前对各自职责范围内的事项都进行认真审阅和讨论，形成一致意见后再报董事会会议审议，作用得到了真正的发挥和进一步的加强。在公司治理自查活动中，各次专门委员会根据有关该事项的整改措施进行了完善，并进一步发挥各专门委员会的作用。

(4) 关于监事与监事会

公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，人数和人员构成符合法律、法规的要求，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并定期召开监事会会议，保证了监督的有效性。

(5) 关于绩效评价与激励约束机制

公司致力于建立健全公正、透明的董事、监事、高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制。

(6) 关于信息披露与透明度

公司指定董事会秘书负责信息披露工作，接待股东的来访咨询，指定《上海证券报》为公司信息披露的报纸；公司严格按照有关法律、法规和《公司章程》的规定，真实、准确、完整、及时的披露有关信息，确保全体股东享有平等获得公司信息的权利和机会。

(7) 关于利益相关者

公司致力于建立起更加公开、透明、迅捷的投资者沟通渠道，以更加专业、热情的态度加强投资者关系管理工作。报告期内，公司接待了各类投资者到公司现场参观、考察，并向投资者宣传、推介公司的具体情况，尊重和维持相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康的发展。

(二) 独立董事履行职责情况

1、独立董事参加董事会的出席情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)	缺席原因及其他说明
吴明辉	4	4	0	0	经第四届董事会第 16 次会议、2008 年第二次临时股东大会审议通过，吴明辉先生当选公司独立董事，出席了第四届董事会第 19-22 次会议。
徐铁君	12	11	1	0	第四届董事会第十三次会议，独立董事徐铁君先生因工作原因无法出席，委托独立董事黄开忠先生代为出席会议并投票表决。
黄开忠	12	12	0	0	
喻学辉	12	12	0	0	

报告期内，公司独立董事按照《上市公司治理准则》、《独立董事制度》及《公司独立董事年报工作制度》的要求，出席了报告期内董事会会议，认真审核了董事会各项议题，诚信勤勉履行义务，对公司的关联交易、定期报告、重大事项发表了专业意见，提高了董事会决策的科学性和客观性，切实维护了公司及广大中小股东的合法权益，对公司的健康发展起到了积极作用。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

业务方面独立情况	公司自主经营，自负盈亏，与控股股东不存在同业竞争。公司拥有完整的决策机制、业务运营体系，能够自主的进行日常经营与决策。控股股东不存在直接或间接干预公司经营运作的情形。
人员方面独立情况	公司建立了独立的劳动人事制度，拥有独立的员工队伍和完整的劳动、人事、工资管理体系，公司的高级管理人员均在本公司工作并领取报酬。公司与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面完全独立。
资产方面独立情况	公司与控股股东资产关系清晰，资产独立于控股股东，公司对其资产有完全的控制权与支配权，亦不存在控股股东占用上市公司资产的情形。
机构方面独立情况	公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，公司股东大会、董事会、监事会和经理层职责权限划分明确，制定并完善了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》；公司拥有独立的机构设置，所有部门均独立行使职权，独立开展生产经营活动，不受控股股东及其他任何单位或个人的干预。
财务方面独立情况	公司实行独立核算，拥有独立的财务部门和财务人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度。公司开设独立的银行帐号，并依法独立纳税。公司财务决策独立，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

1、公司按照《公司法》、《证券法》、《企业内部控制规范》、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的要求建立了由股东大会、董事会、监事会、经营层组成的公司治理架构并有效运作，下属证券部、工程部、设计部、公共事务部、拓展部、销售部、市场部、人事行政部、询价采购部、财务部、党办、工会等部门，为公司的规范运作，长期健康发展打下坚实基础。

公司制定了《江西中江地产股份有限公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、董事会专门委员会工作细则等各项规章制度，建立了较为完善的法人治理结构。公司与控股股东江中集团在人员、财务、资产、机构、业务方面均完全分离并独立于控股股东，符合“五分开”的要求。

2、公司严格按照《会计法》、《企业会计准则》、《企业会计制度》等规定进行会计核算，同时对费用开支、款项收付等方面实行严格的审批制度，明确了财务人员的岗位责任制，《会计核算制度》、《财务管理制度》等制度在日常工作中均得到了严格执行。

3、公司设立审计部，负责公司内部审计工作。公司审计部对公司及下属控股子公司定期进行内部审计，并向公司经营管理层进行负责和报告。

公司董事会下属的审计委员会对公司内部审计工作进行指导及监督。

4、公司的对外担保严格执行相关法律法规及《公司章程》的有关规定，以维护公司资产安全和全体股东利益。

5、公司建立了法律风险防范机制和重大经营活动法律审查机制，公司法律顾问参与调研和论证公司重要经济工作的合法合规性，预防、减少企业经营或决策风险。

6、公司制定了人事资源管理制度、员工招聘制度及薪酬考核制度、管理者目标经营责任制度等，今后将努力建设更为科学的激励机制和约束机制，通过科学的人事管理调动公司员工的积极性。

7、2008年6月，上海证券交易所发布《关于发布〈上海证券交易所上市公司募集资金管理规定〉的通知》。公司已按照该规定的最新要求对原有的《募集资金管理制度》做出了较大篇幅的修订和完善，并已提交公司第四届董事会第十六次会议审议通过，公司募集资金的存放、使用等将严格遵照上述制度执行。

8、公司一向注重经营决策的独立性和业务发展的自主性，截止2008年12月31日，公司不存在关联方资金占用情况。公司已建立防止大股东及关联方资金占用的长效机制，制定了《防范控股股东及关联方资金占用的管理办法》，明确规定了“占用即冻结”机制。

9、公司董事会修订了《信息披露管理办法》，制定了《重大信息内部报告制度》，进一步规范了公司信息披露行为，明确了信息披露责任人，加强了公司投资者关系管理工作，及时、准确、完整、真实的披露公司的定期报告和临时报告，有效保证了信息披露内容的有效性和及时性，保障投资者平等获得公司信息的权利。

(五) 公司披露董事会对公司内部控制的自我评估报告和审计机构的核实评价意见

1、本公司不披露董事会对公司内部控制的自我评估报告。

公司建立了内部控制制度。

公司设立了内部控制检查监督部门：审计部

公司内部控制检查监督部门定期向董事会提交内控检查监督工作报告。

2、审计机构未出具对公司内部控制的核实评价意见。

(六) 高级管理人员的考评及激励情况

公司已建立了较为公正、透明的董事、监事和高管人员的绩效评价标准与程序。股东大会和董事会审议通过的年度投资计划、年度工作计划及其他工作安排授权经营层负责实施，董事会对经理层下达经营目标，在期中、年终检查计划完成情况，对高管人员的业绩进行综合考核评定，并根据考核结果实施奖惩，使公司董事、监事及高管人员的聘任、考评和激励标准化、程序化、制度化。

(七) 公司是否披露履行社会责任的报告：否

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2007 年年度股东大会	2008 年 4 月 23 日	《上海证券报》	2008 年 4 月 24 日

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年第一次临时股东大会	2008 年 2 月 20 日	《上海证券报》	2008 年 2 月 21 日
2008 年第二次临时股东大会	2008 年 10 月 15 日	《上海证券报》	2008 年 10 月 16 日
2008 年第三次临时股东大会	2008 年 12 月 4 日	《上海证券报》	2008 年 12 月 5 日
2008 年第四次临时股东大会	2008 年 12 月 30 日	《上海证券报》	2008 年 12 月 31 日

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、报告期内公司总体经营情况

2008 年，房地产行业受国家财税政策、土地政策、金融信贷政策等宏观调控及国际经济金融动荡因素影响，经历了由过度繁荣到一片萧瑟，再到政策暖风频吹的戏剧性转变。面对复杂多变的市场环境，公司积极贯彻董事会的战略部署，通过适度调整工程建设进度，加大销售力度，努力拓宽融资渠道等多种措施积极应对新问题、迎接新挑战，全年实现营业收入 31,447 万元，实现净利润 19,352 万元。

2、报告期公司重点工作

(1) 积极推进在建项目开发进度，提高项目管理水平，实现主营业务平稳发展

紫金城商业区部分，A、B 栋写字楼已竣工，正在进行消防工程的安装和公共部分装修；其他地上商业建筑中，整体的外立面装饰和门窗工程已基本完成，新增商业建筑的主体结构已接近完工。

紫金城住宅项目一期的 5-8 号楼，除公共部分装修外正待开工外，其余部分已基本完成，住宅区的景观工程和底商部分，也正在有序施工中。

(2) 报告期内，公司充分把握市场机遇，适时推出 2.2 亿元公司债的发行工作，用以优化公司债务结构，降低流动性风险。公司将继续大力推进该项目进程，同时密切关注政策动向，充分把握市场契机，稳定地实施即定发展战略。

(3) 报告期内, 公司继续深化和完善公司法人治理结构、公司内部控制和监督机制, 特别是更加有效的发挥董事会下设各专门委员会的指导作用, 保证公司科学决策。

(4) 报告期内, 公司确立“规则文化”为公司的核心文化, 健全和完善了公司各项制度及流程, 重新优化和建立了各部门规章制度及流程。“规则文化”的有力实施, 使公司逐步实现了业务流程化、管理制度完整化和岗位职责明晰化的管控体系, 企业文化得到了进一步弘扬。

(5) 报告期内, 公司继续强化品牌建设, 公司“紫金城”项目被中国房地产测评中心评为“2008 年中国房地产开发企业 500 强”。

3、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况表

单位: 元 币种: 人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产	314,035,136.00	124,214,587.59	28.06	-60.35	-70.69	增加 4.71 个百分点
分产品						
商品房	314,035,136.00	124,214,587.59	28.06	-60.35	-70.69	增加 4.71 个百分点

(2) 主营业务分地区情况表

单位: 元 币种: 人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
江西南昌	306,183,706.00	-57.50
海南海口	7,851,430.00	-89.02

(3) 报告期公司主要财务数据同比发生重大变动的说明

①2008 年 12 月 31 日公司总资产为 24.27 亿元, 比上年同期 21 亿元增加了 3.27 亿元, 增加比例 15.59%, 主要为紫金城项目当期投入增加。

②2008 年 12 月 31 日公司债务总计 16.67 亿元, 比上年同期的 15.33 亿元增加 1.34 亿元, 增加比例 8.73%, 主要为公司新增银行贷款。

③2008 年 12 月 31 日公司净资产为 7.61 亿元, 比上年同期的 5.67 亿元增加 1.94 亿元, 增加比例 34.13%, 净资产大幅提高, 原因系本公司 2008 年实现的净利润。

④2008 年 12 月 31 日公司资产负债率为 68.66%, 比上年同期下降 4.33 个百分点, 资产负债情况有所改善。

⑤2008 年度实现营业收入 31447 万元, 比上年同期的 79233 万元减少 47786 万元, 减少比例 60.31%, 公司营业收入下降的主要原因系 2008 年房地产市场调整, 公司紫金城项目的销售收入减少。

⑥2008 年度, 公司实现营业利润 8811 万元, 比上年同期 18466 万元减少 9655 万元, 减少比例 52.29%, 主要系销售收入下降导致营业利润下滑。公司实现净利润 19352 万元, 比上年同期 17537 万元增加 1815 万元, 增加比例 10.35%, 主要系公司当期营业外收入增加。

⑦2008 年公司净现金流为-3244 万元, 其中经营性现金流量为-887 万元, 比上年同期 17214 万元减少 18101 万元, 减少比例 105.15%, 主要为 2008 年房地产市场全年维持震荡调整态势, 公司销售回款较上年大幅减少。

4、公司未来发展展望

(1) 房地产行业面临的宏观形势分析

2008 年, 中国经济在风暴中艰难前行。一方面, 美国次贷危机的爆发及其影响的迅速扩散, 全球主要经济体的经济基本面在 2008 年下半年出现了迅速恶化, 发达国家无可避免的次第陷入经济衰退阶段, 全球化程度日益提高的我国也难独善其身。另一方面, 中国经济在连续经历了 6 年的稳定增长以后在 2007 年出现了“过热”, 中国经济自身也面临着结构性调整的要求。这期间, 大到宏观经济、各产业、社会生活, 小到民众的消费习惯、消费信心无一不在经历着罕见的激荡。激荡时期, 房地产行业亦是经历着痛苦的调整并期盼寻找到行业重振的路径。

报告期内，在外部国际金融危机，国内宏观调控政策、资本市场低迷、自然灾害的共同影响下，房地产行业终于显现出其强周期行业的特质，正式步入调整周期，调整幅度亦逐步加深。一方面，08 年房地产市场供给保持高位稳定增长，全年商品房供给（竣工面积）增幅保持在 10%左右，增速与行业繁荣期的 07 年持平；另一方面，08 年房地产市场需求全年一路加速低迷，成交量逐月萎缩。国家统计局公布数据显示：2008 年 1 至 12 月，全国商品房销售面积 6.2 亿平方米，同比下降 19.7%，其中商品住宅销售面积下降 20.3%；商品房销售额 24071 亿元，同比下降 19.5%，其中商品住宅销售额下降 20.1%。供求关系的严重失衡使得 08 年全国空置商品房增长快速上升，导致了全国整体房价的下降。房价的下降强化了消费者未来的悲观预期，并进而引发成交量继续萎靡的恶性循环。

我们认为：短期内，受上述因素的影响，行业调整的格局难以发生根本性的改变，存在交易量萎缩、房价下跌，业内企业竞争压力加剧的状况；但从中长期看，决定行业未来发展态势的根本性因素，如 GDP 增长对房地产行业的路径依赖、城市化进程的加速、人口红利、住房消费升级，中国的土地供应总体偏紧等因素均能够支撑行业未来的持续发展。房地产行业产业链延展性强、与其他行业关联度高的特性，也决定了其已经成为并将继续成为中国未来经济成长的支柱之一。

我们对 2009 年房地产市场的判断是：在经历了 08 年的大起大落之后，市场已经进入了“熊市”的第二阶段，即成交量开始呈现不规则地放大，房价则从快速下跌进入了缓慢下跌的阶段。一方面，自住性需求在房价下降、降息、减税后，会得到合理的释放，同时，在持续降息的周期和政策回暖的引导下，投资性需求或可能再度出现。另一方面，从供应的角度看，虽然新增供应已经快速下降，但土地储备、在建项目和现房库存的压力仍需要时间来消化。08 年后期频出的经济政策，不论是起自 08 年 9 月 16 日，幅度惊人的连续 5 次降息，还是房市松绑的三大政策（购房税费减免、存量房贷七折优惠、继续推进和加强保障性住房建设），都表明了政府刺激经济，扶植房地产市场的意图。然而，上述政策能在多大程度上、在多长的周期内对楼市产生实质性的利好，我们却应当以最坏的准备来应对可能出现的最好局面。因为，只有市场的库存持续下降，楼市成交量出现趋势性而非偶发性的回升，房价的真正稳定，才会是行业调整期进入尾声的讯号。

（2）公司面临的市场竞争格局

2008 年南昌市新建商品房共成交 17515 套，较上年同比下降了 28.25%，新建商品房销售面积由上年的 2800215.85 m² 下降到 1846234.52 m²，同比下降了 34.09%，九大板块商品房销售价格一路下跌，整体降幅约 17.21%。可见，由于 07 年的非理性繁荣，南昌楼市 08 年调整幅度之大，并不逊于北京、上海等一线城市，由此引发的市场竞争，势必会更为激烈。可以预见，房地产企业规模化、专业化和品牌化等综合实力竞争阶段亦将加速到来，唯有拥有多元融资渠道、良好市场应变能力、综合开发设计能力以及稳健资本和成本控制能力的房地产企业才能占得先机。

2008 年度南昌市商品房销售金额前十名企业内，既有上海绿地集团、万达集团、万科等国内一线开发商，也有恒茂地产、洪客隆地产、南昌市筑城房地产开发有限公司等颇具实力的本地开发企业，虽然公司也位列十强之一，但其他优秀房地产公司在项目资源获取、项目设计、开发、营销方面的经验仍是颇值得公司学习借鉴的。

（3）公司未来发展机遇

南昌作为江西省的省会，近年来房地产业经历了飞速的发展。《南昌市国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》提出了“有序发展房地产业”的目标，并指出：“十一五”期间，房地产投资年均增长 16%左右，2010 年达到 200 亿元，竣工面积年均增长 15%，达到 600 万平方米，每年住宅开发量调控在 300—400 万平方米，商品房价年均涨幅控制在合理范围以内，普通商品住房及经济适用房、廉租房的建设量占全市住宅建设总量的 70%左右，基本形成“供需基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定”的房地产发展格局。

未来几年，公司将立足江西本省，继续努力做强做大房地产主业，不断提升公司主营业务的核心竞争力，同时积极在省内寻求良好的旅游项目，力争早日成为优质的区域性旅游地产上市公司。为实现公司这一远期战略，公司将苦练内功，着力塑造区域领先品牌，强化品牌延伸效应，聚焦于进一步提升管理水平和运行效率，努力优化业务开发的各个环节，力争实现公司价值创造过程的最优化和价值创造效益的最大化。

（4）公司 2009 年经营计划

从目前国内总体经济形势看，房地产市场回暖还有待时日。由于公司项目的单一性，公司在 2009 年将面临市场和资金的更大考验，09 年公司的营业收入和每股收益可能出现巨大的波动。为此，公司亦将全力以赴，力争完成如下经营目标：全年计划竣工面积 9 万平方米，完成商品房销售面积 5 万平方米，完成营业收入 3 亿元，费用控制在 0.4 亿元以内。

为实现上述目标，公司拟采取如下措施：

①高质量完成商品房施工计划，优化工程安全质量管理。严格贯彻分户验收制度，完善质量档案资料管理工作，强化主要工程分项、分部项目的过程验收，确保在售或在施商品房项目按时竣工交付。

②全方位开展商品房销售推广活动。紫金城项目的销售工作将是本年工作的重中之重，公司将充分运用市场手段，加强商品房项目营销力度。利用项目现房优势，尝试创新营销策略，提高市场关注度，在公司项目推广上实现联动，形成有机的整体销售规模。

③面对资金压力趋紧的现实，公司将充分利用国家积极的财政政策和从宽的货币金融政策，以创新的举措应对资金难题，缓解公司资金压力。

④认真执行《企业内部控制基本规范》，进一步完善和细化内部控制制度，开源节流，练好内功。

(5) 资金需求和使用计划

2009 年，公司资金仍然处于紧张局面，各类资金需求约为 7.2 亿元，所需资金拟通过如下方式筹措：发行公司债券约 2.2 亿元，紫金城楼盘销售回款约 3 亿元，银行贷款约 2 亿元。

为保证 2009 年经营计划的顺利实施，公司将进一步增强资源储备，增强整体实力和抗风险能力，增强多渠道融资能力，资金来源主要渠道主要有：

①继续大力推进公司债进程，拓宽资本市场融资渠道。

②继续保持与银行、信托等金融机构已有的良好合作关系，探索并运用各种创新型融资方式。

③加速项目开发，加大营销力度，根据市场变化和 demand，主动采取措施，以合理的价格促进销售，提高资金周转效率。

公司拟在综合考虑融资规模、融资成本、融资速度的前提下，力求准确解读调控政策并结合资本市场周期，推出适合公司实际情况的融资方案，助推公司战略落地、支撑业务持续发展。

(6) 公司面临的风险因素分析

①宏观经济及政策风险

报告期内，GDP 增幅在 2008 年第四季度出现了较大下降，08 年末、09 年初 CPI 涨幅已明显进入下降通道，PPI 则出现少见负增长，失业人口有所上升，显示宏观经济走势不容乐观，总需求的不足有可能凸显供大于求的矛盾。

期间，国家宏观调控政策在税收、土地供应、信贷、原材料供应、住房供应结构、开发企业资金成本和周转、消费者需求和购买意向等多方面对房地产市场产生重大影响。税收政策，特别是土地增值税和企业所得税的政策变动等对房地产行业有较大影响，将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流状况。同时，08 年房地产政策从“抑”到“扬”、从“压”到“促”的频繁变化也不断强化了市场参与者（房地产开发企业、银行、消费者等）的观望气氛，政策趋向的判定与跟从无疑成为了房地产企业无法回避的问题。

②房地产项目投资大、周期长的风险

房地产项目开发具有开发过程复杂、周期长、投入资金量大、涉及部门和协作单位多等特点，并具有较强的地域特征。从市场调研、投资决策、土地获取、市场定位、项目策划、规划设计、建材采购、建设施工、销售策划、广告推广，到销售服务和物业管理等整个过程中，涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位。房地产项目开发过程中，需要接受国土资源、规划、城建、环保、交通、人防、园林等多个政府部门的审批和监管，以上因素使得公司对开发工程的进度、质量、投资、营销控制的难度较大，一旦某个环节出现问题，就会对整个项目开发产生影响，从而导致公司营业成本增加、短期资金周转率下降、收益降低。

③经营风险

“紫金城”项目开发的大规模推进对公司自身的管理能力提出了更高的要求，需要公司在人力资源保障、风险控制等方面及时跟进。公司已形成了比较成熟的经营模式和管理制度，培养了一批经验丰富、踏实肯干的业务骨干，但在快速发展过程中仍会面临着人力资源不足和风险控制难度加大等困难。同时由于房地产属于资金密集型行业，房地产项目投资的金额较大，在公司项目拓展过程中，若公司管理不善，可能对公司整体造成较大的影响。

④销售风险

公司“紫金城”项目的销售情况受项目定位、规划设计、营销策划、销售价格、竞争楼盘的供应情况等多种因素影响。尽管公司拥有一定的房地产开发与销售经验，但由于房地产开发项目的周期较长、市场需求多元化、市场竞争环境复杂等因素，公司不能保证此项目完全符合市场需要并且销售顺畅。此外，由于住房属于居民消费中特殊的大宗商品，在房地产行业不景气或购房人预期房价下跌的

情况下，购房人往往出现延迟购买、延迟付款的现象，这会进一步抑制公司项目的销售，给公司的经营带来一定困难。

⑤财务风险

公司目前进行房地产开发的资金来源主要有自有资金(包括预售商品房的预收账款)、银行借款和资本市场融资。但在目前情况下，一方面，房地产行业调整拉长了项目开发周期，成交量的萎缩延缓了资金回笼速度，这将对自有资金的筹措产生不利影响；另一方面，产业政策、信贷政策和资本市场政策的调整(包括资本市场的重大波动)，亦不利于公司的外部资金筹措。因此，公司既要造血：加大销售回款力度，加快回款的时间并合理使用财务杠杆，也要输血：进一步扩展融资渠道，提高公司的直接和间接融资能力，不仅追求及时足额筹集到发展所需资金，也要争取支付较低的资金成本。

针对上述风险，公司将采取相应措施：一是及时掌握国际经济金融局势和国内宏观经济的变化，依据政策导向，结合市场变化，开发适销对路的产品，在保证紫金城项目高端品味的基础上，进一步优化项目结构，例如根据市场的反应适当增加普通毛坯住宅的比重，以加快资金周转速度，应对市场变化的风险；二是针对激烈的市场竞争，不断提高自身经营能力，提升管理和市场营销水平，全力发挥品牌优势、提高队伍素质、提高创新能力、规划设计能力、产品综合配套服务能力，提升公司的核心竞争力；三是多渠道筹措资金，不断改善公司的现金流量和财务状况，同时，通过灵活多变且富有针对性的营销手段，加大项目销售力度，提高资金的周转和使用效率，并保证资金运行安全顺畅，防范财务风险。

(二) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(三) 公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更或重大会计差错。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第四届董事会第十一次会议	2008年1月21日	请参见《上海证券报》及上海证券交易所网站	《上海证券报》	2008年1月22日
第四届董事会第十二次会议	2008年1月29日		《上海证券报》	2008年1月30日
第四届董事会第十三次会议	2008年3月10日		《上海证券报》	2008年3月12日
第四届董事会第十四次会议	2008年4月18日		《上海证券报》	2008年4月21日
第四届董事会第十五次会议	2008年7月18日		《上海证券报》	2008年7月19日
第四届董事会第十六次会议	2008年8月15日		《上海证券报》	2008年8月16日
第四届董事会第十七次会议	2008年9月19日		《上海证券报》	2008年9月20日
第四届董事会第十八次会议	2008年9月26日		《上海证券报》	《上海证券报》
第四届董事会第十九次会议	2008年10月17日	《公司2008年第三季度报告全文及摘要》	本次决议无需公告	
第四届董事会第二十次会议	2008年11月14日	请参见《上海证券报》及上海证券交易所网站	《上海证券报》	2008年11月15日
第四届董事会第二十一次会议	2008年12月9日		《上海证券报》	2008年12月10日
第四届董事会第二十二次会议	2008年12月12日		《上海证券报》	2008年12月13日

2、董事会对股东大会决议的执行情况

(1) 2008年2月20日，公司召开2008年第一次临时股东大会，审议通过《关于公司为江西江中制药(集团)有限责任公司提供关联担保事项的议案》、《关于修改〈公司章程〉的议案》。

(2) 2008 年 4 月 23 日, 公司召开 2007 年年度股东大会, 审议通过《2007 年度董事会工作报告》、《2007 年度独立董事述职报告》、《2007 年度监事会工作报告》、《公司 2007 年度财务决算报告》、《公司 2007 年度利润分配预案》、《公司 2007 年年度报告全文及其摘要》。

(3) 2008 年 10 月 15 日, 公司召开 2008 年第二次临时股东大会, 审议通过《关于公司为江西江中制药(集团)有限责任公司提供关联担保事项的议案》、《关于发行公司债券的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》、《关于更换、增补董事候选人的议案》、《关于增补独立董事候选人的议案》、《关于更换、增补监事候选人的议案》、《关于修改〈公司章程〉的议案》。

(4) 2008 年 12 月 4 日, 公司召开 2008 年第三次临时股东大会, 审议通过了《关于续聘中磊会计师事务所为公司 2008 年度财务审计机构的议案》、《关于向江西江中制药(集团)有限责任公司出售部分商铺的议案》。

(5) 2008 年 12 月 30 日, 公司召开 2008 年第四次临时股东大会, 审议通过了《关于公司以紫金城部分商业区地下车位使用权偿还债务的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次关联交易相关事宜的议案》。

董事会执行情况:

①公司已向江西江中制药(集团)有限责任公司提供上述关联担保。

②公司已向中国证监会报送发行公司债券的相关材料并获得中国证监会的受理通知书。

③第四届董事会已增选易敏之先生、邓跃华先生为董事, 选举刘殿志先生为监事, 增选吴明辉先生为独立董事。

④公司已完成《公司章程》的修订。

⑤公司续聘中磊会计师事务所为公司 2008 年度财务审计机构,

⑥公司出售给江西江中制药(集团)有限责任公司的相关商铺的过户手续现已办理完毕。

⑦公司现已将紫金城部分商业区的地下车位使用权移交至江西江中制药(集团)有限责任公司, 同时冲抵了公司对其所负的相应等额债务。

3、董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

江西中江地产股份有限公司董事会审计委员会

2008 年度履职情况汇总报告

审计委员会共由 3 名成员组成, 并由独立董事担任召集人。报告期内, 审计委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及董事会赋予的职权和义务, 认真履行职责, 完成了本职工作。

2008 年, 审计委员会共召开 3 次会议, 第一、二次会议审议 07 年年度报告及相关工作, 第三次会议审议通过《关于提请董事会续聘中磊会计师事务所为公司 2008 年度财务审计机构的议案》。

按照《中国证券监督管理委员会公告(2008)48 号》、上海证券交易所《关于做好上市公司 2008 年年度报告工作的通知》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号〈年度报告的内容与格式〉》(2007 年修订)的有关要求, 审计委员会在公司 2008 年度审计工作中履行了如下职责:

一、确定总体审计工作安排

2009 年 1 月 21 日, 审计委员会召开 2009 年第一次会议, 就公司 2008 年度审计工作小组的人员构成、审计计划、风险判断、风险及舞弊的测试和评价方法、本年度审计重点等审计工作的关键环节和核心部分达成一致, 审议通过了《公司 2008 年年报审计工作安排》, 并由公司证券部通过电子邮件向独立董事提交。

二、审阅公司编制的财务会计报表

审计委员会召开 2009 年第一次会议, 与会委员审议了公司编制的 2008 年度财务会计报表, 并出具了《关于对公司 2008 年度财务会计报告(未经审计)的审阅意见》, 认为: 上述财务报表的编制符合我国新《企业会计准则》和《企业会计制度》的规定, 反映了公司截至 2008 年 12 月 31 日的财务状况和 2008 年度的经营成果和现金流量, 同意以此财务报表为基础开展 2008 年度的财务审计工作。

三、会计师事务所正式进场开始审计工作, 审计委员会以书面函件督促

2009 年 2 月 11 日, 会计师事务所审计工作团队正式进场开始审计工作。在审计期间, 审计委员会于适时发出《审计督促函一》, 要求会计师事务所按照审计总体工作计划完成外勤工作, 并将有关进展情况报告给审计委员会。会计师事务所也以书面函件方式反馈给审计委员会。

四、召开审计委员会 2009 年第二次会议

2009年2月18日，会计师事务所如期按照总体审计安排出具了公司初步审计意见，审计委员会于2009年2月18日召开了审计委员会2009年第二次会议，审阅了由会计师事务所出具初步审计意见的财务会计报表，并出具了《〈公司2008年财务会计报告（初审）〉审阅意见》，认为：

1、“年审注册会计师”对公司2008年年度财务会计报告提出的初步意见与公司送审的2008年年度财务会计报表所反映的信息基本一致。该年报编制的基础、依据、原则和方法，符合国家法律、法规、规章、本公司章程以及公司内部管理制度的有关规定。

2、经“年审注册会计师”审计的财务会计报表的内容和格式符合中国证监会、上海证券交易所以及《企业会计准则》的有关规定，在各重大事项方面公允的反映了本公司截至2008年12月31日的财务状况和2008年经营成果及现金流量。

3、2008年度公司与关联方之间的关联交易，审议程序符合相关法律法规。

同时审计委员会发出《关于2008年度审计工作的督促函（二）》，要求会计师事务所按照总体审计工作安排推进工作，以保证公司如期披露2008年度报告。会计师事务所也以书面函件方式反馈给审计委员会。

五、公司2008年度财务报表的审计报告定稿，会计师事务所出具2008年度审计的其他相关文件，公司2008年度审计工作圆满完成

2009年2月27日，会计师事务所按照总体审计计划如期完成了审计报告定稿，并根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号〈年度报告的内容与格式〉》（2007年修订）和公司的有关要求，出具了《公司2008年度报告审计报告（经审计）》及其他相关文件。

审计委员会于2009年3月2日召开了审计委员会2009年第三次会议，审议通过了如下决议：

- 1、《2008年度财务报告（经审计）》；
- 2、《关于〈2008年度财务决算报告〉的议案》；
- 3、《审计委员会关于中磊会计师事务所2008年度审计工作的总结》；
- 4、《审计委员会2008年度履职情况汇总报告》。

审计委员会同意将上述议案提交董事会审议。至此，公司2008年度审计工作圆满完成。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

报告期内，薪酬与考核委员会根据《上市治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的规定，认真履行职责。薪酬与考核委员会共由3名成员组成，其中独立董事2名，由独立董事喻学辉先生担任召集人。报告期内，薪酬与考核委员会对2008年年报中披露公司高级管理人员薪酬进行了审核，认为公司能够严格按照高管薪酬和有关考核制度，制定的薪酬发放程序符合有关法律、法规及公司章程的规定。

（五）利润分配或资本公积金转增股本预案

经中磊会计师事务所对公司2008年度财务报告进行审计，2008年度实现归属于母公司所有者的净利润193,537,779.16元，弥补以前年度亏损-69,619,740.41元后，提取10%法定盈余公积金12,230,913.57元，2008年度可供全体股东分配的利润111,687,125.18元。

公司董事会提议：以现有股本总数30107万股为基数，每10股派发现金红利0.5元（含税），剩余未分配利润转入下一年度并按最终决议进行分配。同时，公司拟进行资本公积金转增股本，具体方案为：以总股本30107万股为基数，以资本公积金向股东每10股转增2股，共计转增6021.4万股的股本，转增后，公司股本将增加至36128.4万股。

（六）公司前三年分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度的净利润	比率（%）	备注
2005年	0	5,209,538.31	0	公司05-07年弥补以前年度亏损，因此未进行分配。
2006年	0	63,105,610.04	0	
2007年	0	175,369,498.02	0	

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

监事会会议召开情况	监事会会议议题内容
第四届监事会第三次会议	《2007 年度监事会工作报告》、《公司 2007 年年度报告全文及其摘要》、《公司 2007 年度财务决算报告》、《公司 2007 年度利润分配的预案》
第四届监事会第四次会议	《2008 年第一季度报告》
第四届监事会第五次会议	《公司 2008 年度中期报告及其摘要》、《关于更换、增补监事候选人的议案》
第四届监事会第六次会议	《公司 2008 年第三季度报告全文及摘要》
第四届监事会第七次会议	《关于何孝平同志辞去监事会主席的议案》、《关于选举刘殿志同志为监事会主席的议案》

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，监事会通过列席股东大会和董事会各次会议、参与公司重大经营决策讨论和重大经营方针的制定，对董事会、股东大会的召集召开、决策程序、董事会对股东大会决议的执行情况、公司规范运作、内部规章制度执行情况以及公司董事、高级管理人员履职的情况进行了监督，认为：公司董事会严格根据《公司法》、《证券法》、中国证监会有关法律法规及《公司章程》的有关规定进行规范运作，严格执行股东大会的各项决议和授权，决策程序科学、合法，各项内部控制制度建立健全；公司董事、高级管理人员在履行职务时勤勉尽责，没有违反法律、法规、公司章程、损害公司利益和股东利益的行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司严格按照企业会计制度规范财务管理工作，财务状况良好，运营稳健。公司定期报告真实、准确、完整，无虚假记载。公司 2008 年度会计报表公允地反映了公司本年度的财务状况和经营成果。经中磊会计师事务所有限责任公司注册会计师审计的《江西中江地产股份有限公司 2008 年度报告》是实事求是、客观公正的。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司最近一次募集资金投入情况与公司承诺一致。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

具体事项均依法定程序进行，未发现内幕交易，损害股东权益或造成资产流失的情况。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司与关联人之间的关联交易决策程序合法合规，各项关联交易公平、公正，价格公允。各项关联交易事项审议过程中，关联董事及关联股东均回避表决，未发生损害公司及股东利益的情形。

(七) 监事会对会计师事务所非标意见的独立意见

中磊会计师事务所未对公司本年度财务报告出具具有解释性说明、保留意见、拒绝发表意见或否定意见的审计报告。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 资产交易事项

1、出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
江西江中制药(集团)有限责任公司	公司“紫金城”项目的部分商铺	2008年12月27日	109,907,306.79			是	以广东恒信德律资产评估有限公司出具的评估报告(恒德[2008]赣评字013号)确认的交易标的范围和评估值为准	是	是		母公司
江西江中制药(集团)有限责任公司	公司“紫金城”项目部分商业区地下车位的使用权	2008年12月31日	111,386,000			是	以广东恒信德律资产评估有限公司出具的评估报告(恒德[2008]赣评字016号)确认的交易标的范围和评估值为准	是	是		母公司

(1) 经公司第四届董事会第二十次会议、2008年第三次临时股东大会审议通过,公司将现有“紫金城”项目的部分商铺出售给江西江中制药(集团)有限责任公司,此次交易标的为紫金城部分商铺,交易价格为人民币109,907,306.79元(参见广东恒信德律资产评估有限公司出具的《江西中江地产股份有限公司预出售紫金城部分商铺资产评估报告书》【恒德[2008]赣评字013号】),截止2008年12月31日,该交易已经完成(本次关联交易内容详见公司公告)。

(2) 经公司第四届董事会第二十二次会议、2008年第四次临时股东大会审议通过,公司将现有“紫金城”项目部分商业区地下车位的使用权用于抵偿公司对江西江中制药(集团)有限责任公司的相关债务,本次偿债资产评估值为人民币11,138.6万元(参见广东恒信德律资产评估有限公司出具的《江西中江地产股份有限公司预出售紫金城商业区部分地下车位使用权资产评估报告书》【恒德[2008]赣评字016号】),本次抵偿债务为公司对江中集团所负的部分债务,金额合计人民币11,138.6万元,与上述车位使用权的评估值相等,截止2008年12月31日,该交易已经完成(本次关联交易内容详见公司公告)。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、资产收购、出售发生的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
江西江中制药(集团)有限责任公司	母公司		公司将现有“紫金城”项目的部分商铺出售给江西江中制药(集团)有限责任公司	以广东恒信德律资产评估有限公司出具的《江西中江地产股份有限公司预出售紫金城部分商铺资产评估报告书》【恒德[2008]赣评字 013 号】为准		109,907,306.79	109,907,306.79		现金方式	
江西江中制药(集团)有限责任公司	母公司		公司将现有“紫金城”项目部分商业区地下车位的使用权用于抵偿公司对江西江中制药(集团)有限责任公司的相关债务	以广东恒信德律资产评估有限公司出具的《江西中江地产股份有限公司预出售紫金城商业区部分地下车位使用权资产评估报告书》【恒德[2008]赣评字 016 号】为准		111,386,000.00	111,386,000.00		抵偿债务	

关联交易详情请参见“十、重要事项-资产交易事项-出售资产情况”项下内容。

2、其他重大关联交易

公司于 2007 年为江西江中制药(集团)有限责任公司(以下简称:“江中集团”)向中国农业银行申请人民币 6250 万元的贷款提供担保,于 2008 年为江中集团向南昌市商业银行申请人民币 14,000 万元的贷款提供连带责任担保,上述两项担保期限均为壹年(详见《上海证券报》2007 年 12 月 1 日、2008 年 1 月 21 日披露的《关于关联担保的公告》)。

2008 年 9 月,公司在上述两项担保即将到期时,决定继续为江中集团向中国农业银行申请人民币 6250 万元的贷款提供担保,为江中集团向南昌市商业银行申请人民币 16,000 万元的贷款提供连带责任担保,担保期限均为担保合同签订之日起壹年。江中集团获取贷款后,仍将全部用于本公司的资金周转(详见《上海证券报》2008 年 9 月 27 日披露的《关于关联担保的公告》)。

(六) 重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
江西中江地产股份有限公司	公司本部	江西中江制药（集团）有限责任公司	2,000	2008年11月29日	2008年11月29日	2009年11月17日	抵押担保	否	否		否	是	母公司
			4,250	2008年12月9日	2008年12月9日	2009年11月20日		否	否		否	是	母公司
江西中江地产股份有限公司	公司本部	江西中江制药（集团）有限责任公司	10,000	2008年9月28日	2008年9月28日	2009年9月27日	连带责任担保	否	否		否	是	母公司
			6,000	2008年11月20日	2008年11月20日	2009年11月19日		否	否		否	是	母公司
江西中江地产股份有限公司	公司本部	江西青峰纺织公司	600	2001年5月17日	2001年5月17日	2002年5月17日	连带责任担保	否	是	600		否	
			600	2001年9月21日	2001年9月21日	2002年9月21日	连带责任担保	否	是	600		否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							22,250						
报告期末担保余额合计（不包括对子公司的担保）							23,450						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额							23,450						
担保总额占公司净资产的比例(%)							30.83%						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额							22,250						
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额							1,200						
上述三项担保金额合计							23,450						

担保情况说明：

(1) 公司为江中集团提供关联担保事项详见“十、重要事项-重大关联交易-其他重大关联交易”项下内容。

(2) 2001年5月17日，公司为江西青峰纺织厂提供担保，担保金额为600万元，担保期限为2001年5月17日至2002年5月17日，该项担保已逾期，逾期金额为600万元，该事项已于2002年8月24日刊登在《上海证券报》上。

(3) 2001年9月21日，公司为江西青峰纺织厂提供担保，担保金额为600万元，担保期限为2001年9月21日至2002年9月21日，该项担保已逾期，逾期金额为600万元，该事项已于2002年8月24日刊登在《上海证券报》上。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

详见“十、重要事项-资产交易事项-出售资产情况”项下内容。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

(1) 股权分置改革方案中的承诺：

①追加对价承诺

江西江中制药（集团）有限责任公司（以下简称“江中集团”）对重组后的江西中江地产股份有限公司（以下简称“公司”）2007-2008 年的经营业绩作出承诺，如果重组后公司出现下述三种情况之一时，江中集团将对公司所有无限售条件的流通股股东（不包括本次股改相关股东会议股权登记日登记在册的所有非流通股股东）追加对价一次。

追加对价的触发条件。第一种情况：如果本次资产置换在 2006 年 9 月 1 日前完成，则公司在 2007 年度实现的净利润不低于 6,761.74 万元，2008 年度实现的净利润总额不低于 2007 年度的水平。前述任一情形不能实现均视为触发追加对价条件。第二种情况：公司 2007 年度或 2008 年度财务报告被出具非标准的无保留审计意见。第三种情况：公司未能按法定披露时间披露 2007 年或 2008 年报告。追加对价以上述情况中先发生的情况为准，并只追送一次。

追加对价对象。追加对价对象不包括本次股改相关股东会议股权登记日登记在册的所有非流通股股东。在触发追加对价条件年度的公司年度报告公告后 5 个工作日内发布确定追加对价股权登记日及追加对价实施公告，在追加对价股权登记日的次一交易日完成追加对价的实施。追加对价股权登记日不迟于触发追加对价条件年度的公司年度报告公告后的 10 个交易日。如果公司未能按法定披露时间披露 2007 年度或 2008 年度财务报告，则以法定披露期限（即该年 4 月 30 日）后的 5 个工作日内发布确定追加对价股权登记日及追加对价实施公告，在追加对价股权登记日的次一交易日完成追加对价的实施。追加对价股权登记日不迟于法定披露期限后的 10 个交易日。

追加对价方式和水平。拟追加对价的股份数量为 760.5 万股，按现有流通股股份计算，每 10 股流通股获送 1 股。在公司实施送股、资本公积金转增股份、全体股东按相同比例缩股等不影响股东之间股权比例的变更事项后，追加对价股份总数将发生变化，调整公式为：调整后追加对价股份总数 = 760.5 万股 × (1 + 总股本变更比例) 在公司实施增发、配股、可转换债券转股等影响股东之间股权比例的变更事项后，追加对价股份总数不做调整，但每股获付追加对价股份数量将发生变化。调整公式为：760.5 万股 / 变更后的无限售条件流通股股份总数。

追加对价实施时间。公司董事会将在追加对价股权登记日的次一交易日完成追加对价的实施。

②延长锁定期承诺

江中集团承诺，其所持有的公司股票自获得上市流通权之日起三年（36 个月）内，不通过上海证券交易所挂牌交易。江中集团认购的非公开发行股份自非公开发行股份发行结束之日起，三十六个月内不上市交易或者转让。

江中集团承诺，如果出现需要追加对价的情况，江中集团持有的公司股份自获得上市流通权之日起四年（48 个月）内，不通过上海证券交易所挂牌交易。

延长锁定期承诺执行保证。江中集团承诺，本次股权分置改革方案实施后，将委托公司董事会向上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提出申请，对其所持限售股份（含认购的非公开发行股份）进行锁定，锁定期为非流通股股份取得上市流通权之日起至公司股权分置改革完成后 36 个月，该锁定措施从技术上为承诺人履行承诺义务提供了保证。在追加对价安排承诺期内，如果出现需要追加对价的情况，公司董事会将在出现需要追加对价情况后的第一个交易日向上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提出申请，对江中集团所持公司全部股份延长锁定期至该股份取得上市流通权之日起四年。

③违约责任承诺

江中集团承诺，若未按照上述承诺事项履行承诺义务的，将按照证券交易所、中国证监会的有关规定接受处罚；若给流通股股东的合法权益造成损害的，将依法承担相应的法律责任。

(2) 江中集团接受公司向其偿还资产置换差额债务的承诺：

对于公司此次资产置换差额形成债务总额的 20%(即 4,973.44 万元),江中集团同意予以减免。其余债务无须支付利息,且偿还置换差额债务需同时满足下列条件:

①以本次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。

(3) 承诺事项履行情况:

①公司目前尚未达到触发追加对价承诺的条件。

②公司董事会已向上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提出申请,对其所持限售股份(含认购的非公开发行股份)进行锁定,锁定期为非流通股股份取得上市流通权之日起至公司股权分置改革完成后 36 个月,该锁定措施从技术上为承诺人履行承诺义务提供了保证。

③公司尚未达到向江中集团偿还资产置换差额债务的条件。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	续聘
境内会计师事务所名称	中磊会计师事务所有限责任公司
境内会计师事务所报酬	250,000
境内会计师事务所审计年限	12

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制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) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
第四届董事会第十一次会议决议公告暨召开二〇〇八年第一次临时股东大会的通知	《上海证券报》A5	2008 年 1 月 22 日	www.sse.com.cn
关于关联担保的公告	《上海证券报》A5	2008 年 1 月 22 日	www.sse.com.cn
江西中江地产股份有限公司公告	《上海证券报》15	2008 年 1 月 26 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第十二次会议决议公告	《上海证券报》D19	2008 年 1 月 30 日	www.sse.com.cn
2008 年第一次临时股东大会决议公告	《上海证券报》D24	2008 年 2 月 21 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第十三次会议决议公告	《上海证券报》D13	2008 年 3 月 12 日	www.sse.com.cn
第四届监事会第三次会议决议公告	《上海证券报》D13	2008 年 3 月 12 日	www.sse.com.cn
关于变更股权分置改革持续督导保荐代表人的公告	《上海证券报》D4	2008 年 4 月 2 日	www.sse.com.cn
2007 年年度股东大会会议通知	《上海证券报》D4	2008 年 4 月 2 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第十四次会议决议公告	《上海证券报》A60	2008 年 4 月 21 日	www.sse.com.cn
2007 年年度股东大会决议公告	《上海证券报》D52	2008 年 4 月 24 日	www.sse.com.cn
关于向四川地震灾区捐赠的公告	《上海证券报》14	2008 年 5 月 24 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第十五次会议决议公告	《上海证券报》91	2008 年 7 月 19 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第十六次会议决议公告	《上海证券报》15	2008 年 8 月 16 日	www.sse.com.cn
第四届监事会第五次会议决议公告	《上海证券报》15	2008 年 8 月 16 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第十七次会议决议公告	《上海证券报》22	2008 年 9 月 20 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第十八次会议决议公告暨召开二〇〇八年第二次临时股东大会的通知	《上海证券报》15	2008 年 9 月 27 日	www.sse.com.cn

关于关联担保的公告	《上海证券报》15	2008 年 9 月 27 日	www.sse.com.cn
2008 年第二次临时股东大会决议公告	《上海证券报》C12	2008 年 10 月 16 日	www.sse.com.cn
股权质押公告	《上海证券报》C44	2008 年 10 月 30 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第二十次会议决议公告	《上海证券报》15	2008 年 11 月 15 日	www.sse.com.cn
重大关联交易公告	《上海证券报》15	2008 年 11 月 15 日	www.sse.com.cn
重大关联交易进展公告暨召开二 00 八年第三次临时股东大会的通知	《上海证券报》C15	2008 年 11 月 18 日	www.sse.com.cn
2008 年第三次临时股东大会决议公告	《上海证券报》C18	2008 年 12 月 5 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第二十一次会议决议公告	《上海证券报》C5	2008 年 12 月 10 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第二十二次会议决议公告暨召开二 00 八年第四次临时股东大会的通知	《上海证券报》23	2008 年 12 月 13 日	www.sse.com.cn
重大关联交易公告	《上海证券报》23	2008 年 12 月 13 日	www.sse.com.cn
第四届监事会第七次会议决议公告	《上海证券报》23	2008 年 12 月 13 日	www.sse.com.cn
出售部分商铺之重大关联交易进展公告	《上海证券报》21	2008 年 12 月 27 日	www.sse.com.cn
2008 年第四次临时股东大会决议公告	《上海证券报》C19	2008 年 12 月 31 日	www.sse.com.cn

十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经中磊会计师事务所有限责任公司注册会计师李国平、汪鹏审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一) 审计报告

审计报告

中磊审字 [2009] 第 0055 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 2008 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2008 年度利润表和合并利润表，2008 年度股东权益变动表和合并股东权益变动表，2008 年现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照《企业会计准则》的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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，江西中江地产股份有限公司财务报表已经按照《企业会计准则》的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2008 年 12 月 31 日财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量。

中磊会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：李国平、汪鹏

中国北京

2009 年 3 月 4 日

(二) 财务报表

合并资产负债表
2008 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	年初余额
流动资产:			
货币资金		68,426,949.90	100,871,326.02
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		6,645,522.59	7,552,318.90
预付款项		44,797,825.55	121,825,024.34
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		9,583,736.70	13,777,644.12
买入返售金融资产			
存货		2,281,881,590.93	1,840,873,520.95
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,411,335,625.67	2,084,899,834.33
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		40,293.30	1,000,000.00
投资性房地产		5,640,685.50	5,852,423.50
固定资产		8,769,779.32	7,093,902.32
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			
递延所得税资产		1,366,337.39	945,134.29
其他非流动资产			
非流动资产合计		15,817,095.51	14,891,460.11
资产总计		2,427,152,721.18	2,099,791,294.44
流动负债:			
短期借款			150,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		21,337,781.63	25,973,338.07
预收款项		137,967,732.50	131,673,858.50
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		3,154,831.86	3,404,633.14
应交税费		110,058,213.31	56,314,059.76
应付利息			
应付股利			
其他应付款		452,221,937.26	427,118,557.19
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			
一年内到期的非流动 负债		421,000,000.00	115,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,145,740,496.56	909,484,446.66
非流动负债:			
长期借款		500,000,000.00	596,000,000.00
应付债券			
长期应付款		2,677,629.50	2,677,629.50
专项应付款			
预计负债		12,000,000.00	17,138,672.43
递延所得税负债			
其他非流动负债		6,122,400.60	7,403,090.13
非流动负债合计		520,800,030.10	623,219,392.06
负债合计		1,666,540,526.66	1,532,703,838.72
股东权益:			
股本		301,070,000.00	301,070,000.00
资本公积		321,158,092.62	321,158,092.62

减：库存股			
盈余公积		26,610,546.14	14,379,632.57
一般风险准备			
未分配利润		111,687,125.18	-69,619,740.41
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		760,525,763.94	566,987,984.78
少数股东权益		86,430.58	99,470.94
股东权益合计		760,612,194.52	567,087,455.72
负债和股东权益合 计		2,427,152,721.18	2,099,791,294.44

公司法定代表人：董全臣

主管会计工作负责人：刘为权

会计机构负责人：刘炜

母公司资产负债表
2008 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	年初余额
流动资产:			
货币资金		68,422,767.12	100,816,156.23
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		6,645,522.59	7,552,318.90
预付款项		44,797,825.55	121,825,024.34
应收利息			
应收股利			
其他应收款		45,051,452.29	48,974,343.14
存货		2,242,757,443.93	1,801,775,873.95
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,407,675,011.48	2,080,943,716.56
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,940,293.30	2,900,000.00
投资性房地产		5,640,685.50	5,852,423.50
固定资产		8,769,779.32	7,093,902.32
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			
递延所得税资产		1,366,337.39	945,134.29
其他非流动资产			
非流动资产合计		17,717,095.51	16,791,460.11
资产总计		2,425,392,106.99	2,097,735,176.67
流动负债:			
短期借款			150,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款		21,337,781.63	25,973,338.07
预收款项		137,967,732.50	131,673,858.50
应付职工薪酬		3,154,831.86	3,404,633.14
应交税费		109,992,932.71	56,199,818.71
应付利息			
应付股利			
其他应付款		452,221,937.26	427,118,557.19
一年内到期的非流动 负债		421,000,000.00	115,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,145,675,215.96	909,370,205.61
非流动负债：			
长期借款		500,000,000.00	596,000,000.00
应付债券			
长期应付款		2,677,629.50	2,677,629.50
专项应付款			
预计负债		12,000,000.00	17,138,672.43
递延所得税负债			
其他非流动负债		6,122,400.60	7,403,090.13
非流动负债合计		520,800,030.10	623,219,392.06
负债合计		1,666,475,246.06	1,532,589,597.67
股东权益：			
股本		301,070,000.00	301,070,000.00
资本公积		321,158,092.62	321,158,092.62
减：库存股			
盈余公积		26,610,546.14	14,379,632.57
未分配利润		110,078,222.17	-71,462,146.19
外币报表折算差额			
股东权益合计		758,916,860.93	565,145,579.00
负债和股东权益合 计		2,425,392,106.99	2,097,735,176.67

公司法定代表人：董全臣

主管会计工作负责人：刘为权

会计机构负责人：刘炜

合并利润表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		314,470,933.00	792,329,645.69
其中:营业收入		314,470,933.00	792,329,645.69
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		225,627,613.36	607,135,221.10
其中:营业成本		124,602,769.01	423,992,813.31
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		67,608,474.32	122,607,051.95
销售费用		21,636,067.75	50,284,423.17
管理费用		12,646,214.97	12,161,519.22
财务费用		-428,232.08	-890,197.42
资产减值损失		-437,680.61	-1,020,389.13
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)		-732,325.76	-531,424.45
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		88,110,993.88	184,663,000.14
加:营业外收入		110,269,342.44	7,265,418.20
减:营业外支出		4,855,597.52	1,126,323.91
其中:非流动资产处置净损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		193,524,738.80	190,802,094.43
减:所得税费用			15,432,596.41
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		193,524,738.80	175,369,498.02
归属于母公司所有者的净利润		193,537,779.16	175,369,157.27
少数股东损益		-13,040.36	340.75
六、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		0.64	0.58
(二)稀释每股收益(元/股)		0.64	0.58

公司法定代表人:董全臣

主管会计工作负责人:刘为权

会计机构负责人:刘炜

母公司利润表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		314,470,933.00	545,328,949.90
减: 营业成本		124,602,769.01	269,186,787.60
营业税金及附加		67,608,474.32	93,674,558.97
销售费用		21,636,067.75	26,186,391.02
管理费用		12,385,027.57	8,401,995.97
财务费用		-427,851.84	-823,517.99
资产减值损失		-423,416.58	-2,874,681.39
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)		-732,325.76	97,134,582.85
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		88,357,537.01	248,711,998.57
加: 营业外收入		110,269,342.44	7,257,591.76
减: 营业外支出		4,855,597.52	769,520.58
其中: 非流动资产处置净损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		193,771,281.93	255,200,069.75
减: 所得税费用			1,113,979.32
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		193,771,281.93	254,086,090.43

公司法定代表人: 董全臣

主管会计工作负责人: 刘为权

会计机构负责人: 刘炜

合并现金流量表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		323,164,218.61	835,392,047.72
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		143,657,066.10	52,463,359.87
经营活动现金流入小计		466,821,284.71	887,855,407.59
购买商品、接受劳务支付的现金		389,715,359.71	347,216,751.58
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			

支付给职工以及为职工支付的现金		10,194,379.41	13,628,814.57
支付的各项税费		25,191,905.46	145,578,475.44
支付其他与经营活动有关的现金		50,585,581.68	209,291,558.15
经营活动现金流出小计		475,687,226.26	715,715,599.74
经营活动产生的现金流量净额		-8,865,941.55	172,139,807.85
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		227,380.94	8,946,639.28
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			502,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		227,380.94	9,448,839.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,467,588.19	2,416,059.66
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
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		2,467,588.19	2,416,059.66
投资活动产生的现金流量净额		-2,240,207.25	7,032,779.62
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		495,000,000.00	481,000,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		495,000,000.00	481,000,000.00
偿还债务支付的现金		435,000,000.00	529,240,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		74,574,727.32	80,984,880.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		6,763,500.00	7,585,387.28
筹资活动现金流出小计		516,338,227.32	617,810,267.98
筹资活动产生的现金流量净额		-21,338,227.32	-136,810,267.98
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		-32,444,376.12	42,362,319.49
加：期初现金及现金等价物余额		100,871,326.02	58,509,006.53
六、期末现金及现金等价物余额		68,426,949.90	100,871,326.02

公司法定代表人：董全臣

主管会计工作负责人：刘为权

会计机构负责人：刘炜

母公司现金流量表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		323,164,218.61	482,005,048.79
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		143,655,811.24	42,602,387.78
经营活动现金流入小计		466,820,029.85	524,607,436.57
购买商品、接受劳务支付的现金		389,688,859.71	234,723,222.09
支付给职工以及为职工支付的现金		10,194,379.41	7,947,347.05
支付的各项税费		24,881,807.61	81,455,315.16
支付其他与经营活动有关的现金		50,869,937.66	32,673,947.00
经营活动现金流出小计		475,634,984.39	356,799,831.30
经营活动产生的现金流量净额		-8,814,954.54	167,807,605.27
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		227,380.94	171,337,148.07
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			502,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		227,380.94	171,839,348.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,467,588.19	2,218,921.77
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		2,467,588.19	2,218,921.77
投资活动产生的现金流量净额		-2,240,207.25	169,620,426.30
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		495,000,000.00	276,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		495,000,000.00	276,000,000.00
偿还债务支付的现金		435,000,000.00	451,940,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		74,574,727.32	53,243,906.80
支付其他与筹资活动有关的现金		6,763,500.00	7,585,387.28
筹资活动现金流出小计		516,338,227.32	512,769,294.08
筹资活动产生的现金流量净额		-21,338,227.32	-236,769,294.08
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		-32,393,389.11	100,658,737.49
加：期初现金及现金等价物余额		100,816,156.23	157,418.74
六、期末现金及现金等价物余额		68,422,767.12	100,816,156.23

公司法定代表人：董全臣

主管会计工作负责人：刘为权

会计机构负责人：刘炜

合并所有者权益变动表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减： 库存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	301,070,000.00	321,158,092.62		14,379,632.57		-69,619,740.41		99,470.94	567,087,455.72
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整									0
加：会计政策变更									0
前期差错更正									0
其他									0
二、本年初余额	301,070,000.00	321,158,092.62		14,379,632.57		-69,619,740.41		99,470.94	567,087,455.72
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				12,230,913.57		181,306,865.59		-13,040.36	193,524,738.80
（一）净利润						193,537,779.16		-13,040.36	193,524,738.80
（二）直接计入所有者权益的利得和损失									
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他									

上述(一)和(二)小计						193,537,779.16		-13,040.36	193,524,738.80
(三)所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四)利润分配				12,230,913.57		-12,230,913.57			
1. 提取盈余公积				12,230,913.57		-12,230,913.57			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五)所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	301,070,000.00	321,158,092.62		26,610,546.14		111,687,125.18		86,430.58	760,612,194.52

单位:元 币种:人民币

项目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减： 库存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	301,070,000.00	576,431,067.38		14,090,916.81		-239,473,396.21		99,130.19	652,217,718.17
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整									
加：会计政策变更		-255,272,974.76		288,715.76		-5,515,501.47			-260,499,760.47
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	301,070,000.00	321,158,092.62		14,379,632.57		-244,988,897.68		99,130.19	391,717,957.70
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						175,369,157.27		340.75	175,369,498.02
（一）净利润						175,369,157.27		340.75	175,369,498.02
（二）直接计入所有者权益的利得和损失									
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他									
上述（一）和（二）小						175,369,157.27		340.75	175,369,498.02

计								
(三)所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四)利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五)所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本期期末余额	301,070,000.00	321,158,092.62		14,379,632.57		-69,619,740.41	99,470.94	567,087,455.72

公司法定代表人：董全臣

主管会计工作负责人：刘为权

会计机构负责人：刘炜

母公司所有者权益变动表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本年金额					
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	301,070,000.00	321,158,092.62		14,379,632.57	-71,462,146.19	565,145,579.00
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	301,070,000.00	321,158,092.62		14,379,632.57	-71,462,146.19	565,145,579.00
三、本年增减变动金额 (减少以“—”号填列)				12,230,913.57	181,540,368.36	193,771,281.93
(一) 净利润					193,771,281.93	193,771,281.93
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述(一)和(二)小计					193,771,281.93	193,771,281.93
(三) 所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付						

计入所有者 权益的金额						
3. 其他						
(四) 利润 分配				12,230,913.57	-12,230,913.57	
1. 提取盈余 公积				12,230,913.57	-12,230,913.57	
2. 所有者 (或股东) 的分配						
3. 其他						
(五) 所有 者权益内部 结转						
1. 资本公积 转增资本 (或股本)						
2. 盈余公积 转增资本 (或股本)						
3. 盈余公积 弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期 末余额	301,070,000.00	321,158,092.62		26,610,546.14	110,078,222.17	758,916,860.93

单位:元 币种:人民币

项目	上年金额					
	股本	资本公积	减:库存 股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末 余额	301,070,000.00	576,431,067.38		14,090,916.81	-239,493,260.21	652,098,723.98
加:会计 政策变更		-263,554,892.12			-77,484,343.29	-341,039,235.41
前期 差错更正						
其他						
二、本年年 初余额	301,070,000.00	312,876,175.26		14,090,916.81	-316,977,603.50	311,059,488.57
三、本年增 减变动金额 (减少以“-” 号填列)		8,281,917.36		288,715.76	245,515,457.31	254,086,090.43
(一) 净利润					254,086,090.43	254,086,090.43
(二) 直接计 入所有者权 益的利得和 损失						
1. 可供出售 金融资产公 允价						

值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述（一）和（二）小计					254,086,090.43	254,086,090.43
（三）所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或股东）的分配						
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转		8,281,917.36		288,715.76	-8,570,633.12	
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		8,281,917.36		288,715.76	-8,570,633.12	
四、本期期末余额	301,070,000.00	321,158,092.62		14,379,632.57	-71,462,146.19	565,145,579.00

公司法定代表人：董全臣

主管会计工作负责人：刘为权

会计机构负责人：刘炜

会计报表附注

一、公司的基本情况

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

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

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

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

公司第三届董事会第二十五次会议、2007 年第一次临时股东大会审议通过了《公司名称变更》、《公司注册地址和经营范围变更》及《关于提请股东大会授权董事会办理相关工商变更》的议案。2007 年 2 月 5 日经江西省工商行政管理局核准，公司法定名称变更为“江西中江地产股份有限公司”，公司经营范围变更为“房地产开发及经营、土地开发及经营、对旅游项目的投资、装饰工程、建筑材料的生产与经营、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”，办公地址变更为“江西省南昌市高新区火炬大街 788 号，邮编：330096”。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，基于权责发生制编制财务报表。

三、会计政策、会计估计和前期差错

（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、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

本公司会计年度为公历1月1日至12月31日。

（三）记账本位币

本公司记账本位币为人民币。

（四）外币业务折算方法

外币业务按业务发生当月一日中国人民银行公布的外汇牌价折合为人民币。月末各项货币性外币资产、负债账户按资产负债表日中国人民银行公布的外汇牌价折合为人民币。除与购建固定资产直接有关的汇兑损益和下文所述情况外，外币折算差异作为汇兑损益计入当期损益。

与开发房地产物业直接有关的汇兑损益，在房地产物业竣工之前，予以资本化。境外子公司的会计报表除权益表项目按照发生时的汇率折算外，均按资产负债表日中国人民银行公布的外汇牌价折算为人民币。所产生的折算差额作为外币报表折算差额处理。

（五）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用权责发生制为记账基础进行会计确认、计量和报告。在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，对于采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，以所确定的会计要素金额并可靠计量为基础，投资性房地产仍采用成本模式计量。

（六）现金等价物的确定标准

现金是指库存现金及可以随时用于支付的银行存款。

现金等价物是指持有的期限短（一般指从购入之日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险小的投资确定为现金等价物。

（七）金融资产和金融负债计量方法

本公司按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为交易性金融资产、可供出售金融资产、应收款项、持有至到期投资四大类。交易性金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益，可供出售金融资产以公允价值计量且其变动计入股东权益，应收款项及持有至到期投资以摊余成本计量。

金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的其他金融负债两类。

（八）应收款项坏账准备

公司对应收款项进行减值测试，根据实际情况分为单项金额重大和非重大的应收款项。对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值的，根据未来现金流量现值低于账面价值的差额确认减值损失，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项与经单独测试后未减值的单项金额重大应收款项一起按应收款项账龄划分信用风险特征组合，期末按账龄余额的百分比分析计提坏账准备，期末与期初坏帐准备余额之差计入当期损益。根据公司董事会决议，计提比率如下：

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	10	10
2—3年	40	40

3 年以上	70	70
有证据证明收不回的款项	100	100

坏账的确认标准为：凡因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的账款；债务人逾期未能履行偿债义务且有充分证据证明不能收回的应收款项。坏账的确认必须报董事会批准。对有确凿证据表明不能收回的应收款项，或收回的可能性不大的（如债务单位破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重的自然灾害等导致停产而在短期内无法偿付债务的），以及其它足以证明应收款项可能发生损失的证据，可全额提取坏账准备。

（九）存货

存货主要包括：房地产开发产品、周转材料。

低值易耗品采用一次摊销法核算。

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。

资产负债表日存货以成本与可变现净值孰低计量。

年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按单项、按其可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

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（30 年）分期摊销。

在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

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”。

（十）长期股权投资

1、初始计量

长期股权投资的初始投资成本按取得方式不同分别采用如下方式确认：

（1）通过同一控制下的合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值或发行的权益性证券面值总额间的差额，计入资本公积；其借方差额导致资本公积不足冲减的，不足部分计入留存收益。为进行合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益；为进行合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额；合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减

留存收益。

(2) 通过非同一控制下的合并取得的长期股权投资，按照确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于享有被购买单位可辨认净资产公允价值份额的差额，在合并会计报表中确认为商誉；合并成本小于享有被购买单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行合并发生的各项直接相关费用计入合并成本。

(3) 除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，通过支付的现金、付出的非货币性资产或发行的权益性证券的方式取得的长期股权投资，以其公允价值作为长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资通过债务重组方式取得的长期股权投资，以债权转为股权所享有股份的公允价值确认为长期股权投资的初始投资成本；投资者投入的长期股权投资，以投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允时，则以投入股权的公允价值作为初始投资成本。实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

2、后续计量

(1) 对子公司的投资，采用成本法核算

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价，追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

(2) 对合营企业或联营企业的投资，采用权益法核算。

在确认应享有被投资单位净损益时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。如被投资单位各项可辨认资产等的公允价值无法可靠确定或可辨认资产等的公允价值与账面价值之间差异较小，投资收益按被投资单位的账面净损益与持股比例计算确认。

(3) 不存在控制、共同控制或重大影响的长期股权投资

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。在活跃市场中有报价或公允价值能够可靠计量的长期股权投资，在可供出售金融资产项目列报，采用公允价值计量，其公允价值变动计入股东权益。

3、长期股权投资减值 期末检查发现长期股权投资存在减值迹象时，按单项投资可收回金额低于账面价值的差额，计提长期投资减值准备。

4、长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

(十一) 投资性房地产

1、本公司投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括：已出租的土地使用权；持有并准备增值后转让的土地使用权；已出租的建筑物。

2、本公司投资性房地产按照成本进行初始计量。外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

3、本公司对投资性房地产后续计量采用成本模式计量，按可使用年限采用采用年限平均法计提折旧或摊销。

投资性房地产分类、折旧或摊销年限、预计净残值率、年折旧率或摊销率如下：

类别	折旧和摊销年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率或摊销率（%）
房屋	25—40	3%	3.88-2.42
建筑物	25—40	3%	3.88-2.42
土地使用权	25—40	3%	3.88-2.42

（十二）固定资产

1、 固定资产计价和折旧方法：

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

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

各类固定资产的估计残值率、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	25-40	3	3.88-2.42
机器设备	12-14	3	8.08-6.92
电子设备	5	3	19.40
运输设备	10-14	3	9.7-6.9
其他设备	5-10	3	19.4-9.7

2、减值准备的计提方法：

报告期末或年末对固定资产逐项进行检查，如果由于市价持续下跌、或技术陈旧、损坏，长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，对可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备。

（十三）在建工程

在建工程按实际发生的支出确定其工程成本，按工程项目分类核算。在建工程项目达到预定可使用状态前所发生的全部支出计入工程成本。为工程借款发生的借款利息，在工程项目达到预定可使用状态前发生的计入在建工程成本，工程项目达到预定可使用状态后发生的计入财务费用。

报告期末对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，则计提在建工程减值准备。

(十四) 无形资产

1、无形资产计价

(1) 购入的无形资产应按照其购买价款、相关税费以及直接归属于使该资产达到预定用途所发生的实际成本入账；

(2) 投资者投入的无形资产按投资合同或协议约定的价值计价；

(3) 企业内部研究开发的无形资产，在研究阶段发生的支出计入当期损益，在开发阶段发生的支出，在满足下列条件时，作为无形资产成本入账：

①开发的无形资产在完成时，能够直接使用或者出售，且运用该无形资产生产的产品存在市场，能够为企业带来经济利益（或该无形资产自身存在市场且出售后有足够的技术支持）。

②该无形资产的开发支出能够可靠的计量。

2、摊销方法：

使用寿命有限的无形资产，自该无形资产可供使用时起在使用寿命期内平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

无形资产应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还需扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。

(十五) 除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产减值准备确定方法：

资产减值，是指资产的可收回金额低于其账面价值。公司应在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。当资产存在减值迹象时，估计其可收回金额，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等资产减值准备的计提依据、确定方法：

(1) 本公司在资产负债表日判断长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等资产是否存在可能发生减值的迹象。存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

②企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

(2) 资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据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较高者确定。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，只要有一项超过了资产的账面价值，就表明资产没有发生减值，不需再估计另一项金额。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定；在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

(3) 可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(4) 当有迹象表明一项资产发生减值的，一般以单项资产为基础估计其可收回金额。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为基础确定资产组的可收回金额。在认定资产组时，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，考虑公司管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

(十六) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际成本计价，在受益年限内采用直线法平均摊销。公司在筹建期内发生的开办费用在开始生产经营的当月起一次计入当期损益。

(十七) 借款费用

1、借款费用包括借款面值发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额，因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

(1) 资产支出已经发生；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在发生当期确认费用。

2、资本化金额的确定

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以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。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据项目的累计资产支出超出专门借款部分的支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确认一般借款应予资本化的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前，应当在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，于发生时计入当期损益。

3、资本化率的确定

(1) 为购建固定资产入一笔专门借款，资本化率为该项借款的利率；

(2) 为购入固定资产借入一笔以上的专门借款，资本化率为这些借款的加权平均利率。

4、暂停资本化

若资产在购建或者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。在中断期间发生的借款费用应当确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

5、停止资本化

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用应当停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者可对外销售的，应当在该资产整体完工时停止借款费用的资本化。

(十八) 收入确认、计量方法

收入是在经济利益能够流入本公司，以及相关的收入和成本能够可靠地计量时，根据下列方法确认：

1、销售商品收入

销售商品在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该等商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

房地产销售在房产完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方按销售合同约定交付的房款时确认销售收入的实现。

2、物业出租

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

3、提供劳务

提供劳务以实际已提供的劳务确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理

服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（十九）政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。本公司政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，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。

（二十）所得税的会计处理方法

公司采用资产负债表债务法进行所得税的会计处理，以公司资产、负债的账面价值与计税基础之间的差额，计算暂时性差异，据以确认递延所得税负债或资产。

四、税项

- 1、增值税销项税率为 17%，按扣除进项税后的余额缴纳。
- 2、城市维护建设税为应纳流转税额的 5-7%。
- 3、教育费附加为应纳流转税额的 3%。
- 4、营业税：按房地产销售收入的 5%计算缴纳。
- 5、所得税：按应纳税所得额的 25%缴纳。
- 6、土地增值税：按超率累进税率计算缴纳。

五、企业合并及合并财务报表

1、子公司的有关信息

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	投资额	持股比例	表决权比例
景德镇江中置业有限责任公司	景德镇	有限责任	2,000,000.00	房地产开发（凭资质证经营）、百货、通讯器材、办公自动化设备、五金交电、化工原料（不含危险品）、汽车配件、机械设备、建筑材料、装璜材料、家俱销售	1,900,000.00	95%	95%

2、子公司少数股东权益、少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额，以及从母公司所有者权益中冲减的少数股东损益金额：

子公司名称	子公司少数股东权益	子公司少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益中冲减的少数股东损益金额
景德镇江中置业有限责任公司	86,430.58		
合计	86,430.58	-	

六、报表重要项目的说明

1、货币资金

项 目	期末余额			年初余额		
	原币金额	汇率	折人民币	原币金额	汇率	折人民币
现 金	人民币 10,434.42		10,434.42	26,849.19		26,849.19
	美 元					
	日 元					
银行存款	人民币 45,678,558.80		45,678,558.80	81,618,816.70		81,618,816.70
	美 元					
其他货币资金	22,737,956.68		22,737,956.68	19,225,660.13		19,225,660.13
合 计	68,426,949.90		68,426,949.90	100,871,326.02		100,871,326.02

注 1：期末余额中其他货币资金主要为按揭贷款的保证金。

注 2：期末余额较期初减少 32.16%，主要销售收入下降所致。

2、应收账款

(1) 应收账款账龄

账 龄	金 额	期末余额			年初余额			
		账龄金 额比 例%	计提 比 例%	坏账准备	金 额	账龄金 额比 例%	计提 比 例%	坏账准备
1年以内		0.00	5	0.00	34,205.00	0.11	5	1,710.25
1-2年		0.00	10	0.00	14,749.50	0.05	10	1,474.95
2-3年	14,749.50	0.05	40	5,899.80	534,382.42	1.70	40	213,752.97
3年以上	22,122,242.98	76.37	70	15,485,570.09	23,953,067.17	76.37	70	16,767,147.02
特别坏账 准备	6,828,965.53	23.58	100	6,828,965.53	6,828,965.53	21.77	100	6,828,965.53
合计	28,965,958.01	100.00		22,320,435.42	31,365,369.62	100.00		23,813,050.72

(2) 应收账款风险分类

项 目	2008.12.31			2007.12.31		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大的应收账款	19,047,426.11	65.76%	14,836,306.90	20,854,002.68	66.49%	16,100,910.50
单项金额不重大的应收账款	9,918,531.90	34.24%	7,484,128.52	10,511,366.94	33.51%	7,712,140.22
合 计	28,965,958.01	100%	22,320,435.42	31,365,369.62	100%	23,813,050.72

注 1：单项金额重大定义为 50 万元以上，其他计入单项金额不重大应收款项。

注 2：本账户中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况。

注 3：列示金额列前五名的应收账款其对应的欠款年限、占应收账款总额的比例：

欠款人	金额	欠款年限	占总额比例%	性质
上海高低压阀门厂	2,251,817.64	3年以上	7.77	货款
萍乡市华元贸易有限公司	1,739,683.90	3年以上	6.01	货款
黄石日报印刷厂	1,060,000.00	3年以上	3.66	货款
解放日报报业集团	1,333,177.27	3年以上	4.60	货款
南昌晚报	1,290,860.71	3年以上	4.46	货款
合 计	7,675,539.52		26.50	

3、预付账款

项 目	期末余额		年初余额	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	25,776,305.61	57.54	120,264,096.99	98.73
1-2年	18,591,305.28	41.50	1,489,402.89	1.22
2-3年	358,690.20	0.80	71,524.46	0.06
3年以上	71,524.46	0.16		
合 计	44,797,825.55	100	121,825,024.34	100

注 1：本账户期末余额中无持有本公司 5%以上股份的股东欠款。

注 2：本帐户期末余额较期初减少 63.23%，主要原因系与建筑商工程结算所致。

4、其他应收款

(1) 其他应收款账龄

账龄	期末余额				年初余额			
	金额	账龄金额比例%	计提比例%	坏账准备	金额	账龄金额比例%	计提比例%	坏账准备
1年以内	2,226,383.17	2.90	5	111,319.16	6,928,223.62	8.67	5	346,411.19
1-2年	1,945,151.79	2.53	10	194,515.18	727,278.23	0.90	10	72,727.82
2-3年	344,994.16	0.45	40	137,997.66	3,434,139.01	4.30	40	1,373,655.60
3年以上	18,370,131.92	23.92	70	12,859,092.34	14,935,992.91	18.69	70	10,455,195.04
特别坏账准备	53,900,000.00	70.19	100	53,900,000.00	53,900,000.00	67.44	100	53,900,000.00
合计	76,786,661.04	100.00		67,202,924.34	79,925,633.77	100.00		66,147,989.65

(2) 其他应收款风险分类

项目	2008.12.31			2007.12.31		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大的其他应收款	71,126,392.13	92.63%	65,958,474.50	71,126,392.13	88.99%	64,947,132.79
单项金额不重大的其他应收款	5,660,268.91	7.37%	1,244,449.84	8,799,241.64	11.01%	1,200,856.86
合计	76,786,661.04	100%	67,202,924.34	79,925,633.77	100%	66,147,989.65

注 1：单项金额重大定义为 50 万元以上，其他计入单项金额不重大应收款项。

注 2：应收款项中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况。

注 3：列示金额列前五名的其他应收款其对应的欠款年限、占其他应收款总额的比例：

欠款人	金额	欠款年限	占应总额比例%	性质
江西特种纸有限公司	2,817,479.31	3年以上	3.67	往来款
进贤县林业局	2,924,949.44	3年以上	3.81	往来款
江西荟丰纸业有限公司	3,371,139.01	3年以上	4.39	往来款
海口艺立实业有限公司	3,020,020.00	3年以上	3.93	往来款
南海华光	53,900,000.00	3年以上	70.19	往来款
合计	66,033,587.76		86.00	

5、存货

存货类别	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
已完工开发产品	616,621,705.08	48,104,277.24	156,332,042.12	508,393,940.20
在建开发产品	1,185,154,168.87	1,148,508,626.02	599,299,291.16	1,734,363,503.73
拟开发土地	39,097,647.00	26,500.00		39,124,147.00
周转材料	-			-
合计	1,840,873,520.95	1,196,639,403.26	755,631,333.28	2,281,881,590.93

其中：

(1) 已完工开发产品

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
江中花园项目	8,793,739.40		1,024,937.32	7,768,802.08	
金色假日项目	625,020.95	157,122.52	439,853.95	342,289.52	
伊甸家园项目	7,202,284.93	1,442,622.88	5,289,351.13	3,355,556.68	
紫金城项目	600,000,659.80	46,504,531.84	149,577,899.72	496,927,291.92	
合计	616,621,705.08	48,104,277.24	156,332,042.12	508,393,940.20	-

(2) 在建开发产品

项目名称	年初余额	期末余额	跌价准备
紫金城项目	1,185,154,168.87	1,734,363,503.73	
合计	1,185,154,168.87	1,734,363,503.73	

(3) 拟开发土地

项目名称	年初余额	期末余额	跌价准备
吕蒙乡官庄村土地	39,097,647.00	39,124,147.00	
合计	39,097,647.00	39,124,147.00	

注1：本账户本期发生的借款费用资本化金额97,847,766.71元。

注2：期末存货无账面价值高于其可收回金额情况，故未计提存货跌价准备。

6、长期股权投资

(1) 被投资单位主要财务信息:

被投资单位名称	注册地	业务性质	持股比例%	表决权比例%	期末净资产总额	本期营业收入	当期净利润
1、江西商报文化传播有限责任公司	南昌市	信息传播, 报刊图书发行等	21	21			
2、上海双威科技投资管理有限公司	上海市	投资管理	15	15			
3、南昌江中物业有限责任公司	南昌市	物业管理	20	20	201,466.48	3,811,225.79	290,013.08

(2) 采用权益法核算的长期股权投资:

被投资单位名称	初始投资额	期初余额	(减本期转让额)	被投资单位权益增减额	期末余额	分得的现金红利
1、江西商报文化传播有限责任公司	4,620,000.00	363,574.70			363,574.70	
2、南昌江中物业有限责任公司	100,000.00			40,293.30	40,293.30	
合计	4,720,000.00	363,574.70	-	40,293.30	403,868.00	-

(3) 采用成本法核算的长期股权投资:

被投资单位名称	初始投资额	期初余额	追加投资额(减本期转让额)	分得的现金红利	期末余额
1、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
2、东风药业股份有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-1,000,000.00		
合计	7,000,000.00	7,000,000.00	-1,000,000.00	0.00	6,000,000.00

注:江西省外贸资产经营有限公司与本公司于2008年12月5日签定股权转让协议,以227,380.94元购买本公司持有江西东风药业股份有限公司的全部股权。

(4) 长期股权投资减值情况:

长期投资减值准备的明细项目如下:

项 目	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
上海双威科技投资管理有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00
江西商报文化传播有限责任公司	363,574.70			363,574.70
合计	6,363,574.70	-	-	6,363,574.70

7、投资性房地产

本公司采用成本模式进行后续计量：

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	6,548,550.96	-	-	6,548,550.96
1、房屋、建筑物	6,548,550.96			6,548,550.96
2、土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	696,127.46	211,738.00	-	907,865.46
1、房屋、建筑物	696,127.46	211,738.00		907,865.46
2、土地使用权				
三、减值准备累计金额	-	-	-	-
1、房屋、建筑物				
2、土地使用权				
四、投资性房地产账面价值合计	5,852,423.50	-211,738.00	-	5,640,685.50
1、房屋、建筑物	5,852,423.50	-211,738.00	-	5,640,685.50
2、土地使用权	-	-	-	-

注：期末投资性房地产无账面价值高于其可收回金额情况，故未计提投资性房地产减值准备。

8、固定资产

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	8,388,919.22	2,467,588.19	20,265.00	10,836,242.41
1、房屋、建筑物	4,119,430.98			4,119,430.98
2、机器设备	-			-
3、运输设备	2,752,826.00	1,267,828.00		4,020,654.00
4、电子设备	1,164,527.24	577,388.19	20,265.00	1,721,650.43
5、其他设备	352,135.00	622,372.00		974,507.00
二、累计折旧合计	1,295,016.90	791,103.19	19,657.00	2,066,463.09
1、房屋、建筑物	205,543.22	133,196.98		338,740.20
2、机器设备	-			-
3、运输设备	417,570.39	358,905.00		776,475.39
4、电子设备	586,641.29	223,000.21	19,657.00	789,984.50
5、其他设备	85,262.00	76,001.00		161,263.00
三、减值准备累计金额合计				-
1、房屋、建筑物				-
2、机器设备				-
3、运输设备				-
4、电子设备				-
5、其他设备				-
四、固定资产账面价值合计	7,093,902.32	1,676,485.00	608.00	8,769,779.32
1、房屋、建筑物	3,913,887.76	-133,196.98	-	3,780,690.78
2、机器设备	-	-	-	-
3、运输设备	2,335,255.61	908,923.00	-	3,244,178.61
4、电子设备	577,885.95	354,387.98	608.00	931,665.93
5、其他设备	266,873.00	546,371.00	-	813,244.00

注1：截止2008年末本公司无融资租入的固定资产。

注2：截止2008年末本公司无固定资产抵押情况。

注3：期末固定资产无账面价值高于其可收回金额情况，故未计提固定资产减值准备。

9、递延所得税资产和递延所得税负债

已确认递延所得税资产和递延所得税负债：

项目	期末账面余额	年初账面余额
递延所得税资产		
1、固定资产	945,134.29	945,134.29
2、递延收益	421,203.10	
合计	1,366,337.39	945,134.29

10、各项资产减值准备

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	89,961,040.37	-437,680.71			89,523,359.66
二、存货跌价准备	-				-
三、可供出售金融资产减值准备	-				-
四、持有至到期投资减值准备	-				-
五、长期股权投资减值准备	6,363,574.70				6,363,574.70
六、投资性房地产减值准备					-
七、固定资产减值准备					-
八、工程物资减值准备					-
九、在建工程减值准备					-
十、生产性生物资产减值准备					-
其中：成熟生产性生物资产减值准备					-
十一、油气资产减值准备					-
十二、无形资产减值准备					-
十三、商誉减值准备					-
十四、其他					-
合计	96,324,615.07	-437,680.71	-		95,886,934.36

11、短期借款

借款类别	期末账面余额	期初账面余额
保证借款		150,000,000.00

12、应付账款

项 目	期末余额		年初余额	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	8,008,400.22	37.53	14,352,325.36	55.26
1-2年	1,738,638.64	8.15	316,098.06	1.22
2-3年	285,828.12	1.34	5,078,257.74	19.55
3年以上	11,304,914.65	52.98	6,226,656.91	23.97
合 计	21,337,781.63	100	25,973,338.07	100

注：本账户期末余额中无欠持有本公司 5%以上股份的股东款项。

13、预收账款

项 目	期末余额		年初余额	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	135,141,764.32	97.95	128,847,890.32	97.85
1-2年	0.00	0.00	27,876.21	0.02
2-3年	27,876.21	0.02	71,052.04	0.05
3年以上	2,798,091.97	2.03	2,727,039.93	2.07
合 计	137,967,732.50	100	131,673,858.50	100

注：本账户期末余额中无欠持有本公司 5%以上股份的股东款项。

14、应付职工薪酬

项目	年初账面余额	本期增加额	本期支付额	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,164,415.02	8,106,689.55	8,431,799.25	1,839,305.32
二、职工福利费	-	547,712.37	547,712.37	-
三、社会保险费	24,429.28	727,521.66	738,445.37	13,505.57
其中：1、医疗保险费	-	4,006.70	4,006.70	-
2、基本养老保险费	20,975.29	627,114.67	636,721.96	11,368.00
3、年金缴费	-	-	-	-
4、失业保险费	669.41	75,702.17	75,234.78	1,136.80
5、工伤保险费	1,363.76	15,179.00	15,996.66	546.10
6、生育保险费	1,420.82	5,519.12	6,485.27	454.67
四、住房公积金	-	207,650.00	207,650.00	-
五、工会经费和职工教育经费	1,215,788.84	276,549.47	190,317.34	1,302,020.97
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				
八、其他				
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	3,404,633.14	9,866,123.05	10,115,924.33	3,154,831.86

15、应交税费

税费项目	税费率	期末账面余额	年初账面余额
所得税	25%	-2,305,659.36	-1,161,498.23
个人所得税		55,091.02	52,540.41
城建税	7%、5%	574,454.24	-237,292.48
营业税	5%	8,214,713.05	-3,389,892.00
房产税	1.2%、12%	12,098.04	6,699.57
土地增值税	超率累进税率	102,240,108.81	59,269,169.09
防洪基金		170,169.49	
印花税		130,835.32	27,941.27
土地使用税	4元、8元/平方米	720,062.23	1,848,089.82
教育费附加	3%	246,340.47	-101,697.69
合计		110,058,213.31	56,314,059.76

注：本账户期末余额较期初增长95.44%，系本期计提税金尚未缴纳所致。

16、其他应付款

项 目	期末余额		年初余额	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	228,766,662.12	50.59	193,113,079.31	45.21
1-2年	157,277,724.06	34.78	156,357,864.03	36.61
2-3年	5,381,708.56	1.19	43,209,333.18	10.12
3年以上	60,795,842.52	13.44	34,438,280.67	8.06
合 计	452,221,937.26	100	427,118,557.19	100

注：本账户期末余额中欠持有本公司 5%以上股份的股东款项情况如下：

债权人	金额	欠款年限	占应总额比例%	性质
江西江中制药（集团）有限责任公司	375,995,663.29	1-3年	78.40	往来款

17、一年内到期的非流动负债

项目	期末账面价值	年初账面价值	性质内容
一年内到期的长期借款	421,000,000.00	115,000,000.00	

注1：本账户期末余额为兴业银行南昌分行1.8亿元、建行铁路支行1.45亿元贷款及上海浦东发展银行9,600万元贷款。

注2：上海浦东发展银行9,600万元由江西江中制药（集团）有限责任公司提供连带责任保证并以本公司编号为洪土国用登东2007第469号土地使用权提供抵押担保。其他借款3.25亿元以本公司编号为洪土国用登东2007第469号土地使用权提供抵押担保。

18、长期借款

<u>借款类别与贷款单位</u>	<u>币种</u>	<u>期末账面余额</u>	<u>期初账面余额</u>
一、抵押借款合计		350,000,000.00	450,000,000.00
1、农业银行福山支行	人民币	100,000,000.00	
2、工商银行南昌市阳明路支行	人民币		50,000,000.00
3、中国银行青湖支行	人民币	150,000,000.00	
4、建设银行南昌市铁路支行	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00
5、兴业银行南昌分行	人民币		35,000,000.00
6、兴业银行南昌分行	人民币		221,000,000.00
7、兴业银行南昌分行	人民币		44,000,000.00
二、保证借款合计		150,000,000.00	146,000,000.00
1、上海浦东发展银行	人民币		96,000,000.00
2、农业银行福山支行	人民币		50,000,000.00
3、南昌商业银行李家庄支行	人民币	150,000,000.00	
合计		500,000,000.00	596,000,000.00

注：南昌商业银行李家庄支行1.5亿元借款由江西江中制药（集团）有限责任公司提供连带责任保证；中国银行青湖支行1.5亿元借款系由江西江中制药（集团）有限责任公司提供连带责任保证并由本公司以编号为洪土国用登东2007第469号土地使用权提供抵押担保；其他长期借款2亿元借款由本公司以编号为洪土国用登东2007第469号土地使用权提供抵押担保。

19、长期应付款

<u>项目</u>	<u>期末账面余额</u>	<u>年初账面余额</u>	<u>期限</u>
育林基金	2,416,456.22	2,416,456.22	
环保补助金	261,173.28	261,173.28	
合计	2,677,629.50	2,677,629.50	

20、预计负债

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额	性质、内容
担保预计损失	17,138,672.43		5,138,672.43	12,000,000.00	
合计	17,138,672.43			12,000,000.00	

注：本公司于2000年8月25日与中国工商银行南昌市阳明路支行签订合同号为2000年保字第00007-10号的借款合同，为江西化学纤维厂的400万元贷款提供担保。2005年中国工商银行南昌市阳明路支行起诉江西化纤有限责任公司未还贷款，2005年3月10日，本公司收到江西省南昌市中级人民法院（2005）洪民二初字第16号民事判决书，其裁定如下：①江西化纤有限责任公司在本判决生效之日起十日内向中国工商银行南昌市阳明路支行偿还借款本金394万及截止2004年6月20日的利息1,198,672.43元。2004年6月21日至还清本金之日止的利息，按中国人民银行同期同类贷款逾期罚息计算；②江西青峰纺织有限责任公司在接收南昌市纺织国有资产经营有限责任公司1,822.35万元财产的范围及在接收原江西化学纤维厂127.65万元财产范围内对上述判决第①项所确定的江西化纤有限责任公司债务承担连带清偿责任；③江西纸业股份有限公司对上述第①项的借款本息承担连带清偿责任。江西纸业股份有限公司承担保证责任后，有权向江西化纤有限责任公司追偿。对该事项本公司以前年度已确认预计负债5,138,672.43元，本期抚州法院根据上述判决执行扣款8,263,472.00元（包含本金及逾期利息）。根据上述情况，本期将原确认的预计负债结平，与原确认金额间的差额3,124,799.57元计入当期损益。

21、其他非流动负债

项目	期末账面价值	年初账面价值	性质内容
递延收益	6,122,400.60	7,403,090.13	
合计	6,122,400.60	7,403,090.13	

注：上期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本期收益1,280,689.53元。

22、股本

项目	年初数	发行 新股	送股	本期增减		小计	期末数
				公积金 转股	其他		
一、有限售条件股份	225,020,000.00				-7,146,869.00	-7,146,869.00	217,873,131.00
1、国家持股							-
2、国有法人持股	217,873,131.00					-	217,873,131.00
3、其他内资持股	7,146,869.00				-7,146,869.00	-7,146,869.00	-
其中：							-
境内法人持股	7,146,869.00				-7,146,869.00	-7,146,869.00	-
境内自然人持股							-
4、外资持股							-
其中：							-
境外法持股							-
境外自然人持股							-
二、无限售条件股份	76,050,000.00				7,146,869.00	7,146,869.00	83,196,869.00
1、人民币普通股	76,050,000.00				7,146,869.00	7,146,869.00	83,196,869.00
2、境内上市外资股							-
3、境外上市外资股							-
4、其他							-
已上市流通股份合计	76,050,000.00				7,146,869.00	7,146,869.00	83,196,869.00
三、股份总额	301,070,000.00						301,070,000.00

23、资本公积

项目	年初账面余额	本期增加数	本期减少数	期末账面余额
股本溢价	141,913,925.24			141,913,925.24
其他资本公积	179,244,167.38			179,244,167.38
合计	321,158,092.62			321,158,092.62

24、盈余公积

项 目	年初账面余额	本期增加数	本期减少数	期末账面余额
法定盈余公积	14,379,632.57	12,230,913.57		26,610,546.14
任意盈余公积				
合 计	14,379,632.57			14,379,632.57

25、未分配利润

项 目	本期数	上年数
当年净利润转入	193,537,779.16	175,369,157.27
加：年初未分配利润	-69,619,740.41	-244,988,897.68
减：提取法定盈余公积	12,230,913.57	
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	111,687,125.18	-69,619,740.41

26、营业收入和营业成本

项目	本期数			上年数		
	营业收入	营业成本	营业利润	营业收入	营业成本	营业利润
一、主营						
业务合计	314,035,136.00	124,214,587.59	189,820,548.41	791,950,275.00	423,744,247.84	368,206,027.16
商品房销						
售	314,035,136.00	124,214,587.59	189,820,548.41	791,950,275.00	423,744,247.84	368,206,027.16
二、其他						
业务合计	435,797.00	388,181.42	47,615.58	379,370.69	248,565.47	130,805.22
1、出租						
房屋	315,797.00	231,701.42	84,095.58	234,370.69	40,735.47	193,635.22
2、出售						
车位	120,000.00	156,480.00	-36,480.00	145,000.00	207,830.00	-62,830.00

注1：前五名客户的销售收入总额142,276,100.00元，占公司全部销售收入的45.31%。

注2：本账户本期较上年发生额减少60.31%，主要为受宏观政策及经济形势影响，销量大幅下滑所致。

注3：本期与南昌江中投资有限责任公司发生关联交易，交易金额109,907,306.00元。详见附注八、7、(3)、a所述。

27、营业税金及附加

项目	本期数	上年数	计缴标准
营业税	15,712,980.55	37,640,720.45	5%
土地增值税	50,325,493.07	80,486,249.78	超率累进税率
城市维护建设费	1,098,711.26	3,326,425.46	7%
教育费附加	471,289.44	1,153,656.26	3%
合计	67,608,474.32	122,607,051.95	

28、财务费用

项目	本期发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	556,111.06	1,109,017.94
汇兑损失		
减：汇兑收益		
其他	127,878.98	218,820.52
合计	-428,232.08	-890,197.42

29、资产减值损失

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
一、坏账损失	-437,680.71	-1,020,389.13
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	-437,680.71	-1,020,389.13

30、投资收益

<u>产生投资收益的来源</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
1、股权投资收益	40,293.30	
2、转让股权收益	-772,619.06	-531,424.45
合计	-732,325.76	-531,424.45

注：本公司本期将持有的江西东风药业股份有限公司0.83%的股权转让给江西省外贸资产经营有限公司，此次转让损失为772,619.06元。

31、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
1、非流动资产处置利得合计		1,293.32
其中：固定资产处置利得		1,293.32
无形资产处置利得		
2、债务重组利得	3,725,761.18	4,439,794.57
3、政府补助	1,280,689.53	2,596,909.87
4、业主违约金		21,609.00
5、车位抵债	105,259,770.00	
6、其他	3,121.73	205,811.44
合计	110,269,342.44	7,265,418.20

注1：债务重组利得系根据本公司与债权人签订的债务重组协议，债权人豁免的债务。详见附注十二、1所述。

注2：政府补助收益系财政部对本公司“紫金城”项目可再生能源建筑应用示范补助。

注3：车位抵债系本公司将“紫金城”商业区部分地下车位使用权抵偿欠付本公司母公司江西中制药（集团）有限责任公司债务111,386,000.00元，由此确认的收入。详见附注八、7、(3)、b所述。

32、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
1、非流动资产处置损失合计		
其中：固定资产处置损失		
无形资产处置损失		
2、罚款支出	43,395.95	10,000.00
3、工伤补助		65,741.00
4、索赔支出		300,000.00
5、其他	16,662.00	63,933.79
6、债务重组损失		348,659.12
7、赞助支出	654,400.00	320,000.00
8、捐赠支出	1,000,000.00	
9、担保损失	3,124,799.57	
10、防洪保安基金	16,340.00	17,990.00
合计	4,855,597.52	1,126,323.91

注：担保损失详见附注六、20所述。

33、所得税费用

(1) 所得税费用组成明细如下：

项目	本期数	上年数
一、当期所得税费用		14,573,755.53
二、递延所得税费用		858,840.88
合 计	-	15,432,596.41

(2) 所得税费用与会计利润关系

项目	本期数	上年数
公司利润总额		190,802,094.43
加：应纳税所得额调整数		5,652,332.00
得：本年度应纳税所得额	-	196,454,426.43
所得税税率	25%	33%
得：本年应计所得税额		14,573,755.53
减：税收优惠抵免企业所得税		
加：其他		
本年度应缴企业所得税	-	14,573,755.53

注：所得税费用详见附注十二、2所述。

34、合并现金流量表附注

(1) 合并现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上期数
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	193,524,738.80	175,369,498.02
加：资产减值准备	-437,680.61	-1,020,389.13
固定资产折旧、生产性生物资产折旧	791,103.19	751,632.66
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (减：收益)	-	-1,293.32
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-	-
投资损失（收益以“-”号填列）	732,325.76	531,424.45
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-421,203.10	-86,293.41
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）	-349,923,803.27	203,946,056.03
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	83,281,109.63	-122,804,423.39
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	63,587,468.05	-84,546,404.06
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-8,865,941.55	172,139,807.85
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	68,426,949.90	100,871,326.02
减：现金的期初余额	100,871,326.02	58,509,006.53
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	-32,444,376.12	42,362,319.49

(2) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	本期数	上期数
1、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
取得子公司及其他营业单位的价格		
取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
2、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
处置子公司及其他营业单位的价格		
处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
(3) 现金和现金等价物		
项 目	本期数	上期数
1、现金	68,426,949.90	100,871,326.02
其中：库存现金	10,434.42	26,849.19
可随时用于支付的银行存款	45,678,558.80	81,618,816.70
可随时用于支付的其他货币资金	22,737,956.68	19,225,660.13
2、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3、期末现金及现金等价物余额	68,426,949.90	100,871,326.02
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		

(4) 支付或收到的其他与经营活动、筹资活动、投资活动有关的现金

项 目	本期数	
	收到金额	支付金额
其他与经营活动有关的现金	143,657,066.10	50,585,581.68
其他与筹资活动有关的现金		6,763,500.00
其他与投资活动有关的现金		

注 1：本期收到的其他与经营活动有关的现金主要为：利息收入 557,365.92 元；收到江西江中制药（集团）有限责任公司往来款 137,600,000.00 元；收到其他单位往来款 5,499,700.18 元。

注 2：本期支付的其他与经营活动有关的现金主要为：营业费用中支付的广告费、策划费、销售代理费 17,943,039.64 元；支付房地产备案手续费 960,834.76 元；支付咨询费 200,000.00 元；管理费用中支付的物管费、中介费、办公费、差旅费、劳务费等费用 9,383,964.33 元；支付手续费 128,753.60 元；支付南海华光律师费 3,500,000.00 元；支付南海华光欠款 8,000,000.00 元；抚州人民法院执行扣款 8,263,472.00 元；支付其他单位款项 2,205,517.35 元。

注 3：本期支付的其他与筹资活动有关的现金系支付给银行的财务顾问费。

七、母公司财务报表有关项目附注

1、应收账款

(1) 应收账款账龄

账 龄	金 额	期末余额			年初余额			
		账龄金 额比 例%	计提 比 例%	坏账准备	金 额	账龄金 额比 例%	计提 比 例%	坏账准备
1年以内		0.00	5	0.00	34,205.00	0.11	5	1,710.25
1-2年		0.00	10	0.00	14,749.50	0.05	10	1,474.95
2-3年	14,749.50	0.05	40	5,899.80	534,382.42	1.70	40	213,752.97
3年以上	22,122,242.98	76.37	70	15,485,570.09	23,953,067.17	76.37	70	16,767,147.02
特别坏账 准备	6,828,965.53	23.58	100	6,828,965.53	6,828,965.53	21.77	100	6,828,965.53
合 计	28,965,958.01	100		22,320,435.42	31,365,369.62	100		23,813,050.72

(2) 应收账款风险分类

项 目	2008.12.31			2007.12.31		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大的应收账款	19,047,426.11	65.76%	14,836,306.90	20,854,002.68	66.49%	16,100,910.50
单项金额不重大的应收账款	9,918,531.90	34.24%	7,484,128.52	10,511,366.94	33.51%	7,712,140.22
合 计	28,965,958.01	100%	22,320,435.42	31,365,369.62	100%	23,813,050.72

注 1：单项金额重大定义为 50 万元以上，其他计入单项金额不重大应收款项。

注 2：本账户中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况。

注 3：列示金额列前五名的应收账款其对应的欠款年限、占应收账款总额的比例。

欠款人	金额	欠款年限	占总额比例%	性质
上海高低压阀门厂	2,251,817.64	3年以上	7.77	货款
萍乡市华元贸易有限公司	1,739,683.90	3年以上	6.01	货款
黄石日报印刷厂	1,060,000.00	3年以上	3.66	货款
解放日报报业集团	1,333,177.27	3年以上	4.60	货款
南昌晚报	1,290,860.71	3年以上	4.46	货款
合计	7,675,539.52		26.50	

2、其他应收款

(1) 其他应收款账龄

账 龄	金 额	期末余额			金 额	年初余额		
		账龄金 额比 例%	计提 比 例%	坏账准备		账龄金 额比 例%	计提 比 例%	坏账准备
1年以内	39,560,820.63	34.67	5	1,978,041.03	43,977,380.48	37.60	5	2,198,869.03
1-2年	1,945,151.79	1.70	10	194,515.18	727,278.23	0.62	10	72,727.82
2-3年	344,994.16	0.30	40	137,997.66	3,434,139.01	2.94	40	1,373,655.60
3年以上	18,370,131.92	16.10	70	12,859,092.34	14,935,992.91	12.77	70	10,455,195.04
特别坏账 准备	53,900,000.00	47.23	100	53,900,000.00	53,900,000.00	46.08	100	53,900,000.00
合 计	114,121,098.50	100		69,069,646.21	116,974,790.63	100		68,000,447.49

(2) 其他应收款风险分类

项 目	2008.12.31			2007.12.31		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大的其他应收款	71,126,392.13	62.33%	65,958,474.50	71,126,392.13	60.80%	64,947,132.79
单项金额不重大的其他应收款	42,994,706.37	37.67%	3,111,171.71	45,848,398.50	39.20%	3,053,314.70
合 计	114,121,098.50	100%	69,069,646.21	116,974,790.63	100%	68,000,447.49

注 1：单项金额重大定义为 50 万元以上，其他计入单项金额不重大应收款项。

注 2：本账户中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况；

注 3：列示金额列前五名的应收账款其对应的欠款年限、占其他应收款总额的比例：

欠款人	金额	欠款年限	占应总额比例%	性质
进贤县林业局	2,924,949.44	3年以上	2.56	往来款
海口艺立实业有限公司	3,020,020.00	3年以上	2.65	往来款
江西荟丰纸业有限公司	3,371,139.01	3年以上	2.95	往来款
景德镇江中置业有限责任公司	37,334,437.46	1年以内	32.71	往来款
南海华光	53,900,000.00	3年以上	47.23	往来款
合计	100,550,545.91		88.11	

3、长期股权投资

(1) 被投资单位主要财务信息：

被投资单位名称	注册地	业务性质	持股比例%	表决权比例%	期末净资产总额	本期营业收入	当期净利润
1、景德镇江中置业有限公司	瓷都大道官庄	房地产开发	95	95	1,728,611.72		-260,807.16
2、江西商报文化传播有限公司	南昌市	信息传播,报刊图书发行等	21	21			
3、上海双威科技投资管理有限公司	上海市	投资管理	15	15			
业有限责任公司	南昌市	物业管理	20	20	201,466.48	3,811,225.79	290,013.08

注：子公司景德镇江中置业有限公司目前土地尚未开发、经营。

(2) 采用权益法核算的长期股权投资：

被投资单位名称	初始投资额	期初余额	追加投资额 (减本期转 让额)	被投资单位权 益增减额	期末余额	分得的现金 红利
联营企业						
1、江西商报文化传播有限责任公司	4,620,000.00	363,574.70			363,574.70	
2、南昌江中物 业有限责任公司	100,000.00			40,293.30	40,293.30	
合计	4,720,000.00	363,574.70			403,868.00	

(3) 采用成本法核算的长期股权投资:

被投资单位名称	初始投资额	期初余额	追加投资额(减 本期转让额)	分得的现 金红利	期末余额
一、同一控制下合并取得的 子公司					
1、景德镇江中置业有限公司	1,900,000.00	1,900,000.00			1,900,000.00
二、其他					
1、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
2、东风药业股份有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-1,000,000.00		
合计					

(4) 长期股权投资减值情况:

长期投资减值准备的明细项目如下:

项 目	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
上海双威科技投资管理有限 公司	6,000,000.00			6,000,000.00
江西商报文化传播有限责任 公司	363,574.70			363,574.70
合计	6,363,574.70	-		6,363,574.70

4、营业收入和营业成本

项目	本期数			上年数		
	营业收入	营业成本	营业利润	营业收入	营业成本	营业利润
一、主营业务 合计	314,035,136.00	124,214,587.59	189,820,548.41	545,112,783.72	269,010,463.42	276,102,320.30
房地产收入	314,035,136.00	124,214,587.59	189,820,548.41	545,112,783.72	269,010,463.42	276,102,320.30
二、其他业 务合计	435,797.00	388,181.42	47,615.58	216,166.18	176,324.18	39,842.00
1、出租房 屋	315,797.00	231,701.42	84,095.58	121,166.18	21,194.18	99,972.00
2、出售车 位	120,000.00	156,480.00	-36,480.00	95,000.00	155,130.00	-60,130.00

注1: 前五名客户的销售收入总额142,276,100.00元, 占公司全部销售收入的45.31%。

注2: 本期主营业务收入较上年发生额减少42.33%, 主要为受宏观政策及经济形势影响, 房产销量大幅下滑所致。

注3: 本期与南昌江中投资有限责任公司发生关联交易, 交易金额109, 907, 306. 00元。详见附注八、7、(3)、a所述。

5、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
1、权益法核算收益	40,293.30	
2、转让股权收益	-772,619.06	
3、吸收合并处置收益		97,134,582.85
合计	-732,325.76	97,134,582.85

6、现金流量表附注

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上期数
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	193,771,281.93	254,086,090.43
加：资产减值准备	-423,416.58	-2,874,681.39
固定资产折旧、生产性生物资产折旧	791,103.19	234,322.19
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (减：收益)	-	-1,293.32
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-	-
投资损失（收益以“-”号填列）	732,325.76	-97,134,582.85
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-421,203.10	-945,134.29
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）	-349,897,303.27	146,523,042.52
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	83,281,109.63	-76,380,651.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	63,351,147.90	-55,699,506.10
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-8,814,954.54	167,807,605.27
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	68,422,767.12	100,816,156.23
减：现金的期初余额	100,816,156.23	157,418.74
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	-32,393,389.11	100,658,737.49

(2) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	本期数	上期数
1、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
取得子公司及其他营业单位的价格		
取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
2、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
处置子公司及其他营业单位的价格		
处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

(3) 现金和现金等价物

项 目	本期数	上期数
1、现金	68,422,767.12	100,816,156.23
其中：库存现金	10,434.42	26,849.19
可随时用于支付的银行存款	45,674,376.02	81,563,646.91
可随时用于支付的其他货币资金	22,737,956.68	19,225,660.13
2、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3、期末现金及现金等价物余额	68,422,767.12	100,816,156.23
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		

(4) 支付或收到的其他与经营活动、筹资活动、投资活动有关的现金

项 目	本期数	
	收到金额	支付金额
其他与经营活动有关的现金	143,655,811.24	50,869,937.66
其他与筹资活动有关的现金		6,763,500.00

注 1：本期收到的其他与经营活动有关的现金主要为：利息收入 556,111.06 元；收到江西江中制药（集团）有限责任公司往来款 137,600,000.00 元；收到其他单位往来款 5,499,700.18 元。

注 2：本期支付的其他与经营活动有关的现金主要为：营业费用中支付的广告费、策划费、销售代理费 17,943,039.64 元；支付房地产备案手续费 960,834.76 元；支付咨询费 200,000.00 元；管理费用中支付的物管费、中介费、办公费、差旅费、劳务费等费用 9,383,914.33 元；支付手续费 127,878.98 元；支付南海华光律师费 3,500,000.00 元；支付海南华光款 8,000,000.00 元；抚州人民法院执行扣款 8,263,472.00 元；支付其他单位款项 2,490,797.95 元。

注 3：本期支付的其他与筹资活动有关的现金系支付给银行的财务顾问费。

八、关联方关系及其交易

1、本企业的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本
江西江中制药（集团）有限责任公司	南昌市福州路347号	有限责任	200,000,000.00

2、母公司对本企业的持股比例和表决权比例

单位名称	期初数		本期增加	本期减少	期末数	
	金额	比例			金额	比例
江西江中制药（集团）有限责任公司	217,873,131.00	72.37%			217,873,131.00	72.37%

3、本企业的子公司

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	本企业合计持股比例	本企业合计享有的表决权比例
景德镇江中置业有限责任公司	景德镇	有限责任	2,000,000.00	95%	95%

5、本企业的联营企业

被投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	本期营业收入总额	本期净利润
南昌江中物业有限责任公司	湾里区招贤大道	物业管理	500,000.00	20%	20%	1,105,715.31	904,248.83	3,811,225.79	290,013.08

6、其他的关联方

<u>关联方名称</u>	<u>关联方关系性质</u>
江中药业股份有限公司	同一母公司的子公司
江西本草天工科技有限责任公司	同一母公司的子公司
江西江中制药厂	同一母公司的子公司
江西时商旅游商业运营管理有限公司	同一母公司的子公司
南昌江中投资有限责任公司	同一母公司的子公司

7、关联方交易

(1) 关联方担保

<u>借款方</u>	<u>借款银行名称</u>	<u>担保方</u>	<u>借款金额</u>	<u>担保期限</u>	<u>备注</u>
江西中江地产股份有限公司	中国银行青湖支行	江西江中制药（集团）有限责任公司	50,000,000.00	2008.7.1—2010.7.1	
江西中江地产股份有限公司	中国银行青湖支行	江西江中制药（集团）有限责任公司	100,000,000.00	2008.6.24— 2010.6.24	
江西中江地产股份有限公司	上海浦东发展银行	江西江中制药（集团）有限责任公司	96,000,000.00	2007.9.5—2009.9.5	
江西中江地产股份有限公司	南昌市商业银行	江西江中制药（集团）有限责任公司	150,000,000.00	2008.9.1—2010.8.31	

本公司利用江西江中制药（集团）有限责任公司的信用额度为“紫金城项目”所需资金，以江中集团名义向银行申请借款，并以公司所有的东湖区董家窑 112 号[土地使用证：洪土国用（登东 2007）第 469 号]土地使用权提供抵押担保，该笔借款已全部转入本公司用于房地产项目开发。具体明细如下

<u>借款银行名称</u>	<u>抵押期限</u>	<u>贷款方式</u>	<u>借款金额</u>	<u>备注</u>
中国农业银行	2008.11.29—2009.11.16	土地抵押	20,000,000.00	
中国农业银行	2008.12.9—2009.11.20	土地抵押	42,500,000.00	

本公司分别于 2008 年 9 月 26 日和 2008 年 11 月 20 日与南昌银行李家庄支行签订了两份最高额保证合同，均系为江西江中制药（集团）有限责任公司贷款提供担保。这两份合同最高信用额度为 160,000,000.00 元，江西江中制药（集团）有限责任公司的目前已使用 160,000,000.00 元贷款额度。

(2) 关联方利息

<u>关联方</u>	<u>2008年度</u>	<u>2007年度</u>
江西江中制药（集团）有限责任公司	16,953,862.45	13,180,732.10
合 计	16,953,862.45	13,180,732.10

(3) 报告期内偶发性的关联交易

a、根据公司第四届董事会第二十次会议、2008 年第三次临时股东大会决议，本公司将“紫金城”项目商铺 106 套、建筑面积 6,242.56 平米，销售给南昌江中投资有限责任公司，交易价格 109,907,306.79 元。交易价格按照广东恒信德律资产评估有限公司出具的恒德[2008]赣评字 015 号评估报告对上述交易商铺的评估值确定。

b、根据公司第四届董事会第二十二次会议、2008 年第四次临时股东大会决议，本公司将位于“紫金城”商业区的 1,265 个地下车位使用权，作价 111,386,000.00 元抵偿公司对江西江中制药(集团)有限责任公司的等额债务。上述地下车位使用权价值按照广东恒信德律资产评估公司出具的恒德[2008]赣评字 016 号评估报告对该资产的评估值确定。

(4) 物业管理

a、本公司与南昌江中物业有限责任公司签订“南昌紫金城”样板区物业管理服务协议，委托江中物业对“紫金城”样板房等区域进行物业管理，协议期限自 2008 年 7 月 1 日至 2009 年 6 月 30 日，公司每月向江中物业支付物业管理费 82,188.00 元。

b、本公司与南昌江中物业有限责任公司签订物业管理合同，委托江中物业对公司占用的“江中大厦”部分，进行物业管理，期限自 2008 年 7 月 1 日至 2009 年 7 月 1 日，物业管理费每年 1,327,104.00 元。

(5) 关联方往来

关联方	项目	期末数	占该账 户比例	期初数	占该账 户比例	备注
江西江中制药(集团)有限责任公司	其他应付款	375,995,663.29	83.14%	332,827,800.84	77.92%	往来款
江西江中制药厂	其他应付款	43,115,253.79	9.53%	43,115,253.79	10.09%	往来款

九、或有事项

1、法律诉讼

江西灯泡厂于1993年3月31日与中国工商银行南昌分行签订了一份60万美元的借款合同，江西纸造厂为该笔合同承担担保责任。贷款到期后，灯泡厂没有履行还款义务。因江西造纸厂于1995年改制成为江西纸业有限责任公司，1997年重组后，分别组建了江纸集团和江纸股份。2000年6月28日，省工行将上述债权转让给华融公司。2003年6月3日，华融公司就此向江西省南昌市中级人民法院提起诉讼，要求本公司及江纸集团对上述借款本金承担连带清偿责任。2003年8月26日，江西省南昌市中级人民法院以(2003)洪民二初字第119号作出判决，判决江纸集团及江纸股份共同对该笔债务中的55万美元共同承担连带清偿责任。目前，南昌市中级人民法院对上述案件已裁定再审。

2、贷款担保

(1) 本公司与南昌银行李家庄支行签订了两份最高额保证合同，为江西江中制药（集团）有限责任公司贷款提供担保。这两份合同最高信用额度为1.6亿元。与农业银行签订抵押合同为江西江中制药（集团）有限责任公司贷款6,250万元提供担保。上述担保事项详见附注八、7、(1)所述。

(2) 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247,574,000.00元，其中：工商银行39,378,000.00元，建设银行6,210,000.00元，兴业银行63,837,000.00元，招商银行2,949,000.00元，中国银行131,740,000.00元，浦发银行3,160,000.00元，江西省住房公积金管理中心300,000.00。

除以上披露事项外截止2008年12月31日，公司无需披露的其他或有事项。

十、承诺事项

截止2008年12月31日，公司无需披露的承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

本公司于2009年1月22日向中国交通银行南昌分行贷款5,000.00万元，贷款期限为2009年1月22日至2011年1月18日，贷款利率5.67%。此笔贷款是由本公司的子公司景德镇江中置业有限责任公司持有的吕蒙乡官村土地提供抵押担保，并由本公司母公司江西江中制药（集团）有限责任公司提供连带责任保证。

截止2009年3月4日，公司无其他需披露的资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

1、债务重组

(1) 本公司与江山富达化工有限公司签订债务重组协议，约定本公司以货币资金65,000.00元偿还其债务79,614.56元，该协议已执行完毕，本期确认债务重组收益14,614.56元。

(2) 本公司与南海华光装饰板材有限公司清算组签订债务重组协议，约定本公司以货币资金8,000,000.00元偿还其债务15,211,146.62元，并支付广东法正承律师事务所代理费3,500,000.00元，该协议已执行完毕，本期确认债务重组收益3,711,146.62元。

2、以前年度亏损弥补

根据江西省地方税务局2007年4月4日赣地税办抄字[2007]32号抄告单的规定，本公司可用吸收合并江西江中置业有限责任公司后产生的利润弥补原江西纸业股份公司重组前的亏损。原江西纸业股份公司按照企业所得税法税前调整的规定，未弥补的亏损额为396,082,579.28元，上述亏损额业经南昌恒诚合伙税务师事务所出具的南恒审字2007(001)号应纳税所得额审核报告审核验证。本年度依据

南昌普信和泽税务师事务所有限责任公司出具的赣普和税鉴字（2009）第020号企业所得税汇算清缴纳税申报鉴证报告的鉴证结果，本期弥补以前年度亏损202,951,494.96元。

3、购买“紫金城”商铺的业主均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。江西时商旅游商业运营管理有限公司系江西江中（制药）集团有限责任公司的全资子公司，设立于2006年11月10日，注册资本1,000万元。

十三、补充资料

1、净资产收益率和每股收益

报告期利润	本期数				上期数			
	净资产收益率%		每股收益（元）		净资产收益率%		每股收益（元）	
	全面摊薄	加权平均	基本每 股收益	稀释每 股收益	全面摊薄	加权平均	基本每 股收益	稀释每 股收益
归属于公司普通股股东的净利润	25.45	29.16	0.64	0.64	30.93	36.59	0.58	0.58
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.28	7.20	0.16	0.16	29.03	34.34	0.55	0.55

2、非经常性损益项目

非经常性损益项目	本期金额	上期金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-772,619.06	-530,131.13
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	1,280,689.53	2,596,909.87
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		
因不可抗力因素计提的资产减值准备		
债务重组损益	3,725,761.10	4,091,135.45
企业重组费用		
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	-3,124,799.57	
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	103,532,093.86	-550,244.35
其他符合非经常性损益定义的损益项目	41,127,366.69	5,155,611.02
所得税影响数		
少数股东损益影响数		
合计	145,768,492.55	10,763,280.86

注1：其他营业外收入和支出金额主要系关联交易车位抵债收入详见附注八、7、(3)、b所述。

注2：其他符合非经常性损益定义的损益项目系关联交易销售“紫金城”部分商铺所产生的损益，详见附注八、7、(3)、a所述。

十二、备查文件目录

- 1、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
- 2、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
- 3、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：董全臣

江西中江地产股份有限公司

二00九年三月五日

江西中江地产股份有限公司独立董事

关于公司对外担保情况的专项说明及独立意见

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发【2003】56号）、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发【2005】120号）、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》（证监发【2001】102号）及《公司章程》的有关规定，我们作为公司的独立董事，在对报告期内公司对外担保情况进行认真核查后，发表独立意见如下：

截止2008年12月31日，公司对外担保总额为人民币23,450万元，占公司最近一期经审计净资产的30.83%，具体担保情况如下：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起止日	担保 类型	担保是否已 经履行完毕	是否为关 联方担保
江西中江地产 股份有限公司	江西江中制药 (集团)有限 责任公司	2,000	2008年11月29日至 2009年11月17日	抵押担保	否	是
		4,250	2008年12月9日至 2009年11月20日			
江西中江地产 股份有限公司	江西江中制药 (集团)有限 责任公司	10,000	2008年9月28至 2009年9月27日	连带责 任担保	否	是
		6,000	2008年11月20日至 2009年11月19日			
江西中江地产 股份有限公司	江西青峰纺织 公司	600	2001年5月17日至 2002年5月17日	连带责 任担保	否	否
江西中江地产 股份有限公司	江西青峰纺织 公司	600	2001年9月21日至 2002年9月21日	连带责 任担保	否	否
报告期内担保发生额合计(万元)						22,250
报告期末担保余额合计(万元)						23,450

我们认为，公司严格按照法律、行政法规、规章及《公司章程》的规定控制风险，严格规范对外担保行为。公司对外担保行为的决策程序合法合规，未损害全体股东的利益。

除上述情况外，报告期内，公司未对控股股东、控股子公司及其它关联方提供其他担保。

独立董事：

江西中江地产股份有限公司董事会
二00九年三月五日