

**深圳香江控股股份有限公司**

**600162**

**2010 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 .....  | 4   |
| 四、 股本变动及股东情况 .....    | 5   |
| 五、 董事、监事和高级管理人员 ..... | 10  |
| 六、 公司治理结构 .....       | 15  |
| 七、 股东大会情况简介 .....     | 20  |
| 八、 董事会报告 .....        | 21  |
| 九、 监事会报告 .....        | 32  |
| 十、 重要事项 .....         | 33  |
| 十一、 财务会计报告 .....      | 43  |
| 十二、 备查文件目录 .....      | 126 |

## 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) 立信大华会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 公司负责人姓名           | 翟美卿 |
| 主管会计工作负责人姓名       | 董涛  |
| 会计机构负责人（会计主管人员）姓名 | 邹文红 |

公司负责人翟美卿、主管会计工作负责人董涛及会计机构负责人（会计主管人员）邹文红声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 二、公司基本情况

(一) 公司信息

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| 公司的法定中文名称   | 深圳香江控股股份有限公司                      |
| 公司的法定中文名称缩写 | 香江控股                              |
| 公司的法定英文名称   | Shenzhen HeungKong Holding Co.Ltd |
| 公司的法定英文名称缩写 | HKHC                              |
| 公司法定代表人     | 翟美卿                               |

(二) 联系人和联系方式

|      |                        |                         |
|------|------------------------|-------------------------|
|      | 董事会秘书                  | 证券事务代表                  |
| 姓名   | 谢郁武                    | 朱兆龙                     |
| 联系地址 | 广州市番禺区迎宾路锦绣香江花园香江控股办公楼 | 广州市番禺区迎宾路锦绣香江花园香江控股办公楼  |
| 电话   | 020-34821006           | 020-34821006            |
| 传真   | 020-34821008           | 020-34821008            |
| 电子信箱 | xieyuwu@hkhc.com.cn    | zhuzhaolong@hkhc.com.cn |

## (三) 基本情况简介

|           |                               |
|-----------|-------------------------------|
| 注册地址      | 深圳市罗湖区宝安南路 1054 号湖北宝丰大厦 608 室 |
| 注册地址的邮政编码 | 518001                        |
| 办公地址      | 广州市番禺区迎宾路锦绣香江花园香江控股办公楼        |
| 办公地址的邮政编码 | 511442                        |
| 公司国际互联网网址 | Http://www.hkhc.com.cn        |
| 电子信箱      | hkhc@hkhc.com.cn              |

## (四) 信息披露及备置地点

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| 公司选定的信息披露报纸名称       | 《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》 |
| 登载年度报告的中国证监会指定网站的网址 | Http://www.see.com.cn  |
| 公司年度报告备置地点          | 香江控股办公楼董事会办公室          |

## (五) 公司股票简况

| 公司股票简况 |         |      |        |         |
|--------|---------|------|--------|---------|
| 股票种类   | 股票上市交易所 | 股票简称 | 股票代码   | 变更前股票简称 |
| A 股    | 上海证券交易所 | 香江控股 | 600162 | 山东临工    |

## (六) 其他有关资料

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| 公司首次注册登记日期      | 1994 年 1 月 30 日   |  |
| 公司首次注册登记地点      | 临沂地区工商行政管理局   |  |
| 首次变更            | 公司变更注册登记日期  | 2006 年 12 月 15 日                       |
|                 | 公司变更注册登记地点  | 深圳市罗湖区宝安南路 1054 号湖北宝丰大厦 608 室<br>(变更后) |
|                 | 企业法人营业执照注册号   | 440301103050934                        |
|                 | 税务登记号码  | 440300267146826                        |
|                 | 组织机构代码  | 26714682-6                             |
| 公司聘请的会计师事务所名称   | 立信大华会计师事务所有限公司  |  |
| 公司聘请的会计师事务所办公地址 | 深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 B 座 11 楼  |  |
| 公司其他基本情况        | 深圳香江控股股份有限公司(原名“山东临沂工程机械股份有限公司”、“山东香江控股股份有限公司”),于 1994 年成立,并于 1998 年在上海证券交易所上市(股票代码 600162)。控股股东为南方香江集团有限公司。公司主营业务为商贸地产及住宅地产的开发与建设、销售与租赁。2006 年 12 月 15 日,公司办理了变更登记手续,公司名称由“山东香江控股股份有限公司”变更为“深圳香江控股股份有限公司”,公司注册地址由“山东临沂市金雀山路 17 号”变更为“深圳市罗湖区宝安北路笋岗十号四楼 4106 室”。2008 年 12 月 11 日,公司注册地址变更为“深圳市罗湖区宝安南路 1054 号湖北宝丰大厦 608 室”。 |  |

## 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                    | 367,532,604.89  |
| 利润总额                    | 372,315,335.42  |
| 归属于上市公司股东的净利润           | 144,013,386.32  |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 126,086,215.59  |
| 经营活动产生的现金流量净额           | -109,986,365.83 |

## (二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

| 项目  | 金额            |
|---|---------------|
| 非流动资产处置损益   | 11,864,865.63 |
| 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）   | 1,850,000.00  |
| 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 | 338,897.82    |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出  | 5,417,127.16  |
| 所得税影响额  | -2,110,195.77 |
| 少数股东权益影响额（税后）   | 566,475.89    |
| 合计  | 17,927,170.73 |

## (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

| 主要会计数据                 | 2010 年           | 2009 年           | 本期比上年同期增减(%)   | 2008 年           |
|------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| 营业收入                   | 1,918,920,172.16 | 2,167,916,628.10 | -11.49         | 1,969,979,329.50 |
| 利润总额                   | 372,315,335.42   | 523,687,651.00   | -28.91         | 499,778,463.67   |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 144,013,386.32   | 255,577,400.93   | -43.65         | 210,743,783.71   |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 126,086,215.59   | 243,548,863.63   | -48.23         | 210,133,564.04   |
| 经营活动产生的现金流量净额          | -109,986,365.83  | 470,902,328.14   | -123.36        | -374,553,323.93  |
|                        | 2010 年末          | 2009 年末          | 本期末比上年同期末增减(%) | 2008 年末          |
| 总资产                    | 7,325,176,184.38 | 6,120,541,955.22 | 19.68          | 5,377,195,262.08 |
| 所有者权益（或股东权益）           | 1,373,386,912.31 | 1,346,719,870.08 | 1.98           | 1,090,316,287.40 |

| 主要财务指标                   | 2010 年      | 2009 年      | 本期比上年同期增<br>减(%)   | 2008 年  |
|--------------------------|-------------|-------------|--------------------|---------|
| 基本每股收益 (元 / 股)           | 0.19        | 0.33        | -42.42             | 0.27    |
| 稀释每股收益 (元 / 股)           | 0.19        | 0.33        | -42.42             | 0.27    |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股) | 0.16        | 0.32        | -50.00             | 0.27    |
| 加权平均净资产收益率 (%)           | 10.46       | 20.98       | 减少 10.52 个百分点      | 21.40   |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%) | 9.16        | 19.99       | 减少 10.83 个百分点      | 21.33   |
| 每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)  | -0.14       | 0.61        | -122.95            | -0.49   |
|                          | 2010 年<br>末 | 2009 年<br>末 | 本期末比上年同期<br>末增减(%) | 2008 年末 |
| 归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)  | 1.79        | 1.75        | 2.29               | 1.42    |

#### 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    | 406,115,339 | 52.89  |               |    |       |    |    | 406,115,339 | 52.89  |
| 1、国家持股       |             |        |               |    |       |    |    |             |        |
| 2、国有法人持股     |             |        |               |    |       |    |    |             |        |
| 3、其他内资持股     |             |        |               |    |       |    |    |             |        |
| 其中：境内非国有法人持股 | 406,115,339 | 52.89  |               |    |       |    |    | 406,115,339 | 52.89  |
| 境内自然人持股      |             |        |               |    |       |    |    |             |        |
| 4、外资持股       |             |        |               |    |       |    |    |             |        |
| 其中：境外法人持股    |             |        |               |    |       |    |    |             |        |
| 境外自          |             |        |               |    |       |    |    |             |        |

|             |             |        |  |  |  |  |  |             |        |
|-------------|-------------|--------|--|--|--|--|--|-------------|--------|
| 然人持股        |             |        |  |  |  |  |  |             |        |
| 二、无限售条件流通股份 | 361,697,280 | 47.11  |  |  |  |  |  | 361,697,280 | 47.11  |
| 1、人民币普通股    | 361,697,280 | 47.11  |  |  |  |  |  | 361,697,280 | 47.11  |
| 2、境内上市的外资股  |             |        |  |  |  |  |  |             |        |
| 3、境外上市的外资股  |             |        |  |  |  |  |  |             |        |
| 4、其他        |             |        |  |  |  |  |  |             |        |
| 三、股份总数      | 767,812,619 | 100.00 |  |  |  |  |  | 767,812,619 | 100.00 |

## 2、限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

## (二) 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 |
|-------------|-----------|---------|-------------|------------|-------------|--------|
| 股票类         |           |         |             |            |             |        |
| 股票          | 2008年3月6日 | 10.32   | 143,339,544 | 2008年3月12日 | 143,339,544 |        |

根据公司 2007 年 8 月 13 日召开的 2007 年第二次临时股东大会决议，并经 2008 年 1 月 18 日中国证券监督管理委员会证监许可（2008）83 号《关于核准豁免南方香江集团有限公司要约收购深圳香江控股股份有限公司股份义务的批复》、证监许可（2008）80 号《关于核准深圳香江控股股份有限公司向南方香江集团有限公司发行新股购买资产的批复》的批准，同意本公司向特定对象南方香江发行 143,339,544 股人民币普通股，每股面值为 1.00 元，用于购买南方香江持有的广州番禺锦江房地产有限公司 51% 股权、保定香江好天地房地产开发有限公司 90% 股权、成都香江家具产业投资发展有限公司 100% 股权、天津市华运商贸物业有限公司 20% 股权和增城香江房地产有限公司 90% 股权。公司于 2008 年 3 月 6 日向南方香江定向发行 143,339,544 股人民币普通股，每股面值为人民币 1 元，认购价格为每股人民币 10.32 元，该次发行后注册资本变更为人民币 529,525,944.00 元。该次股本变更已经广东大华德律会计师事务所（现更名为立信大华会计师事务所）以深华验字（2008）21 号验资报告验证。

### 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                     |              |         |             | 71,163 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        |
| 南方香江集团有限公司                   | 境内非国有法人      | 52.89   | 406,115,339 |           | 406,115,339 | 质押<br>376,000,000 |
| 中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金      | 未知           | 1.28    | 9,800,000   |           |             | 未知                |
| 海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户       | 未知           | 0.25    | 1,923,200   |           |             | 未知                |
| 乔晓辉                          | 未知           | 0.25    | 1,893,443   |           |             | 未知                |
| 上海嘉诚投资管理有限公司                 | 未知           | 0.23    | 1,785,301   |           |             | 未知                |
| 张洪涛                          | 未知           | 0.22    | 1,653,285   |           |             | 未知                |
| 中国工商银行股份有限公司—汇添富上证综合指数证券投资基金 | 未知           | 0.21    | 1,612,145   |           |             | 未知                |
| 高大宝                          | 未知           | 0.21    | 1,586,900   |           |             | 未知                |
| 广州市鼎润投资管理有限公司                | 未知           | 0.21    | 1,582,319   |           |             | 未知                |
| 郑彩莲                          | 未知           | 0.21    | 1,579,600   |           |             | 未知                |
| 前十名无限售条件股东持股情况               |              |         |             |           |             |                   |
| 股东名称                         | 持有无限售条件股份的数量 |         | 股份种类及数量     |           |             |                   |
| 中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金      | 9,800,000    |         | 人民币普通股      | 9,800,000 |             |                   |
| 海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户       | 1,923,200    |         | 人民币普通股      | 1,923,200 |             |                   |
| 乔晓辉                          | 1,893,443    |         | 人民币普通股      | 1,893,443 |             |                   |
| 上海嘉诚投资管理有限公司                 | 1,785,301    |         | 人民币普通股      | 1,785,301 |             |                   |
| 张洪涛                          | 1,653,285    |         | 人民币普通股      | 1,653,285 |             |                   |
| 中国工商银行股份有限公司—汇添富上证综合指数证券投资基金 | 1,612,145    |         | 人民币普通股      | 1,612,145 |             |                   |
| 高大宝                          | 1,586,900    |         | 人民币普通股      | 1,586,900 |             |                   |
| 广州市鼎润投资管理有限公司                | 1,582,319    |         | 人民币普通股      | 1,582,319 |             |                   |



|                  |  |        |           |
|------------------|--|--------|-----------|
| 郑彩莲              | 1,579,600  | 人民币普通股 | 1,579,600 |
| 王振花              | 1,502,273  | 人民币普通股 | 1,502,273 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 公司未知前十大无限售条件股东的关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 |        |           |

## 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  | 南方香江集团有限公司 | 406,115,339  | 2011年3月6日      | 406,115,339 | 公司于 2007 年向大股东南方香江发行股份购买其旗下优质资产，大股东南方香江承诺此次发行新股完成后，南方香江将持有香江控股股份数合计为 280,079,544 股（包括此次发行前南方香江持有的香江控股 136,740,000 股股份以及本次发行新增之 143,339,544 股股份）。另根据公司 2008 年第二次临时股东大会决议，公司实施了 2008 年中期利润分配及资本公积金转增股本方案，增加有限售条件股份 126,035,795。两项合计南方香江持有 406,115,339 股有限售条件的股份，于 2011 年方可上市交易。 |

## 2、控股股东及实际控制人情况

## (1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

法人控股股东情况：南方香江集团有限公司，法定代表人为翟美卿，注册资本 600,000,000 元，1994 年 1 月 19 日成立，经营范围：项目投资、策划及企业管理咨询（以上各项不含限制项目）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；计算机软硬件的技术开发；家具的生产（生产场地另行申报）。

法人实际控制人情况：香江集团有限公司，法定代表人为翟美卿，注册资本 325,000,000 元，1993 年 7 月 2 日成立，经营范围：项目投资；策划；企业经营管理；批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）。

## (2) 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

|             |  |
|-------------|--|
| 名称          | 南方香江集团有限公司   |
| 单位负责人或法定代表人 | 翟美卿  |
| 成立日期        | 1994 年 1 月 19 日  |
| 注册资本        | 600,000,000  |
| 主要经营业务或管理活动 | 项目投资、策划及企业管理咨询（以上各项不含限制项目）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；计算机软硬件的技术开发；家具的生产（生产场地另行申报）。 |

(3) 实际控制人情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| 名称          | 香江集团有限公司                |
| 单位负责人或法定代表人 | 翟美卿                     |
| 成立日期        | 1993 年 7 月 2 日          |
| 注册资本        | 325,000,000             |
| 主要经营业务或管理活动 | 项目投资、策划，企业经营管理；批发和零售贸易。 |

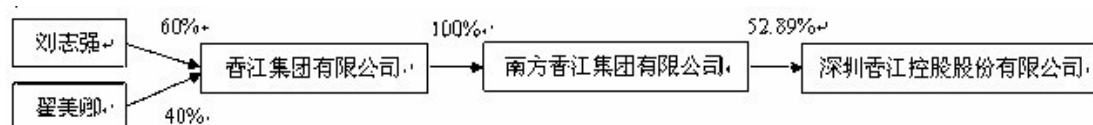
○ 自然人

|                |   |
|----------------|---|
| 姓名             | 刘志强，翟美卿   |
| 国籍             | 中国  |
| 是否取得其他国家或地区居留权 | 是   |
| 最近 5 年内的职业及职务  | <p>刘志强职业：企业投资、经营管理。职务：全国政协委员、全国工商联副主席、中国光彩事业促进会副会长、中华红丝带基金副理事长。</p> <p>翟美卿职业：企业投资、经营管理。职务：2003 年至今任香江集团董事长、香江控股董事长、南方香江集团董事长、金海马集团董事长。主要担任的社会职务有：全国妇联常委、中国产业发展促进会副会长、广东省政协常委、深圳市政协常委、广东省妇联副主席、广东省工商联副主席、广东省女企业家协会会长、香江社会救助基金会执行理事长。</p> |

(4) 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。

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

截止本报告期末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、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

| 姓名  | 职务        | 性别 | 年龄 | 任期起始日期     | 任期终止日期     | 年初持股数 | 年末持股数 | 变动原因 | 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 |
|-----|-----------|----|----|------------|------------|-------|-------|------|------------------------|-----------------------|
| 翟美卿 | 董事长       | 女  | 47 | 2010年4月17日 | 2013年4月17日 |       |       |      | 225                    | 否                     |
| 修山城 | 董事、总经理    | 男  | 46 | 2010年4月17日 | 2013年4月17日 |       |       |      | 193.9                  | 否                     |
| 琚长征 | 董事、常务副总经理 | 男  | 46 | 2010年4月17日 | 2013年4月17日 |       |       |      | 40.8                   | 否                     |
| 陈志高 | 董事、副总经理   | 男  | 55 | 2010年4月17日 | 2013年4月17日 |       |       |      | 109.2                  | 否                     |
| 顾宝炎 | 独立董事      | 男  | 66 | 2010年4月17日 | 2013年4月17日 |       |       |      | 5.64                   | 否                     |
| 魏明海 | 独立董事      | 男  | 47 | 2010年4月17日 | 2013年4月17日 |       |       |      | 5.64                   | 否                     |
| 黄楷胤 | 独立董事      | 男  | 47 | 2010年4月17日 | 2013年4月17日 |       |       |      | 5.64                   | 否                     |
| 庄灿明 | 监事会主席     | 男  | 42 | 2010年4月17日 | 2013年4月17日 |       |       |      | 3.2                    | 是                     |
| 李少珍 | 监事        | 女  | 53 | 2010年4月17日 | 2013年4月17日 |       |       |      | 2.8                    | 是                     |
| 林慧  | 监事        | 女  | 35 | 2010年4月17日 | 2013年4月17日 |       |       |      | 16.08                  | 否                     |
| 朱圣涛 | 监事        | 男  | 32 | 2010年4月17日 | 2013年4月17日 |       |       |      | 20.42                  | 否                     |
| 谢郁武 | 副总经理兼董秘   | 男  | 43 | 2010年4月17日 | 2013年4月17日 |       |       |      | 88.8                   | 否                     |
| 翁太玮 | 副总经理      | 女  | 37 | 2010年4月17日 | 2013年4月17日 |       |       |      | 72.02                  | 否                     |
| 刘轲  | 副总经理      | 女  | 52 | 2010年9月29日 | 2013年4月17日 |       |       |      | 8.67                   | 否                     |
| 董涛  | 财务总监      | 男  | 37 | 2010年4月17日 | 2013年4月17日 |       |       |      | 36.24                  | 否                     |

|     |       |   |    |            |            |  |  |  |       |   |
|-----|-------|---|----|------------|------------|--|--|--|-------|---|
| 谢春林 | 总经理助理 | 男 | 36 | 2010年4月17日 | 2013年4月17日 |  |  |  | 85.88 | 否 |
| 陆国军 | 总经理助理 | 男 | 39 | 2010年4月17日 | 2013年4月17日 |  |  |  | 58.6  | 否 |
| 范菲  | 总经理助理 | 女 | 41 | 2010年4月17日 | 2013年4月17日 |  |  |  | 19.92 | 否 |

备注说明：

据长征先生自 2010 年 5 月起从公司领取薪酬；范菲女士自 2010 年 1 月起从公司领取基本工资；独立董事顾宝炎先生、魏明海先生、黄楷胤先生均自 2010 年 4 月担任独立董事之日起从公司领取津贴。

翟美卿：美国杜兰大学管理学硕士，现任香江集团董事长，香江控股董事长、南方香江集团董事长、金海马集团董事长。兼任全国妇联常委、中国产业发展促进会副会长、广东省政协常委、深圳市政协常委、广东省妇联副主席、广东省工商联副主席、广东省女企业家协会会长、香江社会救助基金会执行理事长。

修山城：1965 年 12 月生，1987 年毕业于广西大学。1987 年至 1992 年任广东省对外经济发展总公司业务经理；1992 年至 1993 年任广东省金茂贸易总公司副总经理；1994 年至今任香江集团有限公司董事、南方香江集团有限公司董事；2003 年至今任本公司董事兼总经理。

据长征：1965 年 5 月生，工程师、高级经济师；1987 年毕业于天津大学；1987 年至 1993 年任国家机电部第五设计研究院工程师；1993 年至 2000 年先后在中山富盈房地产公司、雅居乐房地产公司、南海吉鸿房地产公司等任总工程师副总经理、常务副总经理；2000 年至 2010 年 3 月份在香江集团有限公司工作、任南方香江集团有限公司常务副总裁；2006 年 11 月至今任本公司董事。2010 年 4 月至今担任本公司常务副总经理。

陈志高：1956 年 9 月生，高级工程师，1982 年 2 月毕业于广州华南理工大学；1982 年至 1984 年在北京纺织工业部设计院工作；1984 年至 1996 年任广东省城乡规划设计院工程师；1996 年至 2001 年任广东省城规建设监理公司总经理；2001 年至 2002 年任海南南部建材广场有限公司副总经理；2002 年至今任聊城香江光彩大市场有限公司副总经理；2003 年 12 月至今任本公司副总经理，2006 年 11 月至今任本公司董事。

顾宝炎：1945 年 4 月生，现任上海理工大学管理学院管理学教授，博士生导师、中国管理现代化研究会理事、上海市经济学会理事、上海市学位委员会工商管理学科评议组成员、上海理工大学学术委员会委员、上海理工大学管理学院学术委员会委员、上海理工大学管理学院学位委员会委员、上海理工大学工商管理教育（MBA）中心主任、上海理工大学国际商务研究中心主任。主要研究方向为管理基础理论、工商管理、服务经营管理、企业组织与行为研究、战略管理、人力资源管理。1981 年至 2000 年任职于中山大学管理学院，1988 年至 1996 年任中山大学管理学院副院长，1996 年至 2000 年任中山大学管理学院院长；1984 年至 1986 年担任美国洛杉矶加州大学(UCLA)访问学者；1992 年至 1993 年任美国富布赖特(Fulbright) 访问学者（中国组组长），并获美国俄亥俄州鲍林格林大学(BGSU) 博士后证书；1993 年至 1996 年任霍英东基金南沙办事处副主任，南沙开发建设有限公司副总经理。2001 年起至今，在上海理工大学任教，2002 年至 2006 年任上海理工大学工商管理学院院长。2010 年 4 月 17 日至今担任公司独立董事。

魏明海：获美国杜兰（Tulane）大学 MBA 和厦门大学经济学博士学位。曾在美国卡内基梅隆（Carnegie Mellon）大学做 Fulbright 高级研究学者。现任中山大学校长助理、会计学教授、博士生导师，兼任中山大学产业集团董事长和中山大学达安基因股份公司董事，财政部中国企业内部控制标准委员会委员，中国会计学会常务理事，保利地产、粤高速和广州控股独立董事。曾经担任中山大学会计学系主任、管理学院副院长和院长。目前主要从事投资者保护、财务与投资、公司治理和会计信息等领域的研究。先后承担国家自然科学基金重点项目及国家社科基金项目、教育部和财政部重点项目达 11 项。在国内外发表学术论文 100 余篇，出版著作和教材 11 部，获教育部第三、五届中国高校人文社会科学优秀成果奖、教育部高校青年教师奖、广东省五四青年奖章、广东省哲学社会科学优秀成果奖等。2010 年 4 月 17 日至今担任公司独立董事。

黄楷胤：获荷兰特文特大学博士学位、荷兰玛斯特立赫特管理学院工商管理硕士、北京航空航天大学学士学位。曾任职于荷兰 KH 集团有限公司管理成员及董事，荷兰特文特大学、荷兰埃恩霍芬理工大学、荷兰电子商务研究与应用中心研究员。现任华南师范大学经济与管理学院经济学教授、博士生导师、MPA 导师，华南师范大学创业学院大学城分院副院长，华南师范大学 MBA 领导小组成员、MBA 教育中心委员、MBA 教学指导委员会委员、工商管理硕士专业学位评定分委员会委员，华南师范大学电子商务创新研发中心主任。兼任深圳市资福药业有限公司外部董事、美国 PRESTON 大学管理教授。2010 年 4 月 17 日至今担任公司独立董事。

庄灿明：毕业于新加坡国立大学，工商管理学硕士。1995 年至 1999 年在福建省司法厅任副主任科员；1999 年至 2002 年在新加坡中华总商会担任培训执行官；2002 年至今在香江集团任职，历任培训经理、人事部经理、人力资源部经理、人力资源部高级经理兼资源能源事业部副总裁，2008 年 10 月 13 日至今任本公司监事会监事，2010 年 4 月 17 日至今任本公司监事会主席。

李少珍：毕业于广州市中山大学会计学专业。1991 年至 2000 年任香港新宝利投资有限公司财务部经理；2000 年至 2002 年任广州番禺锦江房地产有限公司财务部经理；2002 年至今任南方香江集团有限公司财务部经理；2003 年至 2010 年 4 月 16 日任本公司监事会主席；2010 年 4 月 17 日至今任本公司监事。

林慧：1996 年毕业于南华工商学院，国际贸易大专，2000 年毕业于广东省委党校，经济管理专业，本科学历；1996 年至 1999 年南华工商学院法律系秘书，1999 年至 2004 年任广东乔鑫教育发展有限公司行政部经理，2004 年至 2009 年 6 月任香江集团行政部经理，2009 年 7 月至今任本公司行政部高级经理。2007 年 4 月 6 日至今担任公司监事。

朱圣涛：2001 年毕业于武汉大学法学院，法学专业。2001 年 8 月至 11 月任武汉友合律师事务所律师助理；2001 年至 2007 年就职于广东新南方集团有限公司，先后任法律部经理助理、经理；2007 年至今就职于深圳香江控股股份有限公司，先后任法律部高级法务专员、经理。从 2008 年 8 月 11 日至今担任公司监事。

谢郁武：毕业于复旦大学。1994 年至今先后任香江集团有限公司法律部顾问、广州番禺锦江房地产有限公司副总经理、聊城香江光彩大市场有限公司总经理；2003 年至 2010 年 4 月

份任本公司董事兼副总经理，2008 年 9 月至今任本公司副总经理兼董事会秘书。

翁太玮：毕业于暨南大学英语专业，香港浸会大学 MBA，1993 年入职香江集团有限公司，2001 年至 2008 年 5 月任南方香江集团有限公司副总裁，2006 年 11 月至 2008 年 8 月任本公司监事，2008 年 9 月 26 日至今任本公司副总经理。

刘轲：1959 年 10 月 23 日出生，1994 年毕业于南京航空航天大学获管理工程专业硕士学位。1979 年 12 月至 1989 年 6 月贵州风雷军械制造厂工作；1994 年 9 月至 1995 年 5 月新加坡长堤公司广州分公司工作；1995 年 6 月入职香江集团有限公司，担任人事及行政部经理等职务；2002 年至 2010 年 8 月，任职于金海马集团副总裁。从 2010 年 9 月 29 日至今担任公司副总经理。

董涛：1974 年 9 月出生，山东经济学院（会计系）本科毕业，亚洲（澳门）公开大学 MBA，中国注册会计师、中国注册税务师。2003 年 7 月至 2004 年 7 月任山东光大会计师事务所有限公司出资人、分所副所长；2004 年 7 月至 2006 年 3 月任山东莱新铁矿有限公司财务经理、财务总监；2006 年 3 月至 2008 年 3 月任天津华运商贸物业有限公司财务总监；2008 年 3 月至 12 月任深圳香江控股股份有限公司财务部总经理，2008 年 12 月至今任本公司财务总监。

谢春林：新疆石河子大学经贸学院会计系经济学学士，中南财经政法大学国民经济管理专业硕士研究生，1998 年至 2002 年在金海马集团工作，任工程部经理、拓展部经理，2002 年至 2006 年 9 月担任南方香江集团总裁助理兼拓展部总经理职务，2006 年 10 月至今担任本公司拓展部总经理，2006 年 12 月至今担任本公司总经理助理。

陆国军：1992 年毕业于南昌陆军学院军械专业，现就读于武汉理工大学 MBA 专业。1998 年至 2001 年任香江集团深圳香江装饰大市场及香江装饰广场总经理；2001 年至 2007 年任南方香江集团有限公司总裁助理；2004 年至 2008 年 8 月任本公司监事；2007 年至今任本公司商业营销中心总监。2010 年 4 月 17 日任本公司总经理助理。

范菲：毕业于湖南师范大学教育系，大学本科学历，教育学学士。2000 年至 2004 年 7 月任南方香江集团行政部经理，2004 年 8 月至 2005 年 12 月任香江集团行政部经理，2006 年 1 月至 2009 年 12 月任香江集团总裁办公室高级经理，2010 年 4 月 17 日至今任本公司总经理助理，分管内控部和总裁办。

## (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 |
|-----|------------|-------|--------|--------|----------|
| 翟美卿 | 南方香江集团有限公司 | 董事长   |        |        | 否        |
| 修山城 | 南方香江集团有限公司 | 董事    |        |        | 否        |
| 李少珍 | 南方香江集团有限公司 | 财务总监  |        |        | 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 |
|-----|---------------|--------------------|--------|--------|----------|
| 翟美卿 | 香江集团有限公司      | 董事长、总裁             |        |        | 否        |
| 翟美卿 | 深圳金海马集团有限公司   | 董事长                |        |        | 否        |
| 修山城 | 香江集团有限公司      | 董事                 |        |        | 否        |
| 李少珍 | 香江集团有限公司      | 财务总监               |        |        | 是        |
| 庄灿明 | 香江集团有限公司      | 人力资源高级经理           |        |        | 是        |
| 顾宝炎 | 上海理工大学管理学院    | 管理学教授，博士生导师        |        |        |          |
| 魏明海 | 中山大学          | 校长助理、会计学教授、博士生导师   |        |        |          |
| 黄楷胤 | 华南师范大学经济与管理学院 | 经济学教授、博士生导师、MPA 导师 |        |        |          |

## (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

|                       |  |
|-----------------------|--|
| 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序   | 经公司董事会或股东大会批准后实施。  |
| 董事、监事、高级管理人员报酬确定依据    | 公司在 2010 年年度的董事、监事人员所得薪酬，均是依据公司股东大会通过的关于报酬的决议为原则确定；公司高级管理人员均按公司岗位工资制度来确定薪酬标准；独立董事的津贴是依据公司 2009 年度股东大会通过的独立董事津贴标准为原则确定。 |
| 董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况 | 公司在年度报告中披露的薪酬情况即是按照上述标准执行的实际支付薪酬。  |

## (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

| 姓名  | 担任的职务 | 变动情形 | 变动原因                                   |
|-----|-------|------|--|
| 韩彪  | 独立董事  | 离任   | 2010 年 4 月，第五届董事会及监事会任期届满。             |
| 李志文 | 独立董事  | 离任   | 2010 年 4 月，第五届董事会及监事会任期届满。             |
| 李民  | 独立董事  | 离任   | 2010 年 4 月，第五届董事会及监事会任期届满。             |
| 魏明海 | 独立董事  | 聘任   | 经公司 2009 年度股东大会选举为第六届独立董事。             |
| 顾宝炎 | 独立董事  | 聘任   | 经公司 2009 年度股东大会选举为第六届独立董事。             |
| 黄楷胤 | 独立董事  | 聘任   | 经公司 2009 年度股东大会选举为第六届独立董事。             |
| 庄灿明 | 监事会主席 | 聘任   | 2008 年 10 月 13 日至 2010 年 4 月 16 日任本公司监 |

|     |       |    |   |
|-----|-------|----|---|
|     |       |    | 事会监事，经公司第六届监事会第一次会议选举为公司监事会主席。                            |
| 李少珍 | 监事    | 聘任 | 2003 年至 2010 年 4 月 16 日任本公司监事会主席；2010 年 4 月 17 日至今任本公司监事。 |
| 刘轲  | 副总经理  | 聘任 | 经公司第六届董事会第七次会议选举为副总经理。                                    |
| 陆国军 | 总经理助理 | 聘任 | 经公司第六届董事会第一次会议选举总经理助理。                                    |
| 范菲  | 总经理助理 | 聘任 | 经公司第六届董事会第一次会议选举总经理助理。                                    |

#### (五) 公司员工情况

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| 在职员工总数                     | 2,409  |
| 公司需承担费用的离退休职工人数            | 0      |
| 专业构成                       |        |
| 专业构成类别                     | 专业构成人数 |
| 战略运营                       | 40     |
| 项目拓展                       | 29     |
| 工程技术、施工                    | 326    |
| 营销销售                       | 196    |
| 财务管理                       | 119    |
| 其他人员（行政、人力资源、法律、信息技术、物业管理） | 1,699  |
| 教育程度                       |        |
| 教育程度类别                     | 数量（人）  |
| 大学本科及以上                    | 386    |
| 大专                         | 595    |
| 中专、技校、高中及以下                | 1,428  |

## 六、 公司治理结构

### (一) 公司治理的情况

公司在报告期内严格依照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司经营运作。2010 年，公司在前期专项治理活动成果的基础上，继续加强公司的内部治理，不断提高认识，深入完善公司的治理结构，加强对可能发生的风险的排查，提升公司治理的质量。同时根据中国证监会、上海证券交易所及深圳证监局等的有关规定，结合公司的实际情况和需要，报告期内公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《香江控股内部审计制度》、《香江控股内部控制制度》，并对《公司章程》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《香江控股经理人员工作细则》进行了相应的修订。目前公司法人治理结构的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在差异。公司治理的主要内容如下：

#### 1、关于股东与股东大会

报告期内，公司共召开了 1 次年度股东大会，2 次临时股东大会。公司能够根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及公司制定的《公司章程》、《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，特别是能够保证中小股东与大股东享有平等地位，能够使其充分行使自己的权利。



## 2、关于控股股东与上市公司的关系

公司控股股东与上市公司之间在业务、人员、资产、机构和财务方面做到“五分开”。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。公司严格执行《防范大股东及关联方资金占用管理办法》，建立长期防止控股股东及其附属企业占用上市资金的制度。

## 3、关于董事与董事会

报告期内，公司共召开 11 次董事会。公司严格按照《公司法》和《公司章程》的要求，召开各次董事会。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业委员会，各专业委员会在召开董事会会议前对各自职责范围内的事项进行认真讨论及审核，形成一致意见后再报董事会会议审议，发挥了专业委员会的应有职能。公司各位董事均能认真、诚信、勤勉地履行职务，对董事会及股东大会负责。公司独立董事均能认真负责、勤勉、诚信地履行各自的职责，同时公平对待所有股东，并关注其他利益相关者的利益。公司于 2008 年 4 月制定了《独立董事年报工作制度》，各位独立董事均能按照该制度的规定，切实履行在年报工作中的各项职责。

## 4、关于监事和监事会

报告期内，公司共召开 6 次监事会。公司各位监事及监事会能够认真履行职责，对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

## 5、关于信息披露与透明度

公司严格按照有关法律法规的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，选定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》为公司信息披露的报纸；公司严格按照上海证券交易所发文《关于进一步做好上市公司公平信息披露工作的通知》中的要求，切实履行各项信息披露工作，在接受外界采访、调研后形成书面记录，并上传至上交所备案。

## 6、关于投资者关系：

2010 年度，公司继续加强投资者关系管理工作，认真做好投资者来电的接听、答复以及传真、电子信箱的接收和回复工作。公司完善了投资接待的流程，由专人负责接听来自全国各地的投资者的电话、接待投资者的来访调研，并做好相应记录。公司还在公司网站中设置了投资者关系专栏，积极与投资者进行交流互动，听取广大投资者对于公司经营、未来发展的意见和建议，维护良好的投资者关系管理。公司为中小投资者参与股东大会提供便利，对部分重大事项采用网络投票方式表决。公司还注重维护加深与证券中介机构以及证券相关媒体的关系，举办相关推介会，及时合法地向市场、公众传递公司经营发展等方面的重要情况。

## 7、关于内部控制：

为切实落实《企业内部控制基本规范》及《上海证券交易所上市公司内部控制指引》中的规范性要求，公司于 2010 年成立了内控部，在董事会的领导下，通过持续完善和优化内控及风险管理，充分发挥内部审计的监督机制，提供公司整体内部控制管理水平和风险防范能力。目前，公司已制定了《内部审计制度》、《内部控制制度》《内部审计实施细则》以及

房地产开发、销售、物业信息系统等各业务管理标准作业流程。今后公司将继续按照《企业内部控制基本规范》、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》及《内部控制配套指引》等文件的要求，补充优化各类内部控制制度，持续完善公司内部控制和内部审计工作，进一步提升公司治理水平。

#### 8、证监局现场巡检整改情况

中国证监会深圳监管局于 2009 年 10 月 16 日至 11 月 20 日对深圳香江控股股份有限公司（以下简称“公司”）进行了现场检查，并于 2010 年初下发了深证局公司字【2010】15 号《关于对深圳香江控股股份有限公司的监管意见》（以下简称“《监管意见》”）。公司接到《监管意见》后高度重视，针对《监管意见》中所提出的问题，组织公司董事、监事、高管人员及有关部门负责人进行了认真学习和讨论，并对照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等有关法律、法规及规章的相关规定，进一步检查了公司目前的运作情况，本着严格自律和对股东高度负责的精神，研究制定《关于中国证监会深圳监管局巡检发现问题的整改方案》，并经公司 2010 年 5 月 12 日第六届董事会第三次会议审议通过，对巡检发现的问题进行了逐一整改。

#### 9、关于财务会计基础工作存在的常见问题自查整改情况

根据深圳证监局 [2010]109 号发文《关于在深圳辖区上市公司全面深入开展规范财务会计基础工作专项活动的通知》的要求，公司于 2010 年 4 月 16 日形成了《香江控股开展规范财务会计基础工作的工作方案》初稿并提交第六届董事会审计委员会审议，并于 2010 年 4 月 20 日经第六届董事会审计委员会第一次会议审议通过。随后公司根据工作方案的要求进行了自查，于 2010 年 5 月 20 日完成自查报告，报第六届董事会审计委员会第二次会议审议通过，后经 2010 年 5 月 31 日第六届董事会第四次会议审议通过了《关于财务会计基础工作存在的常见问题自查报告》。公司对自查中发现的问题进行整改，并落实整改措施和相关责任人。2010 年 10 月 18 日，公司完成各项整改工作并形成整改报告，报 2010 年 10 月 20 日第六届董事会审计委员会第四次会议审核通过并提交董事会。2010 年 10 月 26 日，公司召开第六届董事会第八次会议审议通过了该整改报告。

通过深圳证监局组织的这次会计基础工作专项活动的自查和整改工作，提高了公司财务人员对规范财务会计基础工作的认识，对进一步加强了财务会计管理、会计制度完善起到了较大的促进作用，公司将不断提高会计从员核算水平，提高会计信息披露的质量作为今后的工作重点，并落实到各项目公司。

### (二) 董事履行职责情况

#### 1、 董事参加董事会的出席情况

| 董事姓名 | 是否独立董事 | 本年应参加董事会次数 | 亲自出席次数 | 以通讯方式参加次数 | 委托出席次数 | 缺席次数 | 是否连续两次未亲自参加会议 |
|------|--------|------------|--------|-----------|--------|------|---------------|
| 翟美卿  | 否      | 11         | 11     | 0         | 0      | 0    | 否             |
| 修山城  | 否      | 11         | 11     | 0         | 0      | 0    | 否             |
| 据长征  | 否      | 11         | 11     | 0         | 0      | 0    | 否             |
| 陈志高  | 否      | 11         | 11     | 0         | 0      | 0    | 否             |
| 谢郁武  | 否      | 2          | 2      | 0         | 0      | 0    | 否             |
| 韩彪   | 是      | 2          | 1      | 1         | 0      | 0    | 否             |

|     |   |   |   |   |   |   |   |
|-----|---|---|---|---|---|---|---|
| 李民  | 是 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 否 |
| 李志文 | 是 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 否 |
| 魏明海 | 是 | 9 | 1 | 8 | 0 | 0 | 否 |
| 顾宝炎 | 是 | 9 | 2 | 7 | 0 | 0 | 否 |
| 黄楷胤 | 是 | 9 | 3 | 6 | 0 | 0 | 否 |

|                |    |
|----------------|----|
| 年内召开董事会会议次数    | 11 |
| 其中：现场会议次数      | 2  |
| 通讯方式召开会议次数     | 0  |
| 现场结合通讯方式召开会议次数 | 9  |

## 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。

## 3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

### (1) 独立董事相关工作制度的建立健全情况

公司先后制定了《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》等制度，对独立董事的相关工作进行了具体规定。

### (2) 独立董事相关工作制度主要内容

《独立董事工作制度》主要从独立董事的任职条件、独立董事职责和权利等方面对独立董事相关工作做出了明确的规定；《独立董事年报工作制度》主要对独立董事在年报编制过程与披露过程中了解公司经营以及与年审注册会计师保持沟通、检查监督等方面进行了要求。

### (3) 独立董事履职情况

2010 年度，公司独立董事严格按照《公司法》、《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》、《公司独立董事工作制度》以及《公司独立董事年报工作制度》的相关规定，本着恪尽职守、勤勉尽责的精神，认真履行职责，积极参加董事会会议，审议各项议案，为公司的经营和管理出谋划策，并对重大关联交易、对外担保等事项发表独立意见，努力保证公司运作的科学性、规范性，积极维护公司及广大中小投资者的利益。

#### ①参加董事会的出席及发表独立意见情况

2010 年度，公司第五届董事会共召开董事会会议 2 次，第六届董事会共召开董事会会议 9 次。各位独立董事本着勤勉务实、诚信负责的态度，在认真阅读会议材料、客观判断市场形势和公司实际的基础上，对审议的相关事项发表了意见。

#### ②年报工作情况

公司各位独立董事认真听取了公司管理层汇报公司 2010 年度的经营情况和重大事项的进展情况，同时与负责 2010 年度审计工作的会计师事务所积极沟通交流年报中工作安排事项，密切关注公司年报编制过程中的信息保密工作情况，切实履行独立董事在年报工作中的各项职责。

#### ③检查公司财务情况

2010 年度，公司独立董事认真审议了公司 2009 年年度报告、2010 年第一季度报告、2010 年中期报告、2010 年第三季度报告，认为公司能够严格按照股份制公司财务制度规范运作，公司定期报告能够全面、公允地反映公司当期的财务状况和经营成果。

(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

公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不独立的情况。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <p><b>内部控制建设的总体方案</b></p>           | <p>按照《公司法》、《证券法》及《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，结合行业及公司组织架构特点，贯彻实施《企业内部控制基本规范》及相关配套指引（以下简称“内控规范”），建立健全内控管理体系，确保财务报告数据真实、完整。</p> <p>公司持续完善内控治理架构，充分发挥董事会及下设专门委员会的决策机制，并将增设内控与风险管理委员会，为内控体系建设提供有力的组织保障。</p> <p>公司逐步加强对整体业务流程内部控制的多层次监督，通过组织财务报告相关内部控制自我评估，推动内控缺陷整改，编制提交内控自我评价报告，优化内部控制体系；强化内部审计的监督职能，在审计委员会的指导下切实保证制度、流程执行的有效性 &amp; 内控体系的完整性。</p> |
| <p><b>内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况</b></p> | <p>公司历来重视制度建设，自《企业内部控制基本规范》及其配套指引颁布以来，结合公司实际情况，于 2010 年颁布了《香江控股内部控制制度》、《香江控股内部审计制度》。2011 年，还将陆续制定《内部审计实施细则》、《内部控制实施细则》及《风险管理制度》等制度规范。</p> <p>与此同时，公司重视不断完善重点业务的内控制度，并全面建立了制度建设计划。公司将按照内控规范要求，在报告期内及时修订、补充、完善开发、销售、财务管理等各业务环节的规章制度，保证内部控制体系完整性。</p>  |
| <p><b>内部控制检查监督部门的设置情况</b></p>       | <p>公司董事会负责指导、监督内控体系建设及实施情况。公司设置了专责机构——内控部，通过持续完善和优化内控及风险管理，充分发挥内部审计的监督机制，提高公司整体内部控制管理水平和风险防范能力，内控部的工作向董事会负责，定期汇报监督情况。</p>   |
| <p><b>内部监督和内部控制自我评价工作开展情况</b></p>   | <p>公司内控部根据《企业内部控制基本规范》、《香江控股内部控制制度》和《香江控股内部审计制度》，对公司重点内控制度的执行情况进行了日常及专项监督检查，对相关风险进行了分析，提出审计建议，并督促有关部门给予改进，有效确保了与财务报告相关内控制度的有效执行。</p>  |
| <p><b>董事会对内部控制有关工作的安排</b></p>       | <p>董事会重视内部控制体系的基础建设，从制度体系、业务流程内部控制及内部审计监督三管齐下强化展开。在董事会的支持下，公司聘请了专业咨询机构，全面完善、健全公司业务流程管理规范。与此同时，董事会强化了内部审计职能，支持内部审计工作重心从传统的财务审计延伸到以内部控制和风险管理为导向的管理审计领域。</p>   |
| <p><b>与财务核算相关的内部控制</b></p>          | <p>公司贯彻执行国家统一的财务会计制度，遵守《会计法》、《企业会计准则》等法律法规，并在报告期内进一步完善了会计核算体系，修订、</p>   |

|                |  |
|----------------|--|
| 制度的建立和运行情况     | 补充了一系列财务制度，目前有关财务核算的内部控制制度健全，运行情况良好。   |
| 内部控制存在的缺陷及整改情况 | 公司专责内控管理部门 2010 年成立，正逐步完善各项内控管理职能。在未来工作中需要加强风险管理导向对内部控制、内审监督的指导作用，健全全面风险管理体系，充分发挥对公司经营决策的支持作用。 |

#### (五) 高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司进行绩效管理改革，对于高级管理人员由年度考核改为季度考核，进一步明确目标，并对目标的实现进行跟踪及督促达成。对于高级管理人员的薪酬激励，参照广东房地产行业数据和深圳广州全行业数据，定位于广东地产行业 P75，并按照绩效同薪酬挂钩的原则对公司高级管理人员进行考评和激励。

#### (六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

#### (七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

为进一步提高公司年报信息披露的质量和透明度，根据有关法律、法规及《公司章程》、《公司信息披露管理制度》的规定，公司于 2010 年 3 月 25 日召开第五届董事会第二十六次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，对年报信息披露工作中有关人员不履行或者不正确履行职责而造成公司重大损失的责任追究做了具体规定，明确了对年报信息披露责任人的问责措施。制度全文详见上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

## 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     |
|-------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| 2009 年度股东大会 | 2010 年 4 月 17 日 | 《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》 | 2010 年 4 月 20 日 |

公司 2009 年度股东大会于 2010 年 4 月 17 日在锦绣香江花园香江控股办公楼贵宾厅召开，公司董事长翟美卿女士主持会议，会议审议通过了以下议案：1、《2009 年度董事会工作报告》；2、《2009 年度监事会工作报告》；3、《2009 年度财务决算报告》；4、2009 年度报告及摘要；5、《2009 年度利润分配预案》；6、《关于续聘立信大华会计师事务所有限公司为 2010 年财务审计机构的议案》；7、《关于修订〈公司章程〉的议案》；8、《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》；9、《关于修订〈监事会议事规则〉的议案》；10、《关于董事会换届选举的议案》：（1）关于选举翟美卿女士为公司董事的议案；（2）关于选举修山成先生为公司董事的议案；（3）关于选举据长征先生为公司董事的议案；（4）关于选举陈志高先生为公司董事的议案；（5）关于选举魏明海先生为公司董事的议案；（6）关于选举顾宝炎相声为公司董事的议案；（7）关于选举黄楷胤先生为公司董事的议案；11、《关于监事会换届选举的议案》：（1）关于选举李少珍女士为公司监事的议案；（2）关于选举庄灿明先生为公司监事的议案；12、《前次募集资金使用情况》的议案。

## (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     |
|------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| 2010 年度第一次临时股东大会 | 2010 年 2 月 13 日 | 《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》 | 2010 年 2 月 23 日 |
| 2010 年度第二次临时股东大会 | 2010 年 5 月 29 日 | 《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》 | 2010 年 6 月 1 日  |

(1) 公司 2010 年第一次临时股东大会于 2010 年 2 月 13 日在锦绣香江花园香江控股办公楼贵宾厅召开, 公司董事长翟美卿女士主持会议, 会议审议并通过了以下议案: 1. 关于 2009 年度聘请会计事务所的议案; 2. 关于修订《公司章程》的议案; 3. 关于深圳香江控股股份有限公司为全资子公司增城香江房地产有限公司提供贷款担保的议案; 4. 关于深圳香江控股股份有限公司为子公司恩平市锦江新城置业有限公司提供贷款担保的议案; 5. 关于深圳香江控股股份有限公司为广州大瀑布旅游开发有限公司提供贷款担保的议案。

(2) 公司 2010 年第二次临时股东大会于 2010 年 5 月 29 日在锦绣香江花园香江控股办公楼贵宾室召开, 公司总经理修山城先生主持会议, 会议审议并通过了以下议案: 1. 关于修订《公司章程》的议案; 2. 关于修订《董事会议事规则》的议案; 3. 关于 2010 年度房地产项目拓展投资计划的议案; 4. 关于子公司广州番禺锦江房地产有限公司抵押贷款及公司为其提供担保的议案。

## 八、 董事会报告

## (一) 管理层讨论与分析

## 1、报告期内公司经营情况回顾

(1) 香江控股紧紧围绕“推行住宅地产与商业地产业务并重的发展思路, 在发展住宅地产的基础上大力发展商业地产, 形成有香江特色的住宅与商业地产”的战略发展目标有序高效地开展, 并根据行业形势变化, 及时灵活调整发展节奏, 2010 年业绩如下:

截至 2010 年期末, 公司总资产为 732,517.62 万元, 净资产为 137,338.69 万元, 与年初数相比增加了 19.68% 和 1.98%。本年度公司实现主营业务收入 191,892.02 万元, 与去年同期相比减少 11.49%; 实现净利润 24,094.62 万元, 与去年同期相比减少 36.80%; 归属于母公司净利润 14,401.34 万元, 与去年同期相比减少 43.65%。

2010 年公司实现房地产销售面积约 25.74 万平方米、销售金额约 21.01 亿元, 上年同期公司实现房地产销售面积约 26.35 万平方米、销售金额约为 15.59 亿元, 同比增长-2.31% 和 34.77%。

公司结算面积约 20.69 万平方米、结算收入约 16.38 亿元, 上年同期公司结算面积约 34.35 万平方米、结算收入约 19.74 亿元, 同比下降 39.77% 和 17.02%。

截止 2010 年 12 月 31 日, 尚有已售未结算面积 12.19 万平方米, 金额合计约 7.84 亿元。

(2) 对于住宅地产, 香江控股以打造生态自然高端环境形象社区的“锦绣香江”为品牌, 开发环境优美、配套完善以及优良物业管理的高品质住宅产品。

2010 年, 广州番禺锦江房地产有限公司、增城香江房地产有限公司、恩平市锦江新城置业有限公司、连云港锦绣香江置业有限公司在原有基础上, 根据总部的统一部署, 按计划推进各项工作: 广州番禺锦江房地产有限公司顺利完成 B9 地块及 B9 地块板房区的开发建设, 加强品牌推广; 推出布查特国际公寓, 赢得了市场的高度关注与热捧, 同时推进 B7 地块 17 栋公寓的装修和交楼工作; 稳步开展新一期 B5、B10 地块的设计规划报建。增城香江房地产有限公司重点开展八期和九期的工程施工建设, 积极营销, 成功将凡尔塞庄园

推向市场,销售业绩喜人;同时推进五期、六期的基坑和土方工程以及七期、十期的专业图纸设计。恩平市锦江新城置业有限公司努力完成项目销售任务,顺利办理各项证照,做好首期工程的收尾及各项结算工作;同时加强公司内部行政、人力资源和财务管理,做好物业管理的各项工作。连云港锦绣香江置业有限公司完成开工奠基,加快工程进度,强化施工协调、管理工作,办理开发前所需证照,做好项目开盘前一系列推广工作,同时加紧项目融资步伐。武汉锦绣香江置业有限公司"锦绣香江-紫菱湖"项目与相关合作单位达成合作意向,并确定投资计划及合作方案签订合作协议,有序地开展前期拓展、前期工程策划实施、融资推进、规范化管理、团队组建、制度导入等一系列前期准备工作。

(3) 对于商业地产,香江控股以"充分发挥多年来在商贸流通领域的优势,集中资源,快速发展,把商业地产做大做强,形成具有香江特色的商业地产"为战略目标,进一步提升商业项目的开发与运营能力。

南昌香江商贸有限公司积极推进商铺卖场的出租,不断提高物业收益。景德镇市香江商贸有限公司提高市场整体管理水平,实现物业管理规范化,繁荣市场,努力提高市场开门率,同时完成开发公司后续工作,出租剩余物业,盘活资产。进贤香江商业中心有限公司提高物业收益,积极应对诉讼,力争收回二号楼超市,维护公司的最大利益。郑州郑东置业有限公司全面展开自营商铺的租金收取工作,推动大卖场的招商工作,开源节流,控制成本费用,同时,严格按照新的工程管理流程,完成 E1、E3 的预算,做好物业服务,实现物业价值最大化。成都香江置业有限公司提升品牌效应,积极营销,大力招商,做好排铺与卖场的销售工作;加强工程和内部管理以及风险控制,确保项目运营的顺畅和流转。武汉金海马置业有限公司完成工程各项单体及综合验收备案和各项结算工作,并通过各种形式促进市场繁荣,保证市场招商率和市场开门率。新乡市光彩大市场置业有限公司努力推进 A 区的施工开发,为明年销售做好准备,提高物业管理水平,完善人才队伍建设。聊城香江光彩大市场有限公司做好一、二期招商销售的收尾工作,开展三期项目的开发论证。临沂香江商贸开发有限公司市场整体经营状况大为提升,物业管理费用收取率提高,加强营销工作,拉动租金上扬,为明年香江大厦销售做好充分准备。保定香江好天地房地产开发有限公司做好工程收尾以及消防验收工作,组织营销推广活动,安装中央空调,改善经营环境,促进市场繁荣,实现由工程建设到商业运营的转型。长春东北亚置业有限公司主要解决工程遗留问题,清理收取商户多年欠费,逐步完善公司内部制度建设,重点推进 B 区的收尾工程和验收以及完成工程的结算、审核工作。

(4) 为配合住宅地产和商业地产的快速发展,公司在部分区域进行一级土地开发工作,同时公司也积极推进旅游地产的开发工作。

根据发展需要,公司在河北香河、成都、惠州博罗等区域拓展新项目,目前香河、成都和惠州博罗已成立注册项目公司。香河锦绣香江房地产开发有限公司已与河北建设集团及家具管委会签订协议进行一级土地开发工作,流转用地规模控制在 2000 亩。成都香江家具产业投资发展有限公司完成 2 期工业用地 120 亩、93 亩住宅用地、225 亩商业用地的土地整理工作,实现住宅用地调规及 3 期河道规划调整,完善园区内市政建设,全面提升园区三期地段的土地价值;同时,持续进行与政府及对外关系协调工作,为成都项目 CBD 的顺利建设及成功招商、开盘工作提供了有力的保障。博罗香江旅游置业有限公司已签订整体合作协议并正式启动项目第一期用地拆迁工作。广州大瀑布旅游开发有限公司稳步推进工程建设,基本完成酒店装修,完善内部管理建设,做好酒店的各项筹备工作。

## 2、公司自身发展现状的分析

经过多年的积累，香江控股在企业的品牌建设、资源培养、产品设计以及项目的规划理念方面都建立起了自己独特的优势。在商业地产领域，香江控股拥有庞大的招商资源和优秀专业人才，未来我们要在继续巩固和扩大这些优势的同时，还要充分利用这些优势辅助和促进公司在住宅地产、旅游地产等领域更好地发展。在住宅市场方面，我们的优势在于高端住宅市场，我们也要充分发挥自身优势，继续成为高端住宅房地产的领先者。同时也要认识到我们在项目开发计划、前期市场调研定位、市场融资以及区域发展不平衡等方面的不足，予以纠正。

房地产行业是受关注度很高的一个行业，房价问题已上升到民生问题，国家对房地产业的宏观调控将成为一种常态，宏观调控有利于促进房地产业持续长期健康发展。2011 年及未来一段较长时间内住宅地产仍然是国家宏观调控的主要目标，住宅房地产市场仍然存在很多的不确定性因素，面对这样的局面，我们一方面要加强和提升内部管理；一方面要发挥我们的传统优势，加大力度发展商业地产，在战略重点城市拓展优质项目，增加土地储备，为将来的发展打下基础。

### 3、2011 年房地产市场宏观分析与预测

#### (1) 2011 年房地产市场宏观分析

2011 年 1 月国办发出新“国八条”房地产调控政策，原则上对本地户籍家庭限购 2 套房，对非本地户籍能提供社保及纳税证明的限购 1 套房，对非本地户籍又不能提供社保及纳税证明暂停其购房；加上重庆、上海等地方分别出台房产税试点办法，政策出台的密度、密度、出台时间均超预期。从现在的种种迹象表明，楼市的调控是长期的，对整体房地产市场的运行影响深远。

##### ① 货币政策转为“稳健”，房地产调控已上升到政治问责层面

中央经济工作会议指出 2011 年将实施积极的财政政策和稳健的货币政策，增强宏观调控的针对性、灵活性、有效性。这标志着货币政策在从 2009 年的“极度宽松”转为 2010 年的“适度宽松”后，正恢复到中性。而房地产经过多次的调控政策，中央集中式的调控已经下放到地方“对号入座”式的调控，各地根据自己的“价格涨幅”来确定调控的力度，调控也过度到了政治问责的层面。

##### ② 房地产调控不会放松，预见还将有不断的新政策出炉

随着新“国八条”调控政策的出台和房产税试点改革加快推进，加之 2011 年经济工作重点为“加快推进经济结构战略性调整，稳定价格总水平”，预计 2011 年继续加紧房地产调控是大概率事件。一方面，通胀预期加大的情况下投资投机性需求存在再度反弹可能；另一方面，重点城市商品房供给仍显不足的大背景下，若放松限购限贷政策可能导致房价再度快速上涨。可以预见到的未来国家将从土地、税收、市场监管、金融、融资渠道等多种角度还将有不断的紧缩政策出炉，地方政府单纯为土地财政而放松政策的可能性较低。

##### ③ 房地产投资行为受到抑制

无论是限购、房产税、还是首付比例及利率的控制，都将无法持续支撑买房投资这种消费行为，因此个人投资的多元化也必将出现。相当一部分的原来计划投资房产的资金将需要寻求出路，一部分的资金将流入到尚未控制房价的新兴三、四线城市的房地产市场，协助加快这些三、四线城市化进程，一部分也将流入到其他行业。

##### ④ 房地产企业的整合将加快

从 2010 年的房地产企业经营状况来看，现金流、购地能力及销售回款能力的差距拉大，中小型房地产企业将面临更严峻的竞争环境。预见 2011 年房地产企业间的并购产生的更多，横向联合拿地竞标及房企间的整合也会更频繁，真正能够保持开发量的房企数量将加速减少，这也是政府乐于见到的，因为房企的集中度高，将更有利于房地产市场在整体调控中房



企的合作。

## (2) 2011 年房地产市场运行趋势预测

①住宅地产受到抑制，商业地产迎来发展良机。从目前市场发展来看，住宅地产和商业地产“齐头并进”是行业发展趋势。受调控政策的影响，城市住宅开发的限制会越来越多，利润率也将逐步走低，住宅市场通过囤地、购买稀缺优质土地资源的盈利模式已经开始出现瓶颈，以住宅开发为主的房地产开发商政策风险加大，是房地产调控的重灾区。而商业地产较少受调控等不利因素影响，商业地产有平滑周期波动先天优势，预见 2011 年将有更多房地产企业进入商业地产领域。

②高端住宅市场会受到冲击，中低端住宅、二三线城市受限购影响会相对较小。高端住宅中多次置业买家的比例较大，预计限购政策短期内会对该类物业形成较大冲击。中低端住宅以首次置业、首次改善买家为主，多次置业买家的比例较少，预计该档次物业受新政影响相对较小。而多数二、三线城市首次置业、首次改善型买家占当地成交的比例很高，即使是高端项目，其三次以上置业客户占比总体比例亦较低，因而可以预计限购政策对二、三线城市市场的影响较小。

③部分大城市周边的中小城市迎来新机会。当前各主要大城市已全部实施限购，部分处于大城市周边的外围城市将迎来发展机会。一是在限购之下，发达大城市的购买需求将向外围城市溢出；二是我国高铁建设规划的大规模铺开将对这些外围城市产生利好；三是不少买家认为外围城市房价仍处洼地，且该类城市外地多次置业者的比例不大，即使该类城市实施限购，但当地楼市成交仍有发展空间。

④2011 年房地产观望情绪浓厚，房地产格价大跌可能性不大。预期未来全国各地楼市将分化发展，根据历史经验，调控政策对楼市成交量的影响一般在 4-6 个月左右，随着近期相关政策的具体落实，预计房产市场短期波动幅度加大，2011 年房地产市场观望情绪浓厚，成交量将再次步入下降通道。但不同城市、区域、企业、项目的分化更加显著。

## (四) 2011 年工作计划

2011 年是香江控股发展关键之年，为了实现各项经营任务，需要公司内外兼修，保持稳健发展的态势。香江控股将重点从以下几个方面来开展全年的工作：

1、调整房地产业务发展思路，明确科学业务的发展战略。明确商业地产与住宅地产并重的发展思路，在发展住宅地产的同时大力发展商业地产。通过住宅地产和商业地产并举，有效抵御国家调控政策给房地产企业带来的影响，更好的发挥自己的优势。

2、在加快现有土地开发节奏的同时加快新项目拓展的速度和强度。增加优质项目的数量，通过项目合作、股权收购、土地拍卖等方式，低价整合行业内的优质土地和项目资源，进一步丰富公司的土地储备。

3、加强融资力度，拓展融资渠道。我们将以银行融资为基本，以建设融资为补充，以股权、债券融资为目标，加大力度，为实现各项营业指标提供有效保障。

4、提升品牌的影响力，加强品牌的整合与梳理，提高竞争力，促进销售量的提升。针对不同区域的房地产市场形势，结合各项目的实际情况，加强营销系统工作，全面推进项目销售及经营，尽快回笼资金。

5、提高集中管控的管理水平，优化管理模式，从而提高管理效率。进一步加大集中管控及精细化管理的广度和深度，优化与完善组织架构、业务模块以及管理流程，加强各部门之间、总部与项目之间的沟通与联系，从而加强团队合作，规范管理，提高工作效率。

6、加强人力资源管理，优化人才机制。通过建立合理的人才选拔、培养与激励机制，运用有效的绩效考核工具，使员工的利益与企业紧密结合，使员工与企业同呼吸、共命运。

7、通过对项目的规划、进度、销售、质量、造价、资金等方面的全面管控，实施计划

管理，提升总部对项目的总体控制水平。总结自身经验教训，借鉴同行成功先例，借助中介机构，引进有效管理工具，提升全程策划能力。

8、强化工程集中管理，大力推行标准化建设，提升管理水平。对各项目的工程建设、材料采购的招投标，对工程质量、进度、价格等进行全面管理，同时，推进包括产品设计、工程管理系统、采购和招投标管理、商业运营管理以及物业管理标准化，全面提升管理水平。

9、加强内部控制与成本控制，实行风险管理，努力提高自身抗风险能力。继续提升公司内部控制水平，从内部控制、管理制度、内审监察三个层面，同时深入运用全面预算管理，严格控制各项费用和开支，降低成本，规避经营风险。

10、加强企业文化建设，发扬爱、诚、信的企业宗旨，增强团队凝聚力。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

## 1、公司主营业务及其经营状况

### (1) 主营业务分行业、产品情况

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                |                  |                |          |              |              |               |
| 商贸物流及房地产           | 1,846,638,822.56 | 966,139,093.66 | 22.46    | -12.79       | -13.89       | 增加 0.12 个百分点  |
| 物业管理及其他            | 72,281,349.6     | 55,349,527.62  | -2.03    | 43.41        | 63.82        | 减少 15.9 个百分点  |
| 分产品                |                  |                |          |              |              |               |
| 商铺及卖场销售            | 64,006,163.16    | 34,644,497.63  | -62.32   | -80.45       | -81.71       | 减少 79.7 个百分点  |
| 商品房销售              | 1,582,164,924.20 | 888,693,763.69 | 21.73    | -4.05        | -0.32        | 减少 1.91 个百分点  |
| 商贸物流经营收入(投资性房地产租金) | 53,075,459.20    | 16,148,976.34  | 5.9      | 0.11         | 25.59        | 减少 20.03 个百分点 |
| 土地、工程、装饰           | 147,392,276.00   | 26,651,856.00  | 75.18    | 67.34        | -5.31        | 增加 29.51 个百分点 |
| 物业管理               | 49,586,828.12    | 42,399,205.44  | -2.32    | 33.13        | 50.46        | 减少 11.91 个百分点 |
| 其他                 | 22,694,521.48    | 12,950,322.18  | -1.39    | 72.54        | 130.97       | 减少 26.26 个百分点 |

## (2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

| 地区   | 营业收入             | 营业收入比上年增减(%) |
|------|------------------|--------------|
| 华东地区 | 36,834,149.45    | -85.82       |
| 东北地区 | 10,636,826.63    | -39.87       |
| 华南地区 | 1,632,560,060.57 | -1.20        |
| 华中地区 | 64,191,229.51    | -41.43       |
| 华北地区 | 27,305,630.00    | -43.24       |
| 西南地区 | 147,392,276.00   | 83.34        |

## 2、 对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测: 否

## (二) 公司投资情况

单位:万元

|            |        |
|------------|--------|
| 报告期内投资额    | 13,050 |
| 投资额增减变动数   | 13,050 |
| 上年同期投资额    | 8,050  |
| 投资额增减幅度(%) | 62.11  |

## 被投资的公司情况

| 被投资的公司名称        | 主要经营活动   | 占被投资公司权益的比例(%) | 备注 |
|-----------------|--|----------------|----|
| 成都香江全球家居城有限公司   | 家居产品销售; 物业管理; 场地租赁、房屋租赁                                    | 100            |    |
| 成都繁城香江房地产开发有限公司 | 房地产开发经营; 物业管理  | 100            |    |
| 成都香江家园房地产开发有限公司 | 房地产开发经营; 物业管理  | 100            |    |
| 香河锦绣香江房地产开发有限公司 | 房地产开发、商品房销售、土地整理   | 100            |    |
| 博罗香江旅游置业有限公司    | 房地产开发与经营、物业租赁及管理、旅游景点开发及服务设施经营管理, 商品零售及贸易、餐饮、住宿、服务、旅游纪念品销售 | 100            |    |

## 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) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果,以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内,公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

#### (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     |
|---------------|-----------------|---|------------------------|-----------------|
| 第五届董事会第二十五次会议 | 2010 年 1 月 28 日 | 1、审议《关于 2009 年度聘请会计事务所的议案》；2、审议《关于修订<公司章程>的议案》；3、审议《关于深圳香江控股股份有限公司为全资子公司增城香江房地产有限公司提供贷款担保的议案》；4、审议《关于深圳香江控股股份有限公司为子公司恩平市锦江新城置业有限公司提供贷款担保的议案》；5、审议《关于深圳香江控股股份有限公司为广州大瀑布旅游开发有限公司提供贷款担保的议案》；6、审议《关于召开 2010 年度第一次临时股东大会的议案》。  | 《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》 | 2010 年 1 月 29 日 |
| 第五届董事会第二十六次会议 | 2010 年 3 月 25 日 | "1、审议并通过公司《2009 年度董事会工作报告》；2、审议并通过公司《2009 年度独立董事述职报告》；3、审议并通过公司《2009 年度总经理工作报告》；4、审议并通过公司《2009 年度财务决算报告》；5、审议并通过公司《2009 年度利润分配预案》；6、审议并通过《关于续聘立信大华会计师事务所有限公司为 2010 年财务审计机构议案》；7、审议并通过公司《2009 年度报告》及摘要（报告具体内容详见上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> ，《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》）；8、审议并通过《关于修订<公司章程>的议案》；9、审议并通过《关于修订<董事会议事规则>的议案》；10、审议通过了《董事会换届选举的议案》；11、审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》的议案；12、审议通过了《前 | 《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》 | 2010 年 3 月 27 日 |

|                     |                    |   |  |                    |
|---------------------|--------------------|---|--|--------------------|
|                     |                    | 次募集资金使用情况报告》的议案。  |  |                    |
| 第六届董<br>事会第一<br>次会议 | 2010 年 4 月<br>17 日 | 1、审议并通过《关于选举第六届董<br>事会董事长的议案》；2、审议并通过《关<br>于选举第六届董事会各专门委员会成<br>员的议案》；3、审议并通过《关于聘任<br>公司总经理的议案》；4、审议并通过《关<br>于聘任公司副总经理、财务总监、总经<br>理助理的议案》；5、《关于聘任公司董<br>事会秘书及证券事务代表的议案》；   | 《上海证券<br>报》、《中国<br>证券报》、<br>《证券时<br>报》 | 2010 年 4 月<br>20 日 |
| 第六届董<br>事会第二<br>次会议 | 2010 年 4 月<br>28 日 | 1、审议《2010 年第一季度报告》；2、<br>审议《关于 2010 年度房地产项目拓展<br>投资计划的议案》；3、审议《关于控股<br>子公司出售商品房暨关联交易的议<br>案》；   | 《上海证券<br>报》、《中国<br>证券报》、<br>《证券时<br>报》 | 2010 年 4 月<br>29 日 |
| 第六届董<br>事会第三<br>次会议 | 2010 年 5 月<br>12 日 | 1、审议通过了《关于中国证监会深圳<br>监管局巡检发现问题的整改方案》；2、<br>审议通过了《关于修订<公司章程>的议<br>案》；3、审议通过了《关于修订<董事<br>会议事规则>的议案》；4、审议通过了<br>《关于修订<经理人员工作细则>的议<br>案》；5、审议通过了《关于制定<内部<br>审计制度>的议案》；6、审议通过了《关<br>于子公司广州番禺锦江房地产有限公<br>司抵押贷款及公司为其提供担保的议<br>案》；7、审议通过了《关于召开 2010 年<br>第二次临时股东大会的议案》。 | 《上海证券<br>报》、《中国<br>证券报》、<br>《证券时<br>报》 | 2010 年 5 月<br>14 日 |
| 第六届董<br>事会第四<br>次会议 | 2010 年 5 月<br>31 日 | 审议通过《关于财务会计基础工作存在<br>的常见问题自查报告》   | 《上海证券<br>报》、《中国<br>证券报》、<br>《证券时<br>报》 | 2010 年 6 月 1<br>日  |
| 第六届董<br>事会第五<br>次会议 | 2010 年 8 月 6<br>日  | 审议通过《关于收购武汉金海马置业有<br>限公司股权的议案》  | 《上海证券<br>报》、《中国<br>证券报》、<br>《证券时<br>报》 | 2010 年 8 月<br>10 日 |
| 第六届董<br>事会第六<br>次会议 | 2010 年 8 月<br>20 日 | 1、审议通过了《2010 年半年度报告》<br>全文及正文；2、审议通过《关于子公<br>司连云港锦绣香江置业有限公司抵押<br>贷款及公司为其提供担保的议案》；3、<br>审议通过《关于制定<内部控制制度>的<br>议案》  | 《上海证券<br>报》、《中国<br>证券报》、<br>《证券时<br>报》 | 2010 年 8 月<br>23 日 |
| 第六届董                | 2010 年 9 月         | 1、审议通过《关于全资子公司武汉金   | 《上海证券                                  | 2010 年 9 月         |

|             |                  |   |                        |                  |
|-------------|------------------|---|------------------------|------------------|
| 事会第七次会议     | 29 日             | 海马置业有限公司为本公司提供贷款担保的议案》；2、审议通过《关于聘任公司副总经理的议案》  | 报》、《中国证券报》、《证券时报》      | 30 日             |
| 第六届董事会第八次会议 | 2010 年 10 月 26 日 | 1、审议通过了《2010 年第三季度报告》全文及正文；2、审议通过《关于开展规范财务会计基础工作专项活动的整改报告》；3、审议通过《关于防止资金占用长效机制建立和落实情况的自查报告》 | 《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》 | 2010 年 10 月 27 日 |
| 第六届董事会第九次会议 | 2010 年 12 月 30 日 | 审议通过《关于子公司成都香江家具产业投资发展有限公司申请贷款及公司为其提供担保的议案》   | 《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》 | 2010 年 12 月 31 日 |

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

### (1) 2009 年度利润分配方案执行情况：

公司 2009 年度利润分配预案已经 2010 年 4 月 17 日召开的 2009 年度股东大会审议通过，2009 年度利润分配方案为：以 2009 年底公司 767,812,619 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税）的方案向全体股东分配现金股利，剩余 95,797,143.75 元未分配利润转入以后年度分配，2009 年度不进行资本公积金转增股本。2010 年 5 月 19 日公司发布《2009 年度分红派息实施公告》，根据该公告，2009 年度利润分配方案的股权登记日为 2010 年 5 月 24 日，除息日为 2010 年 5 月 25 日，现金红利发放日为 2010 年 5 月 28 日，目前利润分配方案已经执行完毕。

(2) 公司为全资子公司增城香江房地产有限公司、恩平市锦江新城置业有限公司及广州大瀑布旅游开发有限公司提供贷款担保的执行情况：

以上担保事项的主要内容已于 2010 年 1 月 29 日公告，并经公司 2010 年 2 月 13 日第一次临时股东大会审议通过，目前相关合同已签订并正常履行。

(3) 关于子公司广州番禺锦江房地产有限公司抵押贷款及公司为其提供担保的执行情况：

公司于 2010 年 5 月 29 日召开 2010 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于子公司广州番禺锦江房地产有限公司抵押贷款及公司为其提供担保的议案》，香江控股为广州番禺锦江房地产有限公司提供担保金额为 7000 万元，后根据广州番禺锦江房地产有限公司开发进展情况，截止目前公司未与银行签订担保合同，香江控股提供担保的 7000 万元额度也未提用。

(4) 关于 2010 年度房地产项目拓展投资计划的执行情况：

根据 2010 年度房地产项目拓展投资计划，公司在 2010 年度参与城市“三旧改造”和一级土地开发项目投资额不超过 10 亿元，用于商住项目购买土地所投入的土地出让金不超过 15

亿元，在以上范围内授权经理办公会决定新的投资项目，并自主签署相关协议。报告期内，公司参与的城市“三旧改造”和一级土地开发及购买土地事项均在以上授权范围内，未超出 2010 年度房地产项目拓展投资计划。

### 3、 董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

公司审计委员会由一名董事和两名独立董事组成，2010 年 4 月第五届董事会审计委员会任期届满，2010 年 4 月 17 日董事会审计委员会换届选举出第六届审计委员会成员。在报告期内审计委员会共召开了七次会议，认真履行了职责。现对公司审计委员会 2010 年度工作总结如下：

#### (1) 日常工作情况

2010 年 3 月 18 日，第五届审计委员会与负责 2009 年度财务审计机构的立信大华会计师事务所召开沟通会议，就 2009 年度审计情况进行了现场交流。

2010 年 3 月 25 日，第五届审计委员会审议通过了以下议案：①审议通过了《2008 年度报告全文及摘要》；②审议通过了《2008 年度财务结算报告》；③审议通过了《审计委员会关于立信大华会计师事务所 2009 年度审计工作的总结报告》；④审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》。

2010 年 4 月 20 日，第六届审计委员会第一次会议审议通过了《关于开展规范财务会计基础工作的工作方案》。

2010 年 5 月 26 日，第六届审计委员会第二次会议审议通过了《关于财务会计基础工作存在的常见问题自查报告》。

2010 年 8 月 16 日，第六届审计委员会第三次会议审议通过了《2010 年半年度报告》全文及其正文。

2010 年 10 月 20 日，第六届审计委员会第四次会议审议通过了《关于财务会计基础工作存在的常见问题整改报告》。

2010 年 12 月 30 日，第六届审计委员会同 2010 年财务审计机构立信大华会计师事务所就 2010 年度审计工作安排进行了现场沟通。

#### (2) 对公司 2010 年度的财务报告发表书面审核意见

审计委员会成员以其专业知识与经验，对公司编制的半年度及年度财务会计报告进行审阅。认为：报告真实反映了本报告期公司的实际情况，公司对外披露的财务报告信息客观、全面、真实。

#### (3) 审计委员会对《关于续聘会计师事务所的议案》的审议情况

第五届审计委员会于 2010 年 3 月 25 日召开会议，3 名委员一致认为于立信大华会计师事务所较高的业务与服务水平，同意继续聘请立信大华会计师事务所为公司 2010 年度会计审计机构，为公司提供会计报表审计及其他相关的咨询服务等业务，聘期一年。

#### (4) 对会计师事务所审计工作的督促情况

审计委员会提前对年审工作进行全面部署，并与年审注册会计师进行多次现场沟通交流，及时了解审计工作进展和会计师关注的问题，并及时反馈给公司有关部门，以保证年度审计和信息披露工作按照预定的进度推进。经过实施恰当的审计程序，会计师事务所对本公司财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，顺利完成了公司 2010 年度审计工作。

## (5) 对会计师事务所 2010 年度审计工作的总结报告

会计师事务所按照总体审计工作安排如期完成了 2010 年的审计报告，出具了标准无保留意见。在 2010 年的年审过程中，现任注册会计师严格按照审计法规、准则执业，重视了解公司及公司的经营环境，了解公司的内部控制的建立健全和实施情况，也重视保持与审计委员会及法律顾问的交流、沟通，风险意识强。审计委员会认为：现任会计师事务所较好地完成了 2010 年度公司的财务报表审计工作。

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，按照相关制度开展工作。

## 5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司于 2009 年 10 月 23 日召开第五届董事会第二十一次会议审议通过了《内幕信息知情人登记制度》，通过该制度进一步规范公司的股东、实际控制人、收购人、交易对方、证券服务机构等外部信息使用人的行为，加强内幕信息保密管理工作，提高公司股东、董事、监事、高级管理人员及其他内幕信息知情人的法制、自律意识，杜绝内幕交易、股价操纵等违法违规行为。公司一直严格按照该制度的规定执行，做好各项信息知情人的登记及备案工作。

## 6、 内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

## (五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

经立信大华会计师事务所审计，公司 2010 年度（母公司数，下同）实现净利润 173,230,811.37 元。根据《公司章程》按本年净利润的 10%提取法定盈余公积金 17,323,081.14 元，加公司年初未分配利润 134,187,774.70 元，减去 2009 年度现金分红 38,390,630.95 元，公司 2010 年底可供股东分配利润总计为 251,704,873.98 元，资本公积余额为 216,332,361.25。为使股东分享公司发展的经营成果，根据公司目前的资金状况，董事会提出以截止至 2010 年 12 月 31 日公司 767,812,619 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 0.2 元（含税）的利润分配方案，共计分配利润 15,356,252.38 元。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润 236,348,621.60 元，全部结转以后年度分配。同时董事会提出不以资本公积金转增股本。以上预案需提交公司 2010 年度股东大会审议。

## (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）   | 分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润 | 占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%) |
|------|---------------|------------------------|---------------------------|
| 2008 | 10,590,518.88 | 210,743,783.71         | 5.03                      |
| 2009 | 38,390,630.95 | 255,577,400.93         | 15.02                     |



## 九、监事会报告

### (一) 监事会的工作情况

| 召开会议的次数                   | 6  |
|---------------------------|--|
| 监事会会议情况                   | 监事会会议议题  |
| 第五届监事会第十六次会议于2010年3月25日召开 | 审议：1、《2009年度监事会工作报告》；2、《2009年度报告》及摘要；3、《关于修订〈监事会议事规则〉的议案》；4、《监事会换届选举的议案》         |
| 第六届监事会第一次会议于2010年4月17日召开  | 一致选举庄灿明先生为公司第六届监事会主席，任期3年  |
| 第六届监事会第二次会议于2010年4月28日召开  | 审议《2010年第一季度报告》  |
| 第六届监事会第三次会议于2010年5月12日召开  | 审议《关于中国证监会深圳监管局巡检发现问题的整改方案》  |
| 第六届监事会第四次会议于2010年8月20日召开  | 审议《2010年半年度报告》   |
| 第六届监事会第五次会议于2010年10月26日召开 | 审议：1、《2010年第三季度报告》全文及正文；2、《关于开展规范财务会计基础工作专项活动的整改报告》；3、《关于防止资金占用长效机制建立和落实情况的自查报告》 |

### (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他法律法规规范运作，公司决策程序合法，并且公司逐步建立了内部控制制度。公司董事、高级管理人员执行职务无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

### (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会检查了公司和控股子公司的财务状况和财务管理制度，通过对公司财务报告、会计账目资料的检查监督，监事会认为：公司财务管理制度完备，会计核算符合企业会计准则要求。立信大华会计师事务所出具的审计报告客观、真实反映了公司的财务状况和经营成果。

### (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

本报告期内，公司无募集资金的情况。

### (五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司控股子公司广州番禺锦江房地产有限公司向实际控制人香江集团有限公司出售商品房，出售价格将以深圳市同致诚土地房地产估价顾问公司的评估结果为基础。监事会认为根据目前市场行情，由交易双方平等协商确定交易价格，体现了交易的公允性，有利于控股子公司回笼资金，优化控股子公司的资源配置，为进一步开发建设房地产项目提供现金流保障，提高盈利能力，符合公司的长远利益。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

单位:元 币种:人民币

| 起诉<br>(申请)方         | 应诉<br>(被申<br>请)方                | 承担连<br>带责任<br>方 | 诉讼仲裁<br>类型           | 诉讼(仲裁)基本情况   | 诉讼(仲裁)<br>涉及金额 | 诉讼(仲裁)进展 | 诉讼(仲裁)审理<br>结果及影响 | 诉讼(仲裁)<br>判决执行情况 |
|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------------|--|----------------|----------|-------------------|------------------|
| 长春东北<br>亚置业有<br>限公司 | 江苏省<br>苏中建<br>设集团<br>股份有<br>限公司 | 无               | 建设工程<br>施工合同<br>纠纷诉讼 | 2007年9月18日,起诉方与应诉方签订《长春东北亚国际采购中心建设工程施工补充合同》,约定由应诉方承建长春东北亚国际采购中心B区B10的土建安装工程和分配套项目工程(以下简称该工程)。2008年底应诉方施工完毕后,起诉方立即进行内部装修,但在装修过程中发现该工程存在质量瑕疵。同时,应诉方未按约定将竣工资料交付起诉方,构成违约。起诉方为及时维护公司的权益,遂提起诉讼 | 12,974,278.03  | 一审审理中    |                   |                  |

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

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、 收购资产情况

单位:元 币种:人民币

| 交易对方或最终控制方   | 被收购资产              | 购买日       | 资产收购价格      | 自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润 | 自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并) | 是否为关联交易(如是,说明定价原则) | 资产收购定价原则  | 所涉及的资产产权是否已全部过户 | 所涉及的债权债务是否已全部转移 | 该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%) | 关联关系  |
|--------------|--------------------|-----------|-------------|----------------------|------------------------------------|--------------------|---|-----------------|-----------------|-------------------------|-------|
| 深圳香江控股股份有限公司 | 武汉金海马置业有限公司 30% 股权 | 2010年8月9日 | 134,163,400 |                      |                                    | 否                  | 公司按照中京民信(北京)资产评估有限公司以2009年12月31日为评估基准日对武汉金海马净资产确定的评估价为基础,加上之前应付未付股利来确定交易价格. | 是               | 是               |                         | 控股子公司 |

公司于2010年8月6日召开第六届董事会第五次会议,审议并通过《关于收购武汉金海马置业有限公司股权的议案》,决定按照2009年12月31日基准日的评估值为基础收购瑞通公司所持30%股权,加上之前应付未付股利,收购金额共为13,416.34万元。同时授权公司有关人员负责与瑞通公司签署相关股权转让协议。之后,武汉金海马置业有限公司在武汉市工商行政管理局硚口分局办理了股权转让工商变更手续,并于2010年9月15日取得《企业变更通知书》,公司已持有武汉金海马置业有限公司100%股权。公司已根据与瑞通投资有限公司签订的股权转让协议支付完所有股权收购价款。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、 与日常经营相关的关联交易

单位:元 币种:人民币

| 关联交易方    | 关联关系  | 关联交易类型 | 关联交易内容  | 关联交易定价原则   | 关联交易价格 | 关联交易金额     | 占同类交易金额的比例 (%) | 关联交易结算方式 | 市场价格 | 交易价格与市场参考价格差异较大的原因 |
|----------|-------|--------|---|--|--------|------------|----------------|----------|------|--------------------|
| 香江集团有限公司 | 控股子公司 | 购买商品   | 控股子公司广州番禺锦江房地产有限公司与公司实际控制人香江集团有限公司签订《商品房买卖合同》，总金额共计为人民币 29,285,700 元。 | 以具有一级房地产评估资质的深圳市同致诚土地房地产估价顾问公司出具的《房地产估价报告》的评估值为基础，根据目前市场行情，由交易双方协商确定本次交易的价格。 | 15,000 | 29,285,700 | 75.2%          | 现金       |      |                    |

## (六) 重大合同及其履行情况

1、 为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、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:元 币种:人民币

| 公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）              |               |
|-------------------------------------|---------------|
| 报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）             | 0             |
| 报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）           | 0             |
| 公司对控股子公司的担保情况                       |               |
| 报告期内对子公司担保发生额合计                     | 496,000,000   |
| 报告期末对子公司担保余额合计（B）                   | 994,000,000   |
| 公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）               |               |
| 担保总额（A+B）                           | 994,000,000   |
| 其中：                                 |               |
| 为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）            | 0             |
| 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（D） | 798,000,000   |
| 担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）               | 307,306,544   |
| 上述三项担保金额合计（C+D+E）                   | 1,105,306,544 |

## 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

本年度公司无其他重大合同。

## (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

| 承诺事项               | 承诺内容   | 履行情况   |
|--------------------|--|--|
| 股改承诺               | <p>公司控股东南方香江在香港控股股权分置改革完成后,按照法律法规的规定逐步将南方香江旗下的家居流通类资产与商贸地产类资产注入上市公司,最终使香江控股成为南方香江旗下运营商贸地产类业务的唯一平台,并以香江控股为主体开展新的商贸地产类项目。</p>  | <p>经征询南方香江,深圳市家福特建材超市有限公司是南方香江持有的唯一家居流通类资产,南方香江持有该公司 98%的股权,该公司主要从事家居建材的零售和批发业务,目前由于家居建材行业竞争激烈,家福特从开业之初一直处于亏损状态。为充分保护中小股东的利益,大股东南方香江暂不将家福特注入上市公司,为了履行承诺,今后何时通过何种方式注入大股东的家具流通类资产正在研讨之中。</p>   |
| 收购报告书或权益变动报告书中所作承诺 | <p>(一)沈阳香江好天地房地产有限公司<br/>在取得相关公司的内部批准,并取得相关政府部门的必要核准、登记及/或备案后,在 2009 年 12 月 31 日前,以经具有证券期货从业资格的评估师事务所出具评估报告的评估值为作价依据,以合法的方式将南方香江持有的 99.5%沈阳香江好天地房地产有限公司的股权注入香江控股。</p> <p>(二)天津森岛三公司(指天津市森岛置业投资有限公司、天津森岛宝地置业投资有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司)<br/>在取得相关公司的内部批准,并取得相关政府部门的必要核准、登记及/或备案后,在 2008 年 12 月 31 日前,以经具有证券期货从业资格的评估师事务所出具评估报告的评估值为作价依据,以合法的方式将南方香江持有的天津市森岛置业投资有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司、天津森岛宝地置业投资有限公司各 98%的股权注入香江控股。</p> | <p>(一)一方面沈阳香江自成立以来,租金价格不高,资产回报率较低。2008 年的资产回报率为 3% (如不合并物业公司的财务报表,回报率为负数),2009 年由于品牌调整租金收入较 08 年出现了下滑,资产回报率还不到 0.3% (合并数)。按现在的调整进度预计明年还是调整期,租赁状况不会出现本质改观。另一方面,收购沈阳香江需投入巨额资金,香江控股现有资金根本不足以支付,资金缺口较大。若现在进行股份的注入,并不能很好的改善公司的业绩,相反可能会影响公司的正常经营,损害投资者的利益。因此,经公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过暂不收购南方香江持有的沈阳香江好天地房地产有限公司的相关股权的方案,两年后根据沈阳香江的经营情况再召开董事会和股东会讨论。</p> <p>(二)公司于 2008 年 12 月 30 日召开 2008 年第四次临时股东大会,广大非关联股东一致审议通过了《关于择机收购天津市森岛置业投资有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司和天津森岛宝地置业投资有限公司股权的议案》。其后,随着天津房地产的回暖,为进一步做强、做大公司房地产主营业务,提升公司整体竞争能力和盈利水平,公司召开董事会第二十次、二十三次会议和 2009 年第三次临时股东大会,拟通过非公开发行股票收购南方香江持有的天津森岛、天津宝地和天津鸿盈各 98%的股权,总评估价值为 53,164.67 万元。本次非公开发行完成后,森岛三公司将成为本公司的下属子公司。森岛三公司在天津市宝坻区拥有三宗土地使用权,合计约 2,200 亩,这将显著增强香江控股未来的可持续发展能力。后由于国家有关房地产行业政策发生较大变化,公司 2009 年度非公开发行股票事宜未取得实质性进展,上述股东大会决议有效日期已过,本次非公开发行股票方案自 2010 年 12 月 16 日起失效,公司已于 2011 年 1 月 8 日发布《关于公司 2009 年度非公开发</p> |

|               |   |   |
|---------------|---|---|
|               |   | 行股票方案到期失效的公告》。  |
| 资产置换时所作承诺     | 不适用   | 不适用   |
| 发行时所作承诺       | <p>大股东南方香江集团有限公司于 2007 年非公开发行对注入资产利润贡献方面的承诺: 南方香江将所持广州番禺锦江房地产有限公司 51% 股权、增城香江房地产有限公司 90% 股权、保定香江好天地房地产开发有限公司 90% 股权、成都香江家具产业投资发展有限公司 100% 股权及天津市华运商贸物业有限公司 20% 股权按 10.32 元/股向深圳香江控股股份有限公司认购香江控股向其发行的不超过 (含) 14,334 万股 A 股, 此次认购完成后, 按香江控股在所注入资产的权益比例计算, 注入资产在 2008、2009、2010 年三个会计年度向香江控股贡献的经审计实际税后净利润合计数不低于人民币 55,905 万元, 其中: 2008 年为人民币 18,528 万元, 2009 年为人民币 19,166 万元, 2010 年为人民币 18,211 万元, 不足部分将由南方香江于香江控股 2008、2009、2010 年年报披露之日起十五个工作日内及时、足额以现金方式向香江控股补足。</p> | <p>上述注入资产于 2008 年 2 月底完成后, 经营、生产正常有序进行, 为公司目前的业绩稳定增长做出了积极贡献。2008 年度自并购日起至 2008 年底, 按本公司收购的注入资产的权益比例计算, 注入资产在 2008 年向公司贡献的经审计实际税后净利润为人民币 19,771.56 万元, 达到承诺要求。</p> <p>2009 年度由立信大华会计师事务所有限公司分别出具华德审字[2009] 384 号、华德审字[2009]378 号、华德审字[2009]379 号、华德审字[2009]377 号及华德审字[2009]315 号审计报告确认, 上述注入资产经审计实际税后净利润为人民币 216,219,519.19 元, 已达到承诺要求。</p> <p>2010 年由立信大华会计师事务所有限公司审计报告确认, 上述注入资产经审计实际税后净利润为人民币 24,976.15 万元, 已达到承诺要求。</p> <p>上述注入资产在 2008、2009、2010 年三个会计年度向香江控股贡献的经审计实际税后净利润合计数均已达到承诺要求, 该业绩承诺履行完毕。</p> |
| 其他对公司中小股东所作承诺 | 不适用   | 不适用   |

## (八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位: 万元 币种: 人民币

|              |                |
|--------------|----------------|
| 是否改聘会计师事务所:  | 否              |
|              | 现聘任            |
| 境内会计师事务所名称   | 立信大华会计师事务所有限公司 |
| 境内会计师事务所报酬   | 130            |
| 境内会计师事务所审计年限 | 6 年            |

## (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) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

## (十一) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

## (十二) 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   |
|--|---|-----------------|---|
| 香江控股第五届董事会第二十五次会议决议公告暨召开 2010 年度第一次临时股东大会的通知               | 《上海证券报》第 B17 版；<br>《中国证券报》第 D005 版                    | 2010 年 1 月 29 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股关于为子公司增城香江房地产有限公司、恩平市锦江新城职业有限公司、广州大瀑布旅游开发有限公司提供贷款担保的公告 | 《上海证券报》第 B17 版；<br>《中国证券报》第 D005 版                    | 2010 年 1 月 29 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股 2010 年第一次临时股东大会会议资料                                   | 上网  | 2010 年 2 月 9 日  | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股关于全资子公司购得土地使用权的公告                                      | 《上海证券报》第 40 版；《中国证券报》第 B 版，《证券时报》A008 版               | 2010 年 2 月 12 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股 2010 年第一次临时股东大会的法律意见书                                 | 上网  | 2010 年 2 月 23 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股 2010 年第一次临时股东大会决议公告                                   | 《上海证券报》第 B16 版；<br>《中国证券报》第 B01 版；<br>《证券时报》第 D004 版  | 2010 年 2 月 23 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股关于全资子公司购得土地使用权的公告                                      | 《上海证券报》第 5 版；《中国证券报》第 C004 版；《证券时报》第 B028 版           | 2010 年 3 月 13 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股年报信息披露重大差错责任追究制度                                       | 上网  | 2010 年 3 月 27 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股第五届董事会第二十六次会议决议公告暨召开 2009 年度股东大会的通知                    | 《上海证券报》第 144 版；<br>《中国证券报》第 C029 版；<br>《证券时报》第 B011 版 | 2010 年 3 月 27 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说                                     | 上网  | 2010 年 3 月 27 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |



|                                      |   |            |   |
|--------------------------------------|---|------------|---|
| 明                                    |   |            |   |
| 香江控股第五届监事会第十六次会议决议公告                 | 上网  | 2010年3月27日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股年报摘要                             | 《上海证券报》第142、143、144版；《中国证券报》第C029、C30版；《证券时报》第B011版 | 2010年3月27日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股年报                               | 上网  | 2010年3月27日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股2009年度股东大会会议资料                   | 上网  | 2010年4月13日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股关于2009年度股东大会会议地址变更的公告            | 《上海证券报》第B8版；《中国证券报》第C08版；《证券时报》第A012版               | 2010年4月13日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股第六届监事会第一次会议决议公告                  | 《上海证券报》第B16版；《中国证券报》第C06版；《证券时报》第D013版              | 2010年4月20日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股2009年度股东大会的法律意见书                 | 上网  | 2010年4月20日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股2009年度股东大会决议公告                   | 《上海证券报》第B16版；《中国证券报》第C06版；《证券时报》第D013版              | 2010年4月20日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股第六届董事会第一次会议决议公告                  | 《上海证券报》第B16版；《中国证券报》第C06版；《证券时报》第D013版              | 2010年4月20日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股第六届董事会第二次会议决议公告                  | 《上海证券报》第B64版；《中国证券报》第D014版；《证券时报》第D036版             | 2010年4月29日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股关于控股子公司出售商品房暨关联交易公告              | 《上海证券报》第B64版；《中国证券报》第D014版；《证券时报》第D036版             | 2010年4月29日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股第一季度季报                           | 《上海证券报》第B64版；《中国证券报》第D014版；《证券时报》第D036版             | 2010年4月29日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股关于子公司成都龙城香江房地产开发有限公司购得土地使用权的公告   | 《上海证券报》第14版；《中国证券报》第B012版；《证券时报》第B012版              | 2010年5月8日  | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股经理人员工作细则                         | 上网  | 2010年5月14日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股第六届董事会第三次会议决议公告暨召开2010年第二次临时股东大会 | 《上海证券报》第B25版；《中国证券报》第B009版；《证券时报》第D005版             | 2010年5月14日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |

|                                  |   |                 |   |
|----------------------------------|---|-----------------|---|
| 会的通知                             |   |                 |   |
| 香江控股关于为子公司广州番禺锦江房地产有限公司提供贷款担保的公告 | 《上海证券报》第 B25 版；<br>《中国证券报》第 B009 版；<br>《证券时报》第 D005 版 | 2010 年 5 月 14 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股第六届监事会第三次会议决议公告              | 《上海证券报》第 B25 版；<br>《中国证券报》第 B009 版；<br>《证券时报》第 D005 版 | 2010 年 5 月 14 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股内部审计制度                       | 上网  | 2010 年 5 月 14 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股关于中国证监会深圳监管局巡检发现问题的整改方案      | 《上海证券报》第 B25 版；<br>《中国证券报》第 B009 版；<br>《证券时报》第 D005 版 | 2010 年 5 月 14 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股 2009 年度分红派息实施公告             | 《上海证券报》第 B16 版；<br>《中国证券报》第 B008 版；<br>《证券时报》第 D005 版 | 2010 年 5 月 19 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股 2010 年第二次临时股东大会会议资料         | 上网  | 2010 年 5 月 22 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股关于控股股东股份质押变动公告               | 《上海证券报》第 22 版；《中国证券报》第 B004 版；《证券时报》第 B008 版          | 2010 年 5 月 29 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股 2010 年度第二次临时股东大会的法律意见书      | 上网  | 2010 年 6 月 1 日  | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股 2010 年第二次临时股东大会决议公告         | 《上海证券报》第 B9 版；<br>《中国证券报》第 B009 版；<br>《证券时报》第 D008 版  | 2010 年 6 月 1 日  | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股第六届董事会第四次会议决议公告              | 《上海证券报》第 B9 版；<br>《中国证券报》第 B009 版；<br>《证券时报》第 D008 版  | 2010 年 6 月 1 日  | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股关于河北省廊坊市香河县土地一级开发项目进展公告      | 《上海证券报》第 B36 版；<br>《中国证券报》第 B009 版；<br>《证券时报》第 D020 版 | 2010 年 6 月 29 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股关于控股股东股份质押变动公告               | 《上海证券报》第 B16 版；<br>《中国证券报》第 B004 版；<br>《证券时报》第 D008 版 | 2010 年 7 月 2 日  | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股第六届董事会第五次会议决议公告              | 《上海证券报》第 B57 版；<br>《中国证券报》第 A24 版；<br>《证券时报》第 D004 版  | 2010 年 8 月 10 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股关于收购武汉金马置业有限公司股权公告           | 《上海证券报》第 B57 版；<br>《中国证券报》第 A24 版；<br>《证券时报》第 D004 版  | 2010 年 8 月 10 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股对无关土地闲置以非公告的形式作相关澄           | 《上海证券报》第 4 版；《中国证券报》第 A02 版；《证                        | 2010 年 8 月 21 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |

|                                     |  |                  |   |
|-------------------------------------|--|------------------|---|
| 清说明                                 | 券时报》第 A003 版   |                  |   |
| 香江控股半年报摘要                           | 《上海证券报》第 28 版;《中国证券报》第 B021 版;《证券时报》第 D028 版                   | 2010 年 8 月 23 日  | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股半年报                             | 上网   | 2010 年 8 月 23 日  | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股内部控制制度                          | 上网   | 2010 年 8 月 23 日  | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股第六届董事会第六次会议决议公告                 | 《上海证券报》第 28 版;《中国证券报》第 B021 版;《证券时报》第 D028 版                   | 2010 年 8 月 23 日  | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股第六届董事会第七次会议决议公告                 | 《上海证券报》第 B19 版;《中国证券报》第 B004 版;《证券时报》第 D004 版                  | 2010 年 9 月 30 日  | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股关于武汉金海马置业有限公司股权过户完成公告           | 《上海证券报》第 B9 版;《中国证券报》第 A25 版;《证券时报》第 C008 版                    | 2010 年 10 月 14 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股关于重大事项停牌公告                      | 《上海证券报》第 B25 版;《中国证券报》第 A10 (相关报道)、A40 版 (公告);《证券时报》第 D013 版   | 2010 年 10 月 15 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股复牌公告                            | 《上海证券报》第 9 版 (相关报道)、第 B25 版 (公告);《中国证券报》第 A32 版;《证券时报》第 B005 版 | 2010 年 10 月 21 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股关于全资子公司竞得土地使用权的公告               | 《上海证券报》第 B136 版;《中国证券报》第 B004 版;《证券时报》第 A4 专版                  | 2010 年 10 月 26 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股第三季度季报                          | 《上海证券报》第 B17 版;《中国证券报》第 B047 版;《证券时报》第 D044 版                  | 2010 年 10 月 27 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股关于为子公司连云港锦绣香江置业有限公司提供贷款担保的公告    | 《上海证券报》第 B38 版;《中国证券报》第 B012 版;《证券时报》第 D020 版                  | 2010 年 12 月 29 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |
| 香江控股关于为子公司成都香江家具产业投资发展有限公司提供贷款担保的公告 | 《上海证券报》第 B64 版;《中国证券报》第 B005 版;《证券时报》第 D044 版                  | 2010 年 12 月 31 日 | <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> |

## 十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经立信大华会计师事务所有限公司注册会计师方建新、陈卫武审计，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

立信大华审字[2011]2334 号

深圳香江控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳香江控股股份有限公司（以下简称“香江控股”）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2010 年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、股东权益变动表和合并股东权益变动表以及财务报表附注。

按照企业会计准则的规定编制财务报表是香江控股管理层的责任。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。

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。

我们认为，香江控股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香江控股 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

立信大华会计师事务所有限公司

中国注册会计师： 方建新

中国注册会计师： 陈卫武

中国 ● 北京

二〇一一年四月十八日

## (二) 财务报表

## 合并资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位:深圳香江控股股份有限公司

单位:元 币种:人民币

| 项目            | 附注    | 期末余额             | 年初余额             |
|---------------|-------|------------------|------------------|
| <b>流动资产:</b>  |       |                  |                  |
| 货币资金          | 五(一)  | 2,603,879,377.12 | 2,443,719,192.77 |
| 结算备付金         |       |                  |                  |
| 拆出资金          |       |                  |                  |
| 交易性金融资产       | 五(二)  | 9,515,169.45     | 9,176,271.63     |
| 应收票据          |       |                  |                  |
| 应收账款          | 五(三)  | 30,363,665.10    | 37,094,843.12    |
| 预付款项          | 五(四)  | 415,150,811.62   | 142,404,676.45   |
| 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         | 五(五)  | 31,889,096.43    | 86,507,130.86    |
| 买入返售金融资产      |       |                  |                  |
| 存货            | 五(六)  | 3,166,053,185.57 | 2,508,952,827.38 |
| 一年内到期的非流动资产   |       |                  |                  |
| 其他流动资产        |       |                  |                  |
| 流动资产合计        |       | 6,256,851,305.29 | 5,227,854,942.21 |
| <b>非流动资产:</b> |       |                  |                  |
| 发放委托贷款及垫款     |       |                  |                  |
| 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        | 五(七)  | 13,350,000.00    | 10,900,000.00    |
| 投资性房地产        | 五(八)  | 596,065,825.02   | 569,091,150.35   |
| 固定资产          | 五(九)  | 58,187,271.04    | 25,639,747.77    |
| 在建工程          | 五(十)  | 331,088,620.55   | 240,708,864.92   |
| 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          | 五(十一) | 46,197,314.84    | 34,946,898.54    |
| 开发支出          |       |                  |                  |
| 商誉            |       |                  |                  |
| 长期待摊费用        | 五(十二) | 993,690.76       | 105,954.47       |

|                      |        |                  |                  |
|----------------------|--------|------------------|------------------|
| 递延所得税资产              | 五（十三）  | 22,442,156.88    | 11,294,396.96    |
| 其他非流动资产              |        |                  |                  |
| 非流动资产合计              |        | 1,068,324,879.09 | 892,687,013.01   |
| 资产总计                 |        | 7,325,176,184.38 | 6,120,541,955.22 |
| <b>流动负债：</b>         |        |                  |                  |
| 短期借款                 |        |                  |                  |
| 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                 | 五（十五）  | 782,082,127.35   | 554,986,180.34   |
| 预收款项                 | 五（十六）  | 604,619,539.16   | 266,192,151.48   |
| 卖出回购金融资产款            |        |                  |                  |
| 应付手续费及佣金             |        |                  |                  |
| 应付职工薪酬               | 五（十七）  | 26,377,505.60    | 3,176,591.07     |
| 应交税费                 | 五（十八）  | 188,821,016.20   | 346,335,769.14   |
| 应付利息                 | 五（十九）  | 800,548.39       |                  |
| 应付股利                 | 五（二十）  |                  | 13,811,864.60    |
| 其他应付款                | 五（二十一） | 775,788,701.07   | 765,241,451.75   |
| 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          | 五（二十二） | 255,000,000.00   | 163,000,000.00   |
| 其他流动负债               |        |                  |                  |
| 流动负债合计               |        | 2,633,489,437.77 | 2,112,744,008.38 |
| <b>非流动负债：</b>        |        |                  |                  |
| 长期借款                 | 五（二十三） | 2,914,000,000.00 | 2,234,000,000.00 |
| 应付债券                 |        |                  |                  |
| 长期应付款                |        |                  |                  |
| 专项应付款                |        |                  |                  |
| 预计负债                 |        |                  |                  |
| 递延所得税负债              |        | 2,867,277.36     | 2,782,552.91     |
| 其他非流动负债              |        |                  |                  |
| 非流动负债合计              |        | 2,916,867,277.36 | 2,236,782,552.91 |
| 负债合计                 |        | 5,550,356,715.13 | 4,349,526,561.29 |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |        |                  |                  |
| 实收资本（或股本）            | 五（二十四） | 767,812,619.00   | 767,812,619.00   |
| 资本公积                 | 五（二十五） | 21,952,960.69    | 21,952,960.69    |
| 减：库存股                |        |                  |                  |
| 专项储备                 |        |                  |                  |

|               |        |                  |                  |
|---------------|--------|------------------|------------------|
| 盈余公积          | 五（二十六） | 102,275,017.13   | 92,847,507.30    |
| 一般风险准备        |        |                  |                  |
| 未分配利润         | 五（二十七） | 481,346,315.49   | 464,106,783.09   |
| 外币报表折算差额      |        |                  |                  |
| 归属于母公司所有者权益合计 |        | 1,373,386,912.31 | 1,346,719,870.08 |
| 少数股东权益        | 四（三）   | 401,432,556.94   | 424,295,523.85   |
| 所有者权益合计       |        | 1,774,819,469.25 | 1,771,015,393.93 |
| 负债和所有者权益总计    |        | 7,325,176,184.38 | 6,120,541,955.22 |

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：董涛 会计机构负责人：邹文红

### 母公司资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位：深圳香江控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目            | 附注   | 期末余额             | 年初余额             |
|---------------|------|------------------|------------------|
| <b>流动资产：</b>  |      |                  |                  |
| 货币资金          |      | 710,061,686.88   | 484,109,668.83   |
| 交易性金融资产       |      |                  |                  |
| 应收票据          |      |                  |                  |
| 应收账款          |      |                  |                  |
| 预付款项          |      | 459,000.00       | 514,000.00       |
| 应收利息          |      |                  |                  |
| 应收股利          |      | 46,039,548.67    | 103,871,020.96   |
| 其他应收款         | 十（一） | 347,992,187.42   | 362,797,376.47   |
| 存货            |      |                  |                  |
| 一年内到期的非流动资产   |      |                  |                  |
| 其他流动资产        |      | 132,000,000.00   | 120,000,000.00   |
| 流动资产合计        |      | 1,236,552,422.97 | 1,071,292,066.26 |
| <b>非流动资产：</b> |      |                  |                  |
| 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        | 十（二） | 1,497,184,347.30 | 1,350,334,398.66 |
| 投资性房地产        |      |                  |                  |
| 固定资产          |      | 1,612,446.91     | 280,367.48       |
| 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          |      | 711,064.99       | 38,319.44        |
| 开发支出          |      |                  |                  |

|                      |  |                  |                  |
|----------------------|--|------------------|------------------|
| 商誉                   |  |                  |                  |
| 长期待摊费用               |  | 824,083.34       |                  |
| 递延所得税资产              |  |                  |                  |
| 其他非流动资产              |  |                  |                  |
| 非流动资产合计              |  | 1,500,331,942.54 | 1,350,653,085.58 |
| 资产总计                 |  | 2,736,884,365.51 | 2,421,945,151.84 |
| <b>流动负债：</b>         |  |                  |                  |
| 短期借款                 |  |                  |                  |
| 交易性金融负债              |  |                  |                  |
| 应付票据                 |  |                  |                  |
| 应付账款                 |  | 44,950.00        | 34,146.00        |
| 预收款项                 |  |                  | 15,000,000.00    |
| 应付职工薪酬               |  | 5,500,000.00     | 205,915.50       |
| 应交税费                 |  | 169,063.17       | 196,793.85       |
| 应付利息                 |  |                  |                  |
| 应付股利                 |  |                  |                  |
| 其他应付款                |  | 630,484,927.50   | 910,663,052.07   |
| 一年内到期的非流动负债          |  | 40,000,000.00    |                  |
| 其他流动负债               |  |                  |                  |
| 流动负债合计               |  | 676,198,940.67   | 926,099,907.42   |
| <b>非流动负债：</b>        |  |                  |                  |
| 长期借款                 |  | 770,000,000.00   | 340,000,000.00   |
| 应付债券                 |  |                  |                  |
| 长期应付款                |  |                  |                  |
| 专项应付款                |  |                  |                  |
| 预计负债                 |  |                  |                  |
| 递延所得税负债              |  |                  |                  |
| 其他非流动负债              |  |                  |                  |
| 非流动负债合计              |  | 770,000,000.00   | 340,000,000.00   |
| 负债合计                 |  | 1,446,198,940.67 | 1,266,099,907.42 |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |  |                  |                  |
| 实收资本（或股本）            |  | 767,812,619.00   | 767,812,619.00   |
| 资本公积                 |  | 216,332,361.25   | 216,332,361.25   |
| 减：库存股                |  |                  |                  |
| 专项储备                 |  |                  |                  |
| 盈余公积                 |  | 54,835,570.61    | 37,512,489.47    |
| 一般风险准备               |  |                  |                  |
| 未分配利润                |  | 251,704,873.98   | 134,187,774.70   |
| 所有者权益（或股东权益）合计       |  | 1,290,685,424.84 | 1,155,845,244.42 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计    |  | 2,736,884,365.51 | 2,421,945,151.84 |

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：董涛 会计机构负责人：邹文红



**合并利润表**  
2010 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               |        | 1,918,920,172.16 | 2,167,916,628.10 |
| 其中：营业收入               | 五（二十八） | 1,918,920,172.16 | 2,167,916,628.10 |
| 利息收入                  |        |                  |                  |
| 已赚保费                  |        |                  |                  |
| 手续费及佣金收入              |        |                  |                  |
| 二、营业总成本               |        | 1,566,075,727.35 | 1,664,728,878.07 |
| 其中：营业成本               | 五（二十八） | 1,021,488,621.28 | 1,155,773,820.16 |
| 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               | 五（二十九） | 220,808,417.05   | 284,134,089.61   |
| 销售费用                  | 五（三十）  | 86,176,260.73    | 92,866,942.31    |
| 管理费用                  | 五（三十一） | 163,971,638.20   | 114,048,953.42   |
| 财务费用                  | 五（三十二） | 73,348,562.25    | 21,215,560.42    |
| 资产减值损失                | 五（三十三） | 282,227.84       | -3,310,487.85    |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 五（三十四） | 338,897.82       | 3,488,370.46     |
| 投资收益（损失以“-”号填列）       | 五（三十五） | 14,349,262.26    | 3,996,808.12     |
| 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）     |        | 367,532,604.89   | 510,672,928.61   |
| 加：营业外收入               | 五（三十六） | 10,753,173.96    | 16,893,741.01    |
| 减：营业外支出               | 五（三十七） | 5,970,443.43     | 3,879,018.62     |
| 其中：非流动资产处置损失          |        | 2,547,136.23     | 117,468.28       |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）   |        | 372,315,335.42   | 523,687,651.00   |

|                   |        |                |                |
|-------------------|--------|----------------|----------------|
| 减：所得税费用           | 五（三十八） | 131,369,093.75 | 142,440,822.72 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） |        | 240,946,241.67 | 381,246,828.28 |
| 归属于母公司所有者的净利润     |        | 144,013,386.32 | 255,577,400.93 |
| 少数股东损益            |        | 96,932,855.35  | 125,669,427.35 |
| 六、每股收益：           |        |                |                |
| （一）基本每股收益         |        | 0.19           | 0.33           |
| （二）稀释每股收益         |        | 0.19           | 0.33           |
| 七、其他综合收益          |        |                |                |
| 八、综合收益总额          |        | 240,946,241.67 | 381,246,828.28 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额  |        | 144,013,386.32 | 255,577,400.93 |
| 归属于少数股东的综合收益总额    |        | 96,932,855.35  | 125,669,427.35 |

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：董涛 会计机构负责人：邹文红

### 母公司利润表

2010 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                |      |                |                |
| 减：营业成本                |      |                |                |
| 营业税金及附加               |      |                |                |
| 销售费用                  |      |                |                |
| 管理费用                  |      | 38,334,242.84  | 23,428,118.82  |
| 财务费用                  |      | 15,758,469.29  | 24,107,026.79  |
| 资产减值损失                |      | 24,307.08      | -73,054.20     |
| 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）       | 十（三） | 227,307,397.22 | 220,868,949.58 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益    |      |                | 3,492,938.99   |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）     |      | 173,190,378.01 | 173,406,858.17 |
| 加：营业外收入               |      | 41,133.36      | 3,383.96       |
| 减：营业外支出               |      | 700.00         | 2,083.61       |
| 其中：非流动资产处置损失          |      |                |                |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）   |      | 173,230,811.37 | 173,408,158.52 |
| 减：所得税费用               |      |                |                |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）     |      | 173,230,811.37 | 173,408,158.52 |
| 五、每股收益：               |      |                |                |
| （一）基本每股收益             |      | 0.2256         | 0.2258         |
| （二）稀释每股收益             |      | 0.2256         | 0.2258         |
| 六、其他综合收益              |      |                |                |
| 七、综合收益总额              |      | 173,230,811.37 | 173,408,158.52 |

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：董涛 会计机构负责人：邹文红

**合并现金流量表**  
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

| 项目                        | 附注      | 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            |         | 2,400,359,332.95 | 1,755,970,346.15 |
| 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                   |         |                  | 3,000,000.00     |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 五（三十九）1 | 225,617,873.81   | 487,587,490.45   |
| 经营活动现金流入小计                |         | 2,625,977,206.76 | 2,246,557,836.60 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |         | 1,730,832,609.75 | 808,813,360.19   |
| 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           |         | 110,011,307.26   | 88,541,173.54    |
| 支付的各项税费                   |         | 501,091,306.75   | 345,661,278.14   |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 五（三十九）2 | 394,028,348.83   | 532,639,696.59   |
| 经营活动现金流出小计                |         | 2,735,963,572.59 | 1,775,655,508.46 |
| 经营活动产生的现金流量净额             |         | -109,986,365.83  | 470,902,328.14   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量:</b>     |         |                  |                  |
| 收回投资收到的现金                 |         |                  | 185,000,000.00   |
| 取得投资收益收到的现金               |         |                  | 14,383,869.13    |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |         | 70,893.85        | 170,132.00       |
| 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                |         | 70,893.85        | 199,554,001.13   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |         | 139,888,259.41   | 90,458,037.18    |

|                           |         |                  |                  |
|---------------------------|---------|------------------|------------------|
| 投资支付的现金                   |         | 136,613,400.00   |                  |
| 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            | 五（三十九）3 | 6,795,518.56     | 183,527.50       |
| 投资活动现金流出小计                |         | 283,297,177.97   | 90,641,564.68    |
| 投资活动产生的现金流量净额             |         | -283,226,284.12  | 108,912,436.45   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |         |                  |                  |
| 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                 |         | 1,087,500,000    | 1,910,000,000.00 |
| 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                |         | 1,087,500,000    | 1,910,000,000.00 |
| 偿还债务支付的现金                 |         | 249,000,000.00   | 1,247,340,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |         | 274,234,169.65   | 226,451,655.40   |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |         | 78,400,000.00    | 58,800,000.00    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 五（三十九）4 | 5,526,385.52     |                  |
| 筹资活动现金流出小计                |         | 528,760,555.17   | 1,473,791,655.40 |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |         | 558,739,444.83   | 436,208,344.60   |
| <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>     |         | 165,526,794.88   | 1,016,023,109.19 |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |         | 2,415,162,298.74 | 1,399,139,189.55 |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | 五（三十九）6 | 2,580,689,093.62 | 2,415,162,298.74 |

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：董涛 会计机构负责人：邹文红

### 母公司现金流量表

2010 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 附注 | 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        |    |                |                |
| 收到的税费返还               |    |                |                |
| 收到其他与经营活动有关的现金        |    | 347,108,527.18 | 245,921,216.49 |
| 经营活动现金流入小计            |    | 347,108,527.18 | 245,921,216.49 |

|                           |  |                 |                 |
|---------------------------|--|-----------------|-----------------|
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |  |                 |                 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |  | 24,171,215.66   | 13,879,201.46   |
| 支付的各项税费                   |  | 123,433.02      | 2,770,493.59    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |  | 474,558,804.21  | 362,461,180.11  |
| 经营活动现金流出小计                |  | 498,853,452.89  | 379,110,875.16  |
| 经营活动产生的现金流量净额             |  | -151,744,925.71 | -133,189,658.67 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |  |                 |                 |
| 收回投资收到的现金                 |  | 50,398,339.76   | 428,600,000.00  |
| 取得投资收益收到的现金               |  | 156,926,190.66  | 130,852,353.12  |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |  |                 |                 |
| 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                |  | 207,324,530.42  | 559,452,353.12  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |  | 2,288,262.00    | 546,140.00      |
| 投资支付的现金                   |  | 236,163,400.00  | 135,000,000.00  |
| 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            |  | 5,000.00        | 183,527.50      |
| 投资活动现金流出小计                |  | 238,456,662.00  | 135,729,667.50  |
| 投资活动产生的现金流量净额             |  | -31,132,131.58  | 423,722,685.62  |
| <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                 |  | 470,000,000.00  | 340,000,000.00  |
| 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                |  | 470,000,000.00  | 340,000,000.00  |
| 偿还债务支付的现金                 |  |                 | 322,840,000.00  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |  | 61,170,924.66   | 38,824,640.00   |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |  |                 |                 |
| 筹资活动现金流出小计                |  | 61,170,924.66   | 361,664,640.00  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |  | 408,829,075.34  | -21,664,640.00  |
| <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>     |  | 225,952,018.05  | 268,868,386.95  |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |  | 484,109,668.83  | 215,241,281.88  |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |  | 710,061,686.88  | 484,109,668.83  |

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：董涛 会计机构负责人：邹文红

**合并所有者权益变动表**  
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

| 项目                        | 本期金额           |               |       |      |               |        |                |        |                |                  |
|---------------------------|----------------|---------------|-------|------|---------------|--------|----------------|--------|----------------|------------------|
|                           | 归属于母公司所有者权益    |               |       |      |               |        |                | 少数股东权益 | 所有者权益合计        |                  |
|                           | 实收资本(或股本)      | 资本公积          | 减:库存股 | 专项储备 | 盈余公积          | 一般风险准备 | 未分配利润          |        |                | 其他               |
| 一、上年年末余额                  | 767,812,619.00 | 21,952,960.69 |       |      | 92,847,507.30 |        | 463,280,601.34 |        | 425,121,705.60 | 1,771,015,393.93 |
| 加: 会计政策变更                 |                |               |       |      |               |        |                |        |                |                  |
| 前期差错更正                    |                |               |       |      |               |        |                |        |                |                  |
| 其他                        |                |               |       |      |               |        | 826,181.75     |        | -826,181.75    |                  |
| 二、本年年初余额                  | 767,812,619.00 | 21,952,960.69 |       |      | 92,847,507.30 |        | 464,106,783.09 |        | 424,295,523.85 | 1,771,015,393.93 |
| 三、本期增减变动金额<br>(减少以“-”号填列) |                |               |       |      | 9,427,509.83  |        | 17,239,532.40  |        | -22,862,966.91 | 3,804,075.32     |
| (一) 净利润                   |                |               |       |      |               |        | 144,013,386.32 |        | 96,932,855.35  | 240,946,241.67   |
| (二) 其他综合收益                |                |               |       |      |               |        |                |        |                |                  |
| 上述(一)和(二)小计               |                |               |       |      |               |        | 144,013,386.32 |        | 96,932,855.35  | 240,946,241.67   |
| (三)所有者投入和减少资本             |                |               |       |      | -7,895,571.31 |        | -71,060,141.83 |        | -41,395,822.26 | -120,351,535.40  |

|                   |                |               |  |  |                |  |                |  |                  |
|-------------------|----------------|---------------|--|--|----------------|--|----------------|--|------------------|
| 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             |                |               |  |  | -7,895,571.31  |  | -71,060,141.83 |  | -41,395,822.26   |
| (四) 利润分配          |                |               |  |  | 17,323,081.14  |  | -55,713,712.09 |  | -78,400,000.00   |
| 1. 提取盈余公积         |                |               |  |  | 17,323,081.14  |  | -17,323,081.14 |  |                  |
| 2. 提取一般风险准备       |                |               |  |  |                |  |                |  |                  |
| 3. 对所有者(或股东)的分配   |                |               |  |  |                |  | -38,390,630.95 |  | -78,400,000.00   |
| 4. 其他             |                |               |  |  |                |  |                |  |                  |
| (五)所有者权益内部结转      |                |               |  |  |                |  |                |  |                  |
| 1. 资本公积转增资本(或股本)  |                |               |  |  |                |  |                |  |                  |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本)  |                |               |  |  |                |  |                |  |                  |
| 3. 盈余公积弥补亏损       |                |               |  |  |                |  |                |  |                  |
| 4. 其他             |                |               |  |  |                |  |                |  |                  |
| (六) 专项储备          |                |               |  |  |                |  |                |  |                  |
| 1. 本期提取           |                |               |  |  |                |  |                |  |                  |
| 2. 本期使用           |                |               |  |  |                |  |                |  |                  |
| (七) 其他            |                |               |  |  |                |  |                |  |                  |
| 四、本期期末余额          | 767,812,619.00 | 21,952,960.69 |  |  | 102,275,017.13 |  | 481,346,315.49 |  | 401,432,556.94   |
|                   |                |               |  |  |                |  |                |  | 1,774,819,469.25 |

单位:元 币种:人民币

| 项目                        | 上年同期金额         |               |       |      |               |        |                |    |                |                  |
|---------------------------|----------------|---------------|-------|------|---------------|--------|----------------|----|----------------|------------------|
|                           | 归属于母公司所有者权益    |               |       |      |               |        |                |    | 少数股东权益         | 所有者权益合计          |
|                           | 实收资本(或股本)      | 资本公积          | 减:库存股 | 专项储备 | 盈余公积          | 一般风险准备 | 未分配利润          | 其他 |                |                  |
| 一、上年年末余额                  | 767,812,619.00 | 21,952,960.69 |       |      | 77,937,754.56 |        | 222,612,953.15 |    | 446,404,794.37 | 1,536,721,081.77 |
| 加: 会计政策变更                 |                |               |       |      |               |        |                |    |                |                  |
| 前期差错更正                    |                |               |       |      |               |        |                |    |                |                  |
| 其他                        |                |               |       |      |               |        | 826,181.75     |    | -826,181.75    |                  |
| 二、本年初余额                   | 767,812,619.00 | 21,952,960.69 |       |      | 77,937,754.56 |        | 223,439,134.90 |    | 445,578,612.62 | 1,536,721,081.77 |
| 三、本期增减变动金额<br>(减少以“-”号填列) |                |               |       |      | 14,909,752.74 |        | 240,667,648.19 |    | -21,283,088.77 | 234,294,312.16   |
| (一) 净利润                   |                |               |       |      |               |        | 255,577,400.93 |    | 125,669,427.35 | 381,246,828.28   |
| (二) 其他综合收益                |                |               |       |      |               |        |                |    |                |                  |
| 上述(一)和(二)小计               |                |               |       |      |               |        | 255,577,400.93 |    | 125,669,427.35 | 381,246,828.28   |
| (三) 所有者投入和减少资本            |                |               |       |      |               |        |                |    | -16,289.49     | -16,289.49       |
| 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                     |                |               |       |      |               |        |                |    | -16,289.49     | -16,289.49       |



|                  |                |               |  |  |               |  |                |  |                 |                  |
|------------------|----------------|---------------|--|--|---------------|--|----------------|--|-----------------|------------------|
| (四) 利润分配         |                |               |  |  | 14,909,752.74 |  | -14,909,752.74 |  | -146,936,226.63 | -146,936,226.63  |
| 1. 提取盈余公积        |                |               |  |  | 14,909,752.74 |  | -14,909,752.74 |  |                 |                  |
| 2. 提取一般风险准备      |                |               |  |  |               |  |                |  |                 |                  |
| 3. 对所有者（或股东）的分配  |                |               |  |  |               |  |                |  | -146,936,226.63 | -146,936,226.63  |
| 4. 其他            |                |               |  |  |               |  |                |  |                 |                  |
| (五) 所有者权益内部结转    |                |               |  |  |               |  |                |  |                 |                  |
| 1. 资本公积转增资本（或股本） |                |               |  |  |               |  |                |  |                 |                  |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本） |                |               |  |  |               |  |                |  |                 |                  |
| 3. 盈余公积弥补亏损      |                |               |  |  |               |  |                |  |                 |                  |
| 4. 其他            |                |               |  |  |               |  |                |  |                 |                  |
| (六) 专项储备         |                |               |  |  |               |  |                |  |                 |                  |
| 1. 本期提取          |                |               |  |  |               |  |                |  |                 |                  |
| 2. 本期使用          |                |               |  |  |               |  |                |  |                 |                  |
| (七) 其他           |                |               |  |  |               |  |                |  |                 |                  |
| 四、本期期末余额         | 767,812,619.00 | 21,952,960.69 |  |  | 92,847,507.30 |  | 464,106,783.09 |  | 424,295,523.85  | 1,771,015,393.93 |

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：董涛 会计机构负责人：邹文红

## 母公司所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

| 项目                    | 本期金额           |                |       |      |               |        |                |                  |
|-----------------------|----------------|----------------|-------|------|---------------|--------|----------------|------------------|
|                       | 实收资本(或股本)      | 资本公积           | 减:库存股 | 专项储备 | 盈余公积          | 一般风险准备 | 未分配利润          | 所有者权益合计          |
| 一、上年年末余额              | 767,812,619.00 | 216,332,361.25 |       |      | 37,512,489.47 |        | 134,187,774.70 | 1,155,845,244.42 |
| 加: 会计政策变更             |                |                |       |      |               |        |                |                  |
| 前期差错更正                |                |                |       |      |               |        |                |                  |
| 其他                    |                |                |       |      |               |        |                |                  |
| 二、本年初余额               | 767,812,619.00 | 216,332,361.25 |       |      | 37,512,489.47 |        | 134,187,774.70 | 1,155,845,244.42 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列) |                |                |       |      | 17,323,081.14 |        | 117,517,099.28 | 134,840,180.42   |
| (一) 净利润               |                |                |       |      |               |        | 173,230,811.37 | 173,230,811.37   |
| (二) 其他综合收益            |                |                |       |      |               |        |                |                  |
| 上述(一)和(二)小计           |                |                |       |      |               |        | 173,230,811.37 | 173,230,811.37   |
| (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              |                |                |       |      | 17,323,081.14 |        | -55,713,712.09 | -38,390,630.95   |
| 1. 提取盈余公积             |                |                |       |      | 17,323,081.14 |        | -17,323,081.14 |                  |
| 2. 提取一般风险准备           |                |                |       |      |               |        |                |                  |
| 3. 对所有者(或股东)的分配       |                |                |       |      |               |        | -38,390,630.95 | -38,390,630.95   |

|                  |                |                |  |  |               |  |                |                  |
|------------------|----------------|----------------|--|--|---------------|--|----------------|------------------|
| 4. 其他            |                |                |  |  |               |  |                |                  |
| (五) 所有者权益内部结转    |                |                |  |  |               |  |                |                  |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) |                |                |  |  |               |  |                |                  |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本) |                |                |  |  |               |  |                |                  |
| 3. 盈余公积弥补亏损      |                |                |  |  |               |  |                |                  |
| 4. 其他            |                |                |  |  |               |  |                |                  |
| (六) 专项储备         |                |                |  |  |               |  |                |                  |
| 1. 本期提取          |                |                |  |  |               |  |                |                  |
| 2. 本期使用          |                |                |  |  |               |  |                |                  |
| (七) 其他           |                |                |  |  |               |  |                |                  |
| 四、本期期末余额         | 767,812,619.00 | 216,332,361.25 |  |  | 54,835,570.61 |  | 251,704,873.98 | 1,290,685,424.84 |

单位:元 币种:人民币

| 项目                    | 上年同期金额         |                |       |      |               |        |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|-------|------|---------------|--------|----------------|----------------|
|                       | 实收资本(或股本)      | 资本公积           | 减:库存股 | 专项储备 | 盈余公积          | 一般风险准备 | 未分配利润          | 所有者权益合计        |
| 一、上年年末余额              | 767,812,619.00 | 216,332,361.25 |       |      | 22,602,736.73 |        | -24,310,631.08 | 982,437,085.90 |
| 加: 会计政策变更             |                |                |       |      |               |        |                |                |
| 前期差错更正                |                |                |       |      |               |        |                |                |
| 其他                    |                |                |       |      |               |        |                |                |
| 二、本年初余额               | 767,812,619.00 | 216,332,361.25 |       |      | 22,602,736.73 |        | -24,310,631.08 | 982,437,085.90 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列) |                |                |       |      | 14,909,752.74 |        | 158,498,405.78 | 173,408,158.52 |
| (一) 净利润               |                |                |       |      |               |        | 173,408,158.52 | 173,408,158.52 |

|                   |                |                |  |  |               |  |                |                  |
|-------------------|----------------|----------------|--|--|---------------|--|----------------|------------------|
| (二) 其他综合收益        |                |                |  |  |               |  |                |                  |
| 上述(一)和(二)小计       |                |                |  |  |               |  | 173,408,158.52 | 173,408,158.52   |
| (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          |                |                |  |  | 14,909,752.74 |  | -14,909,752.74 |                  |
| 1. 提取盈余公积         |                |                |  |  | 14,909,752.74 |  | -14,909,752.74 |                  |
| 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             |                |                |  |  |               |  |                |                  |
| (六) 专项储备          |                |                |  |  |               |  |                |                  |
| 1. 本期提取           |                |                |  |  |               |  |                |                  |
| 2. 本期使用           |                |                |  |  |               |  |                |                  |
| (七) 其他            |                |                |  |  |               |  |                |                  |
| 四、本期期末余额          | 767,812,619.00 | 216,332,361.25 |  |  | 37,512,489.47 |  | 134,187,774.70 | 1,155,845,244.42 |

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：董涛 会计机构负责人：邹文红

# 深圳香江控股股份有限公司

## 二〇一〇年度财务报表附注

### 一、公司基本情况

深圳香江控股股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”,原名“山东香江控股股份有限公司”)是 1993 年 3 月 26 日经山东临沂地区体制改革委员会临体改[1993]第 28 号文批准,由山东临沂工程机械厂独家发起,以定向募集方式设立的股份有限公司。公司于 1994 年 1 月 30 日在临沂地区工商行政管理局注册登记,领取 3700001800990 号企业法人营业执照,注册资本 7,000 万元。

2002 年 12 月 25 日,本公司控股股东山东工程机械集团有限公司(以下简称“山工集团”)与南方香江集团有限公司(以下简称“南方香江”)签署《国有股转让协议》,山工集团将持有的本公司国有股 6,595 万股(占总股本的 37.50%)中的 5,095 万股(占总股本的 28.97%)转让给南方香江。股权转让完成后,南方香江持有 5,095 万股,占公司总股本的 28.97%,成为第一大股东。

2004 年,南方香江通过要约收购方式,购得股份如下:国家股(山工集团持有股份)1,500 万股,募集法人股(山东临沂工程机械厂和山东临沂友谊宾馆所持股份)242 万股,共计 1,742 万股。至此,本公司总股本仍为 17,589 万股,其中南方香江持有 6,837 万股,占公司总股本的 38.87%,为公司第一大股东。

2005 年 3 月 25 日,经公司 2004 年度股东大会决议,公司以 2004 年末股本 17,589 万股为基数,向全体股东以资本公积金每 10 股转增 10 股,即每股转增 1 股,本次转增方案实施后,股本总数变为 35,178 万股,其中南方香江持有 13,674 万股,占公司总股本的 38.87%,为公司第一大股东。

2006 年 9 月 28 日,经公司 2006 年度第二次临时股东大会决议,公司以资本公积金向股权分置改革方案实施股份变更登记日登记在册的全体流通股股东每 10 股定向转增 1.6 股,合计转增 3,440.64 万股,本次转增方案实施后,股本总数变为 38,618.64 万股,其中南方香江持有 13,674 万股,占公司总股本的 35.41%,为公司第一大股东。

2006 年 12 月 15 日,公司办理了变更登记手续,公司名称由“山东香江控股股份有限公司”变更为“深圳香江控股股份有限公司”,公司注册地址由“山东临沂市金雀山路 17 号”变更为“深圳市罗湖区宝安北路笋岗十号四楼 4106 室”。

根据公司 2007 年 8 月 13 日召开的 2007 年第二次临时股东大会决议,并经 2008 年 1 月 18

日中国证券监督管理委员会证监许可（2008）83 号《关于核准豁免南方香江集团有限公司要约收购深圳香江控股股份有限公司股份义务的批复》、证监许可（2008）80 号《关于核准深圳香江控股股份有限公司向南方香江集团有限公司发行新股购买资产的批复》的批准，同意本公司向特定对象南方香江发行 143,339,544 股人民币普通股，每股面值为 1.00 元，用于购买南方香江持有的广州番禺锦江房地产有限公司（简称“番禺锦江”）51%股权、保定香江好天地房地产开发有限公司（简称“保定香江”）90%股权、成都香江家具产业投资发展有限公司（简称“成都香江”）100%股权、天津市华运商贸物业有限公司（简称“天津华运”）20%股权和增城香江房地产有限公司（简称“增城香江”）90%股权。公司于 2008 年 3 月 3 日向南方香江定向发行 143,339,544 股人民币普通股，每股面值为人民币 1 元，认购价格为每股人民币 10.32 元，此次发行后注册资本变更为人民币 529,525,944.00 元。

根据2008年10月13日召开的第二次临时股东大会决议以及修改后章程的规定，以未分配利润每10股人民币普通股（A股）送1.5股红股、以资本公积每10股人民币普通股（A股）转增3股的方式，增加注册资本人民币238,286,675.00元，转增基准日为2008年10月29日，变更后的注册资本为人民币767,812,619.00元。2008年12月11日，公司注册地址变更为“深圳市罗湖区宝安南路1054号湖北宝丰大厦608室”。

本公司主要的经营业务包括：投资兴办实业（具体项目另行申报）；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；从事建筑工程和装饰工程的施工（须取得相应的资质证书后方可经营）；企业形象策划；酒店管理；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；经济信息咨询（不含限制项目）。

## 二、主要会计政策、会计估计和前期差错

### （一）财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### （二）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### （三）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### （四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

## **(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理**

### **1. 同一控制下企业合并**

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

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，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。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

### **2. 非同一控制下的企业合并**

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

## **(六) 合并财务报表的编制方法**

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额继续冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

### **（七）现金及现金及现金等价物的确定标准**

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金；将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

### **（八）外币业务和外币报表折算**

#### **1. 外币业务**

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

#### **2. 外币财务报表的折算**

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

### **（九）金融工具**

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

#### **1. 金融工具的分类**

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。



## 2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（提示：如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收票据、应收账款、其他应收款、预付款项、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，公允价值是按实际利率方法确定的。

## 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认

该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### **4. 金融负债终止确认条件**

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### **5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法**

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考期末活跃市场中的报价。

#### **6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提**

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

**(十) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法**

**1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：**

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：

单项金额重大的具体标准为：占应收账款余额 10%以上（含 10%）。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

**2. 按组合计提坏账准备的应收款项：**

确定组合的依据：以账龄特征划分为若干应收款项组合。

按组合计提坏账准备的计提方法：采用账龄分析法。

具体比例如下：

| 账龄             | 计提比例 |
|----------------|------|
| 一年以内（含一年）      | 6%   |
| 一年以上至二年以内（含二年） | 6%   |
| 二年以上至三年以内（含三年） | 6%   |
| 三年以上至四年以内（含四年） | 6%   |
| 四年以上至五年以内（含五年） | 6%   |
| 五年以上           | 100% |

**3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：**

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项的判断依据：有客观证据表明可能发生减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍不能收回，现金流量严重不足等情况的。

坏账准备计提方法：对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

**(十一) 存货**

**1. 存货的分类**

存货分类为：原材料、在产品、产成品、低值易耗品、开发成本和开发产品等。

**2. 存货的计价方法**

原材料按计划成本计价，出库时分摊材料成本差异调整为实际成本；在产品按定额成本计

价；产成品按实际成本计价，出库采用加权平均法；发出的开发产品按分批认定法计价；低值易耗品采用一次摊销法；年末存货按成本与可变现净值孰低计价。

购入用于开发的土地在取得有关土地使用权证后，记入“开发成本”项目。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入可售物业成本。

### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

计提存货跌价准备的标准和方法：由于存货遭受毁损，全部或部分陈旧过时或售价低于成本等原因，使存货成本部分不可回收，按单个存货项目的成本与其可变现净值的差额计提存货跌价准备。

## （十二）长期股权投资

### 1. 投资成本确定

#### （1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，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合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并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。

非同一控制下的企业合并：为购买日购买方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，以及为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益，作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

#### （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2. 后续计量及损益确认

### (1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且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。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

### (2) 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

## 3. 被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

## 4. 减值准备计提

重大影响以下的、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，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

### （十三）投资性房地产

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。

投资性房地产按照成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出相关的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠地计量的，计入投资性房地产成本。

本公司采用成本模式计量投资性房地产。

采用成本模式计量的建筑物，采用直线法平均计算折旧，按估计经济使用年限和估计残值率确定其折旧率，明细列示如下：

| 资产类别  | 使用年限   | 年折旧率(%)   |
|-------|--------|-----------|
| 房屋建筑物 | 40—45年 | 2.37-2.11 |

采用成本模式计量的土地使用权，采用直线法，按土地使用权的使用年限进行摊销。

年末，逐项对采用成本模式计量的投资性房地产进行全面检查，按可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，计入当期损益。资产减值损失一经确认，无论价值是否得到回升，在以后会计期间不得转回。期末，未计提投资性房地产减值准备。

### （十四）固定资产

#### 1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

固定资产按照成本进行初始计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产，预计弃置费用，并将其现值记入固定资产成本。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

#### 2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在

租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

| 资产类别   | 预计使用年限(年) | 预计残值率 | 年折旧率(%)    |
|--------|-----------|-------|------------|
| 房屋及建筑物 | 40—45     | 5%    | 2.37—2.11  |
| 通用设备   | 8—28      | 5%    | 11.88—3.39 |
| 专用设备   | 5—12      | 5%    | 19—7.92    |
| 运输工具   | 6—12      | 5%    | 15.83—7.92 |

### 3. 固定资产的减值准备计提

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

## （十五）在建工程

### 1. 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

### 2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### 3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，

减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

## **(十六) 借款费用**

### **1. 借款费用资本化的确认原则**

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(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。

### **2. 借款费用资本化期间**

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### **3. 暂停资本化期间**

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### **4. 借款费用资本化金额的计算方法**

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其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前，予以资本化。



根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## （十七）无形资产

### 1. 无形资产的计价方法

#### （1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

#### （2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

使用寿命有限的无形资产，以其成本扣除预计残值后的金额，在预计的使用年限内采用直线法进行摊销。摊销期限如下：

| 资产类别 | 使用年限 | 年摊销率(%)  |
|------|------|----------|
| 软件   | 3—5年 | 20-33.33 |

土地使用权按土地使用权证规定的使用年限进行摊销。

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

### 2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

使用寿命有限的无形资产，以其成本扣除预计残值后的金额，在预计的使用年限内采用直线法进行摊销。

- (1) 专利权法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按 5 年摊销；
- (2) 商标权法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按 5 年摊销；
- (3) 非专利技术法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按 5 年摊销；
- (4) 土地使用权按购置使用年限的规定摊销；
- (5) 采矿权按经评估的可采资源储量年限平均摊销。

对于无形资产的使用寿命按照下述程序进行判断：

(1) 来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命不应超过合同性权利或其他法定权利的期限；

(2) 合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，本公司综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

### **3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：**

每年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

### **4. 无形资产减值准备的计提**

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，年末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每年末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

### **5. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准**

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

## 6. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

### (十八) 长期待摊费用

#### 1. 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

#### 2. 摊销年限

长期待摊费用的摊销期按受益期确定。

### (十九) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

#### 1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

#### 2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够

收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## （二十）收入

**1. 商品销售收入:**企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

本公司按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售商品收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

房地产销售是以本公司房产竣工验收合格（取得竣工验收报告），签订了不可逆转的销售合同或其他结算通知书，取得了买方付款证明（其中选择银行按揭的，收到首期款并办好按揭手续；不选择银行按揭自行付款的，收到 50%以上房款），发出收楼通知（在规定的期限内因业主原因未及时办手续的视同收楼）时确认收入的实现。

**2. 提供劳务收入:**收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；交易的完工进度能够可靠地确定；交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

**3. 物业出租:**按公司与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

## （二十一）政府补助

### 1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### 2. 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

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，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

## （二十二）递延所得税资产和递延所得税负债

### 1. 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

### 2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

### **(二十三) 主要会计政策、会计估计的变更**

#### **1. 会计政策变更**

根据 2010 年 7 月 14 日财政部财会（2010）15 号文《企业会计准则解释第 4 号》之规定，本公司对会计政策进行了以下变更：

##### **(1) 变更非同一控制下的企业合并合并成本计量政策**

变更前：非同一控制下的企业合并合并成本为购买日购买方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，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

变更后：非同一控制下的企业合并合并成本为购买日购买方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，以及为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益，作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

##### **(2) 变更合并财务报表的少数股东分担当期亏损的处理方法**

变更前：子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

变更后：子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额继续冲减少数股东权益。

上述会计政策变更对本公司财务报表的影响：减少了年初少数股东权益 826,181.75 元，增加了年初未分配利润 826,181.75 元。

## 2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

### (二十四) 前期会计差错更正

#### 1. 追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期会计差错。

#### 2. 未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

## 三、税项

本公司适用主要税种包括：增值税、土地增值税、营业税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税等。

流转税税率分别为：增值税 17%、土地增值税按超率累进税率 30%—60%计提、营业税 3% 或 5%（建筑、装修和土地一级开发按 3%，房地产销售、租赁、物业管理等按 5%）、城市维护建设税为流转税额的 1%或 7%，教育费附加为流转税额的 3%。

本公司、深圳千本建筑工程有限公司（以下简称“千本建筑”）注册于深圳，企业所得税税率为 22%，上年为 20%。其他子公司本年和上年企业所得税税率均为 25%。

#### 四、企业合并及合并财务报表

##### (一) 重要子公司情况

##### 1. 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

单位：万元

| 子公司名称                  | 子公司类型     | 注册地 | 业务性质 | 注册资本     | 经营范围  | 本公司年末实际投资额 | 实质上构成对子公司净投资的其他项目余额 | 本公司合计持股比例 | 本公司合计享有的表决权比例 | 是否合并报表 |
|------------------------|-----------|-----|------|----------|---|------------|---------------------|-----------|---------------|--------|
| 聊城香江光彩大市场有限公司（“聊城香江”）  | 全资子公司     | 聊城  | 房地产  | 5,000.00 | 房地产开发   | 9,729.14   | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 景德镇市香江商贸有限公司（“景德镇香江”）  | 全资子公司     | 景德镇 | 房地产  | 3,100.00 | 陶瓷、建材、尾房销售；房屋租赁；仓储                            | 2,678.34   | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 郑州郑东置业有限公司（“郑州置业”）     | 全资子公司     | 郑州  | 房地产  | 8,000.00 | 房地产开发；国内贸易；仓储；房屋及商铺租赁                         | 17,380.25  | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 洛阳百年置业有限公司（“洛阳百年”）     | 全资子公司     | 洛阳  | 房地产  | 1,000.00 | 市场开办、仓储、国内贸易；房地产开发                            | 1,345.47   | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 进贤香江商业中心有限公司（“进贤香江”）   | 全资子公司     | 进贤  | 房地产  | 6,000.00 | 房地产开发、物业管理，国内贸易、市场开办、仓储、商品批发、商务会展，休闲广场，餐饮、娱乐  | 6,904.37   | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 随州香江商贸有限公司（“随州香江”）     | 全资子公司     | 随州  | 房地产  | 3,000.00 | 房地产开发；物业管理；国内贸易                               | ---        | ---                 | ---       | ---           | 否      |
| 长春东北亚置业有限公司（“长春置业”）    | 全资子公司     | 长春  | 房地产  | 6,000.00 | 房地产开发；国内贸易；物资仓储                               | 5,083.26   | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 新乡市光彩大市场置业有限公司（“新乡置业”） | 全资子公司     | 新乡  | 房地产  | 2,000.00 | 房地产开发；市场开发；会展展销及策划、信息咨询；建材、家具、百货、家电、机电产品、房屋租赁 | 3,004.46   | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 临沂香江商贸开发有限公司（“临沂商贸”）   | 控股子公司     | 临沂  | 房地产  | 5,000.00 | 房地产开发、物业管理、物资供销业、信息咨询；物流、运输服务，仓储服务，会展，市场开发    | 3,314.90   | ---                 | 60%       | 60%           | 是      |
| 临沂陆江物业管理有限公司（“临沂物业”）   | 控股子公司的子公司 | 临沂  | 物业管理 | 50.00    | 物业管理、咨询、室内装饰、装修、房屋租赁及各类物业的维修、设备保养和配套综合服务      | 50.00      | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 南昌香江商贸有限公司（“南昌商贸”）     | 全资子公司     | 南昌  | 房地产  | 5,000.00 | 房地产开发及物业管理；会展策划及服务；国内贸易                       | 7,524.65   | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |

| 子公司名称                    | 子公司类型     | 注册地 | 业务性质 | 注册资本      | 经营范围   | 本公司年末实际投资额 | 实质上构成对子公司净投资的其他项目余额 | 本公司合计持股比例 | 本公司合计享有的表决权比例 | 是否合并报表 |
|--------------------------|-----------|-----|------|-----------|--|------------|---------------------|-----------|---------------|--------|
| 武汉金海马置业有限公司(“武汉置业”)*2    | 全资子公司     | 武汉  | 房地产  | 10,000.00 | 房地产开发经营;物业管理;房屋租赁;家具,纺织品、针织品的批<br>零兼营                      | 18,195.39  | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 武汉广发物业管理有限公司(“武汉物业”)     | 全资子公司的子公司 | 武汉  | 物业管理 | 50.00     | 建材家居市场物业管理   | 50.00      | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 广州番禺锦江房地产有限公司(“番禺锦江”)    | 控股子公司     | 广州  | 房地产  | 25,505.71 | 房地产开发与经营   | 26,555.96  | ---                 | 51%       | 51%           | 是      |
| 广州市番禺锦绣香江幼儿园(“番禺幼儿园”)    | 控股子公司的子公司 | 广州  | 教育   | 3.00      | 学前教育   | 3.00       | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 广州大瀑布旅游开发有限公司(“广州大瀑布”)   | 控股子公司的子公司 | 广州  | 旅游开发 | 5,000.00  | 旅游景区的总体开发、经营、管理以及景区类配套设施的管理;酒店开发、经营和管理                     | 4,500.00   | ---                 | 90%       | 90%           | 是      |
| 广州翡翠绿洲房地产代理有限公司(“广州绿洲”)  | 全资子公司的子公司 | 广州  | 代理   | 50.00     | 房地产代理、策划;物业管理  | 25.50      | ---                 | 51%       | 51%           | 是      |
| 广州市锦绣香江俱乐部有限公司(“番禺俱乐部”)  | 控股子公司的子公司 | 广州  | 会所   | 150.00    | 西餐、旅业  | 150.00     | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 增城香江房地产有限公司(“增城香江”)      | 全资子公司     | 广州  | 房地产  | 12,000.00 | 房地产开发、销售、房屋租赁  | 24,131.97  | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 增城小楼香江农贸发展有限公司(“增城小楼”)   | 全资子公司的子公司 | 广州  | 批发零售 | 100.00    | 批发、零售;农副产品(粮油除外)   | 56.96      | ---                 | 56.96%    | 56.96%        | 是      |
| 保定香江好天地房地产开发有限公司(“保定香江”) | 全资子公司     | 保定  | 房地产  | 1,000.00  | 房地产开发经营;信息咨询,仓储服务  | 395.69     | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 成都香江家具产业投资发展有限公司(“成都香江”) | 全资子公司     | 成都  | 房地产  | 5,000.00  | 工业园区基础设施开发建设;房地产开发经营;场地租赁;物业管理                             | 4,549.61   | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 聊城民生物业管理有限公司(“聊城物业”)     | 全资子公司的子公司 | 聊城  | 物业管理 | 50.00     | 住宅、商铺物业出租管理;国内贸易、国内商业、物资供销业、信息咨询;会展;仓储业务;开办市场              | ---        | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 景德镇市民生物业管理有限公司(“景德镇物业”)  | 全资子公司的子公司 | 景德镇 | 物业管理 | 50.00     | 物业服务,房屋出租  | 56.92      | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 景德镇家福特建材有限公司(“景德镇家福特”)*3 | 全资子公司的子公司 | 景德镇 | 建材   | 200.00    | 建筑及装饰材料、五金、家用电器、家具、居家装饰用品、园艺产品及设备的销售;房屋租赁;材料配送、维修服务;企业营销策划 | ---        | ---                 | ---       | ---           | 否      |



| 子公司名称                   | 子公司类型     | 注册地 | 业务性质 | 注册资本   | 经营范围                                   | 本公司年末实际投资额 | 实质上构成对子公司净投资的其他项目余额 | 本公司合计持股比例 | 本公司合计享有的表决权比例 | 是否合并报表 |
|-------------------------|-----------|-----|------|--------|--|------------|---------------------|-----------|---------------|--------|
| 郑州民生物业有限公司(“郑州物业”)      | 全资子公司的子公司 | 郑州  | 物业管理 | 50.00  | 物业管理; 企业管理咨询                           | 155.49     | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 洛阳民生物业管理有限公司(“洛阳物业”)    | 全资子公司的子公司 | 洛阳  | 物业管理 | 50.00  | 住宅、商铺出租、物业管理服务、企业管理咨询                  | 23.85      | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 随州民生物业管理有限公司(“随州物业”)*1  | 全资子公司的子公司 | 随州  | 物业管理 | 50.00  | 住宅、商铺、物业出租、管理                          | ---        | ---                 | ---       | ---           | 否      |
| 长春市广发物业管理有限公司(“长春物业”)   | 全资子公司的子公司 | 长春  | 物业管理 | 50.00  | 物业管理, 广告设计、代理发布制作                      | 34.91      | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 新乡市民生物业管理有限公司(“新乡物业”)   | 全资子公司的子公司 | 新乡  | 物业管理 | 50.00  | 物业管理服务, 企业管理咨询                         | 25.79      | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 南昌民生物业管理有限公司(“南昌物业”)    | 全资子公司的子公司 | 南昌  | 物业管理 | 50.00  | 物业管理                                   | 44.15      | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 广州增城香江物业管理有限公司(“增城物业”)  | 全资子公司的子公司 | 广州  | 物业管理 | 500.00 | 物业管理、物业租赁服务; 室内外装修、装饰工程; 企业管理咨询; 经营停车场 | ---        | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 广州市翡翠轩俱乐部有限公司(“翡翠轩俱乐部”) | 全资子公司的子公司 | 广州  | 服务业  | 100.00 | 制售中餐、休闲健身娱乐活动服务                        | ---        | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 广州锦绣香江物业管理有限公司(“锦江物业”)  | 控股子公司     | 广州  | 物业管理 | 500.00 | 物业管理、建筑装饰装修工程设计与施工、房地产中介服务、经营游泳场       | 290.80     | ---                 | 51%       | 51%           | 是      |
| 广州金爵装饰工程有限公司(“金爵装饰”)    | 全资子公司的子公司 | 广州  | 装修   | 200.00 | 建筑装饰装修工程设计与施工                          | 2,263.19   | ---                 | 51%       | 51%           | 是      |
| 深圳千本建筑工程有限公司(“千本建筑”)    | 全资子公司     | 深圳  | 建筑业  | 600.00 | 建筑工程施工、建筑装修装饰工程                        | 544.27     | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |

本年无新增通过同一控制下的企业合并取得的子公司。

\*1: 2009年6月, 本公司将持有的随州香江100%的股权以人民币4098.00万元转让给随州市兴达置业有限责任公司; 2010年2月, 本公司、随州香江、随州物业和随州市兴达置业有限责任公司签订交接协议书, 并办理完成所有工商变更手续和交接手续。

\*2: 2010年8月7日, 本公司以人民币13,416.34万元收购瑞通投资有限公司持有的武汉置业30%的股权。

\*3: 2010年12月,景德镇家福特经景德镇市工商行政管理局核准办理了注销登记。

## 2. 非企业合并方式取得的子公司

单位: 万元

| 子公司名称                       | 子公司类型     | 注册地 | 业务性质 | 注册资本     | 经营范围                             | 本公司年末实际投资额 | 实质上构成对子公司净投资的其他项目余额 | 本公司合计持股比例 | 本公司合计享有的表决权比例 | 是否合并报表 |
|-----------------------------|-----------|-----|------|----------|----------------------------------|------------|---------------------|-----------|---------------|--------|
| 恩平市锦江新城置业有限公司<br>(“恩平置业”)   | 控股子公司     | 恩平  | 房地产  | 3,000.00 | 房地产开发, 物业出租管理                    | 2,700.00   | ---                 | 90%       | 90%           | 是      |
| 广州市通悦投资有限公司<br>(“广州通悦”)     | 全资子公司     | 广州  | 投资   | 3,000.00 | 创业投资业务; 批发和零售贸易                  | 3,000.00   | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 连云港锦绣香江置业有限公司<br>(“连云港香江”)  | 全资子公司     | 连云港 | 房地产  | 7,000.00 | 许可经营范围: 无一般经营范围:<br>房地产开发销售、物业管理 | 7,000.00   | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 株洲锦绣香江房地产开发有限公司<br>(“株洲香江”) | 全资子公司     | 株洲  | 房地产  | 1,000.00 | 房地产开发、销售                         | 1,000.00   | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 恩平锦绣香江物业管理有限公司<br>(“恩平物业”)  | 控股子公司的子公司 | 恩平  | 物业管理 | 50.00    | 物业管理, 物业租赁服务, 室内外装饰、装修           | 50.00      | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 临沂香江装饰工程有限公司<br>(“临沂装饰”)    | 控股子公司的子公司 | 临沂  | 装饰   | 300.00   | 建筑幕墙施工, 室内外装饰, 铝合金、塑钢门窗制作安装      | 300.00     | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 成都香江置业有限公司<br>(“成都锦江”)      | 控股子公司的子公司 | 成都  | 房地产  | 3,000.00 | 房地产开发经营; 物业管理; 展示、展览服务           | 3,000.00   | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 成都龙城香江房地产开发有限公司<br>(“成都龙城”) | 全资子公司     | 成都  | 房地产  | 5,000.00 | 房地产开发经营; 物业租赁                    | 5,000.00   | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 武汉锦绣香江置业有限公司<br>(“武汉香江”)    | 全资子公司     | 武汉  | 房地产  | 5,000.00 | 房地产开发; 商品房销售; 物业管理、房屋租赁          | 5,000.00   | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 保定广发物业管理有限公司<br>(“保定物业”)    | 全资子公司的子公司 | 保定  | 物业管理 | 50.00    | 物业管理                             | 50.00      | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |

| 子公司名称                     | 子公司类型     | 注册地 | 业务性质 | 注册资本     | 经营范围   | 本公司年末实际投资额 | 实质上构成对子公司净投资的其他项目余额 | 本公司合计持股比例 | 本公司合计享有的表决权比例 | 是否合并报表 |
|---------------------------|-----------|-----|------|----------|--|------------|---------------------|-----------|---------------|--------|
| 成都香江全球家居城有限公司(“全球家居城”)*1  | 全资子公司的子公司 | 成都  | 物业管理 | 50.00    | 家居产品销售; 物业管理; 场地租赁、房屋租赁                                    | 50.00      | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 成都繁城香江房地产开发有限公司(“繁城香江”)*2 | 全资子公司的子公司 | 成都  | 房地产  | 5,000.00 | 房地产开发经营; 物业管理  | 5,000.00   | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 成都香江家园房地产开发有限公司(“家园房产”)*3 | 全资子公司的子公司 | 成都  | 房地产  | 5,000.00 | 房地产开发经营; 物业管理  | 5,000.00   | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 香河锦绣香江房地产开发有限公司(“香河香江”)*4 | 全资子公司     | 香河  | 房地产  | 2,000.00 | 房地产开发、商品房销售、土地整理   | 2,000.00   | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |
| 博罗香江旅游置业有限公司(“博罗香江”)*5    | 全资子公司     | 博罗  | 房地产  | 1,000.00 | 房地产开发与经营、物业租赁及管理、旅游景点开发及服务设施经营管理, 商品零售及贸易、餐饮、住宿、服务、旅游纪念品销售 | 1,000.00   | ---                 | 100%      | 100%          | 是      |

本年新增非企业合并方式取得的子公司共 5 家。

\*1 全球家居城 2010 年由本公司的全资子公司成都香江出资 50.00 万元设立, 持有 100% 股权。

\*2 繁城香江 2010 年由本公司的全资子公司成都龙城出资 5,000.00 万元设立, 持有 100% 股权。

\*3 家园房产 2010 年由本公司的全资子公司成都龙城出资 5,000.00 万元设立, 持有 100% 股权。

\*4 香河香江 2010 年由本公司出资 2,000.00 万元设立, 持有 100% 股权。

\*5 博罗香江 2010 年由本公司出资 1,000.00 万元设立, 持有 100% 股权。

## （二）合并范围发生变更的说明

1. 本年与上年相比，新增合并单位共 5 家，原因为本年通过非企业合并方式设立的 5 家子公司。

2. 本年与上年相比，减少合并单位 3 家，原因为：转让随州香江股权，本年年末减少了随州香江和随州物业的合并；景德镇家福特注销，本年年末减少对景德镇家福特的合并。

## （三）本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体

1. 本年新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体：

| 名称    | 年末净资产         | 本年净利润          |
|-------|---------------|----------------|
| 全球家居城 | 425,851.67    | (74,148.33)    |
| 繁城香江  | 45,732,465.06 | (4,267,534.94) |
| 家园房产  | 49,110,066.93 | (889,933.07)   |
| 香河香江  | 18,446,668.59 | (1,553,331.41) |
| 博罗香江  | 9,984,983.25  | (15,016.75)    |

2. 本年不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体：

| 名称          | 处置日净资产        | 年初至处置日净利润 |
|-------------|---------------|-----------|
| 随州香江（含随州物业） | 30,049,077.52 | 11,936.29 |
| 景德镇家福特      | 1,772,143.69  | 36,276.87 |

## （三）重要子公司的少数股东权益

单位：元

| 项目    | 年末余额           | 年初余额           |
|-------|----------------|----------------|
| 临沂商贸  | 29,074,964.08  | 28,183,664.22  |
| 武汉置业  | ---            | 40,650,687.57  |
| 番禺锦江  | 293,029,651.03 | 291,087,909.69 |
| 广州大瀑布 | 1,791,970.15   | 3,702,010.76   |
| 广州绿洲  | 1,273,780.49   | 892,849.79     |
| 锦江物业  | 3,684,809.30   | 4,339,544.32   |
| 金爵装饰  | 68,983,779.81  | 53,053,264.06  |
| 增城小楼  | (826,181.75)   | (826,181.75)   |
| 恩平置业  | 4,419,783.83   | 3,211,775.19   |
| 合计    | 401,432,556.94 | 424,295,523.85 |

## 五、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### (一) 货币资金

| 项目     | 年末余额             |        |                  | 年初余额             |        |                  |
|--------|------------------|--------|------------------|------------------|--------|------------------|
|        | 原币金额             | 折算率    | 折人民币             | 原币金额             | 折算率    | 折人民币             |
| 现金     |                  |        |                  |                  |        |                  |
| 人民币    | 884,793.72       | 1.0000 | 884,793.72       | 773,539.65       | 1.0000 | 773,539.65       |
| 小计     |                  |        | 884,793.72       |                  |        | 773,539.65       |
| 银行存款   |                  |        |                  |                  |        |                  |
| 人民币    | 2,566,804,299.90 | 1.0000 | 2,566,804,299.90 | 2,414,388,759.09 | 1.0000 | 2,414,388,759.09 |
| 小计     |                  |        | 2,566,804,299.90 |                  |        | 2,414,388,759.09 |
| 其他货币资金 |                  |        |                  |                  |        |                  |
| 人民币    | 36,190,283.50    | 1.0000 | 36,190,283.50    | 28,556,894.03    | 1.0000 | 28,556,894.03    |
| 小计     |                  |        | 36,190,283.50    |                  |        | 28,556,894.03    |
| 合计     |                  |        | 2,603,879,377.12 |                  |        | 2,443,719,192.77 |

#### 1. 其他货币资金明细如下:

| 项目          | 年末余额          | 年初余额          |
|-------------|---------------|---------------|
| 未结按揭贷款余额保证金 | 22,975,444.41 | 27,492,449.48 |
| 工程保证金       | 13,763.78     | 863,801.61    |
| 银行汇票存款      | 13,000,000.00 | ---           |
| 农民工工资保证金    | 201,075.31    | 200,642.94    |
| 合计          | 36,190,283.50 | 28,556,894.03 |

### (二) 交易性金融资产

| 项目 | 年末公允价值       | 年初公允价值       |
|----|--------------|--------------|
| 基金 | 9,515,169.45 | 9,176,271.63 |
| 合计 | 9,515,169.45 | 9,176,271.63 |

### (三) 应收账款

#### 1. 应收账款按种类披露

| 账龄                     | 年末余额                 |               |                     |             | 年初余额                 |               |                     |              |
|------------------------|----------------------|---------------|---------------------|-------------|----------------------|---------------|---------------------|--------------|
|                        | 账面余额                 | 占总额比例%        | 坏账准备                | 坏账准备比例%     | 账面余额                 | 占总额比例%        | 坏账准备                | 坏账准备比例%      |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款   | ---                  | ---           | ---                 |             | ---                  | ---           | ---                 | ---          |
| 按组合计提的应收账款             |                      |               |                     |             |                      |               |                     |              |
| 账龄分析法                  | 32,184,944.10        | 99.75         | 1,821,279.00        | 5.66        | 39,588,127.78        | 95.51         | 2,493,284.66        | 6.30         |
| <b>组合小计</b>            | <b>32,184,944.10</b> | <b>99.75</b>  | <b>1,821,279.00</b> | <b>5.66</b> | <b>39,588,127.78</b> | <b>95.51</b>  | <b>2,493,284.66</b> | <b>6.30</b>  |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 81,639.00            | 0.25          | 81,639.00           | 100.00      | 1,860,000.00         | 4.49          | 1,860,000.00        | 100.00       |
| <b>合计</b>              | <b>32,266,583.10</b> | <b>100.00</b> | <b>1,902,918.00</b> | <b>5.90</b> | <b>41,448,127.78</b> | <b>100.00</b> | <b>4,353,284.66</b> | <b>10.50</b> |

#### (1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

| 账龄         | 年末余额                 |              |                     |             | 年初余额                 |              |                     |             |
|------------|----------------------|--------------|---------------------|-------------|----------------------|--------------|---------------------|-------------|
|            | 账面余额                 | 占总额比例%       | 坏账准备                | 坏账准备比例%     | 账面余额                 | 占总额比例%       | 坏账准备                | 坏账准备比例%     |
| 1年以内(含1年)  | 25,151,718.83        | 77.95        | 1,399,285.48        | 5.56        | 34,759,876.43        | 83.86        | 2,208,487.92        | 6.35        |
| 1年至2年(含2年) | 5,348,662.44         | 16.58        | 320,919.75          | 6.00        | 1,443,609.00         | 3.48         | 81,718.20           | 5.66        |
| 2年至3年(含3年) | 668,280.98           | 2.07         | 40,096.86           | 6.00        | 484,705.00           | 1.17         | 29,082.30           | 6.00        |
| 3年至4年(含4年) | 498,011.50           | 1.54         | 29,880.69           | 6.00        | 962,964.35           | 2.32         | 57,777.86           | 6.00        |
| 4年至5年(含5年) | 518,270.35           | 1.61         | 31,096.22           | 6.00        | 1,936,973.00         | 4.68         | 116,218.38          | 6.00        |
| <b>合计</b>  | <b>32,184,944.10</b> | <b>99.75</b> | <b>1,821,279.00</b> | <b>5.66</b> | <b>39,588,127.78</b> | <b>95.51</b> | <b>2,493,284.66</b> | <b>6.30</b> |

#### (2) 年末单项金额重大或虽不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

| 应收款项内容    | 账面金额             | 坏账准备金额           | 计提比例(%)       | 理由     |
|-----------|------------------|------------------|---------------|--------|
| 应收面积补差款   | 81,639.00        | 81,639.00        | 100.00        | 预计不能收回 |
| <b>合计</b> | <b>81,639.00</b> | <b>81,639.00</b> | <b>100.00</b> |        |

#### 2. 应收账款坏账准备的变动如下：

|       | 年初余额         | 本年计提         | 本年减少         |              | 年末余额         |
|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|       |              |              | 转回           | 转销           |              |
| 2009年 | 2,467,219.03 | 3,125,458.83 | 1,239,393.20 | ---          | 4,353,284.66 |
| 2010年 | 4,353,284.66 | 81,639.00    | 672,005.66   | 1,860,000.00 | 1,902,918.00 |

3. 年末无以前年度已全额或大比例计提坏账准备，本年又全额或部分收回的应收账款。

4. 本报告期实际核销的应收账款情况

| 单位名称       | 款项性质 | 核销金额         | 核销原因 | 是否因关联交易产生 |
|------------|------|--------------|------|-----------|
| 郑州集美家具有限公司 | 租金   | 1,860,000.00 | 不能收回 | 否         |
| 合计         |      | 1,860,000.00 |      |           |

为本公司全资子公司郑州置业的应收租金，由于郑州集美家具有限公司倒闭，虽已提请诉讼并胜诉，但该公司无资产可供清偿。

5. 年末应收账款中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

6. 年末应收关联方账款金额 4,708,453.93 元，详见六（三）。

7. 年末应收账款中欠款金额前五名

| 债务人名称            | 与本公司关系 | 欠款金额          | 账龄   | 占应收账款总额的比例 |
|------------------|--------|---------------|------|------------|
| 深圳市香江家居有限公司武汉分公司 | 关联方    | 2,963,675.00  | 1年以内 | 9.19%      |
| 谭丽霞              | 销售客户   | 2,672,779.00  | 1年以内 | 8.28%      |
| 许碧、刘锦成           | 销售客户   | 2,210,000.00  | 1年以内 | 6.85%      |
| 曾燕               | 销售客户   | 1,130,000.00  | 1年以内 | 3.50%      |
| 深圳金海马实业有限公司      | 关联方    | 1,028,103.22  | 1年以内 | 3.19%      |
| 合计               |        | 10,004,557.22 |      | 31.01%     |

#### （四）预付款项

| 账龄        | 年末余额           |        | 年初余额           |        |
|-----------|----------------|--------|----------------|--------|
|           | 金额             | 占总额比例% | 金额             | 占总额比例% |
| 1年以内(含1年) | 353,887,383.83 | 85.24  | 140,695,862.69 | 98.80  |
| 1至2年(含2年) | 60,950,195.09  | 14.68  | 882,523.26     | 0.62   |
| 2至3年(含3年) | ---            | ---    | 438,010.46     | 0.31   |
| 3年以上      | 313,232.70     | 0.08   | 388,280.04     | 0.27   |
| 合计        | 415,150,811.62 | 100.00 | 142,404,676.45 | 100.00 |

1、年末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

2、一年以上账龄的预付款项，主要系预付的土地款。

3. 年末预付关联方账款金额 4.11 万元，详见六（三）。

4. 预付款项金额前五名单位情况：

| 欠款单位               | 与本公司关系 | 金额             | 账龄   | 未结算原因   |
|--------------------|--------|----------------|------|---------|
| 成都家具产业园区管理委员会      | 非关联方   | 168,785,503.50 | 1年以内 | 土地拆迁款   |
| 株洲市土地储备中心          | 非关联方   | 120,000,000.00 | 2年以内 | 土地出让金   |
| 河北建设集团中诚土地整理开发有限公司 | 非关联方   | 60,000,000.00  | 1年以内 | 一级土地平整款 |
| 湖北省葛店经济技术开发区财政金融局  | 非关联方   | 30,000,000.00  | 1-2年 | 土地出让金   |
| 香河规范村庄整理工作指挥部办公室   | 非关联方   | 20,000,000.00  | 1年以内 | 一级土地平整款 |
| 合计                 |        | 398,785,503.50 |      |         |

5. 预付款项年末余额比年初余额增加 272,746,135.17 元, 增加比例为 191.53%, 增加原因为: 一级土地开发预付拆迁款增加及新拍买的土地尚未取得土地权使用证。

### (五) 其他应收款

#### 1、其他应收款按种类披露

| 账龄                      | 年末余额                 |               |                     |             | 年初余额                 |               |                     |             |
|-------------------------|----------------------|---------------|---------------------|-------------|----------------------|---------------|---------------------|-------------|
|                         | 账面余额                 | 占总额比例%        | 坏账准备                | 坏账准备比例%     | 账面余额                 | 占总额比例%        | 坏账准备                | 坏账准备比例%     |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款   | ---                  | ---           | ---                 |             | 60,000,000.00        | 67.89         | ---                 | ---         |
| 按组合计提的其他应收款             |                      |               |                     |             |                      |               |                     |             |
| 账龄分析法                   | 34,631,905.89        | 100.00        | 2,742,809.46        | 7.92        | 28,377,345.82        | 32.11         | 1,870,214.96        | 6.59        |
| <b>组合小计</b>             | <b>34,631,905.89</b> | <b>100.00</b> | <b>2,742,809.46</b> | <b>7.92</b> | <b>28,377,345.82</b> | <b>32.11</b>  | <b>1,870,214.96</b> | <b>6.59</b> |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 | ---                  | ---           | ---                 | ---         | ---                  | ---           | ---                 | ---         |
| <b>合计</b>               | <b>34,631,905.89</b> | <b>100.00</b> | <b>2,742,809.46</b> | <b>7.92</b> | <b>88,377,345.82</b> | <b>100.00</b> | <b>1,870,214.96</b> | <b>2.12</b> |

#### (1) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

| 账龄        | 年末余额                 |               |                     |             | 年初余额                 |              |                     |             |
|-----------|----------------------|---------------|---------------------|-------------|----------------------|--------------|---------------------|-------------|
|           | 账面余额                 | 占总额比例%        | 坏账准备                | 坏账准备比例%     | 账面余额                 | 占总额比例%       | 坏账准备                | 坏账准备比例%     |
| 1年以内(含1年) | 12,221,286.58        | 35.29         | 747,327.30          | 6.11        | 3,754,039.27         | 4.25         | 865,907.37          | 23.07       |
| 1至2年(含2年) | 8,052,981.04         | 23.25         | 483,178.86          | 6.00        | 7,165,834.46         | 8.11         | 413,992.19          | 5.78        |
| 2至3年(含3年) | 6,849,856.72         | 19.78         | 410,991.40          | 6.00        | 15,435,647.48        | 17.46        | 426,486.80          | 2.76        |
| 3至4年(含4年) | 6,234,143.73         | 18.00         | 374,048.62          | 6.00        | 1,988,744.49         | 2.25         | 144,615.82          | 7.27        |
| 4至5年(含5年) | 581,249.51           | 1.68          | 34,874.97           | 6.00        | 14,752.49            | 0.02         | 885.15              | 6.00        |
| 5年以上      | 692,388.31           | 2.00          | 692,388.31          | 100.00      | 18,327.63            | 0.02         | 18,327.63           | 100.00      |
| <b>合计</b> | <b>34,631,905.89</b> | <b>100.00</b> | <b>2,742,809.46</b> | <b>7.92</b> | <b>28,377,345.82</b> | <b>32.11</b> | <b>1,870,214.96</b> | <b>6.59</b> |

#### 2、其他应收款坏账准备的变动如下:

|       | 年初余额         | 本年计提       | 本年减少         |     | 年末余额         |
|-------|--------------|------------|--------------|-----|--------------|
|       |              |            | 转回           | 转销  |              |
| 2009年 | 2,639,260.20 | 306,956.46 | 1,076,001.70 | --- | 1,870,214.96 |
| 2010年 | 1,870,214.96 | 872,594.50 | ---          | --- | 2,742,809.46 |

3、年末无单项金额重大或虽不重大但单独进行坏账准备的其他应收款。

4、无以前年度已全额或大比例计提坏账准备, 本年又全额或部分收回的其他应收款。

5、本年无实际核销的其他应收款。

6、年末其他应收款中无持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。



7、年末无其他应收关联方欠款。

8、年末其他应收款中欠款金额前五名

| 债务人名称      | 性质或内容   | 欠款金额          | 账龄   | 占其他应收款总额的比例% |
|------------|---------|---------------|------|--------------|
| 增城市收费管理办公室 | 墙体材料基金  | 3,489,270.00  | 1至3年 | 10.07        |
| 增城香江学校     | 代垫办学经费  | 3,293,409.79  | 1至3年 | 9.51         |
| 大封门林场      | 往来款     | 3,120,000.00  | 3至4年 | 9.01         |
| 郑州市财政局     | 人防易地建设费 | 2,096,673.00  | 1至2年 | 6.05         |
| 王祥         | 资产处置款   | 1,439,364.70  | 1年以内 | 4.16         |
| 合计         |         | 13,438,717.49 |      | 38.80        |

9、其他应收款年末余额比年初余额减少 53,745,439.93 元，减少比例为 60.81%，减少原因为：上年 6,000.00 万元土地拍卖保证金由于已成功拍下土地，转出到预付款项。

#### （六）存货及存货跌价准备

##### 1、存货分类

| 项目       | 年末余额             |      |                  | 年初余额             |      |                  |
|----------|------------------|------|------------------|------------------|------|------------------|
|          | 账面余额             | 跌价准备 | 账面价值             | 账面余额             | 跌价准备 | 账面价值             |
| 房地产项目：   |                  |      |                  |                  |      |                  |
| 开发成本     | 1,081,841,531.16 | ---  | 1,081,841,531.16 | 684,084,682.88   | ---  | 684,084,682.88   |
| 开发产品     | 981,608,770.08   | ---  | 981,608,770.08   | 1,110,265,981.29 | ---  | 1,110,265,981.29 |
| 拟开发土地    | 696,780,505.32   | ---  | 696,780,505.32   | 648,970,211.81   | ---  | 648,970,211.81   |
| 出租开发产品   | 331,854,598.64   | ---  | 331,854,598.64   | ---              | ---  | ---              |
| 一级土地开发成本 | 60,876,097.41    | ---  | 60,876,097.41    | 59,114,491.20    | ---  | 59,114,491.20    |
| 小计       | 3,152,961,502.61 | ---  | 3,152,961,502.61 | 2,502,435,367.18 | ---  | 2,502,435,367.18 |
| 非房地产项目：  |                  |      |                  |                  |      |                  |
| 原材料      | 8,595,411.68     | ---  | 8,595,411.68     | 6,375,216.86     | ---  | 6,375,216.86     |
| 低值易耗品    | 4,276,197.55     | ---  | 4,276,197.55     | 142,243.34       | ---  | 142,243.34       |
| 其他       | 220,073.73       | ---  | 220,073.73       | ---              | ---  | ---              |
| 小计       | 13,091,682.96    | ---  | 13,091,682.96    | 6,517,460.20     | ---  | 6,517,460.20     |
| 合计       | 3,166,053,185.57 | ---  | 3,166,053,185.57 | 2,508,952,827.38 | ---  | 2,508,952,827.38 |

(1) 开发成本

| 项目               | 开工时间    | (预计)完工时间 | 预计总投资  | 年末余额                    | 年初余额                  |
|------------------|---------|----------|--------|-------------------------|-----------------------|
| 郑东建材家居城 E1\E3 区  | 2009.08 | 2011.04  | 1.25 亿 | 60,575,519.41           | 30,458,194.10         |
| 恩平锦绣香江花园(一期)     | 2008.01 | 2012.06  | 4.97 亿 | 137,046,617.77          | 177,317,058.29        |
| 临沂香江大厦           | 2008.01 | ---      |        | 81,907,856.59           | 75,090,410.88         |
| 番禺山水华府二期         | 2007.03 | 已完工      | ---    | ---                     | 156,514,193.63        |
| 增城翡翠绿洲八期         | 2009.08 | 已完工      | 已完工    | ---                     | 244,704,825.98        |
| 增城翡翠绿洲五六七九期及公共配套 | 2010.01 | 2011.12  | 9.16 亿 | 314,153,180.22          | ---                   |
| 武汉锦绣香江项目         | 2010.10 | 2011.12  | 3.07 亿 | 64,786,684.70           | ---                   |
| 成都置业全球 CBD 一二期   | 2010.01 | 2011.03  | 4.91 亿 | 248,331,834.29          | ---                   |
| 锦江待开发项目配套        | ---     | ---      | ---    | 282,041.45              | ---                   |
| 连云港锦绣香江项目 3#地块   | 2010.01 | 2011.12  | 1.56 亿 | 114,202,151.31          | ---                   |
| 新乡在建开发产品 A 区     | 2010.10 | 2011.09  | 1.5 亿  | 60,555,645.42           | ---                   |
| <b>合计</b>        |         |          |        | <b>1,081,841,531.16</b> | <b>684,084,682.88</b> |

(2) 开发产品

| 项目名称                | 完工时间            | 年初余额                    | 本年增加                    | 本年减少                    | 年末余额                  |
|---------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 聊城光彩大市场             | 2002.12-2004.06 | 33,181,116.21           | 167,917.80              | 8,187,915.20            | 25,161,118.81         |
| 景德镇中国陶瓷城            | 2004.08         | 19,914,522.71           | ---                     | 2,640,995.75            | 17,273,526.96         |
| 郑州郑东建材家居城           | 2005.12-2009.06 | 107,460,594.91          | ---                     | 37,240,984.48           | 70,219,610.43         |
| 洛阳百年家居城             | 2005.03         | 21,373,009.68           | ---                     | 21,373,009.68           | ---                   |
| 随州商贸中心              | 2004.06         | 14,295,019.34           | ---                     | 14,295,019.34           | ---                   |
| 进贤香江商业中心            | 2004.03-2007.06 | 15,244,730.78           | ---                     | 3,429,392.77            | 11,815,338.01         |
| 长春东北亚国际采购中心 A 区、B 区 | 2009.09         | 53,962,553.90           | ---                     | ---                     | 53,962,553.90         |
| 南昌香江家居建材城           | 2003.12         | 7,067,722.43            | 1,288,945.69            | 108,669.34              | 8,247,998.78          |
| 新乡光彩大市场 B、C 区       | 2006.12-2007.12 | 48,342,402.65           | ---                     | 58,099.55               | 48,284,303.10         |
| 临沂香江五金机电和汽车用品城      | 2005.07-2006.12 | 42,021,568.58           | 926,778.00              | 17,783,368.76           | 25,164,977.82         |
| 临沂时代华庭              | 2009.05         | 12,061,215.35           | ---                     | 4,616,197.75            | 7,445,017.60          |
| 武汉华中建材家居采购中心        | 2008.05         | 36,152,782.37           | 851,215.13              | 7,945,496.22            | 29,058,501.28         |
| 番禺锦江别墅和华府一期、二期洋房    | 2002.01-2008.12 | 234,178,183.94          | 389,747,990.93          | 405,685,405.31          | 218,240,769.56        |
| 番禺锦江山华府三期洋房         | 2010.12         | ---                     | 272,397,006.26          | 153,260,366.20          | 119,136,640.06        |
| 增城翡翠绿洲别墅和一至 4 期洋房   | 2003.12-2009.12 | 321,879,530.66          | 15,960,467.57           | 242,804,619.63          | 95,035,378.60         |
| 增城翡翠绿洲八期洋房          | 2010.12         | ---                     | 433,988,971.61          | 295,247,493.71          | 138,741,477.90        |
| 保定香江好天地商业广场         | 2009.12         | 87,382,577.43           | ---                     | 52,203,671.89           | 35,178,905.54         |
| 恩平锦绣香江花园(一期)        | 2009.03-2009.06 | 55,748,450.35           | 101,503,440.98          | 78,609,239.60           | 78,642,651.73         |
| <b>合计</b>           |                 | <b>1,110,265,981.29</b> | <b>1,216,832,733.97</b> | <b>1,345,489,945.18</b> | <b>981,608,770.08</b> |

### (3) 拟开发土地

| 项目                   | 土地面积（平方米）           | 年末余额                  | 年初余额                  |
|----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| 聊城香江光彩大市场            | 25,333.00           | 7,131,458.84          | 7,131,458.84          |
| 郑州郑东置业               | ---                 | ---                   | 35,575,488.10         |
| 恩平待开发土地              | 15,712.64           | 7,588,825.73          | 57,250,358.42         |
| 新乡光彩大市场 A 区          | ---                 | ---                   | 40,605,238.29         |
| 连云港锦绣香江项目 1#、2#、3#地块 | 124,400.62          | 57,603,001.96         | 104,759,586.62        |
| 株洲待开发土地              | ---                 | 3,865,633.37          | 86,500.00             |
| 番禺锦江 A1 地块           | 69,990.92           | 37,522,253.28         | 37,522,253.28         |
| 番禺锦江 B1 地块           | 42,813.19           | 22,952,225.21         | 22,952,225.21         |
| 番禺锦江 B5 地块           | 28,316.11           | 15,180,315.55         | 15,180,315.55         |
| 番禺锦江 B8 地块           | 70,716.07           | 37,911,007.45         | 37,911,007.45         |
| 番禺锦江 B10 地块          | 52,754.61           | 28,281,837.67         | 28,281,837.67         |
| 番禺锦江 B9 地块           | ---                 | ---                   | 11,745,785.18         |
| 番禺锦江 B7 地块           | ---                 | ---                   | 41,950,968.00         |
| 增城香江待开发土地            | 582,851.45          | 161,587,642.94        | 208,017,189.20        |
| 成都繁城香江               | 61,590.03           | 98,046,124.57         | ---                   |
| 成都香江家园               | 150,274.58          | 165,220,203.33        | ---                   |
| 武汉锦绣香江               | 97,754.05           | 53,889,975.42         | ---                   |
| <b>合计</b>            | <b>1,322,507.27</b> | <b>696,780,505.32</b> | <b>648,970,211.81</b> |

### (4) 出租开发产品

| 出租项目名称          | 年初余额       | 本年增加                  | 本年减少       | 本年摊销                | 年末余额                  |
|-----------------|------------|-----------------------|------------|---------------------|-----------------------|
| 郑州郑东置业商铺        | ---        | 37,625,528.06         | ---        | 855,125.63          | 36,770,402.43         |
| 洛阳百年商铺          | ---        | 15,419,500.60         | ---        | 414,688.91          | 15,004,811.69         |
| 临沂香江五金机电城和汽车用品城 | ---        | 14,375,519.14         | ---        | 399,319.98          | 13,976,199.16         |
| 番禺锦江出租车位和商铺     | ---        | 126,780,954.05        | ---        | 2,095,552.96        | 124,685,401.09        |
| 增城香江出租车位和商铺     | ---        | 143,726,646.05        | ---        | 2,308,861.78        | 141,417,784.27        |
| <b>合计</b>       | <b>---</b> | <b>337,928,147.90</b> | <b>---</b> | <b>6,073,549.26</b> | <b>331,854,598.64</b> |

(5) 一级土地开发成本

| 项目      | 开工时间    | (预计)完工时间 | 年末余额          | 年初余额          |
|---------|---------|----------|---------------|---------------|
| 成都家具产业园 | 2007.10 |          | 55,387,234.77 | 59,114,491.20 |
| 香河香江    |         |          | 5,488,862.64  | ---           |
| 合计      |         |          | 60,876,097.41 | 59,114,491.20 |

2、年末存货不存在跌价，故未计提跌价准备。

3、借款费用资本化金额

| 存货项目名称          | 年初余额          | 本年增加          | 本年减少          |      | 年末余额          | 本年资本化率 |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|------|---------------|--------|
|                 |               |               | 本年竣工转出        | 其他减少 |               |        |
| 郑州郑东建材家居城       | ---           | 7,625,887.50  | ---           | ---  | 7,625,887.50  | 5.94%  |
| 增城翡翠绿洲八期、九期     | 361,175.56    | 35,401,685.82 | 35,315,303.68 | ---  | 447,557.70    | 5.40%  |
| 番禺锦江山水华府二期、三期洋房 | 7,706,838.06  | 3,689,040.00  | 11,395,878.06 | ---  | ---           | 5.05%  |
| 武汉锦绣香江          | ---           | 3,226,666.66  | ---           | ---  | 3,226,666.66  | 10.00% |
| 恩平锦绣香江花园一期      | 12,349,373.97 | 7,048,000.00  | 2,205,962.88  | ---  | 17,191,411.09 | 5.11%  |
| 时代华庭、香江大厦       | 5,777,501.25  | 1,544,628.53  | 7,322,129.78  | ---  | ---           | 10.30% |
| 连云港锦绣香江项目 3#地块  | ---           | 6,829,655.56  | ---           | ---  | 6,829,655.56  | 10.00% |
| 香河香江            | ---           | 3,938,888.89  | ---           | ---  | 3,938,888.89  | 10.00% |
| 合计              | 26,194,888.84 | 69,304,452.96 | 56,239,274.40 | ---  | 39,260,067.40 | ---    |

4、存货年末抵押情况见附注五（二十二）一年内到期的非流动负债和附注五（二十四）长期借款。

(七) 长期股权投资

| 项目            | 年末数           |      | 年初数           |      |
|---------------|---------------|------|---------------|------|
|               | 账面余额          | 减值准备 | 账面余额          | 减值准备 |
| 按权益法核算的长期股权投资 |               |      |               |      |
| 合营企业          | ---           | ---  | ---           | ---  |
| 小计            | ---           | ---  | ---           | ---  |
| 按成本法核算的长期股权投资 |               |      |               |      |
| 其他            | 13,350,000.00 | ---  | 10,900,000.00 | ---  |
| 小计            | 13,350,000.00 | ---  | 10,900,000.00 | ---  |
| 合计            | 13,350,000.00 | ---  | 10,900,000.00 | ---  |

### 1. 按成本法核算的长期股权投资

| 被投资单位                     | 投资成本                 | 年初余额                 | 本年增减变动              | 年末余额                 | 本年分回的现金红利  |
|---------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------|
| 广州大丰门旅游景区开发有限公司(“大丰门旅游”)* | 400,000.00           | 400,000.00           | ---                 | 400,000.00           | ---        |
| 广州国际商品展览城股份有限公司(“广州会展”)** | 10,500,000.00        | 10,500,000.00        | ---                 | 10,500,000.00        | ---        |
| 潼南民生村镇银行股份有限公司***         | 2,450,000.00         | ---                  | 2,450,000.00        | 2,450,000.00         | ---        |
| <b>合计</b>                 | <b>13,350,000.00</b> | <b>10,900,000.00</b> | <b>2,450,000.00</b> | <b>13,350,000.00</b> | <b>---</b> |

\*大封门旅游系全资子公司增城香江参股20%的投资企业。

\*\*广州会展系全资子公司广州通悦2008年参股7%设立的股份有限公司，2009年该公司增资5,000万元，广州通悦持股比例下降为5.25%。

\*\*\*潼南民生村镇银行股份有限公司系全资子公司成都香江2010年参股4.9%设立的股份有限公司。

### 2. 长期股权投资年末余额不存在可收回金额低于账面价值的情形，故未计提减值准备。

#### (八) 投资性房地产

| 项目                         | 年初余额                  | 本年增加                 | 本年减少              | 年末余额                  |
|----------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>1. 原价合计</b>             | <b>588,194,404.72</b> | <b>44,376,439.47</b> | <b>413,169.80</b> | <b>632,157,674.39</b> |
| (1) 房屋、建筑物                 | 515,026,183.88        | 36,057,261.31        | 413,169.80        | 550,670,275.39        |
| (2) 土地使用权                  | 73,168,220.84         | 8,319,178.16         | ---               | 81,487,399.00         |
| <b>2. 累计折旧或累计摊销合计</b>      | <b>19,103,254.37</b>  | <b>16,988,595.00</b> | <b>---</b>        | <b>36,091,849.37</b>  |
| (1) 房屋、建筑物                 | 14,244,584.48         | 14,104,618.08        | ---               | 28,349,202.56         |
| (2) 土地使用权                  | 4,858,669.89          | 2,883,976.92         | ---               | 7,742,646.81          |
| <b>3. 投资性房地产减值准备累计金额合计</b> | <b>---</b>            | <b>---</b>           | <b>---</b>        | <b>---</b>            |
| (1) 房屋、建筑物                 | ---                   | ---                  | ---               | ---                   |
| (2) 土地使用权                  | ---                   | ---                  | ---               | ---                   |
| <b>4. 投资性房地产账面价值合计</b>     | <b>569,091,150.35</b> | <b>27,387,844.47</b> | <b>413,169.80</b> | <b>596,065,825.02</b> |
| (1) 房屋、建筑物                 | 500,781,599.40        | 21,952,643.23        | 413,169.80        | 522,321,072.83        |
| (2) 土地使用权                  | 68,309,550.95         | 5,435,201.24         | ---               | 73,744,752.19         |

1. 为取得银行借款，本公司投资性房地产已抵押，详见附注五（二十二）一年内到期的非流动负债。

2. 投资性房地产年末余额不存在可收回金额低于账面价值的情形，故未计提减值准备。

### (九) 固定资产及累计折旧

#### 1. 固定资产原价

| 类别        | 年初余额                 | 本年增加                 | 本年减少                | 年末余额                  |
|-----------|----------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|
| 房屋及建筑物    | 8,716,352.27         | 18,859,786.61        | ---                 | 27,576,138.88         |
| 机器设备      | 106,180.00           | 420,589.00           | ---                 | 526,769.00            |
| 运输设备      | 47,934,563.82        | 13,915,683.43        | 1,111,015.24        | 60,739,232.01         |
| 电子设备及其他设备 | 14,247,133.34        | 7,675,883.14         | 465,361.00          | 21,457,655.48         |
| <b>合计</b> | <b>71,004,229.43</b> | <b>40,871,942.18</b> | <b>1,576,376.24</b> | <b>110,299,795.37</b> |

本年增加额中从在建工程转入的金额为 19,922,886.11 元。

本年减少额系处置固定资产所致。

年末无抵押或担保的固定资产。

#### 2. 累计折旧

| 类别        | 年初余额                 | 本年增加       | 本年提取                | 本年减少                | 年末余额                 |
|-----------|----------------------|------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| 房屋及建筑物    | 207,066.12           | ---        | 638,778.89          | ---                 | 845,845.01           |
| 机器设备      | 25,069.56            | ---        | 69,413.68           | ---                 | 94,483.24            |
| 运输设备      | 35,249,254.76        | ---        | 5,429,996.44        | 1,094,047.42        | 39,585,203.78        |
| 电子设备及其他设备 | 9,883,091.22         | ---        | 2,116,209.06        | 412,307.98          | 11,586,992.30        |
| <b>合计</b> | <b>45,364,481.66</b> | <b>---</b> | <b>8,254,398.07</b> | <b>1,506,355.40</b> | <b>52,112,524.33</b> |

#### 3. 固定资产净值

| 类别        | 年初余额                 | 本年增加                 | 本年减少             | 年末余额                 |
|-----------|----------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| 房屋及建筑物    | 8,509,286.15         | 18,221,007.72        | ---              | 26,730,293.87        |
| 机器设备      | 81,110.44            | 351,175.32           | ---              | 432,285.76           |
| 运输设备      | 12,685,309.06        | 8,485,686.99         | 16,967.82        | 21,154,028.23        |
| 电子设备及其他设备 | 4,364,042.12         | 5,559,674.08         | 53,053.02        | 9,870,663.18         |
| <b>合计</b> | <b>25,639,747.77</b> | <b>32,617,544.11</b> | <b>70,020.84</b> | <b>58,187,271.04</b> |

4. 年末不存在可变现净值低于账面价值的情况，无需计提减值准备。

### (十) 在建工程

| 项目        | 年末余额                  |            |                       | 年初余额                  |            |                       |
|-----------|-----------------------|------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|
|           | 账面余额                  | 减值准备       | 账面价值                  | 账面余额                  | 减值准备       | 账面价值                  |
| 温泉酒店项目    | 331,088,620.55        | ---        | 331,088,620.55        | 240,708,864.92        | ---        | 240,708,864.92        |
| <b>合计</b> | <b>331,088,620.55</b> | <b>---</b> | <b>331,088,620.55</b> | <b>240,708,864.92</b> | <b>---</b> | <b>240,708,864.92</b> |

1. 在建工程项目变动情况

| 工程项目名称 | 预算数            | 年初余额           | 本年增加           | 本年减少          |              | 年末余额           | 工程进度 | 资金来源 | 工程投入占<br>预算比例 |
|--------|----------------|----------------|----------------|---------------|--------------|----------------|------|------|---------------|
|        |                |                |                | 转入固定资产        | 其他减少         |                |      |      |               |
| 温泉酒店项目 | 387,370,851.07 | 240,708,864.92 | 116,976,171.91 | 19,922,886.11 | 6,673,530.17 | 331,088,620.55 | 95%  | 自筹   | 92.34%        |
| 合计     |                | 240,708,864.92 | 116,976,171.91 | 19,922,886.11 | 6,673,530.17 | 331,088,620.55 |      |      |               |

2. 计入工程成本的借款费用资本化金额

| 工程项目名称 | 年初余额       | 本年增加          | 本年转入固定资产额 | 其他减少     | 年末余额          | 本年确定资本化金额的资本化率 |
|--------|------------|---------------|-----------|----------|---------------|----------------|
| 温泉酒店项目 | 168,000.00 | 11,321,777.78 | 13,904.95 | 4,657.71 | 11,471,215.12 | 5.52%          |
| 合计     | 168,000.00 | 11,321,777.78 | 13,904.95 | 4,657.71 | 11,471,215.12 |                |

3. 年末不存在可变现净值低于账面价值的情况，无需计提减值准备。

4. 在建工程年末余额比年初余额增加 90,379,755.63 元，增加比例为 37.55%，增加原因为广州大瀑布建造温泉酒店项目工程支出增加。

### (十一) 无形资产

#### 无形资产情况

| 项目                  | 年初余额                 | 本年增加                 | 本年减少 | 年末余额                 | 剩余摊销期限(月) | 取得方式 |
|---------------------|----------------------|----------------------|------|----------------------|-----------|------|
| <b>一、原价合计</b>       | <b>36,639,137.00</b> | <b>12,731,296.74</b> | ---  | <b>49,370,433.74</b> |           |      |
| 软件                  | 1,041,348.00         | 631,500.07           | ---  | 1,672,848.07         | 19-36     | 外购   |
| 土地使用权               | 35,597,789.00        | 12,099,796.67        | ---  | 47,697,585.67        | 436-592   | 外购   |
| <b>二、累计摊销额</b>      | <b>1,692,238.46</b>  | <b>1,480,880.44</b>  | ---  | <b>3,173,118.90</b>  |           |      |
| 软件                  | 738,726.25           | 182,770.96           | ---  | 921,497.21           |           |      |
| 土地使用权               | 953,512.21           | 1,298,109.48         | ---  | 2,251,621.69         |           |      |
| <b>三、无形资产账面价值合计</b> | <b>34,946,898.54</b> | <b>11,250,416.30</b> | ---  | <b>46,197,314.84</b> |           |      |
| 软件                  | 302,621.75           | 448,729.11           | ---  | 751,350.86           |           |      |
| 土地使用权               | 34,644,276.79        | 10,801,687.19        | ---  | 45,445,963.98        |           |      |

其中：土地使用权情况如下：

| 名称                   | 取得方式 | 原始成本                 | 年初余额                 | 本年增加                 | 本年减少                | 年末余额                 |
|----------------------|------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 增国用(2005)第B0700009号* | 出让   | 11,504,548.04        | 11,196,390.50        | ---                  | 312,102.84          | 10,884,287.66        |
| 增国用(2005)第B0700010号* | 出让   | 11,507,403.45        | 11,199,169.43        | ---                  | 316,717.80          | 10,882,451.63        |
| 增国用(2005)第B0700011号* | 出让   | 12,585,837.51        | 12,248,716.86        | ---                  | 346,398.72          | 11,902,318.14        |
| 增国用(2010)第B0700021号* | 出让   | 7,640,335.00         | ---                  | 7,640,335.00         | 192,019.50          | 7,448,315.50         |
| 新都国用(2010)第21525号**  | 出让   | 4,459,461.67         | ---                  | 4,459,461.67         | 130,870.62          | 4,328,591.05         |
| <b>合计</b>            |      | <b>47,697,585.67</b> | <b>34,644,276.79</b> | <b>12,099,796.67</b> | <b>1,298,109.48</b> | <b>45,445,963.98</b> |

\*大瀑布在建工程温泉酒店项目对应的土地使用权。

\*\*成都香江家具产业投资发展有限公司新购置的土地使用权。

年末不存在可变现净值低于账面价值的情况，无需计提减值准备。

### (十二) 长期待摊费用

| 项目        | 原始发生额               | 年初余额              | 本年增加                | 本年摊销              | 其他减少       | 年末余额              | 剩余摊销期限(月)   |
|-----------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|------------|-------------------|-------------|
| 装修费       | 1,186,107.39        | 105,954.47        | 1,026,650.00        | 138,913.71        | ---        | 993,690.76        | 6-26        |
| <b>合计</b> | <b>1,186,107.39</b> | <b>105,954.47</b> | <b>1,026,650.00</b> | <b>138,913.71</b> | <b>---</b> | <b>993,690.76</b> | <b>6-26</b> |



### (十三) 递延所得税资产、递延所得税负债

#### 1. 已确认的递延所得税资产

| 项目             | 年末余额                 | 年初余额                 | 内容                              |
|----------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|
| <b>递延所得税资产</b> |                      |                      |                                 |
| 坏账准备           | 1,486,226.66         | 1,721,809.41         | 计提坏账准备                          |
| 可弥补亏损          | 2,988,038.02         | ---                  | 可弥补亏损                           |
| 政府补助           | 6,700,429.77         | 6,847,510.03         | 人防工程补助                          |
| 内部交易未实现利润      | 8,956,866.41         | 2,725,077.52         | 金爵装饰为番禺锦江提供装修工程、千本建筑为增城香江提供建筑工程 |
| 留至以后年度抵扣的广告费   | 2,310,596.02         | ---                  | 成都置业留抵的广告费                      |
| <b>合计</b>      | <b>22,442,156.88</b> | <b>11,294,396.96</b> |                                 |
| <b>递延所得税负债</b> |                      |                      |                                 |
| 公允价值变动         | 578,792.36           | 494,067.91           | 交易性金融资产公允价值变动                   |
| 资本公积           | 2,288,485.00         | 2,288,485.00         | 子公司收购负资产收到的补价                   |
| <b>合计</b>      | <b>2,867,277.36</b>  | <b>2,782,552.91</b>  |                                 |

引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异金额:

| 项目                  | 暂时性差异金额              |
|---------------------|----------------------|
| 坏账准备                | 5,944,906.64         |
| 可弥补亏损               | 11,952,152.08        |
| 政府补助                | 26,801,719.08        |
| 内部交易未实现利润           | 35,827,465.64        |
| 留至以后年度抵扣的广告费        | 9,242,384.08         |
| 公允价值变动              | (2,315,169.44)       |
| 资本公积(子公司收购负资产收到的补价) | (9,153,940.00)       |
| <b>合计</b>           | <b>78,299,518.08</b> |

### (十四) 资产减值准备

| 项目        | 年初余额                | 本年计提              | 本年减少              |                     | 年末余额                |
|-----------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
|           |                     |                   | 转回                | 转销                  |                     |
| 坏账准备      | 6,223,499.62        | 954,233.50        | 672,005.66        | 1,860,000.00        | 4,645,727.46        |
| <b>合计</b> | <b>6,223,499.62</b> | <b>954,233.50</b> | <b>672,005.66</b> | <b>1,860,000.00</b> | <b>4,645,727.46</b> |

### (十五) 应付账款

| 帐龄        | 年末余额           |        | 年初余额           |        |
|-----------|----------------|--------|----------------|--------|
|           | 金额             | 占总额比例% | 金额             | 占总额比例% |
| 一年以内(含一年) | 698,110,436.17 | 89.27  | 499,961,956.10 | 90.09  |
| 一至二年(含二年) | 55,948,046.67  | 7.15   | 42,190,359.07  | 7.60   |
| 二到三年(含三年) | 18,235,463.61  | 2.33   | 6,511,656.05   | 1.17   |
| 三年以上      | 9,788,180.90   | 1.25   | 6,322,209.12   | 1.14   |
| 合计        | 782,082,127.35 | 100.00 | 554,986,180.34 | 100.00 |

- 1、年末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
- 2、年末余额中应付关联方款项 54.76 万元，详见附注六（三）。
- 3、应付账款年末余额比年初余额增加 227,095,947.01 元，增加比例为 40.92%，增加原因为：应付工程款增加。

### (十六) 预收款项

| 账龄        | 年末余额           |        | 年初余额           |        |
|-----------|----------------|--------|----------------|--------|
|           | 金额             | 占总额比例  | 金额             | 占总额比例  |
|           | RMB            | %      | RMB            | %      |
| 一年以内(含一年) | 578,109,336.17 | 95.62  | 203,229,134.39 | 76.34  |
| 一至二年(含二年) | 20,819,661.00  | 3.44   | 60,772,425.09  | 22.83  |
| 二到三年(含三年) | 5,192,541.99   | 0.86   | 146,585.00     | 0.06   |
| 三年以上      | 498,000.00     | 0.08   | 2,044,007.00   | 0.77   |
| 合计        | 604,619,539.16 | 100.00 | 266,192,151.48 | 100.00 |

- 1、年末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
- 2、年末余额中无预收关联方款项。
- 3、预收款项中，预收售房款明细如下：

| 项目名称      | 年末数           | 年初数           | 竣工时间           | 预售比例   |
|-----------|---------------|---------------|----------------|--------|
| 聊城光彩大市场   | 4,962,057.99  | 13,124,618.83 | 2002.12—2004.6 | ---    |
| 景德镇中国陶瓷城  | ---           | 1,008,562.00  | 2004.8         | ---    |
| 郑州郑东建材家居城 | ---           | 501,000.00    | 2005.12—2009.6 | ---    |
| 洛阳百年家居城   | 1,737,462.70  | 4,354,667.68  | 2005.3         | ---    |
| 进贤香江商业中心  | 233,130.71    | 469,718.71    | 2004.3—2007.6  | ---    |
| 连云港锦绣香江一期 | 49,777,157.00 | ---           | 未竣工            | 50.80% |
| 南昌香江家居建材城 | 1,139,062.41  | 1,286,175.41  | 2003.12        | ---    |

| 项目名称            | 年末数                   | 年初数                   | 竣工时间            | 预售比例   |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|--------|
| 新乡光彩大市场         | ---                   | 54,082.00             | 2006.12-2007.12 | ---    |
| 临沂香江五金机电城和汽车用品城 | 2,769,676.40          | 7,514,941.42          | 2005.7-2006.12  | ---    |
| 番禺锦江别墅和华府一期洋房   | 3,087,198.00          | 4,726,244.00          | 2002.1-2006.8   | ---    |
| 番禺山水华府二期        | 17,411,996.00         | 30,012,451.00         | 2008.11-2008.12 | ---    |
| 番禺山水华府三期        | 111,289,663.00        | ---                   | 2010.12         | ---    |
| 增城翡翠绿洲别墅和1-2期洋房 | 5,914,752.00          | 4,363,964.20          | 2003.12-2008.12 | ---    |
| 增城翡翠绿洲三、四期      | 7,263,354.00          | 74,210,911.00         | 2009.8-2009.12  | ---    |
| 增城翡翠绿洲八期        | 46,448,096.00         | ---                   | 2010.12         | ---    |
| 增城翡翠绿洲九期        | 4,023,802.00          | ---                   | 未竣工             | 8.86%  |
| 武汉华中建材家居采购中心    | 6,900,553.00          | 12,556,528.00         | 2008.5          | ---    |
| 恩平锦绣香江花园一期      | 23,634,097.50         | 67,378,280.50         | 2009.6-2010.6   | ---    |
| 临沂时代华庭          | 1,091,406.00          | ---                   | 2009.5          | ---    |
| 临沂香江大厦          | 14,351,135.00         | 14,351,135.00         | 2009.6          | ---    |
| 保定香江好天地商业广场     | 1,815,553.55          | 9,518,623.00          | 2008.12         | ---    |
| 成都置业全球CBD一二期    | 290,916,048.00        | ---                   | 未竣工             | 41.72% |
| <b>合计</b>       | <b>594,766,201.26</b> | <b>245,431,902.75</b> |                 |        |

预收款项年末余额比年初余额增加 338,427,387.68 元，增加比例为 127.14%，增加原因为：成都置业全球 CBD 一二期预售，尚未竣工未达到收入确认条件。

#### (十七) 应付职工薪酬

| 项目             | 年初余额                | 本年发生                  | 本年支付                  | 年末余额                 |
|----------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴  | 2,456,905.69        | 124,997,527.92        | 101,431,905.82        | 26,022,527.79        |
| 二、职工福利费        | (26,754.63)         | 3,618,187.46          | 4,097,679.91          | (506,247.08)         |
| 三、社会保险费        | 16,017.69           | 3,918,674.57          | 3,894,734.14          | 39,958.12            |
| 四、住房公积金        | 35,789.60           | 310,866.02            | 341,738.02            | 4,917.60             |
| 五、工会经费和职工教育经费  | 694,632.72          | 244,295.40            | 113,578.95            | 825,349.17           |
| 六、因解除劳动关系给予的补偿 | ---                 | 29,663.80             | 38,663.80             | (9,000.00)           |
| 七、其他           | ---                 | 1,656.00              | 1,656.00              | ---                  |
| <b>合计</b>      | <b>3,176,591.07</b> | <b>133,120,871.17</b> | <b>109,919,956.64</b> | <b>26,377,505.60</b> |

应付职工薪酬年末余额比年初余额增加 23,200,914.53 元，增加比例为 730.37%，增加原因为：本年年末计提年终奖。

#### (十八) 应交税费

| 税项        | 年末余额                  | 年初余额                  | 计缴标准      |
|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------|
| 增值税       | 486.61                | 1,769.20              | 17%       |
| 营业税       | (24,599.69)           | 4,790,868.85          | 3%, 5%    |
| 企业所得税     | 169,706,748.36        | 300,084,711.93        | 22%, 25%  |
| 房产税       | 936,603.74            | 681,067.81            | 从租计征、从价计征 |
| 土地增值税     | 16,247,479.06         | 37,898,965.39         | 超率累计税率    |
| 个人所得税     | 597,890.89            | 442,574.75            | 代扣代缴      |
| 城建税       | (64,616.82)           | 347,355.46            | 5%, 7%    |
| 教育费附加     | 452,835.88            | 680,222.93            | 3%        |
| 土地使用税     | 876,703.88            | 1,579,117.46          |           |
| 文化建设税金    | 27,239.81             | (1,476.64)            |           |
| 印花税       | 12,851.96             | 2,477.52              |           |
| 其他        | 51,392.52             | (171,885.52)          | 防洪费等      |
| <b>合计</b> | <b>188,821,016.20</b> | <b>346,335,769.14</b> |           |

应付税费年末余额比年初余额减少 157,514,752.94 元，减少比例为 45.48%，减少原因：净利润下降，计提的税金减少。

#### (十九) 应付利息

| 项目              | 年末余额              | 年初余额       |
|-----------------|-------------------|------------|
| 分期付息到期还本的长期借款利息 | 800,548.39        | ---        |
| <b>合计</b>       | <b>800,548.39</b> | <b>---</b> |

#### (二十) 应付股利

| 投资者名称或类别  | 年末余额       | 年初余额                 | 未支付原因 |
|-----------|------------|----------------------|-------|
| 瑞通投资有限公司  | ---        | 13,811,864.60        | ---   |
| <b>合计</b> | <b>---</b> | <b>13,811,864.60</b> |       |

应付股利年末余额比年初余额减少 13,811,864.60 元，减少比例为 100.00%，减少原因：本公司收购了瑞通投资有限公司持有的子公司武汉置业的 30% 股权并同时受让了其应收股利。

### (二十一) 其他应付款

| 账龄        | 年末余额           |        | 年初余额           |        |
|-----------|----------------|--------|----------------|--------|
|           | 金额             | 占总额比例  | 金额             | 占总额比例  |
|           | RMB            | %      | RMB            | %      |
| 一年以内(含一年) | 727,935,826.70 | 93.83  | 681,033,026.60 | 89.00  |
| 一至二年(含二年) | 18,858,883.10  | 2.43   | 57,871,823.19  | 7.56   |
| 二至三年(含三年) | 21,591,898.27  | 2.78   | 9,434,064.39   | 1.23   |
| 三年以上      | 7,402,093.00   | 0.96   | 16,902,537.57  | 2.21   |
| 合计        | 775,788,701.07 | 100.00 | 765,241,451.75 | 100.00 |

- 1、年末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
- 2、年末余额中欠关联方 2,402.46 万元，详见六（三）。
- 3、本年账龄超过一年的大额其他应付款

| 单位名称            | 金 额           | 未偿还原因   |
|-----------------|---------------|---------|
| 租赁保证金           | 19,214,569.95 | 商户租赁保证金 |
| 恩平市锦江新城建设投资有限公司 | 11,000,000.00 | 少数股东垫款  |
| 合计              | 30,214,569.95 |         |

#### 4、金额较大的其他应付款

| 单位名称  | 金额             | 性质或内容   |
|-------|----------------|---|
| 土地增值税 | 641,021,044.44 | 根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计补充计提土地增值税。 |

### (二十二) 一年内到期的非流动负债

| 项目        | 年末余额           | 年初余额           |
|-----------|----------------|----------------|
| 保证和抵押借款*1 | 215,000,000.00 | 163,000,000.00 |
| 抵押借款*2    | 40,000,000.00  | ---            |
| 合计        | 255,000,000.00 | 163,000,000.00 |

\*1 其中 5,250 万元系郑州置业与南方香江作为共同借款人以土地使用权、在建开发项目(郑东建材家居城 C 区 C-14) 和房产为抵押, 香江集团提供连带责任担保, 刘志强、翟美卿提供个人担保借入的 35,000 万元长期借款, 该项借款本金分期归还;

3,000 万元系长春置业与南方香江作为共同借款人以土地使用权为抵押, 香江集团提供连带责任担保, 刘志强、翟美卿提供个人担保借入的 20,000 万元长期借款, 该项借款本金分期归还;

5,250 万元系新乡置业与南方香江作为共同借款人以土地使用权和光彩大市场 B 区和 C 区部分商铺为抵押，香江集团提供连带责任担保，刘志强、翟美卿提供个人担保借入的 35,000 万元长期借款，该项借款分期归还；

8,000 万元系大瀑布向广州农村信用合作社番禺信用社取得项目贷款，以土地：增国用（2005）第 B0700010 号位抵押，面积 128,154.87 平方米，评估价值 152,250,000.00 元。广州番禺锦江房地产有限公司提供担保。该项借款 11 年 11 月 31 日到期。

\*2 其中 4,000 万元系香江控股以增城香江新塘镇房产为抵押向湛江市商业银行广州分行取得借款在 2011 年 6 月份到期。

一年内到期的非流动负债年末余额比年初余额增加 92,000,000.00 元，增加比例为 56.44%，增加原因为：一年内归还的长期借款增加。

### （二十三）长期借款

| 借款类别      | 年末余额                    | 年初余额                    |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 保证和抵押借款*1 | 1,839,000,000.00        | 805,000,000.00          |
| 抵押借款*2    | 905,000,000.00          | 1,259,000,000.00        |
| 质押借款*3    | 170,000,000.00          | 170,000,000.00          |
| <b>合计</b> | <b>2,914,000,000.00</b> | <b>2,234,000,000.00</b> |

\*1 其中 15,000 万元系本公司向广州农村商业银行股份有限公司番禺支行借入。该借款由武汉金海马置业有限公司以硃口汉西二路 59-61 号 A2 栋 2 层 1 号、3 层 1 号、A3 栋 4 层 1 号的商铺及对应土地作为抵押。房产证为：武房权证硃字第 2010004786、2010004787、2010001055 号；土地权证：硃国用（2010）第 732、733、738 号；商铺及土地评估价值合计 250,085,500.00 元。另外，武汉金海马置业有限公司还提供了保证担保责任担保。

32,000 万元系本公司向广州农村商业银行股份有限公司番禺支行借入。该借款由武汉金海马置业有限公司以其自有的商铺及土地为其作抵押担保。具体如下：（1）硃口汉西二路 59-61 号 A3 栋 1 层 1 号，商铺：武房权证硃字第 2010001054 号，土地：硃国用（2010）第 732 号；（2）硃口汉西二路 59-61 号 A3 栋 2 层 1 号：商铺：武房权证硃字第 2010001052 号，土地：硃国用（2010）第 736 号；（3）硃口汉西二路 59-61 号 A3 栋 3 层 1 号，商铺：武房权证硃字第 2010001053 号，土地：硃国用（2010）第 737 号；（4）硃口汉西二路 59-61 号 A2 栋 1 层 1 号，商铺：武房权证硃字第 2010004785 号，土地：硃国用（2010）第 731 号；（5）硃口汉西二路 59-61 号 A2 栋 4 层 1 号，商铺：武房权证硃字第 2010004788 号，土地：硃国用（2010）第 734 号；商铺及土地评估价值合计 544,728,800.00 元。另外，武汉金海马置业有限公司还提供了保证担保责任担保。

24,500 万元系郑州置业与南方香江作为共同借款人，取得银团贷款，其中：国家开发银行

作为牵头行和贷款代理行,交通银行股份有限公司广州花都支行作为结算代理行和担保代理行。借款金额为 350,000,000.00 元。该借款以土地使用权、在建开发项目(郑东建材家居城 C 区 C-14)和房产抵押,具体如下:土地使用权证编号:郑国用(2006)字第 0140 号,土地使用权面积为 20,735.40 平方米;郑国用(2004)字第 1229 号,土地使用权面积为 32,389.50 平方米;在建开发项目建筑面积 19,507.00 平方米,土地面积 4,738.70 平方米,合计在建开发项目及其土地使用权评估价值为 110,860,742.00 元;房产编号:郑房权证第 0801016889 号,土地面积为 6,979.60 平方米,评估价值为 162,778,300.00 元;房权证第 0801016887 号,土地面积为 5,002.32 平方米,评估价值为 102,467,500.00 元。另外,香江集团提供连带责任担保;刘志强、翟美卿提供个人担保。

14,000 万元系长春置业与南方香江联合向中国银行股份有限公司深圳市分行借入 190,000,000.00 元。该借款以土地使用权抵押,土地使用权证编号为:长国用(2005)第 050004592 号,面积为 43,443.00 平方米,抵押物评估价值为 80,584,400.00 元;另外,香江集团承担保证责任担保;刘志强、翟美卿提供个人担保。

3,800 万元系恩平市锦江新城置业有限公司向中国银行股份有限公司江门分行借入 10,000 万元。该借款以恩平市东城镇东安东郊开发区的未售房产作为抵押。具体如下:恩平市锦绣香江花园山水华府 11 号 G6、恩平市锦绣香江花园山水华府 12 号 G5、恩平市锦绣香江花园山水华府 13 号 H1、恩平市锦绣香江花园山水华府 15 号 H2、恩平市锦绣香江花园山水华府 16 号 H3、恩平市锦绣香江花园山水华府 17 号 H4、恩平市锦绣香江花园山水华府 18 号 H5、恩平市锦绣香江花园郁金香园 1 号之 2 幢 101 号房、恩平市锦绣香江花园郁金香园 1 号之 2 幢 201 号房、恩平市锦绣香江花园郁金香园 1 号之 2 幢 301 号房、恩平市锦绣香江花园郁金香园 1 号之 2 幢 102 号房、恩平市锦绣香江花园郁金香园 1 号之 2 幢 202 号房、恩平市锦绣香江花园郁金香园 1 号之 2 幢 302 号房、恩平市锦绣香江花园浅水湾 F8 F9 F10 F11 F12 幢、恩平市锦绣香江花园浅水湾车房;预售证编号:2008016-(1)、2008016-(2)、2008016-(3)、2010001。评估价值合计 30,604.67 万元。另外,本公司承担保证责任担保。

10,000 万元系大瀑布向平安银行股份有限公司广州分行取得借款。大瀑布以派潭镇锦绣香江御泉山庄独立别墅(权证号:粤房地权证增自字第 664652、664648、664641、664647、664674、664675、664655、664653、664650、664646、664643、664639、664633、664630、664755、664753、664752、664768、664767、664628 号)共 10,696.58 平方米;以评估值 168,701,000.00 元作为抵押。本公司承担保证责任担保。

24,500 万元系新乡置业与南方香江作为共同借款人,向国家开发银行深圳分行取得银团贷款,借款金额为 332,500,000.00 元。该借款以土地使用权和光彩大市场 B 区和 C 区部分商铺抵押。土地使用权证编号:新国用(2005)第 010348 号、新国用(2005)第 010349 号;总面积 94,382.40 平方米,土地使用权评估总价值为 31,511,000.00 元。商铺总评估价值为 168,452,423.00 元。另外,香江集团提供连带责任担保;刘志强、翟美卿提供个人担保。

3,000 万元系连云港锦绣香江置业有限公司向中国银行股份有限公司连云港经济技术开发区支行取得借款。连云港锦绣香江以下土地使用权进行抵押：(1) 连国用(2008)LY002798 号 69052.7 平方米土地使用权；(2) 连国用(2008)LY002799 号 59656.3 平方米土地使用权；(3) 连国用(2008)LY002797 号 78922.5 平方米土地使用权；账面价值合计 98,840,301.00 元的土地使用权进行抵押。另外，本公司承担保证责任担保。

7,300 万元系番禺锦江向广东粤财信托有限公司取得的信托借款合同。番禺锦江以下列产权抵押：(1) 产权证号：粤房产证字第 C5902746 号(紫荆雅园 3、5 栋 1 号)，面积为 8,643.3 平方米，抵押价值为 13,855.37 万元；(2) 产权证号：粤房产证字第 C5902745 号(紫荆雅园 3、5 栋 2 号)，面积为 344.90 平方米，抵押价值为 1,221.63 万元；(3) 产权证号：粤房产证字第 C5902744 号(紫荆雅园 3、5 栋 3 号)，面积为 22.10 平方米，抵押价值为 85.52 万元(注：以上三项房产系公司的投资性房地产项目，投资性房地产原值为 20,443,347.75 元，净值为 19,127,432.55 元)；本公司提供连带责任担保。

49,800 万元系增城香江向广东中融信托有限公司取得借款，该借款以新塘镇陈家林的 2 块土地为抵押，具体如下：(1) 土地证编号：增国用(2009)第 B0401694 号，面积 130,814.33 平方米，评估价值 431,090,000 元；(2) 土地证编号：增国用(2001)第 B0200912 号，面积 71,795.60 平方米，评估价值 216,200,000.00 元。本公司提供保证担保。

\*2 其中 13,000 万元系香江控股以增城香江的自有商铺为抵押向湛江市商业银行广州分行取得借款，抵押物评估价值合计 58,062,534.00 元。

7,000 万元系大瀑布向深圳发展银行取得借款。大瀑布以高滩村土地权证号：增国用(2005)第 B070011 的土地估值 142,706,900.00 元作为抵押。

19,200 万元系增城香江向工商银行广州第一支行取得借款 200,000,000.00 元。该借款以下列资产的产权作抵押：(1) 产权证号：增国用(2010)第 0401868 号，土地面积 39,891.10 平方米；增国用(2010)第 0401867 号，土地面积 102,668.30 平方米(原增国用(2006)第 B0401394 号，土地面积 142,559.40 平方米)，评估价值合计 385,180,000.00 元。(2) 产权证号：增国用(2010)第 B0401867 号，土地面积 102,668.30 平方米，评估价值 277,329,600.00 元。

31,300 万元系增城香江向建行番禺支行取得借款。该借款以新塘镇陈家林的 2 块土地为抵押，具体如下：(1) 土地证编号：增国用(2009)第 B0401694 号，面积 130,814.33 平方米，评估价值 431,090,000 元；(2) 土地证编号：增国用(2001)第 B0200912 号，面积 71,795.60 平方米，评估价值 216,200,000.00 元。

10,000 万元系增城香江向平安银行股份有限公司广州分行取得借款。(1) 南昌香江商贸有限公司以青山湖区解放西路 999 号香江商贸中心 A 区 A-5 香江商贸中心房屋作为抵押物提供抵押担保(房产证为：《房屋所有权证》保定市房权证字第 U201000116 号，面积 18174.61 平方米，评估价值 78,860,000.00 元)。(2) 进贤香江商业中心有限公司民和镇胜利中路和钟陵路香江商



业中心作为抵押物提供抵押担保（民和镇胜利中路 199 号：《房屋所有权证》房权证进房字第 0021676 号、0021677 号、0021678 号、0021679 号、0025610 号、0025611 号；进贤县民和镇钟陵路 168 号：《房屋所有权证》房权证进房字第 0021673 号、0021674 号、0021671 号、0021672 号、0025604 号、0025605 号、0025606 号、0025607 号、0025608 号、合计 0025609 号；抵押物面积合计 28,895.20 平方米；评估价值合计 122,917,212.00 元。）。(3) 保定香江好天地房地产有限公司以河北省保定市朝阳大街 107 号香江好天地商业广场 A 段房地产作为抵押物提供抵押担保（《房屋所有权证》保定市房权证字第 U201000116 号；抵押物面积 18,174.61 平方米；评估价值 78,860,000.00 元）。

10,000 万元系增城香江向中国工商银行股份有限公司广州第一支行取得借款。增城香江以新塘镇陈家林的一块土地作为抵押物提供抵押担保；土地权证：土地证增国用（2009）第 B0401695 号；评估价值为 32,350 万元。

\*3 其中本公司向广州市信用合作联社番禺信用社取得借款 170,000,000.00 元，该借款系以香江集团持有的本公司 8000 万股限售股为质押，编号为 NO.05819101，评估价值 580000000 元。

长期借款年末余额比年初余额增加 680,000,000.00 元，增加比例为 30.44%，增加原因为：满足项目进展的资金需求，增加长期借款。

#### （二十四）股本

本公司已注册发行及实收股本如下：

| 项目               | 年末余额           |                | 年初余额           |                |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                  | 股数             | 金额             | 股数             | 金额             |
| A 股（每股面值人民币 1 元） | 767,812,619.00 | 767,812,619.00 | 767,812,619.00 | 767,812,619.00 |

本年本公司股本变动金额如下：

|               | 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     | 406,115,339.000       | 52.89         | ---          | --- | ---   | --- | --- | 406,115,339.00        | 52.89         |
| 1、国家持股        | ---                   | ---           | ---          | --- | ---   | --- | --- |                       |               |
| 2、国有法人持股      | ---                   | ---           | ---          | --- | ---   | --- | --- |                       |               |
| 3、其他内资持股      | 406,115,339.00        | 52.89         | ---          | --- | ---   | --- | --- | 406,115,339.00        | 52.89         |
| 其中：境内非国有法人持股  | 406,115,339.00        | 52.89         | ---          | --- | ---   | --- | --- | 406,115,339.00        | 52.89         |
| 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       | ---                   | ---           | ---          | --- | ---   | --- | --- |                       |               |
| 5、高管股份        | ---                   | ---           | ---          | --- | ---   | --- | --- |                       |               |
| 二、无限售条件股份     | 361,697,280.00        | 47.11         | ---          | --- | ---   | --- | --- | 361,697,280.00        | 47.11         |
| 1、人民币普通股      | 361,697,280.00        | 47.11         | ---          | --- | ---   | --- | --- | 361,697,280.00        | 47.11         |
| 2、境内上市的外资股    | ---                   | ---           | ---          | --- | ---   | --- | --- |                       |               |
| 3、境外上市的外资股    | ---                   | ---           | ---          | --- | ---   | --- | --- |                       |               |
| 4、其他          | ---                   | ---           | ---          | --- | ---   | --- | --- |                       |               |
| <b>三、股份总数</b> | <b>767,812,619.00</b> | <b>100.00</b> | ---          | --- | ---   | --- | --- | <b>767,812,619.00</b> | <b>100.00</b> |

年末股本业经深圳大华天诚会计师事务所出具深华验字 [2008]127 号验资报告验证。

### (二十五) 资本公积

| 项目               | 年初余额          | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额          |
|------------------|---------------|------|------|---------------|
| 1. 股本溢价          |               |      |      |               |
| (1) 投资者投入的资本     | ---           | ---  | ---  | ---           |
| (2) 同一控制下企业合并的影响 | ---           | ---  | ---  | ---           |
| 小计               | ---           | ---  | ---  | ---           |
| 2. 其他资本公积        |               |      |      |               |
| (1) 子公司权益变动的的影响  | 7,711,860.69  | ---  | ---  | 7,711,860.69  |
| (2) 其他           | 14,241,100.00 | ---  | ---  | 14,241,100.00 |
| 小计               | 21,952,960.69 | ---  | ---  | 21,952,960.69 |
| 合计               | 21,952,960.69 | ---  | ---  | 21,952,960.69 |

### (二十六) 盈余公积

| 项目       | 年初余额          | 本年增加          | 本年减少         | 年末余额           |
|----------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| 法定盈余公积   |               |               |              |                |
| 其中：法定公积金 | 92,847,507.30 | 17,323,081.14 | 7,895,571.31 | 102,275,017.13 |
| 合计       | 92,847,507.30 | 17,323,081.14 | 7,895,571.31 | 102,275,017.13 |

本年增加系根据本公司章程，按母公司净利润的 10%计提的法定盈余公积金。

本年减少系本年本公司收购子公司武汉置业的少数股东持有的 30%的股权，收购对价和 30%股权在购买日对应享有的权益的差额 78,955,713.14 元，由于资本公积-股本溢价不足冲减，冲减盈余公积 7,895,571.31 元，冲减未分配利润 71,060,141.83 元。

### (二十七) 未分配利润

| 项目             | 金额             | 提取或分配比例     |
|----------------|----------------|-------------|
| 上年年末余额         | 463,280,601.34 |             |
| 加：年初数调整        | 826,181.75     |             |
| 本年年初余额         | 464,106,783.09 |             |
| 加：本年归属于母公司的净利润 | 144,013,386.32 |             |
| 减：提取法定盈余公积     | 17,323,081.14  | 母公司净利润的 10% |
| 提取任意盈余公积       | ---            |             |
| 提取储备基金         | ---            |             |
| 提取企业发展基金       | ---            |             |
| 提取职工奖福基金       | ---            |             |
| 提取一般风险准备       | ---            |             |

| 项 目        | 金 额             | 提取或分配比例 |
|------------|-----------------|---------|
| 应付普通股股利    | 38,390,630.95   |         |
| 转作股本的普通股股利 | ---             |         |
| 加：其他转入     | (71,060,141.83) |         |
| 加：盈余公积弥补亏损 | ---             |         |
| 本年年末余额     | 481,346,315.49  |         |

其他转入详见附注五(二十七)。

## (二十八) 营业收入与营业成本

### (1) 营业收入及营业成本：

| 项目   | 本金额              |                  | 上年金额             |                  |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|      | 营业收入             | 营业成本             | 营业收入             | 营业成本             |
| 主营业务 | 1,918,920,172.16 | 1,021,488,621.28 | 2,167,916,628.10 | 1,155,773,820.16 |
| 合计   | 1,918,920,172.16 | 1,021,488,621.28 | 2,167,916,628.10 | 1,155,773,820.16 |

### (2) 本公司销售额前五名客户收入总金额占全部销售收入的比例明细如下：

|             | 本金额           | 上年金额          |
|-------------|---------------|---------------|
| 销售收入前五名合计金额 | 76,594,402.90 | 65,565,109.00 |
| 占全部销售收入比例   | 3.99%         | 3.02%         |

### (3) 分业务列示：

| 业务项目分类                 | 本金额              |                  | 上年金额             |                  |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                        | 营业收入             | 营业成本             | 营业收入             | 营业成本             |
| 主营业务项目                 |                  |                  |                  |                  |
| 商铺及卖场销售                | 64,006,163.16    | 34,644,497.63    | 327,408,978.54   | 189,456,349.86   |
| 商品房销售                  | 1,582,164,924.20 | 888,693,763.69   | 1,649,010,047.35 | 891,526,414.53   |
| 商贸物流经营收入<br>(投资性房地产租金) | 53,075,459.20    | 16,148,976.34    | 53,017,085.71    | 12,858,077.56    |
| 土地、工程、装饰*              | 147,392,276.00   | 26,651,856.00    | 88,080,316.79    | 28,145,949.35    |
| 物业管理                   | 49,586,828.12    | 42,399,205.44    | 37,247,217.70    | 28,180,161.81    |
| 其他                     | 22,694,521.48    | 12,950,322.18    | 13,152,982.01    | 5,606,867.05     |
| 合计                     | 1,918,920,172.16 | 1,021,488,621.28 | 2,167,916,628.10 | 1,155,773,820.16 |

\*子公司成都香江 2010 年实现一级土地开发收入 147,392,276.00 元，其中：繁城香江和家园地产 2010 年参与了成都市新都区国际家具产业园的土地招拍挂并分别以 92,385,000.00 元和 126,230,664 元以底价成功取得，根据成都香江与成都家具产业园区管理委员会的一级土地开发协议，成都香江享有收益 129,411,918.00 元并于 2010 年确认收入。

(4) 主营业务毛利率：

| 项目      | 本年金额   | 上年金额   |
|---------|--------|--------|
| 主营业务毛利率 | 46.77% | 46.69% |

(5) 营业收入分地区列示：

| 业务地区分类 | 本年金额             |                  | 上年金额             |                  |
|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|        | 营业收入             | 营业成本             | 营业收入             | 营业成本             |
| 华东地区   | 36,834,149.45    | 19,330,804.88    | 259,678,025.17   | 164,903,748.82   |
| 东北地区   | 10,636,826.63    | 4,760,787.08     | 17,691,141.70    | 15,906,030.58    |
| 华南地区   | 1,632,560,060.57 | 926,236,625.84   | 1,652,446,015.05 | 884,285,897.16   |
| 华中地区   | 64,191,229.51    | 29,139,500.58    | 109,601,960.12   | 41,639,894.90    |
| 华北地区   | 27,305,630.00    | 15,369,046.90    | 48,106,633.06    | 24,827,867.74    |
| 西南地区   | 147,392,276.00   | 26,651,856.00    | 80,392,853.00    | 24,210,380.96    |
| 合计     | 1,918,920,172.16 | 1,021,488,621.28 | 2,167,916,628.10 | 1,155,773,820.16 |

(二十九) 营业税金及附加

| 税种      | 本年金额           | 上年金额           | 计税标准      |
|---------|----------------|----------------|-----------|
| 营业税     | 92,927,828.40  | 107,226,714.89 | 3%、5%     |
| 城市维护建设税 | 5,865,430.63   | 6,858,804.13   | 流转税的5%、7% |
| 教育费附加   | 2,760,972.43   | 3,181,634.87   | 流转税的1%、3% |
| 土地增值税   | 115,597,026.23 | 164,592,655.61 | 超率累进税率    |
| 其他      | 3,657,159.36   | 2,274,280.11   |           |
| 合计      | 220,808,417.05 | 284,134,089.61 |           |

(三十) 销售费用

| 项目           | 本年金额          | 上年金额          |
|--------------|---------------|---------------|
| 员工薪酬、奖金等人工费用 | 10,416,712.95 | 15,536,648.73 |
| 媒体推广等广告宣传费用  | 63,890,514.41 | 63,110,365.94 |
| 其他           | 11,869,033.37 | 14,219,927.64 |
| 合计           | 86,176,260.73 | 92,866,942.31 |

### (三十一) 管理费用

| 项目           | 本年金额                  | 上年金额                  |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
| 员工薪酬、奖金等人工费用 | 87,088,456.82         | 51,788,449.95         |
| 日常办公事务费用     | 12,582,832.14         | 12,418,248.02         |
| 业务招待等业务活动费用  | 23,016,476.45         | 12,919,761.65         |
| 财产税费及折旧      | 38,642,459.41         | 30,394,571.74         |
| 其他           | 2,641,413.38          | 6,527,922.06          |
| <b>合计</b>    | <b>163,971,638.20</b> | <b>114,048,953.42</b> |

管理费用本年金额较上年金额增加 49,922,684.78 元，增加比例为 43.77%，增加原因为：本年新增加了子公司，人员及业务费用增加，以及本年计提的年终奖较上年增加。

### (三十二) 财务费用

| 项目        | 本年金额                 | 上年金额                 |
|-----------|----------------------|----------------------|
| 利息支出      | 70,977,508.64        | 33,270,385.77        |
| 减：利息收入    | 22,364,302.70        | 18,941,232.47        |
| 其他        | 24,735,356.31        | 6,886,407.12         |
| <b>合计</b> | <b>73,348,562.25</b> | <b>21,215,560.42</b> |

财务费用本年金额较上年金额增加 52,133,001.83 元，增加比例为 245.73%，增加原因为：本年部分子公司的长期借款利息已不符合利息资本化条件，利息支出计入财务费用。

### (三十三) 资产减值损失

| 项目        | 本年金额              | 上年金额                  |
|-----------|-------------------|-----------------------|
| 坏账准备      | 282,227.84        | 1,050,012.15          |
| 存货跌价准备    | ---               | (4,360,500.00)        |
| <b>合计</b> | <b>282,227.84</b> | <b>(3,310,487.85)</b> |

资产减值损失本年金额较上年金额增加 3,592,715.69 元，增加原因为：上年存货跌价准备转回事项本年不存在。

#### (三十四) 公允价值变动收益

| 项目         | 本年金额       | 上年金额         |
|------------|------------|--------------|
| 基金等交易性金融资产 | 338,897.82 | 3,488,370.46 |
| 合计         | 338,897.82 | 3,488,370.46 |

公允价值变动损益本年金额较上年金额减少 3,149,472.64 元, 减少比例为 90.28%, 减少原因为: 本年基金市值增长额较上年度减少。

#### (三十五) 投资收益

| 项目或被投资单位名称            | 本年金额          | 上年金额            |
|-----------------------|---------------|-----------------|
| 1. 长期股权投资收益           | 14,349,262.26 | (10,268,533.51) |
| (1) 按权益法核算确认的长期股权投资收益 | ---           | (110,150.76)    |
| (2) 处置长期股权投资产生的投资收益*1 | 14,349,262.26 | (10,158,382.75) |
| 2. 其他(委托贷款利息收入)       | ---           | 14,265,341.63   |
| 合计                    | 14,349,262.26 | 3,996,808.12    |

\*1 本年处置了对全资子公司随州香江的投资, 详见附注十其他重要事项。

投资收益本年金额比上年金额增加 10,352,454.14 元, 增加比例为 259.02%, 原因为本年处置对随州香江的投资收益所致。

#### (三十六) 营业外收入

| 项目           | 本年金额          | 上年金额          |
|--------------|---------------|---------------|
| 非流动资产处置利得    | 62,739.60     | 132,963.20    |
| 其中: 固定资产处置利得 | 62,739.60     | 132,963.20    |
| 罚款收入         | 1,607,678.55  | 3,118,828.97  |
| 违约金收入        | 10,234.00     | 898,688.93    |
| 政府补助*        | 1,850,000.00  | 11,000,000.00 |
| 其他           | 7,222,521.81  | 1,743,259.91  |
| 合计           | 10,753,173.96 | 16,893,741.01 |

营业外收入本年金额比上年金额减少 6,140,567.05 元, 减少比例为 36.35%, 减少原因为: 本年收到政府补助减少。

\*政府补助明细：

| 项目                  | 本年金额                | 上年金额                 | 说明 |
|---------------------|---------------------|----------------------|----|
| 进贤香江税收财政奖励          | 1,000,000.00        | ---                  |    |
| 成都香江财政退税            | 850,000.00          | ---                  |    |
| 长春置业网站建设及商场信息化管理建设款 | ---                 | 7,000,000.00         |    |
| 新乡市光彩大市场项目税收返还      | ---                 | 3,000,000.00         |    |
| 武汉市扶持物流业发展资金        | ---                 | 1,000,000.00         |    |
| <b>合计</b>           | <b>1,850,000.00</b> | <b>11,000,000.00</b> |    |

### (三十七) 营业外支出

| 项目          | 本年金额                | 上年金额                |
|-------------|---------------------|---------------------|
| 非流动资产处置损失   | 2,547,136.23        | 117,468.28          |
| 其中：固定资产处置损失 | 2,547,136.23        | 117,468.28          |
| 滞纳金、违约金     | 1,563,082.73        | 2,731,146.92        |
| 罚款支出        | 1,212,616.39        | 527,940.74          |
| 捐赠支出        | 223,000.00          | 130,000.00          |
| 其他          | 424,608.08          | 372,462.68          |
| <b>合计</b>   | <b>5,970,443.43</b> | <b>3,879,018.62</b> |

### (三十八) 所得税费用

| 项目               | 本年金额                  | 上年金额                  |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| 按税法及相关规定计算的当期所得税 | 142,432,925.81        | 138,314,649.53        |
| 递延所得税调整          | (11,063,832.06)       | 4,126,173.19          |
| <b>合计</b>        | <b>131,369,093.75</b> | <b>142,440,822.72</b> |

### (三十九) 现金流量表附注

#### 1. 收到其他与经营活动有关的现金：

| 流入项目           | 本年金额                  |
|----------------|-----------------------|
| 利息收入           | 22,364,302.70         |
| 按揭担保保证金（银行）    | 4,860,835.47          |
| 押金、保证金（客户、供应商） | 15,214,036.52         |
| 公司往来           | 51,345,245.83         |
| 代收代付款          | 116,665,713.77        |
| 其他             | 15,167,739.52         |
| <b>合计</b>      | <b>225,617,873.81</b> |



## 2. 支付其他与经营活动有关的现金：

| 流出项目           | 本年金额                  |
|----------------|-----------------------|
| 销售费用           | 68,405,859.60         |
| 管理费用           | 63,072,361.02         |
| 按揭担保保证金（银行）    | 343,830.40            |
| 押金、保证金（客户、供应商） | 17,584,629.59         |
| 公司往来           | 61,231,069.95         |
| 代收代付款          | 163,943,437.03        |
| 其他             | 19,447,161.24         |
| <b>合计</b>      | <b>394,028,348.83</b> |

## 3. 支付的其他与投资活动有关的现金

| 项目                  | 本年金额                |
|---------------------|---------------------|
| 委托贷款手续费             | 6,200.00            |
| 处置子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 6,789,318.56        |
| <b>合 计</b>          | <b>6,795,518.56</b> |

## 4. 支付的其他与筹资活动有关的现金

| 项目           | 本年金额                |
|--------------|---------------------|
| 财务顾问费及贷款手续费等 | 5,526,385.52        |
| <b>合 计</b>   | <b>5,526,385.52</b> |

## 5、现金流量表补充资料

| 项 目                       | 本年金额           | 上年金额           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| <b>一、将净利润调节为经营活动的现金流量</b> |                |                |
| 净利润                       | 240,946,241.67 | 381,246,828.28 |
| 加：计提的资产减值准备               | 282,227.84     | (3,310,487.85) |
| 固定资产折旧                    | 8,254,398.07   | 7,055,070.77   |
| 无形资产摊销                    | 1,480,880.14   | 1,130,601.14   |
| 投资性房地产摊销                  | 16,988,595.00  | 7,780,473.47   |
| 长期待摊费用摊销                  | 138,913.71     | 252,885.40     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失     | 2,484,396.63   | (15,494.92)    |
| 固定资产报废损失                  | ---            | ---            |
| 公允价值变动损失                  | (338,897.82)   | (3,488,370.46) |

| 项 目                      | 本年金额                    | 上年金额                  |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 财务费用                     | 95,712,864.95           | 33,270,385.77         |
| 投资损失                     | (14,349,262.26)         | (3,996,808.12)        |
| 递延所得税资产减少                | (11,146,963.33)         | 3,632,105.28          |
| 递延所得税负债增加                | 84,724.45               | 494,067.91            |
| 存货的减少                    | (652,781,278.32)        | 478,236,358.05        |
| 经营性应收项目的减少               | (229,524,311.77)        | 201,172,648.18        |
| 经营性应付项目的增加               | 431,367,935.41          | (632,557,934.76)      |
| 其他                       | 413,169.80              | ---                   |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>     | <b>(109,986,365.83)</b> | <b>470,902,328.14</b> |
| <b>二、不涉及现金收支的投资和筹资活动</b> |                         |                       |
| 债务转为资本                   | ---                     | ---                   |
| 一年内到期的可转换公司债券            | ---                     | ---                   |
| 融资租赁固定资产                 | ---                     | ---                   |
| <b>三、现金及现金等价物净增加情况</b>   |                         |                       |
| 现金的年末余额                  | 2,580,689,093.62        | 2,415,162,298.74      |
| 减：现金的年初余额                | 2,415,162,298.74        | 1,399,139,189.55      |
| 加：现金等价物的年末余额             | ---                     | ---                   |
| 减：现金等价物的年初余额             | ---                     | ---                   |
| 现金及现金等价物净增加额             | 165,526,794.88          | 1,016,023,109.19      |

#### 6、现金和现金等价物的构成：

| 项 目            | 本年金额             | 上年金额             |
|----------------|------------------|------------------|
| 一、现 金          | 2,580,689,093.62 | 2,415,162,298.74 |
| 其中：库存现金        | 884,793.72       | 773,539.65       |
| 可随时用于支付的银行存款   | 2,566,804,299.90 | 2,414,388,759.09 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 13,000,000.00    | ---              |
| 可用于支付的存放中央银行款项 | ---              | ---              |
| 存放同业款项         | ---              | ---              |
| 拆放同业款项         | ---              | ---              |
| 二、现金等价物        | ---              | ---              |
| 其中：三个月内到期的债券投资 | ---              | ---              |
| 三、年末现金及现金等价物余额 | 2,580,689,093.62 | 2,415,162,298.74 |

## 六、关联方及关联交易

### (一) 关联方情况

#### 1. 控制本公司的关联方情况

| 母公司名称及组织机构代码      | 注册地 | 经营范围                                    | 注册资本     | 持股比例   | 表决权比例  | 与本公司的关系   |
|-------------------|-----|---|----------|--------|--------|-----------|
| 南方香江代码：27948262-4 | 深圳  | 房地产开发、室内装饰设计、国内商业、物资供销业、经济信息咨询服务、家具租赁服务 | 60,000万元 | 52.89% | 52.89% | 控股股东      |
| 香江集团代码：61863132-2 | 广州  | 项目投资、策划、企业管理、批发和零售贸易                    | 32,500万元 | ---    | ---    | 控股股东之控股股东 |
| 刘志强先生、翟美卿女士*      | --- | ---                                     | ---      | ---    | ---    | 最终控制人     |

\*刘志强先生和翟美卿女士为夫妻关系。

#### 2. 本公司之子公司、联营企业和合营企业的相关信息见附注四、附注五（七）。

#### 3. 本公司的其他关联方情况

| 公司名称及组织机构代码                                    | 与本公司的关系    |
|--|------------|
| 深圳金海马实业有限公司（“深圳金海马”）代码：27932483-7              | 同一最终控股股东   |
| 恩平市锦江新城建设投资有限公司（“恩平锦江”）代码：79779386-0           | 同一最终控股股东   |
| 天津市华运商贸物业有限公司（“天津华运”）代码：103219869-4            | 上年已处置的合营企业 |
| 深圳市家福特置业有限公司（“深圳家福特”）代码：78832491-5             | 同一最终控股股东   |
| 深圳市全家福商贸有限公司（“深圳全家福”）代码：73881489-5             | 同一最终控股股东   |
| 天津市森岛置业投资有限公司（“天津森岛置业”）代码：78030774-X           | 同一最终控股股东   |
| 天津森岛鸿盈置业投资有限公司（“天津森岛鸿盈”）代码：78033244-3          | 同一最终控股股东   |
| 天津森岛宝地置业投资有限公司（“天津森岛宝地”）代码：78034001-3          | 同一最终控股股东   |
| 深圳市香江家居有限公司新乡分公司（“香江家居新乡分公司”）代码：69599348-2     | 同一最终控股股东   |
| 深圳市香江家居有限公司武汉分公司（“香江家居武汉分公司”）代码：69187588-4     | 同一最终控股股东   |
| 广州金海马家具有限公司（“广州金海马家具”）代码：72822882-5            | 同一最终控股股东   |
| 广州市金海马家居博览中心有限公司（“广州金海马家居”）代码：73296444-6       | 同一最终控股股东   |
| 深圳市金海马办公家具有限公司（“深圳金海马家具”）代码：69253488-9         | 同一最终控股股东   |
| 深圳市金海马办公家具有限公司广州分公司（“金海马家具广州分公司”）代码：69692056-8 | 同一最终控股股东   |
| 深圳市金海马家居有限公司（“深圳金海马家居”）代码：69250097-X           | 同一最终控股股东   |
| 罗馥   | 实际控制人家庭成员  |
| 董涛   | 关键管理人员     |

## （二）关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

### 2. 购买商品、接受劳务的关联交易

| 关联方名称      | 关联交易类型 | 关联交易内容 | 关联交易定价原则 | 本年金额   |            | 上年金额   |            |
|------------|--------|--------|----------|--------|------------|--------|------------|
|            |        |        |          | 金额(万元) | 占同类交易比例(%) | 金额(万元) | 占同类交易比例(%) |
| 广州金海马家具    | 购买商品   | 板房材料   | 市价       | 286.06 | ---        | 0.16   | ---        |
| 广州金海马家居    | 购买商品   | 板房材料   | 市价       | 6.79   | ---        | 5.85   | ---        |
| 金海马家具广州分公司 | 购买商品   | 板房材料   | 市价       | 0.14   | ---        | ---    | ---        |

### 3. 销售商品、提供劳务的关联交易

| 关联方名称   | 关联交易类型 | 关联交易内容 | 关联交易定价原则 | 本年金额     |            | 上年金额     |            |
|---------|--------|--------|----------|----------|------------|----------|------------|
|         |        |        |          | 金额(万元)   | 占同类交易比例(%) | 金额(万元)   | 占同类交易比例(%) |
| 天津森岛置业  | 提供劳务   | 收取销售佣金 | 市价       | 252.54   | 11.13      | 54.75    | 17.16      |
| 天津森岛鸿盈  | 提供劳务   | 收取销售佣金 | 市价       | 115.09   | 5.07       | 58.84    | 18.45      |
| 天津森岛宝地  | 提供劳务   | 收取销售佣金 | 市价       | 31.55    | 1.39       | ---      | ---        |
| 天津华运    | 委托贷款   | 投资收益   | 市价       | ---      | ---        | 1,376.15 | 100.00     |
| 南方香江    | 提供劳务   | 会所收入   | 市价       | ---      | ---        | 35.90    | 8.4        |
| 深圳家福特   | 提供劳务   | 装修收入   | 市价       | ---      | ---        | 6.59     | 0.07       |
| 深圳家福特   | 提供劳务   | 物业管理费  | 市价       | 0.42     | 0.01       | ---      | ---        |
| 香江集团    | 提供劳务   | 物业管理费  | 市价       | 4.43     | 0.20       | 5.45     | 0.15       |
| 香江集团    | 提供劳务   | 会所收入   | 市价       | 21.13    | 0.93       | ---      | ---        |
| 香江集团    | 销售商品   | 销售收入   | 市价       | 2,928.57 | 1.85       | ---      | ---        |
| 深圳金海马家居 | 提供劳务   | 物业管理费  | 市价       | 0.84     | 0.02       | ---      | ---        |
| 罗徐      | 销售商品   | 销售收入   | 市价       | 724.20   | 0.46       | ---      | ---        |
| 董涛      | 销售商品   | 销售收入   | 市价       | 243.04   | 0.15       | ---      | ---        |

### 4. 关联租赁情况

| 出租方名称 | 承租方名称     | 租赁资产种类 | 租赁起始日    | 租赁终止日    | 租赁费定价依据 | 年度确认的租赁收益 |
|-------|-----------|--------|----------|----------|---------|-----------|
| 新乡置业  | 香江家居新乡分公司 | 商铺     | 2009.9.3 | 2012.9.2 | 评估作价    | 299.39    |
| 武汉置业  | 香江家居武汉分公司 | 商铺     | 2009.9.3 | 2012.9.2 | 评估作价    | 1,967.25  |
| 长春置业  | 深圳金海马     | 商铺     | 2009.9.3 | 2012.9.2 | 评估作价    | 683.06    |

| 出租方名称 | 承租方名称   | 租赁资产种类 | 租赁起始日    | 租赁终止日      | 租赁费定价依据 | 年度确认的租赁收益 |
|-------|---------|--------|----------|------------|---------|-----------|
| 番禺锦江  | 香江集团    | 办公室    | 2010.1.1 | 2010.12.31 | 市价      | 53.60     |
| 番禺锦江  | 深圳金海马家居 | 办公室    | 2010.8.1 | 2013.7.31  | 市价      | 4.52      |
| 番禺锦江  | 深圳金海马家居 | 办公室    | 2010.8.1 | 2013.7.31  | 市价      | 4.52      |

### 5. 关联担保情况

| 担保方                   | 被担保方 | 担保金额           | 担保起始日     | 担保到期日     | 担保是否已经履行完毕 |
|-----------------------|------|----------------|-----------|-----------|------------|
| 香江集团、刘志强、翟美卿          | 长春置业 | 170,000,000.00 | 2007.10.8 | 2015.10.7 | 否          |
| 香江集团、刘志强、翟美卿          | 郑州置业 | 297,500,000.00 | 2007.9.27 | 2015.9.1  | 否          |
| 香江集团、刘志强、翟美卿          | 新乡置业 | 297,500,000.00 | 2007.8.3  | 2015.8.2  | 否          |
| 南方香江（以本公司8000万股限售股质押） | 香江控股 | 170,000,000.00 | 2009.6.29 | 2012.6.29 | 否          |

### 6. 关键管理人员薪酬

| 项目       | 本年金额（万元） | 上年金额（万元） |
|----------|----------|----------|
| 关键管理人员薪酬 | 981.53   | 625.56   |

### （三）关联方应收应付款项

| 项目    | 关联方        | 年末余额（万元） |               |       | 年初余额（万元） |               |       |
|-------|------------|----------|---------------|-------|----------|---------------|-------|
|       |            | 账面余额     | 占所属科目余额的比重（%） | 坏账准备  | 账面余额     | 占所属科目余额的比重（%） | 坏账准备  |
| 应收账款  | 香江家居新乡分公司  | 47.12    | 1.46          | 2.83  | 74.34    | 1.79          | 4.46  |
|       | 香江家居武汉分公司  | 296.37   | 9.19          | 17.78 | 657.34   | 15.86         | 39.44 |
|       | 深圳金海马      | 102.81   | 3.19          | ---   | 226.18   | 5.46          | 13.57 |
|       | 南方香江       | ---      | ---           | ---   | 4.44     | 0.11          | 0.27  |
|       | 天津森岛置业     | 7.69     | 0.24          | ---   | ---      | ---           | ---   |
|       | 天津森岛鸿盈     | 6.98     | 0.22          | ---   | ---      | ---           | ---   |
|       | 天津森岛宝地     | 9.88     | 0.31          | ---   | ---      | ---           | ---   |
| 预付款项  | 广州金海马家居    | 4.11     | 0.01          | ---   | 6.32     | 0.04          | ---   |
| 应付账款  | 金海马家具广州分公司 | (0.14)   | ---           | ---   | ---      | ---           | ---   |
|       | 广州金海马家具    | 54.90    | 0.07          | ---   | (2.31)   | ---           | ---   |
| 其他应付款 | 南方香江       | ---      | ---           | ---   | 0.30     | ---           | ---   |
|       | 恩平锦江       | 1,828.72 | 2.36          | ---   | 1,100.00 | 1.44          | ---   |

| 项目 | 关联方         | 年末余额（万元） |               |      | 年初余额（万元） |               |      |
|----|-------------|----------|---------------|------|----------|---------------|------|
|    |             | 账面余额     | 占所属科目余额的比重（%） | 坏账准备 | 账面余额     | 占所属科目余额的比重（%） | 坏账准备 |
|    | 深圳香江家居新乡分公司 | 27.22    | 0.04          | ---  | 27.22    | 0.04          | ---  |
|    | 深圳香江家居武汉分公司 | 179.27   | 0.23          | ---  | 179.27   | 0.23          | ---  |
|    | 天津森岛置业      | 258.94   | 0.33          | ---  | 113.72   | 0.15          | ---  |
|    | 天津森岛宝地      | 66.69    | 0.09          | ---  | 15.61    | 0.02          | ---  |
|    | 天津森岛鸿盈      | 41.77    | 0.05          | ---  | 41.55    | 0.05          | ---  |
|    | 广州金海马家具     | (0.15)   | ---           | ---  | ---      | ---           | ---  |

## 七、或有事项

1. 根据房地产经营惯例，本公司的子公司为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保期限从《楼宇按揭合同》生效之日起，至贷款银行办妥正式产权证，并移交贷款行保管之日止。截止 2010 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为 1,368,794,970.72 元。由于借款人将以房产抵押给借款银行，因此本公司认为该担保事项将不会对本公司财务状况造成重大影响。

### 2. 其他或有事项

本公司子公司长春置业与江苏省苏中建设集团股份有限公司（下称“苏中建设”）发生施工合同纠纷，长春置业提出诉讼请求：1、苏中建设支付长春东北亚逾期竣工违约金 930,000.00 元；2、请求法院判决苏中建设支付逾期提供竣工资料的违约金 2,294,500.00 元；3、请求法院判决苏中建设立即支付土建工程维修费用 4,468,758.03 元、电气工程的维修整改费用 2,600,000.00 元，以及因工程质量问题造成的原告损失 2,681,020.00 元，本项共计 9,749,778.03 元整；4、请求增加第 5 项诉讼请求，即由被告承担本案全部鉴定费用。截至报告之日，本案正在质量检测鉴定阶段。

## 八、承诺事项

截至 2010 年 12 月 31 日止，本公司尚有已签合同未付的大额约定资本项目支出共计约人民币 69,250 万元，明细如下：

| 已签约尚未在财务报表中确认的购建长期资产承诺 | 金额（万元）           |
|------------------------|------------------|
| 大额发包工程（恩平置业）           | 2,250.00         |
| 大额发包工程（增城香江）           | 33,000.00        |
| 大额发包工程（番禺锦江）           | 8,000.00         |
| 土地招拍挂（株洲香江）            | 8,000.00         |
| 土地一级开发整理费用（香河香江）       | 18,000.00        |
| <b>合计</b>              | <b>69,250.00</b> |

## 九、资产负债表日后事项

### (一) 重要的资产负债表日后事项说明

本公司全资子公司香河香江 2011 年 3 月 5 日参加香河县国土资源局举办国有土地使用权挂牌出让活动,以人民币壹亿贰仟万元整竞得地块编号为 [2010]第 65 号的土地使用权,地块面积 66,667.00 平方米(折合 100 亩),容积率 $\leq 3.0$ ,绿地率 $\geq 20\%$ ,土地用途:商业用地,土地使用年限:商业用地使用年限为 40 年。

### (二) 资产负债表日后利润分配情况说明

根据本公司 2011 年 4 月 18 日第六届董事会第 12 次会议决议,以截止 2010 年 12 月 31 日总股份 767,812,619 股为基数,每 10 股派现金红利 0.2 元(含税)。上述利润分配预案尚须提交公司股东大会审议。

## 十、其他重要事项

1. 本公司于 2009 年 9 月 17 日召开第五届董事会第二十次会议,会议审议通过了《关于公司 2009 年度非公开发行股票预案的议案》,后于 2009 年 11 月 27 日召开第五届董事会第二十三次会议对以上议案进行了补充完善,并于 2009 年 12 月 16 日召开公司 2009 年度第三次临时股东大会审议通过了公司 2009 年度非公开发行股票方案。由于国家有关房地产行业政策发生较大变化,公司 2009 年度非公开发行股票事宜未取得实质性进展,本次非公开发行股票方案于 2010 年 12 月 16 日起失效。

2. 2009 年 6 月,本公司与随州市兴达置业有限责任公司签订协议,将持有的随州香江 100% 的股权以人民币 4,098.00 万元转让给随州市兴达置业有限责任公司;2010 年 2 月,本公司、随州香江、随州物业和随州市兴达置业有限公司责任公司签订交接协议书,并办理完成所有工商变更手续和交接手续。

3. 本公司 2010 年与河北省廊坊市香河县制造业基地管委会(以下简称为“香河管委会”)、河北建设集团中诚土地整理开发有限公司(以下简称为“河北建设”)签订合作协议书,在河北省廊坊市香河县进行土地一级开发项目(以下简称为“该项目”)的开发工作。情况如下:

(1) 土地位置:该项目用地位于河北省廊坊市香河县,东至香五公路,西至大香公路,南至双安公路,北至规划中的义乌小商品城南界。

(2) 地块面积及其他:第一期土地面积约 2,000 亩,面积最终以三方共同选定的测绘公司的测绘成果为准,第一期土地范围内不含村庄及涉及拆迁的土地;第二期土地的范围及面积根据项目进展情况另行协商确定。

(3) 合作方式:香河管委会、河北建设负责该项目土地一级开发整理的各项工作,本公司按照不高于每亩 13 万元承担土地整理费用。土地整理内容包括但不限于完成土地流转程序、场地平整、通路、通电、通上下水、通有线电视、通电话及宽带网络等。土地整理完成具备土

地出让条件后由土地部门依法出让。土地出让所得在扣除前期的各项费用后各方按比例分成。

(4) 土地一级开发费用及支付方式：第一期土地开发整理费用共计 26,000.00 万元，2014 年 7 月前分期支付。

(5) 第二期土地的土地一级开发费用及支付方式根据合作协议的相关约定另行协商。

## 十一、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 其他应收款

#### 1. 其他应收款按种类披露：

| 客户类别                    | 年末余额                  |               |                  |             | 年初余额                  |               |                  |             |
|-------------------------|-----------------------|---------------|------------------|-------------|-----------------------|---------------|------------------|-------------|
|                         | 账面金额                  | 占总额比例%        | 坏账准备             | 坏账准备比例%     | 账面金额                  | 占总额比例%        | 坏账准备             | 坏账准备比例%     |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款   | 299,730,000.00        | 86.12         | ---              | ---         | 304,206,000.00        | 83.84         | ---              | ---         |
| 按组合计提的其他应收款             |                       |               |                  |             |                       |               |                  |             |
| 账龄分析法                   | 1,012,965.34          | 0.29          | 60,777.92        | 6.00        | 607,847.31            | 0.17          | 36,470.84        | 6.00        |
| <b>组合小计</b>             | <b>1,012,965.34</b>   | <b>0.29</b>   | <b>60,777.92</b> | <b>6.00</b> | <b>607,847.31</b>     | <b>0.17</b>   | <b>36,470.84</b> | <b>6.00</b> |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 | 47,310,000.00         | 13.59         | ---              | ---         | 58,020,000.00         | 15.99         | ---              | ---         |
| <b>合计</b>               | <b>348,052,965.34</b> | <b>100.00</b> | <b>60,777.92</b> | <b>0.02</b> | <b>362,833,847.31</b> | <b>100.00</b> | <b>36,470.84</b> | <b>0.01</b> |

#### (1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

| 账龄             | 年末余额                |             |                  |             | 年初余额              |             |                  |             |
|----------------|---------------------|-------------|------------------|-------------|-------------------|-------------|------------------|-------------|
|                | 金额                  | 比例%         | 坏账准备             | 坏账准备比例%     | 金额                | 比例%         | 坏账准备             | 坏账准备比例%     |
| 1 年以内(含 1 年)   | 998,165.34          | 0.29        | 59,889.92        | 6.00        | 439,047.31        | 0.12        | 26,342.84        | 6.00        |
| 1 至 2 年(含 2 年) | 3,000.00            | ---         | 180.00           | 6.00        | 14,800.00         | 0.01        | 888.00           | 6.00        |
| 2 至 3 年(含 3 年) | 11,800.00           | ---         | 708.00           | 6.00        | 154,000.00        | 0.04        | 9,240.00         | 6.00        |
| <b>合计</b>      | <b>1,012,965.34</b> | <b>0.29</b> | <b>60,777.92</b> | <b>6.00</b> | <b>607,847.31</b> | <b>0.17</b> | <b>36,470.84</b> | <b>6.00</b> |

#### (2) 年末单项金额重大或虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款：

| 内容        | 账面金额                  | 坏账准备金额     | 计提比例 (%)      | 理由    |
|-----------|-----------------------|------------|---------------|-------|
| 子公司往来款    | 347,040,000.00        | ---        | 100.00        | 预计能收回 |
| <b>合计</b> | <b>347,040,000.00</b> | <b>---</b> | <b>100.00</b> |       |



2. 其他应收款坏账准备的变动如下:

|       | 年初余额       | 本年计提      | 本年减少      |     | 年末余额      |
|-------|------------|-----------|-----------|-----|-----------|
|       |            |           | 转回        | 转销  |           |
| 2009年 | 109,525.04 | ---       | 73,054.20 | --- | 36,470.84 |
| 2010年 | 36,470.84  | 24,307.08 | ---       | --- | 60,777.92 |

3. 年末其他应收款中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款。

4. 年末其他应收款中欠款金额前五名

| 债务人名称 | 性质或内容 | 欠款金额           | 账龄   | 占其他应收款总额的比例% |
|-------|-------|----------------|------|--------------|
| 成都龙城  | 往来款   | 172,500,000.00 | 1年以内 | 49.56        |
| 保定香江  | 往来款   | 81,150,000.00  | 1-3年 | 23.32        |
| 洛阳百年  | 往来款   | 46,080,000.00  | 1-3年 | 13.24        |
| 株洲香江  | 往来款   | 23,680,000.00  | 1年以内 | 6.80         |
| 恩平置业  | 往来款   | 13,430,000.00  | 1年以内 | 3.86         |
| 合计    |       | 336,840,000.00 |      | 96.78        |

(二) 长期股权投资

| 项目            | 年末余额             |      | 年初余额             |      |
|---------------|------------------|------|------------------|------|
|               | 账面余额             | 减值准备 | 账面余额             | 减值准备 |
| 按成本法核算的长期股权投资 |                  |      |                  |      |
| 其中: 子公司       | 1,497,184,347.30 | ---  | 1,350,334,398.66 | ---  |
| 合计            | 1,497,184,347.30 | ---  | 1,350,334,398.66 | ---  |

1. 按成本法核算的长期股权投资—子公司

| 被投资单位 | 投资成本           | 年初余额           | 本年增减            | 年末余额           | 本年分回的现金红利     |
|-------|----------------|----------------|-----------------|----------------|---------------|
| 聊城香江  | 97,291,428.83  | 97,291,428.83  | ---             | 97,291,428.83  | 25,682,447.11 |
| 郑州置业  | 173,802,537.61 | 173,802,537.61 | ---             | 173,802,537.61 | 63,000,000.00 |
| 洛阳百年  | 13,454,658.78  | 13,454,658.78  | ---             | 13,454,658.78  | ---           |
| 随州香江  | ---            | 42,501,586.76  | (42,501,586.76) | ---            | 19,781,660.24 |
| 进贤香江  | 69,043,712.37  | 69,043,712.37  | ---             | 69,043,712.37  | 14,000,000.00 |
| 长春置业  | 50,832,630.91  | 50,832,630.91  | ---             | 50,832,630.91  | ---           |
| 南昌商贸  | 52,683,081.06  | 52,683,081.06  | ---             | 52,683,081.06  | 14,000,000.00 |

| 被投资单位     | 投资成本                    | 年初余额                    | 本年增减                  | 年末余额                    | 本年分回的现金红利             |
|-----------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| 临沂商贸      | 33,149,018.53           | 33,149,018.53           | ---                   | 33,149,018.53           | ---                   |
| 新乡置业      | 30,044,618.20           | 30,044,618.20           | ---                   | 30,044,618.20           | ---                   |
| 武汉置业      | 181,953,900.12          | 61,602,364.72           | 120,351,535.40        | 181,953,900.12          | ---                   |
| 恩平置业      | 27,000,000.00           | 27,000,000.00           | ---                   | 27,000,000.00           | ---                   |
| 广州通悦      | 30,000,000.00           | 30,000,000.00           | ---                   | 30,000,000.00           | ---                   |
| 番禺锦江      | 265,559,571.03          | 265,559,571.03          | ---                   | 265,559,571.03          | 81,600,000.00         |
| 增城香江      | 241,319,701.99          | 241,319,701.99          | ---                   | 241,319,701.99          | ---                   |
| 保定香江      | 3,956,883.14            | 3,956,883.14            | ---                   | 3,956,883.14            | ---                   |
| 成都香江      | 45,496,062.70           | 45,496,062.70           | ---                   | 45,496,062.70           | ---                   |
| 景德镇香江     | 9,245,800.00            | 9,245,800.00            | ---                   | 9,245,800.00            | ---                   |
| 连云港香江     | 49,000,000.00           | 30,000,000.00           | 19,000,000.00         | 49,000,000.00           | ---                   |
| 株洲香江      | 10,000,000.00           | 10,000,000.00           | ---                   | 10,000,000.00           | ---                   |
| 千本建筑      | 5,442,749.86            | 5,442,749.86            | ---                   | 5,442,749.86            | ---                   |
| 锦江物业      | 2,907,992.17            | 2,907,992.17            | ---                   | 2,907,992.17            | ---                   |
| 成都龙城      | 25,000,000.00           | 25,000,000.00           | ---                   | 25,000,000.00           | ---                   |
| 武汉香江      | 50,000,000.00           | 30,000,000.00           | 20,000,000.00         | 50,000,000.00           | ---                   |
| 香河香江      | 20,000,000.00           | ---                     | 20,000,000.00         | 20,000,000.00           | ---                   |
| 博罗香江      | 10,000,000.00           | ---                     | 10,000,000.00         | 10,000,000.00           | ---                   |
| <b>合计</b> | <b>1,497,184,347.30</b> | <b>1,350,334,398.66</b> | <b>146,849,948.64</b> | <b>1,497,184,347.30</b> | <b>218,064,107.35</b> |

年末长期股权投资不存在可收回金额低于账面价值的情形，故未计提减值准备。

### (三) 投资收益

| 项目或被投资单位名称             | 本年金额                  | 上年金额                  |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1、长期股权投资收益             | 219,960,860.35        | 191,402,288.11        |
| 按成本法核算确认的长期股权投资收益（共6家） | 218,064,107.35        | 223,282,722.12        |
| 按权益法核算确认的长期股权投资收益      | ---                   | (110,150.76)          |
| 处置长期股权投资产生的投资收益（共1家）   | 1,896,753.00          | (31,770,283.25)       |
| 2、其他（委托贷款利息收入）         | 7,346,536.87          | 29,466,661.47         |
| <b>合计</b>              | <b>227,307,397.22</b> | <b>220,868,949.58</b> |

其中：

(1) 按成本法核算确认的长期股权投资收益主要包括：

| 被投资单位     | 本年金额                  | 上年金额                  | 本年比上年增减变动的原因 |
|-----------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| 聊城香江      | 25,682,447.11         | 8,049,098.49          | 可供分配利润增加     |
| 番禺锦江      | 81,600,000.00         | 152,933,623.63        | 可供分配利润减少     |
| 增城香江      | ---                   | 59,600,000.00         | 可供分配利润减少     |
| 景德镇香江     | ---                   | 2,700,000.00          | 可供分配利润减少     |
| 郑州置业      | 63,000,000.00         | ---                   | 可供分配利润增加     |
| 随州香江      | 19,781,660.24         | ---                   | 可供分配利润增加     |
| 进贤香江      | 14,000,000.00         | ---                   | 可供分配利润增加     |
| 南昌商贸      | 14,000,000.00         | --                    | 可供分配利润增加     |
| <b>合计</b> | <b>218,064,107.35</b> | <b>223,282,722.12</b> |              |

(2) 处置长期股权投资产生的投资收益

| 被投资单位     | 本年金额                | 上年金额                   |
|-----------|---------------------|------------------------|
| 天津华运      | ---                 | (10,158,382.75)        |
| 金爵装饰      | ---                 | (21,611,900.50)        |
| 随州香江      | 1,896,753.00        | ---                    |
| <b>合计</b> | <b>1,896,753.00</b> | <b>(31,770,283.25)</b> |

1、本公司投资收益汇回无重大限制。

(四) 现金流量表补充资料

| 项 目                              | 本年金额           | 上年金额           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>一、将净利润调节为经营活动现金流量</b>         |                |                |
| 净利润                              | 173,230,811.37 | 173,408,158.52 |
| 加：资产减值准备                         | 24,307.08      | (73,054.20)    |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 191,960.57     | 86,321.42      |
| 无形资产摊销                           | 47,894.45      | 11,430.56      |
| 投资性房地产摊销                         | ---            | ---            |
| 长期待摊费用摊销                         | 74,916.66      | ---            |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列） | ---            | ---            |
| 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）              | ---            | ---            |

| 项 目                        | 本年金额             | 上年金额             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| 财务费用（收益以“-”号填列）            | 22,647,225.00    | 26,671,581.41    |
| 投资损失（收益以“-”号填列）            | (227,307,397.22) | (220,868,949.58) |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）       | ---              | ---              |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）       | ---              | ---              |
| 存货的减少（增加以“-”号填列）           | ---              | ---              |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）      | 14,780,881.97    | (210,190,132.70) |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）      | (135,435,525.59) | 97,764,985.90    |
| 其他                         | ---              | ---              |
| 经营活动产生的现金流量净额              | (151,744,925.71) | (133,189,658.67) |
| <b>二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动</b> |                  |                  |
| 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                   | ---              | ---              |
| <b>三、现金及现金等价物净变动情况</b>     |                  |                  |
| 现金的年末余额                    | 710,061,686.88   | 484,109,668.83   |
| 减：现金的年初余额                  | 484,109,668.83   | 215,241,281.88   |
| 加：现金等价物的年末余额               | ---              | ---              |
| 减：现金等价物的年初余额               | ---              | ---              |
| 现金及现金等价物净增加额               | 225,952,018.05   | 268,868,386.95   |

## 十二、补充资料

（一）本年度归属于普通股股东的非经常性损益列示如下（收益+、损失-）：

| 明细项目  | 金额                   |
|---|----------------------|
| （一）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                                | 11,864,865.63        |
| （二）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 | 1,850,000.00         |
| （三）持有交易性金融资产产生的公允价值变动损益                                       | 338,897.82           |
| （四）除上述各项之外的其他营业外收入和支出   | 5,417,127.16         |
| （1）其他营业外收入  | 8,840,434.36         |
| （2）其他营业外支出  | 3,423,307.20         |
| 所得税影响额  | (2,110,195.77)       |
| 少数股东权益影响额   | 566,475.89           |
| <b>合计</b>   | <b>17,927,170.73</b> |

(二) 净资产收益率及每股收益:

| 报告期利润                   | 净资产收益率 |       | 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          | 10.49  | 10.46 | 0.19   | 0.19   |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 9.18   | 9.16  | 0.16   | 0.16   |

| 项目                             | 本年数            | 上年数            |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| 基本每股收益和稀释每股收益计算                |                |                |
| (一) 分子:                        |                |                |
| 税后净利润                          | 144,013,386.32 | 255,577,400.93 |
| 调整: 优先股股利及其它工具影响               | ---            | ---            |
| <b>基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益</b> | 144,013,386.32 | 255,577,400.93 |
| 调整:                            |                |                |
| 与稀释性潜在普通股股相关的股利和利息             | ---            | ---            |
| 因稀释性潜在普通股转换引起的收益或费用上的变化        | ---            | ---            |
| <b>稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益</b> | 144,013,386.32 | 255,577,400.93 |
| (二) 分母:                        |                |                |
| <b>基本每股收益核算中当期外发普通股的加权平均数</b>  | 767,812,619.00 | 767,812,619.00 |
| 加: 所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均数     | ---            | ---            |
| <b>稀释每股收益核算中当期外发普通股加权平均数</b>   | 767,812,619.00 | 767,812,619.00 |
| (三) 每股收益                       |                |                |
| 基本每股收益                         |                |                |
| 归属于公司普通股股东的净利润                 | 0.19           | 0.33           |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润        | 0.19           | 0.33           |
| 稀释每股收益                         |                |                |
| 归属于公司普通股股东的净利润                 | 0.19           | 0.33           |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润        | 0.19           | 0.33           |

1. 本年不具有稀释性但以后期间很可能具有稀释性的潜在普通股。

2. 资产负债表日至财务报告批准报出日之间, 公司不存在发行在外普通股或潜在普通股股数发生的重大变化。

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

**基本每股收益**

基本每股收益 =  $P_0 \div S$

$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

其中:  $P_0$  为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润;  $S$  为发行在外的普通股加权平均数;  $S_0$  为期初股份总数;  $S_1$  为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数;  $S_i$  为报告期因发行新股或债转股等增加股份数;  $S_j$  为报告期因

回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

### **稀释每股收益**

公司存在稀释性潜在普通股的，应当分别调整归属于普通股股东的报告期净利润和发行在外普通股加权平均数，并据以计算稀释每股收益。

在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：

稀释每股收益= $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

### **重新计算**

发行在外普通股或潜在普通股的数量因派发股票股利、公积金转增资本、拆股而增加或因并股而减少，但不影响所有者权益金额的，应当按调整后的股数重新计算各列报期间的每股收益。

上述变化发生于资产负债表日至财务报告批准报出日之间的，应当以调整后的股数重新计算报告期各年的每股收益。

按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定对以前年度损益进行追溯调整或追溯重述的，应当重新计算报告期各年的每股收益。

## 十二、备查文件目录

- 1、 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
- 2、 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《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有公司文件的正本和公告的原稿。

深圳香江控股股份有限公司

董事长：翟美卿

2011年4月18日