

深圳香江控股股份有限公司

2010 年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 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。

1.4 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

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

1.6 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。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	香江控股
股票代码	600162
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	广州市番禺区迎宾路锦绣香江花园香江控股办公楼
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

2.2 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	广州市番禺区迎宾路锦绣香江

	花园香江控股办公楼	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

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	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

3.2 主要财务指标

	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减 (%)	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 末	2009 年 末	本期末比上年同期末增 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

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

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

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

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	406,115,339	52.89						406,115,339	52.89
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	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

限售股份变动情况表

□适用 √不适用

4.2 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	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 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。		

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 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）。

4.3.2.2 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）。

4.3.2.3 实际控制人情况

法人

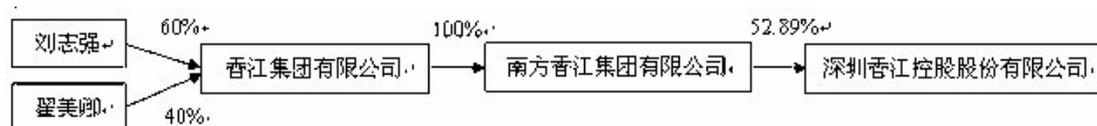
单位：元 币种：人民币

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（国家专营专控商品除外）。

○ 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>

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 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
魏明海	独立董事	男	47	2010年4月17日	2013年4月17日				5.64	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
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

§ 6 董事会报告

6.1 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工作，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 月国办发出台新“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，对非本地户籍不又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楼价仍处洼地，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，房地产价格大跌可能性不大。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。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
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	72,281,349.60	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

6.3 主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
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

6.4 募集资金使用情况

适用 不适用

变更项目情况

适用 不适用

6.5 非募集资金项目情况

适用 不适用

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

6.7 董事会本次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。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用 不适用

§ 7重要事项

7.1 收购资产

√适用 □不适用

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	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润(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)	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
深圳香江控股股份有限公司	武汉金马置业有限公司30%股权	2010年8月9日	134,163,400			否	是	是

7.2 出售资产

□适用 √不适用

7.3 重大担保

√适用 □不适用

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	0
报告期末担保余额合计	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	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	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	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	798,000,000
担保总额超过净资产50%部分的金额	307,306,544
上述三项担保金额合计	1,105,306,544

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例(%)	交易金额	占同类交易金额的比例(%)
香江集团有限公司	29,285,700	75.2		

7.4.2 关联债权债务往来

适用 不适用

7.4.3 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

适用 不适用

7.5 委托理财

适用 不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 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

适用 不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	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。	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。
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</p> <p>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)</p> <p>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</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</p>

	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。	后根据沈阳香江的经营情况再召开董事会和股东会讨论。 (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	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	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。 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。

	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。	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。 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。
其他对公司中小股东所作承诺	不适用	不适用

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测,且报告期仍处在盈利预测期间,公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

适用 不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
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		

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

适用 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

适用 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

7.9 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

§ 8 监事会报告

8.1 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。

8.2 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。

8.3 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。

8.4 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。

§ 9 财务会计报告

9.1 审计意见

财务报告	<input type="checkbox"/> 未经审计	<input checked="" type="checkbox"/> 审计
审计意见	<input checked="" type="checkbox"/> 标准无保留意见	<input type="checkbox"/> 非标意见

9.2 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
流动资产:			
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
非流动资产:			
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
流动负债：			
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
非流动负债:			
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
所有者权益(或股东权益):			
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
流动资产：			
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
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	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
流动负债：			
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
非流动负债：			
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
所有者权益（或股东权 益）：			
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
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		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
二、投资活动产生的现金流量：			
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
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		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
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		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
六、期末现金及现金等价物余额	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
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金			
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
二、投资活动产生的现金流量:			
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		207,324,530.42	559,452,353.12

小计			
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
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		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
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		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
六、期末现金及现金等价物余额		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(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	-120,351,535.40
(四) 利润分配				17,323,081.14		-55,713,712.09		-78,400,000.00	-116,790,630.95
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		-78,400,000.00	-116,790,630.95
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	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(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

9.3 主要会计政策、会计估计的变更

9.3.1 会计政策变更

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
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，变更非同一控制下的企业合并合并成本计量政策及变更合并财务报表的少数股东分担当期亏损的处理方法		年初未分配利润及期初少数股东权益	826,181.75

9.3.2 会计估计变更

无

9.4 本报告期无前期会计差错更正。

9.5 企业合并及合并财务报表

9.5.1 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。

9.5.2 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

9.5.2.1 本期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

单位：元 币种：人民币

名称	期末净资产	本期净利润
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

9.5.2.2 本期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

9.5.2.3 单位：元 币种：人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
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

深圳香江控股股份有限公司

董事长：翟美卿

2011 年 4 月 18 日