

# 深圳香江控股股份有限公司

600162

## 2012 年年度报告

## 重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 德勤华永会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、 公司负责人翟美卿、主管会计工作负责人谈惠明及会计机构负责人（会计主管人员）陈琳声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案： 经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2012 年度（母公司数，下同）实现净利润 32,758,120.07 元，加公司年初未分配利润 224,572,970.55 元，扣除 2012 年度提取盈余公积金 3,275,812.01 元，公司 2012 年底可供股东分配利润总计为 254,055,278.61 元，资本公积余额为 216,332,361.25 元。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 2012 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 0.15 元（含税）的利润分配方案，共计分配利润 11,517,189.29 元。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利 242,538,089.32 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。

六、 年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节 释义及重大风险提示	4
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要	7
第四节 董事会报告	9
第五节 重要事项	21
第六节 股份变动及股东情况	26
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	31
第八节 公司治理	37
第九节 内部控制	42
第十节 财务会计报告	43
第十一节 备查文件目录	126

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、香江控股	指	深圳香江控股股份有限公司
南方香江	指	南方香江集团有限公司
香江集团	指	香江集团有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证监局	指	深圳证券监管局
报告期	指	2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日

### 二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述可能存在的风险，敬请查阅第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	深圳香江控股股份有限公司
公司的中文名称简称	香江控股
公司的外文名称	Shenzhen HeungKong Holding Co.Ltd
公司的外文名称缩写	HKHC
公司的法定代表人	翟美卿

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	舒剑刚
联系地址	广州市番禺区番禺大道锦绣香江花园香江控股办公楼
电话	020-34821006
传真	020-34821008
电子信箱	shujiangang@hkhc.com.cn

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	深圳市罗湖区宝安南路 1054 号湖北宝丰大厦 608 室
公司注册地址的邮政编码	518001
公司办公地址	广州市番禺区番禺大道锦绣香江花园香江控股办公楼
公司办公地址的邮政编码	511442
公司网址	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	www.sse.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、 公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

注册登记日期	1994 年 1 月 30 日
注册登记地点	临沂地区工商行政管理局
企业法人营业执照注册号	440301103050934
税务登记号码	44030026714826
组织机构代码	26714682-6

#### (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

**(三)公司上市以来，主营业务的变化情况**

公司上市以来，主营业务未发生变化情况。

**(四)公司上市以来,历次控股股东的变更情况**

2002 年 12 月 25 日，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》，山工集团将持有的公司国有股 6,595 万股(占股份总数的 37.50%)中的 5,095 万股(占股份总数的 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，占公司股份总数的 28.97%，成为公司第一大股东。

2004 年，南方香江通过要约收购方式，收购公司股份 1,742 万股。至此，公司股份总数仍为 17,589 万股，其中南方香江持有 6,837 万股，占公司股份总数的 38.87%。

2005 年 3 月 25 日，经公司 2004 年度股东大会决议，公司以 2004 年末股份总数 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。本次转增方案实施后，股份总数变更为 35,178 万股。

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权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，股份总数变更为 38,618.64 万股，其中南方香江持有 13,674 万股，占公司股份总数的 35.41%。

2006 年 12 月 15 日，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，公司向特定对象南方香江发行 143,339,544 股人民币普通股，每股面值为人民币 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。至此，公司股份总数变更为 529,525,944 股，其中南方香江持有 280,079,544 股，占公司股份总数 52.89%。

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，公司以 2007 年末股份总数 529,525,944 股为基数，向全体股东以未分配利润每 10 股送 1.5 股红股、以资本公积每 10 股转增 3 股。送股和转增方案实施后，公司股份总数变更为 767,812,619 股。

**七、 其他有关资料**

公司聘请的会计师事务所名称(境内)	名称	德勤华永会计师事务所有限公司(特殊普通合伙)
	办公地址	上海市黄浦区建安东路 222 号 30 楼
	签字会计师姓名	许丽周 袁丰

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
营业收入	2,689,513,165.15	1,302,593,074.09	106.47	1,918,920,172.16
归属于上市公司股东的净利润	30,690,972.05	44,073,592.70	-30.36	144,013,386.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	17,179,509.17	41,677,747.35	-58.78	126,086,215.59
经营活动产生的现金流量净额	1,562,062,956.82	-626,084,369.90	-349.50	-109,986,365.83
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2010 年末
归属于上市公司股东的净资产	1,447,954,325.08	1,402,104,252.63	3.27	1,373,386,912.31
总资产	12,496,505,298.08	8,304,668,529.41	50.48	7,325,176,184.38

##### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
基本每股收益（元 / 股）	0.04	0.06	-33.33	0.19
稀释每股收益（元 / 股）			不适用	
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.02	0.05	-60	0.16
加权平均净资产收益率（%）	2.15	3.18	减少 1.03 个百分点	10.46
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	1.21	3	减少 1.79 个百分点	9.16

#### 二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	51,540,598.79	7,402,306.55	11,864,865.63
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	4,502,619.36	3,185,000.45	1,850,000
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	252,190.59	-2,409,688.78	338,897.82

益			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-16,907,503.08	-3,846,722.45	5,417,127.16
少数股东权益影响额	-9,288,106.58	-153,201.89	566,475.89
所得税影响额	-16,588,336.20	-1,781,848.53	-2,110,195.77
合计	13,511,462.88	2,395,845.35	17,927,170.73

## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

#### (一) 报告期内总体经营情况

##### 1、商贸物流战略基地建设

为积极响应政府“十二五”科学规划发展大商贸、大流通的现代服务业和低碳经济的号召，公司在商贸物流基地建设方面加大了投资力度，公司以国家确定的九大综合物流区域为依托，建设家居商贸物流战略基地，并最终形成从家居设计、制造、博览推广、大宗贸易、大物流等一条龙的商贸物流产业链。

2012 年，公司把在成都“香江\*全球家居 CBD”商贸物流基地建设过程中积累的经验和先进模式在香河项目和南京湾项目进行复制，并根据当地实际情况进行提升、丰富，全力落实公司加大商贸物流战略基地建设拓展力度的总体战略。

2012 年，成都香江全球家居 CBD 一期 1-4 号楼、二期 A、B 区对外销售，香河香江全球家居 CBD 一期于 2012 年 6 月正式销售，南京湾香江全球家居 CBD 一期 B 区品牌街于 2012 年 12 月正式销售。2012 年，以上家居 CBD 项目实现销售面积约 196,765 平方米、销售金额约 11.85 亿元。通过三家 CBD 项目的探索和检验，目前“全球家居 CBD”已形成了相对完善的概念模式和核心价值体系，为项目后续开发、营销及运营提供了理论支持和策略引导。

##### 2、房地产业务稳定发展

公司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产品，形成地产、建筑、教育优势互补、协同发展的良好发展格局。

2012 年，番禺锦江、增城翡翠绿洲、恩平锦绣香江、连云港锦绣香江、武汉锦绣香江、株洲锦绣香江、广州大瀑布项目、成都香江紫钻及南京湾项目都有住宅项目推售，完成了既定目标，2012 年公司实现房地产销售面积约 56.1452 万平方米、销售金额约 42.9941 亿元，上年同期公司实现房地产销售面积约 28.7358 万平方米、销售金额约为 19.1751 亿元，同比增长 95.38% 和 124.22%。

##### 3、物业管理及其他

2012 年在物业管理方面，公司以增盈减亏、效率提升、新项目开发为目标，充分发挥物管部服务、监督、指导、协调和管理职能，有效推进公司项目整体运营能力及管理水平提升，更进一步推进香江物业系统化、规范化、标准化建设。。同时强化项目规划分析管理，推动并配合实施景德镇、进贤项目股权转让，以及闲置物业及尾盘销售工作，全力推动商贸类项目整租工作，稳步提升自主招商经营物业出租率和租金水平，进一步促进了公司持有的商业物业保值、增值。

另外，积极关注与配合住宅类项目开发及相关业务需求，积极参与新项目、新组团前期物业规划设计，建立与劳动力成本和物价指数同步增长的物业服务收费标准制定机制，完成年度新项目、新组团物管费定价，组织做好新项目、新组团业主收楼等事项的整改工作。

在配套教育管理方面，不论是中学，还是幼儿园均取得了良好的社会效益。增城香江中学当前已经成为增城乃至整个广州东部地区首屈一指的重点中学，办学规模逐年扩大，教学成果突出；锦江幼儿园以鲜明的办园特色和一流的教学质量，成为小区乃至周边社区办园水平最好、软硬件设施最为完善的幼教机构之一。

#### (二) 2012 年管理工作回顾：

香江控股在董事会的正确领导下，公司管理层团结全体员工，按照年初确定的稳中求进工作总基调，拼搏进取，在困难的情况下，仍然取得了较好成绩，在公司战略发展、制度化协调机制、标准化、业务管理创新等各方面收到了显著成效，具体如下：

1、公司战略、发展方向、目标定位逐渐清晰：2012 年，公司在探索自身发展道路方面，

重新梳理明确了公司重点发展的区域、城市，聚焦广州、深圳、上海、北京一线城市及现有项目所在地的省会城市，尤其加大在公司珠三角区域的发展；同时注重提升土地运营能力，重视土地溢价给公司带来的收益，运作好公司自身已开发的二三线城市、非繁华地段公司土地；重视持有性质物业的发展并付诸实践。明晰公司战略发展方向，为公司未来发展，尤其是为公司现阶段新项目拓展指明了方向，公司以此为新起点，走上了战略主动型发展的转型之路。

2、建立了制度化协调机制，增强了部门工作协同意识：2012 年，香江控股以促进项目部门之间横向配合、项目和总部之间纵向协同，共同完成年度经营计划以及提高对项目运营过程中的风险控制能力为目的，在总部和项目分别以月和周为会议周期定期组织召开运营会议，有利于不同专业之间、总部和项目之间及时发现计划脱节环节，找出项目发展的阶段性瓶颈，引导公司合理配置资源，为解决项目关键问题争取时间；同时总部部门和项目部门进行现场沟通，现场互相责任承诺，确定执行要求，互相督促，有利于计划整体推进和团队执行力提升。

3、部分专业标准化取得阶段性成果，迈出标准化建设第一步：2012 年，香江控股管理层成立了跨专业的标准化推进工作小组，按照体系构思、分步实施的标准化建设思路，以标准化为突破口，积极推动标准化工作，取得了以下工作成果：一是，完成了设计标准化手册编写工作，重点针对南方高端洋房、商业体到北方洋房、别墅的室内装修和建筑部品等方面进行了优化和固化；二是，采购招标方面，针对已经固化的部品，逐步建立标准工程量清单和颁行香江地产甲控、甲指材料品牌库，落实材料战略供应商，固化相关部品的采购。此外，在开发建设管理方面，公司 2012 借助 ERP 系统落地，已经先行统一了各项目开发节点分解标准，以及实施了工程施工标准工期、设计标准工期等标准化。这些工作为公司开发效率提升、成本控制奠定了基础。

4、一系列业务管理创新措施与 ERP 系统上线同步落地实施：2012 年是香江控股 ERP 系统落地年，也是公司关键业务专业管理创新年，公司在计划、成本、销售、采招管理方面推出了系列创新措施，主要成绩如下：

(1) 计划管理方面，以 ERP 实施上线为契机，建立和优化了“土地-开发-销售”逻辑关联的三年滚动经营计划的编制、执行、调整机制，打通了土地拓展、开发管理和销售管理之间的联系，发挥出经营计划在土地拓展、项目节点分解、落实销售推盘计划等相关工作中的方向规划和牵引作用；在项目开发计划层面，集中公司各业务部门智慧，统一了项目计划模板，各项目组团计划按照统一的节点定义、基准工期落实了具体的责任部门、责任人，尤其是明晰了开发各环节中上下游部门工作衔接关系。

(2) 成本管理方面，配合系统上线，按照标杆企业的一些成熟经验，建立了较为完善的成本管理架构，固化了工作流程、工作标准，为成本工作系统管理奠定了基础；集中完成了 37 个在建组团的目标成本编制，为实现成本事前控制创造了条件；通过业务培训等多种方式，提高总部及下属项目公司的成本管理意识，初步建立了成本现场会议分析考评机制。

(3) 采购招标方面，在 ERP 系统上线过程中，完善了招标采购流程；加强了采购招标工作的计划性和供应商管理，通过多渠道增加供应商资源；控制采招过程，合理比价、控价，发挥出招标工作在成本控制中的重要作用。

(4) 销售管理方面，ERP 系统上线后销售管理的计划性加强，规范和统一了价格管控、销售变更与签约等系列流程，防范了销售过程的风险。尤其是随着系统在各项目全面上线，客服数据的统计可以通过系统报表功能生成，为公司管理层实时了解销售动态，及时调整策略提供了便利条件。

随着 2012 年 ERP 系统全面上线，公司在业务管理上也将翻开崭新的一页。下一步公司将通过自身管理思想的创新、管理能力的提升、管理水平的进步来持续优化 ERP 系统，带动公司整体效率的持续提升。

## (一) 主营业务分析

### 1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,689,513,165.15	1,302,593,074.09	106.47
营业成本	1,652,044,596.41	652,420,125.86	153.22
销售费用	312,622,395.84	112,298,237.89	178.39
管理费用	255,556,766.57	190,508,686.72	34.14
财务费用	18,222,178.47	26,371,864.81	-30.90
经营活动产生的现金流量净额	1,562,062,956.82	-626,084,369.90	-349.50
投资活动产生的现金流量净额	24,861,999.86	-266,783,025.41	109.32
筹资活动产生的现金流量净额	-508,119,376.73	-379,840,323.27	-33.77

## 2、收入

### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

2012 年公司实现房地产签约销售面积约 75.86 万平方米、签约销售金额约 54.88 亿元，2011 年公司实现房地产签约销售面积约 27.04 万平方米、签约销售金额约 15.68 亿元，销售面积 2012 年较 2011 年同比增长 180.55%，销售金额 2012 年较 2011 年同比增加 250%。

2012 年公司结算面积约 32 万平方米、结算收入约 23.38 亿元，2011 年公司结算面积约 17.32 万平方米、结算收入约 10.64 亿元，2012 年较上年同比增加 85%和 119.74%。

截至 2012 年 12 月 31 日，尚有已售未结算面积 55 万平方米，合同金额约 39.98 亿元。

### (2) 订单分析

公司的房地产开发业务接受客户预定。截至报告期末，公司预收购房客户的款项余额 40 亿元，预计将在未来 1-2 年内逐步转为公司的营业收入。

### (3) 主要销售客户的情况

前五名客户营业收入总额为人民币 4,475 万元，占全部营业收入的比例为 1.67%；上年度前五名客户营业收入总额为人民币 4,164 万元，占上年度全部营业收入的比例为 3.2%。

## 3、成本

### (1) 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
商品房、商铺及卖场销售	地产开发成本	1,116,373,064.28	67.58	363,517,082.81	55.72	207.10
商贸物流经营	商贸开发成本	40,232,803.67	2.44	29,398,295.40	4.51	36.85
土地一级开发、工程和装饰	土地整理及装饰成本	38,216,686.15	2.31	13,000,000.00	1.99	193.97
物业管理及其他	物业服务及其他	128,396,679.94	7.77	102,579,489.46	15.72	25.17

商贸物流 基地商业 物业销售	商贸基地成 本	328,825,362.37	19.90	143,925,258.19	22.06	128.47
----------------------	------------	----------------	-------	----------------	-------	--------

#### 4、费用

报表项目	2012 年	2011 年	变动幅度(%)	差异原因
销售费用	312,622,395.84	112,298,237.89	178.39	本年广告宣传费用增加。
管理费用	255,556,766.57	190,508,686.72	34.14	本年销售及预售增加导致年末奖金增加。
财务费用	18,222,178.47	26,371,864.81	-30.9	本年开工项目增加，利息资本化增加。
所得税费用	100,412,204.04	10,556,218.45	851.21	本年调整以前年度所得税费用以及年末未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响。

#### 5、现金流

项目	2012 年发生额	2011 年发生额	变动幅度(%)	说明
经营活动产生的现金流量净额	1,562,062,956.82	-626,084,369.90	-349.50	销售商品、提供劳务收到的现金比上年同期增加了 162%。
投资活动产生的现金流量净额	24,861,999.86	-266,783,025.41	109.32	大瀑布项目处置固定资产的收回及处置子公司收到的现金。
筹资活动产生的现金流量净额	-508,119,376.73	-379,840,323.27	33.77	偿还债务

### (二) 行业、产品或地区经营情况分析

#### 1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房、商铺及卖场销售	1,682,923,648.07	1,116,373,064.28	33.66	152.30	207.10	减少 11.84 个百分点
商贸物流经营收入	80,134,822.65	40,232,803.67	49.79	97.31	36.85	增加 22.18 个百分点
土地一级开发、工程和装饰	50,834,797.01	38,216,686.15	24.82	-15.13	193.97	减少 53.48 个百分点
物业管理及其他	220,526,521.77	128,396,679.94	41.78	59.56	25.17	增加 16.00 个百分点
商贸物流基地商业物业销售	655,093,375.65	328,825,362.37	49.80	65.08	128.47	减少 13.93 个百分点
合计	2,689,513,165.15	1,652,044,596.41				

## (三) 资产、负债情况分析

## 1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)
货币资金	2,468,019,102.13	19.75	1,392,798,908.28	16.77	77.2
应收账款	65,192,342.70	0.52	33,813,291.81	0.41	92.8
其他应收款	226,463,903.73	1.81	139,684,166.74	1.68	62.13
预付账款	222,194,798.93	1.78	472,995,864.12	5.70	-53.02
存货	7,293,168,542.87	58.36	4,899,489,998.78	59.00	48.86
其他流动资产	289,931,373.61	2.32			100
长期股权投资	33,050,000.00	0.26	18,350,000.00	0.22	80.11
投资性房地产	908,986,634.09	7.27	643,176,433.33	7.74	41.33
固定资产	566,004,703.58	4.53	389,466,322.94	4.69	45.33
长期待摊费用	5,912,461.96	0.05	1,847,178.62	0.02	220.08
递延所得税资产	208,594,766.16	1.67	78,268,366.41	0.94	166.51
短期借款	324,678,157.00	2.60			100
应付账款	2,297,629,116.99	18.39	952,961,084.81	11.48	141.1
预收款项	4,070,605,679.77	32.57	1,346,711,566.11	16.22	202.26
应付职工薪酬	41,309,726.01	0.33	13,369,481.11	0.16	208.99
应交税费	606,958,397.09	4.86	135,835,424.70	1.64	346.83
应付股利	73,500,000.00	0.59			100
一年内到期的非流动负债	874,490,000.00	7.00	1,464,500,000.00	17.63	-40.29
其他流动负债	380,718,513.29	3.05	651,600,443.42	7.85	-41.57
递延所得税负债	702,735.00	0.01	2,288,485.00	0.03	-69.29
资本公积	37,112,061.09	0.30	21,952,960.69	0.26	69.05
营业收入	2,689,513,165.15	21.52	1,302,593,074.09	15.69	106.47
营业成本	1,652,044,596.41	13.22	652,420,125.86	7.86	153.22
营业税金及附加	308,918,534.11	2.47	192,648,052.75	2.32	60.35
销售费用	312,622,395.84	2.50	112,298,237.89	1.35	178.39
管理费用	255,556,766.57	2.05	190,508,686.72	2.29	34.14

财务费用	18,222,178.47	0.15	26,371,864.81	0.32	-30.9
资产减值损失	37,058,148.13	0.30	5,646,542.57	0.07	556.3
公允价值变动收益	252,190.59	0.00	-2,409,688.78	-0.03	-110.47
投资收益	26,714,606.47	0.21			100
营业外收入	37,193,389.96	0.30	15,546,088.11	0.19	139.25
营业外支出	24,772,281.36	0.20	8,805,503.56	0.11	181.33
所得税费用	100,412,204.04	0.80	10,556,218.45	0.13	851.21

货币资金：本年预收售楼款增加，支付的工程款增加。

应收账款：本期分期收款售楼结转收入增加。

其他应收款：往来款增加。

预付账款：预付账款的减少。

存货：本年开发规模增长。

其他流动资产：应交税金的借方余额重分类。

长期股权投资：本年新增按权益法核算的长期股权投资。

投资性房地产：存货转入。

固定资产：在建工程竣工增加固定资产。

长期待摊费用：租入固定资产装修费增加。

递延所得税资产：已按清算口径计提但因尚未清算而未支付的土地增值税确认递延所得税资产。

短期借款：银行借款增加。

应付账款：本年开发规模增长，应付工程款增加。

预收款项：公司预售房款增加。

应付职工薪酬：本年销售及预售增加，计提的奖金上升

应交税费：本年部分房地产开发项目已进入清算程序，相关税金转入应交税费核算。

应付股利：计提未支付股利。

一年内到期的非流动负债：一年内到期的长期借款减少。

其他流动负债：本期部分房地产开发项目已进行清算，相关税金转入应交税费核算。

递延所得税负债：收购同一控制下子公司时收到的补价确认的递延所得税负债。

资本公积：本期处置子公司部分股权从而增加其他综合收益。

营业收入：本年售楼增加。

营业成本：本年售楼增加。

营业税金及附加：本年售楼增加。

销售费用：本年广告宣传费用增加。

管理费用：本年销售及预售增加导致年末奖金增加。

财务费用：本年开工项目增加，利息资本化增加。

资产减值损失：本年计提存货跌价准备。

公允价值变动收益：交易性金融资产公允价值上升

投资收益：处置子公司收益。

营业外收入：固定资产处置收益增加。

营业外支出：支付滞纳金、违约金、赔偿款增加。

所得税费用：本年调整以前年度所得税费用以及年末未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响。

#### (四) 投资状况分析

##### 1、 对外股权投资总体分析

公司名称	公司业务	2012 年股权比例	2012 年投资额	2011 年股权比例	2011 年投资额	变动幅度%
广州锦绣香江物业管理有限公司	物业管理	51%	2,907,992	51%	2,907,992	0
广州番禺锦江房地产公司	房地产开发与经营	51%	265,559,571	51%	265,559,571	0
广州市锦绣香江俱乐部	会所	51%	1,500,000	51%	1,500,000	0
广州市番禺区锦绣香江幼儿园	学前教育	51%	30,000	51%	30,000	0
增城香江房地产有限公司	房地产开发	100%	241,319,702	100%	241,319,702	0
广州增城香江物业管理有限公司	物业管理、	100%	2,000,000	100%	2,000,000	0
聊城香江光彩大市场有限公司	房地产开发	100%	97,291,429	100%	97,291,429	0
聊城民生物业管理有限公司	物业管理	100%	-	100%	-	0
南昌香江商贸有限公司	房地产开发	100%	75,382,500	100%	75,382,500	0
南昌民生物业管理有限公司	物业管理	100%	441,502	100%	441,502	0
景德镇市香江商贸有限公司	房地产开发			100%	26,783,369	-100
进贤香江商业中心有限公司	房地产开发	60%	41,426,227	100%	69,043,712	-40
洛阳百年置业有限公司	房地产开发	100%	13,454,659	100%	13,454,659	0
郑州郑东置业有限公司	房地产开发	100%	173,802,538	100%	173,802,538	0
临沂香江商贸开发有限公司	房地产开发	60%	33,149,019	60%	33,149,019	0
临沂陆江物业管理有限公司	物业管理	60%	500,000	60%	500,000	0
临沂香江装饰工程有限公司	建筑安装	60%	3,000,000	60%	3,000,000	0
新乡市光彩大市场置业有限公司	房地产开发	100%	30,044,618	100%	30,044,618	0
保定香江好天地房地产开发有限公司	房地产开发	100%	3,956,883	100%	3,956,883	0
保定广发物业管理有限公司	物业管理	100%	500,000	100%	500,000	0
广州市翡翠轩俱乐部有限公司	会所	100%	-	100%	-	0
洛阳民生物业有限公司	物业管理	100%	238,531	100%	238,531	0
广州大瀑布旅游开发有限公司	旅游景区开发	46%	45,000,000	46%	45,000,000	0
长春东北亚置业有限公司	房地产开发	100%	50,832,631	100%	50,832,631	0
广州金爵装饰工程有限公司	建筑装饰施工	51%	47,921,342	51%	47,921,342	0
成都香江家具产业投资发展有限公司	土地一级整理	100%	45,496,063	100%	45,496,063	0
深圳市千本建筑工程有限公司	建筑装饰施工	100%	29,442,750	100%	29,442,750	0
恩平市锦江新城置业有限公司	房地产开发	90%	27,000,000	90%	27,000,000	0
恩平市锦绣香江物业管理有限公司	物业管理	90%	500,000	90%	500,000	0
广州市通悦投资公司	投资	100%	30,000,000	100%	30,000,000	0
连云港锦绣香江置业有限公司	房地产开发	100%	69,234,032	100%	69,234,032	0
株洲锦绣香江房地产开发有限	房地产开发	100%	10,000,000	100%	10,000,000	0

公司						
成都香江置业有限公司	房地产开发	51%	30,000,000	51%	30,000,000	0
武汉锦绣香江置业有限公司	房地产开发	100%	50,000,000	100%	50,000,000	0
香河锦绣香江房地产开发有限公司	房地产开发	100%	50,000,000	100%	50,000,000	0
成都龙城香江房地产有限公司	房地产开发	100%	38,565,591	100%	38,565,591	0
成都繁城香江房地产开发有限公司	房地产开发	100%	50,000,000	100%	50,000,000	0
博罗香江旅游置业有限公司	旅游开发	100%	10,000,000	100%	10,000,000	0
成都香江家园房地产开发有限公司	房地产开发	100%	50,000,000	100%	50,000,000	0
成都香江全球家居城有限公司	物业管理	100%	500,000	100%	500,000	0
来安香江置业有限公司	房地产开发	51%	30,000,000	51%	30,000,000	0
景德镇民生物业管理有限公司	物业管理			100%	569,189	-100
长春市广发物业管理有限公司	物业管理	100%	349,116	100%	349,116	0
新乡市民生物业管理有限公司	物业管理	100%	257,925	100%	257,925	0
郑州民生物业管理有限公司	物业管理	100%	1,554,883	100%	1,554,883	0
武汉金海马置业有限公司	房地产开发	100%	181,953,900	100%	181,953,900	0
武汉广发物业管理有限公司	物业管理	100%	500,000	100%	500,000	0
广州翡翠绿洲房地产代理有限公司	房地产销售代理			51%	-	-
来安锦城房地产有限公司	房地产开发	51%	30,000,000	51%	30,000,000	0
来安宏博房地产有限公司	房地产开发	51%	30,000,000	51%	30,000,000	0
香河香江商贸有限公司	房地产开发	100%	500,000			100
来安香江商贸有限公司	房地产开发	100%	500,000			100
横琴南方香江	房地产开发	70%	84,000,000			100

(1) 证券投资情况

无

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

委托贷款项目情况

单位:元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系
恩平市锦	50,000,000.00	1年	0.0062	流动	否	否	是	否	否	控股

江新城置业有限公司				资金周转						子公司
临沂香江商贸开发有限公司	10,000,000.00	1 年	0.1000	流动资金周转	否	否	是	否	否	控股子公司

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

投资类型	资金来源	签约方	投资份额	产品类型	预计收益	投资盈亏	是否涉诉
鹏华基金	自有资金	鹏华基金管理有限公司	4,138,848.56	基金	3,604,109.33	2,604,109.33	否
建信基金	自有资金	建信基金管理有限公司	1,194,024.00	基金	941,965.53	-258,034.47	否
申万巴黎	自有资金	申万菱信基金管理有限公司	4,985,100.00	基金	2,811,596.40	-2,188,403.60	否

3、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。

4、主要子公司、参股公司分析

2011 年经营业绩与 2012 年经营业绩相比变动在 30%以上，并对合并利润影响较大

单元：元				
公司名	2012 年净利润	2011 年净利润	比例	原因
成都香江家园	102,202,743.08	-13,892,220.72	-835.68%	商铺确认收入
增城香江	102,017,832.93	71,872,425.01	41.94%	翡翠绿洲商铺确认收入
聊城香江	41,612,175.69	700,349.61	5841.63%	处置子公司景德镇股权转让收入
长春置业	19,937,637.72	-6,859,593.90	-390.65%	长春东北亚国际采购中心确认收入
成都置业	17,917,054.50	96,864,201.93	-81.58%	大部分 2011 年已经确认收入，2012 年可以结转的收入少
番禺锦江	3,937,831.83	57,161,561.00	-93.28%	锦绣香江花园 8 期于 2012 年销售，2013 年确认收入
株洲香江	-13,402,785.05	-4,520,715.88	196.47%	2012 年开盘销售，运营成本增加
来安宏博	-19,603,200.69	-91,580.14	21305.52%	2012 年开盘销售，运营成本增加
香河香江	-26,785,430.19	-10,701,635.53	123.90%	2012 年开盘销售，运营成本增加
来安香江置业	-29,295,196.20	-4,446,702.69	558.81%	2012 年开盘销售，运营成本增加
连云港	-48,641,952.84	14,300,516.06	-440.14%	基于谨慎的角度，计提存货跌价准备。

## 5、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。

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 经营计划

香江控股 2013 年将通过灵活的开发策略、市场策略调整，保证公司稳健、持续发展；通过加大一线城市拓展力度，增强公司发展潜力；通过强化计划协调、推进设计标准化、引进造价中介机构，推行合同标准化，深度推广 ERP 系统等措施提升运营管理效率；通过推广目标管理和多层次、全覆盖的绩效考核激励措施，提升团队执行力，驱动团队和个人业绩提升；通过强化内控审计、法律监察防范公司风险；运用香江文化团结、凝聚员工，增强员工的责任感、使命感，坚决、全面完成 2013 年的各项工作目标。具体工作计划如下：

1、开发策略方面：盘活现有存量土地储备，加快各项目现金回流，根据市场实际状况，适度加快开发节奏。同时积极探索合作开发、项目权益转让等方式，盘活体量大、投资回报期长的中长线项目，以及位于二三线城市非繁华地段项目的土地资源，缩短项目投资回报周期。

2、项目拓展方面：跟进好已开发项目后续已储备土地出让的同时，2013 年重点聚焦到广州、深圳、上海、北京等一线城市新项目的拓展，以及在已有项目省会城市的中心区域寻找能快速开发和产生现金流的新项目，尤其加大在公司多年耕耘、运作成熟的珠三角地区的拓展力度。2013 年公司将加大快速销售、快速回收资金项目的拓展，优化公司土地储备结构，实现中长线项目和短线项目、商业项目和住宅项目合理配比。

3、家居 CBD 运作方面：更加关注运营前期策划和后期招商管理，提升商业物业价值，重视项目开发和运营的可持续性。总结成都、香河、南京湾三个家居 CBD 项目的先进经验，对家居 CBD 的项目选址、定位、设计、工程建设、成本等进行总结，积极引进专业的商业策划和运营管理咨询机构，统一指导公司商业项目前期策划和运营规划，在总结公司自身经验教训的基础上，借助外部咨询机构的力量，沉淀、固化公司家居 CBD 系列项目的建造标准，建立香江特色、可规模复制、持续发展的商业地产开发模式。

4、物业运营及服务管理方面：重点整合与优化商贸物业管理资源，全力推动尾盘销售；优化招商资源，稳步提升物业出租率及租金水平；加强公共设施设备基础建设及改造升级工作，大力推广节能降耗项目，提高公共维修资金使用率；强化运营精细化管理及标准化建设，不断完善目标责任制及业务考核机制，提高各项经营及管理指标；立足于物业使用及管理者需求，积极参与新项目或新组团前期物业规划设计及建设过程，建立高效的物业管理与使用问题反馈机制；强化服务意识管理，注重服务品质建设，提高物业使用、经营及投资者服务满意度，增强香江地产品牌组成含量及产品附加值，有效推动香江物业经济效益、环境效益与社会效益协调统一。

5、信息化运用方面：通过优化 ERP 系统，扫除 ERP 运用盲点，切实发挥 ERP 系统在提升工作效率和核心业务管理水平的作用。定期评估系统的应用情况，完善已上线功能，解决运作模式过程中的各种问题，同时要积极挖掘部分尚未应用的功能，使系统价值最大化；有计划、有重点地逐步扫清 ERP 系统业务应用盲点、降低系统应用安全风险，提升公司运营效率和相关业务的管理水平。

6、企业文化方面：根据香江控股企业文化的工作要求，并结合公司实际情况，梳理建立香江控股文化理念宣导、活动组织、公益宣传等常规工作标准，利用香江控股文促会这个平台，将无形的文化建设工作转化成常态的、规范化的职能运作，发挥香江文化在凝聚员工、激励员工，攻坚克难、推动重点工作，提升团队合作意识，以及品牌建设等各个领域的作用。

### (二) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司将运用经营回款和外部融资相结合的方式满足项目资金需求，并合同控制资金成本。

### (三) 可能面对的风险

1、政策风险：政策风险集中体现公司受土地政策、房地产相关政策、产业发展政策变化的影响。由于当前政策体系较为明朗，相关政策发生突变的可能性不大，但公司仍将继续加强政策跟踪与分析研究，依据政策导向不断优化业务发展方向。

2. 市场风险：受国民经济发展速度、房地产市场景气程度及行业竞争程度的风险影响，公司市场环境存在一定的不确定性。公司将随市场变化步伐调整业务步伐，优化经营策略，减小相关市场风险。

3、财务风险：在当前政策制度下，公司的融资渠道受到一定限制，基于诸多因素可能发生财务风险事件，需避免流动性风险。公司将及时调整相关对策，应对风险，避免问题的发生。

4. 管控风险：在公司高速发展的条件下，管控风险体现在对战略的把控和落实的难度，以及管理制度在一定程度上滞后和缺失。公司将通过制度和流程约束，做好管控工作，进一步明确定位、细化职责、优化授权，明确和优化总部、大区的角色，减少管控风险。

### 三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

#### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

#### (二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

#### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

### 四、 利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司第六届董事会第二十四次及 2012 年第二次临时股东大会审议通过了《公司章程》修正案，修订后的《公司章程》完善了利润分配政策尤其是现金分红政策的决策机制，并规定在满足实施现金分红的所需条件下，公司每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。公司 2012 年现金分红分配预案按照以上制度执行。

公司近三年分红情况如下：

1、2010 年度，每 10 股派发现金红利 0.2 元（含税），剩余 236,348,621.60 元未分配利润转入以后年度分配，不进行资本公积金转增股本。

2、2011 年度，公司不实行现金分红。

3、2012 年度，每 10 股派发现金红利 0.15 元（含税）的利润分配方案，共计分配利润 11,517,189.29 元,不进行资本公积金转增股本。

#### (二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

#### (三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2012 年	0	0.15	0	11,517,189.29	30,690,972.05	37.53
2011 年	0	0	0	0	44,073,592.70	0
2010 年	0	0.2	0	15,356,252.38	144,013,386.32	10.66

## 五、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 社会责任工作情况

报告期内，公司对外捐赠金额总额为 5,870,000 元人民币。

## 六、其他披露事项

无

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

### 三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、资产交易、企业合并事项

#### (一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
转让景德镇香江项目股权事宜：公司已召开第六届董事会第二十三次会议及 2012 年第二次临时股东大会，审议通过了将景德镇市香江商贸有限公司 100%股权转让给景德镇市浩亮陶瓷有限公司，转让价款为 4000 万元。目前工商转让手续已办理完毕。	详细内容请见公司于 2012 年 6 月 21 日披露在上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 的公告《关于处置子公司资产的公告》。
转让进贤香江股权事宜：公司已召开第六届董事会第二十六次会议及 2013 年第一次临时股东大会，审议通过了将进贤香江商业中心有限公司 100%股权转让给南昌翠园生态工程有限公司，转让价款为 8500 万元。目前工商转让手续已办理完毕。	详细内容请见公司于 2012 年 12 月 26 日披露在上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 的公告《关于处置子公司资产的公告》。

### 五、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

### 六、重大关联交易

#### (一) 与日常经营相关的关联交易

事项概述	查询索引
公司全资子公司武汉金海马置业有限公司与关联企业深圳市大本营投资管理有限公司签订大卖场租赁合同，租赁总金额约人民币 57,737,664 元，租赁期限为三年。本次关联交易已经公司第六届董事会第二十四次会议审议通过，关联董事翟美卿女士、修山城先生回避表决，其余五名非关联董事一致同意本次交易。	详细内容请见公司于 2012 年 8 月 28 日披露在上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 的《关于全资子公司出租大卖场暨关联交易的公告》。
公司全资子公司新乡市光彩大市场置业有限公司与关联企业深圳市大本营投资管理有限公司签订大卖场租赁合同，租赁总金额约人民币 11,152,476 元，租赁期限为三年。本次关联交易已经公司第六届董事会第二十四次会议审议通过，关联董事翟美卿女士、修山城先生回避表决，其余五名非关联董事一致同意本次交易。	详细内容请见公司于 2012 年 8 月 28 日披露在上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 的《关于全资子公司出租大卖场暨关联交易的公告》。

**七、重大合同及其履行情况****(一) 托管、承包、租赁事项**

√ 不适用

**(二) 担保情况**

单位:万元 币种:人民币

<b>公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）</b>	
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
<b>公司对子公司的担保情况</b>	
报告期内对子公司担保发生额合计	54,660
报告期末对子公司担保余额合计（B）	90,815
<b>公司担保总额情况（包括对子公司的担保）</b>	
担保总额（A+B）	90,815
担保总额占公司净资产的比例(%)	62.72
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）	74,165
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	16,650
上述三项担保金额合计（C+D+E）	90,815

**(三) 其他重大合同**

本年度公司无其他重大合同。

## 八、承诺事项履行情况

## (一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	解决同业竞争	南方香江	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。	公司大股东南方香江集团有限公司(以下简称“南方香江”)曾在2006年承诺将深圳家福特注入上市公司。根据天健会计师事务所出具的天健粤审(2013)387号审计报告,深圳家福特公司2012年12月31日实收资本5,000万元,资产总额16,728.72万元,负债总额31,131.07万元,所有者权益-14,402.35万元;2012年发生经营亏损291万元,累计发生经营亏损19,402万元。目前,该公司经营情况进一步恶化,正在以低价处理存货,已严重资不抵债。根据审计机构带强调事项段的意见,该公司持续经营能力存在重大不确定性,已无法正常经营。根据审计报告显示,深圳家福特已负债累累,资产负债率已高达186.09%;连年亏损,盈利能力为负;资产运营率极低,已无后续发展能力。如收购该公司,将会拖累香江控股整体业绩,有损于公司广大中小股东利益。董事会决定,公司拟不再收购深圳家福特公司股权,建议由大股东南方香江将该公司予以注销。	公司于2013年4月3日召开第六届董事会第三十次会议,审议并通过《不再收购深圳家福特公司股权的议案》,此议案将提交2013年第二次临时股东大会审议。
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	南方香江	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、天津森岛宝地投资有限公司、天津森岛宝地	公司大股东南方香江曾在2008年承诺,以评估值为作价依据,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、天津森岛宝地置业有限公司(以下简称“天津森岛三公司”)各98%的股权注入香江控股。根据天健会计师事务所出具的天健粤审(2013)383、天健粤审(2013)384、天健粤审(2013)385号审计报告,天津森岛三公司资产总额为157,694.55万元,负债总额为124,615.57万元,所有者权益总额为33,078.98万元,2012年三家公司净利润合计为164万,整体资产运营效益低,远低于香江控股同期水平。另根据深圳市广朋资产评估有限公司出具的深广朋资评字[2013]第012号、深广朋资评字[2013]第013、深广朋资评字[2013]第014号评估报告显示,天津森岛三公司股权评估结果合计为131,262.36	公司于2013年4月3日召开第六届董事会第三十次会议,审议并通过《不再收购天津森岛三公司股权的议案》,此议案将提交2013年第

<p>诺</p>			<p>置业投资有限公司各 98%的股权注入香江控股。</p>	<p>万元。目前,天津森岛三公司土地储备共计约 95 万平米,有近 50 万平米的在建和完工商品房(存货占总资产比率超过 80%),还有约 12 亿元的流动负债。在当前国家宏观调控严格控制下以及所处区域房地产开发严重供过于求的背景下,天津森岛三公司产品滞销严重,短期内无法消化存货。</p> <p>鉴于国家房地产宏观调控政策趋于常态化严格化,天津森岛三公司未来几年内,经营情况难以改观。按天津森岛三公司的盈利能力及发展前景,若注入香江控股,将会给香江控股带来大额的债务偿付压力,同时还需要投入大量流动资金,给香江控股整体业绩造成巨大的负面影响,香江控股无收购和经营天津森岛三公司的资金实力。因此,对于香江控股而言,天津森岛三公司不具备收购价值。因此为确保公司长期稳定发展,保护广大中小股东利益,董事会决定公司拟不再收购天津森岛三公司。</p>	<p>二次临时股东大会审议。</p>
<p>解决同业竞争</p>	<p>南方香江</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>公司大股东南方香江曾在 2008 年承诺,以评估值为作价依据,将南方香江持有的沈阳香江好天地商贸有限公司(原名为沈阳香江好天地房地产有限公司,以下简称“沈阳香江”)的股权注入香江控股。</p> <p>根据天健会计师事务所出具的天健粤审(2013)386 号审计报告,沈阳香江 2012 年 12 月 31 日实收资本 21,210 万元,资产总额 47,452.44 万元,负债总额 30,920.72 万元(其中欠南方香江借款 1.8 亿元),所有者权益 16,531.71 万元;2012 年度经营性亏损 424.88 万元,累计发生经营性亏损 4,678.91 万元,另外尚有物业装修费用摊余金额 2,143.81 万元,属潜亏因素。根据广东中广信资产评估有限公司出具中广信评报字[2013]第 073 号评估报告,该公司评估价值为 77,767.9 万元。</p> <p>沈阳香江自成立以来,租金价格不高,资产回报率较低,从成立至今已超过九年时间,连年亏损,经营状况一直不见好转。在该区域已有多家同类型家居卖场,同质化市场竞争日益激烈,再加上目前国家宏观调控政策影响下,预计沈阳香江整体效益难有根本改观。另外,沈阳香江目前已不再从事房地产开发业务,已注销房地产开发资质,不会与上市公司形成同业竞争。若收购沈阳香江需投入大量资金,背负大额负债,将严重影响香江控股的正常经营。为确保公司长期稳定发展,保护广大中小股东利益,董事会决定,公司拟不再收购南方香江持有的沈阳香江股权。</p>	<p>公司于 2013 年 4 月 3 日召开第六届董事会第三十次会议,审议通过《不再收购沈阳香江公司股权的议案》,此议案将提交 2013 年第二次临时股东大会审议。</p>

**九、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	210
境内会计师事务所审计年限	1 年

**十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况**

公司及公司董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人在报告期内未发生有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场进入、被认定为不适当人选、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情形。

**十一、面临暂停上市和终止上市风险的情况**

(一) 导致暂停上市或终止上市的原因以及公司采取的消除暂停上市或终止上市情形的措施不适用。

(二) 终止上市后投资者关系管理工作的详细安排和计划

不适用。

**十二、其他重大事项的说明**

1、杨志刚等人与本公司证券虚假陈述责任纠纷案，案件原告要求本公司赔偿其因虚假陈述而造成的损失合计约 280 万元，并要求公司承担所有诉讼费用。目前，案件正处于审理中，公司将积极应对诉讼。

2、公司于 2011 年 4 月 19 日召开第六届董事会第二十一次会议，审议并通过了《关于 2012 年度日常关联交易计划的议案》。报告期内，公司日常关联交易实际发生签约总额为 1732.77 万元，其中：提供劳务类签约发生额为 10.77 万元；接受劳务类签约发生额为 1500 万元；出租类签约发生额为 117 万元；购买商品类签约发生额为 105 万元。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

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	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、股份变动情况说明

报告期内，本公司现售股份无变动情况。

##### 3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

无

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

#### (二) 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

### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截至报告期末近 3 年，公司未发生证券发行情况。

### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内公司股份总数及股东结构及公司资产和负债结构未发生变动情况。

### (三) 现存的内部职工股情况

报告期内公司无内部职工股。

## 三、 股东和实际控制人情况

### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		61,960		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		45,466	
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 406,000,000	
中国农业银行—宝盈策略增长股票型证券投资基金	未知	0.38	2,939,100				
海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.36	2,789,034				
中国中投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.35	2,672,900				
中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.28	2,126,101				
温岭市中建房地产开发有限公司	未知	0.25	1,930,000				
广州市鼎润投资管理有限公司	未知	0.21	1,582,319				
刘康林	未知	0.20	1,506,500				
于宝忠	未知	0.18	1,389,332				
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.18	1,351,419				

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
中国农业银行—宝盈策略增长股票型证券投资基金	2,939,100	人民币普通股 2,939,100
海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	2,789,034	人民币普通股 2,789,034
中国中投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	2,672,900	人民币普通股 2,672,900
中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	2,126,101	人民币普通股 2,126,101
温岭市中建房地产开发有限公司	1,930,000	人民币普通股 1,930,000
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
刘康林	1,506,500	人民币普通股 1,506,500
于宝忠	1,389,332	人民币普通股 1,389,332
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,351,419	人民币普通股 1,351,419
宋长福	1,300,000	人民币普通股 1,300,000
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	目前持有的有限售条件的股份仍处于限售状态。

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

##### 1、法人

单位：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
组织机构代码	27948262-4
注册资本	600,000,000
主要经营业务	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）
经营成果	南方香江 2009-2012 年经营状况良好，近三年公司总资产逐年增长，显示公司良好的发展态势。
财务状况	财务状况良好，2012 年末总资产达 26.37 亿元，净资产达 15.03 亿元。（母公司数）
现金流和未来发展战略	截至 2012 年末公司现金流充足，净现金流量为 1096 万元（母公司数）。公司未来发展战略为对多元化产业的投资。目前公司现金流充沛，有足够实力对外投资。

报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
--------------------------	---

## 2、报告期内控股股东变更情况索引及日期

报告期内控股股东无发生任何变更情况。

### (二) 实际控制人情况

#### 1、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
组织机构代码	61863132-2
注册资本	325,000,000
主要经营业务	项目投资、策划，企业经营管理；批发和零售贸易。
经营成果	香江集团 2009-2012 年经营状况良好，近三年公司总资产逐年增长，显示公司良好的发展态势。
财务状况	财务状况良好，2012 年末总资产达 84.86 亿元，净资产达 50.71 亿元。（母公司数）
现金流和未来发展战略	截至 2012 年末公司现金流充足，净现金流量为 2822 万元（母公司数）。公司未来发展战略为对多元化产业的投资。目前公司现金流充沛，有足够实力对外投资。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有广发证券股份有限公司 4.77% 股权

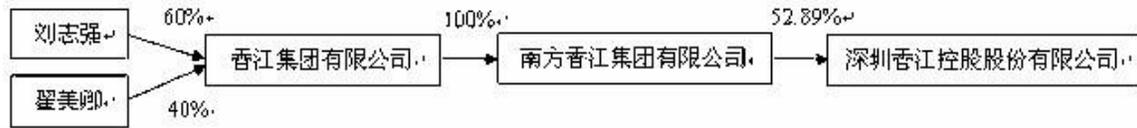
#### 2、自然人

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：现任香江集团董事局主席、十一届全国政协委员、十届全国工商联副主席、十届全国青年联合会副主席、中国工业经济联合会主席团主席。</p> <p>翟美卿职业：企业投资、经营管理。职务：2003 年至今任香江集团总裁、香江控股董事长、南方香江集团董事长。主要担任的社会职务有：十二届全国政协委员、全国妇联常委、第十届广东省政协常委、中国产业发展促进会副会长、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主席。</p>

#### 3、报告期内实际控制人变更情况索引及日期

报告期内实际控制人无发生变更情况。

#### 4、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



#### 5、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

报告期内，实际控制人没有通过信托或其他资产管理方式控制公司。

#### 五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）
翟美卿	董事长	女	49	2010年4月17日	2013年4月17日		216
修山城	董事、总经理	男	48	2010年4月17日	2013年4月17日		157.76
据长征	董事、常务副总经理	男	48	2010年4月17日	2013年4月17日		159.33
陈志高	董事、副总经理	男	57	2010年4月17日	2013年4月17日		90
顾宝炎	独立董事	男	68	2010年4月17日	2013年4月17日		8
黄楷胤	独立董事	男	49	2010年4月17日	2013年4月17日		8
唐清泉	独立董事	男	53	2012年1月13日	2013年4月17日		8
庄灿明	监事会主席	男	44	2010年4月17日	2013年4月17日		3.6
李少珍	监事	女	54	2010年4月17日	2013年4月17日		2.4
董春霞	监事	女	33	2011年6月28日	2013年4月17日		13.19
李海燕	监事	女	34	2012年5月12日	2013年4月17日		8.72
刘轲	副总经理	女	54	2010年4月17日	2013年4月17日		75.6
谢郁武	副总经理	男	45	2010年4月17日	2013年4月17日		74.73
饶于华	副总经理	男	41	2012年12月26日	2013年4月17日		63.37
范菲	总经理助理	女	43	2010年4月17日	2013年4月17日		46.26
谢春林	总经理助理	男	38	2010年4月17日	2013年4月17日		57.32
陆国军	总经理助理	男	41	2010年4月17日	2013年4月17日		49.63
谈惠明	财务总监	男	52	2012年10月29日	2013年4月17日		16.4
舒剑刚	财务总监 董事会秘书	男	30	2012年8月27日	2013年4月17日		11.72
合计	/	/	/	/	/		1,070.03

翟美卿：美国杜兰大学 MBA 管理学硕士，现任香江集团总裁，香江控股董事长、南方香江集团董事长，兼任十二届全国政协委员、全国妇联常委、第十届广东省政协常委、中国产业发展促进会副会长、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主席。

修山城：1965 年 12 月生，1987 年毕业于广西大学，大学本科，工科学士学位。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。

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。

唐清泉：中国注册会计师（非执业）。中山大学管理学院会计学教授，博士，博士生导师。2002 年 6 月至今任职中山大学管理学院会计系教授；现兼任广东省高速公路发展股份有限公司独立董事、广州金逸影视传媒股份有限公司独立董事，广东外语外贸大学客座教授，广东省省情调查研究中心专家委员会成员并担任客座研究员，《当代经济管理》编辑委员会特邀委员；2006 年 5 月至 2013 年 3 月担任广发证券股份有限公司联合培养博士后研究人员合作导师。出版专著包括：《我国企业研发创新的风险与有效性研究》、《公司治理与资金使用效率》、《企业中的代理问题与信息管理》，发表论文 100 余篇；主持完成国家和省级等研究项目 20 余项。

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员；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、人力资源副总监，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。

董春霞：出生于1980年2月，2002年毕业于中南财经政法大学，法学专业，2005年2月取得法律职业资格证书。2002年7月至10月任日月明律师事务所广州分所律师助理；2004年10月至2005年7月就职于广州市正佳企业有限公司，任法务人员；2005年8月至今先后任公司法务专员、高级法务专员。2011年6月，经公司职工代表大会民主选举，被推举为公司第六届监事会职工监事。

李海燕：1979年11月出生，2000年毕业于湖北省襄樊学院，经济秘书专业。2003年3月至2004年4月任广东嘉业电子科技有限公司人事行政助理；2004年4月至今先后任深圳香江控股股份有限公司行政专员、高级行政专员。

刘轲：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。

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2011年12月27日任本公司副总经理兼董事会秘书。现担任公司副总经理。

饶于华：1972年生，1995年毕业于华南建设学院（西院）建筑学专业，大学本科学历，工学学士学位。2005年获得建筑设计高级工程师职称，2006年获得国家一级注册建筑师资格。1995年任职于广州市建筑总公司下属广州市第二建筑工程有限公司，先后任技术员、助理工程师、工程师职务。2001年任职于广州市建筑总公司下属广州市建工设计院，先后任高级工程师、副总建筑师、分院院长职务。2007年任职于侨鑫集团有限公司，先后任副总建筑师、助理总监、副总监职务。2011年入职深圳香江控股股份有限公司，任设计研发部设计总监职务。

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2009年12月份期间任香江集团行政部经理，南方香江集团行政部经理、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，分管总裁办、内控部、人力资源部、信息技术部。

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：2012年12月毕业于武汉理工大学，获工商管理硕士学位；1998年至2001年任深圳香江装饰大市场及香江装饰广场总经理；2001年至2007年任南方香江集团总裁助理兼洛阳百年置业有限公司、武汉金海马置业有限公司总经理；2004年至2008年任香江控股监事；2007年至今任香江控股总经理助理，兼任香江控股商业营销中心总监。

谈惠明：1961年5月出生，1985年6月毕业于江西大学经济系经济管理专业。1992年获得中级会计师资格，1997年获得注册会计师资格。1987年至1990年任中国公路桥梁总公司科威特262项目财务经理；1990年至1995年任江西华兴实业总公司财务经理；1995年至2002年任江西汽车交易市场开发公司财务经理；2002年至2005年任南方香江集团下属南昌香江商贸有限公司财务经理；2005年至2007年任香江集团有限公司财务管理部副经理；2007年至2010年任洛阳香江万基铝业公司财务总监；2010年至2012年7月任香江集团有限公司资金部总经理；2012年8月至10月任深圳香江控股股份有限公司财务副总监。

舒剑刚：1983年出生，2005年毕业于武汉大学法学院，取得法学学士学位，2007年取得法律职业资格证书，2008年11月取得上海证券交易所董事会秘书资格证书；2007年8月至今任职于公司董事会办公室，2011年5月至2012年8月任本公司证券事务代表职务。

## 二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
翟美卿	南方香江集团有限公司	董事长		
修山城	南方香江集团有限公司	董事		
李少珍	南方香江集团有限公司	财务总监		

### (二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
翟美卿	香江集团有限公司	董事长		
修山城	香江集团有限公司	董事		
李少珍	香江集团有限公司	财务总监		

## 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 2012 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 2011 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应付报酬情况	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。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	1070.03 万元

## 四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
林慧	监事	离任	个人原因
刘应坤	董事会秘书	离任	个人原因
何振宇	财务总监	离任	个人原因
李海燕	监事	聘任	经公司职工代表大会民主选举，推举李海燕女士为公司第六届监事会职工监事，任期至本届监事会届满为止。
舒剑刚	董事会秘书	聘任	公司原董事会秘书刘应坤先生因个人原因，提出辞职，经公司董事会审议决定聘任舒剑刚先生担任公司董事会秘书职务。
谈惠明	财务总监	聘任	公司原财务总监何振宇先生因个人原因提出辞职，经公司董事会审议决定聘任谈惠明先生担任公司财务总监职务。

饶于华	副总经理	聘任	2012年12月25日,公司召开第六届董事会第二十六次会议,审议并通过《关于聘任公司副总经理的议案》,决定聘任饶于华先生担任公司副总经理职务,任期至第六届董事会任期届满。
-----	------	----	---

## 五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内核心技术团队或关键技术人员基本保持稳定。

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	193
主要子公司在职员工的数量	2,274
在职员工的数量合计	2,467
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
战略运营类	58
项目拓展类	27
工程技术、施工	280
营销销售	179
财务管理	176
其它(行政、人力资源、法律、信息技术、物业管理)	1,747
合计	2,467
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生及以上	37
大学本科	431
大专	618
大专以下	1,381
合计	2,467

### (二) 薪酬政策

报告期内,香江控股的薪酬政策充分体现外部竞争力、内部公平性和激励性,结合香江控股战略发展规划,薪酬标准以市场跟随战略为核心,薪酬水平参照同行业、同规模企业,总体定位在市场50分位,薪酬结构倾向于高浮动薪酬、长短期激励结合为主,以岗定级、以级定薪、以绩定奖。

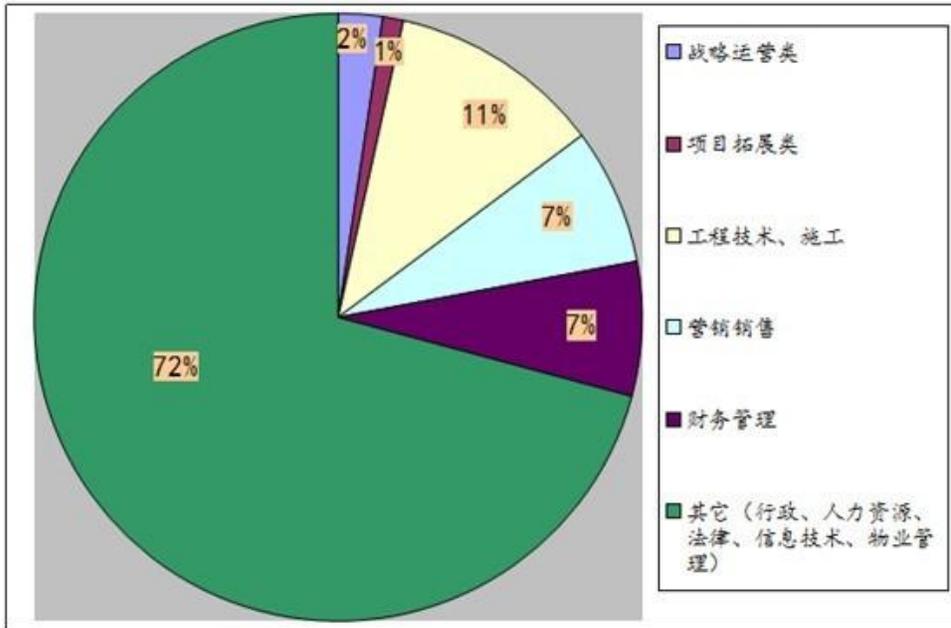
### (三) 培训计划

公司建立了集团和所属单位分级培训实施体系,整合全集团培训资源,实现培训资源的共享。公司根据培训制度,按照年度培训计划组织实施培训,通过视频学习、内部培训、送外培训、高校学习、业内交流等多种形式结合开展培训。

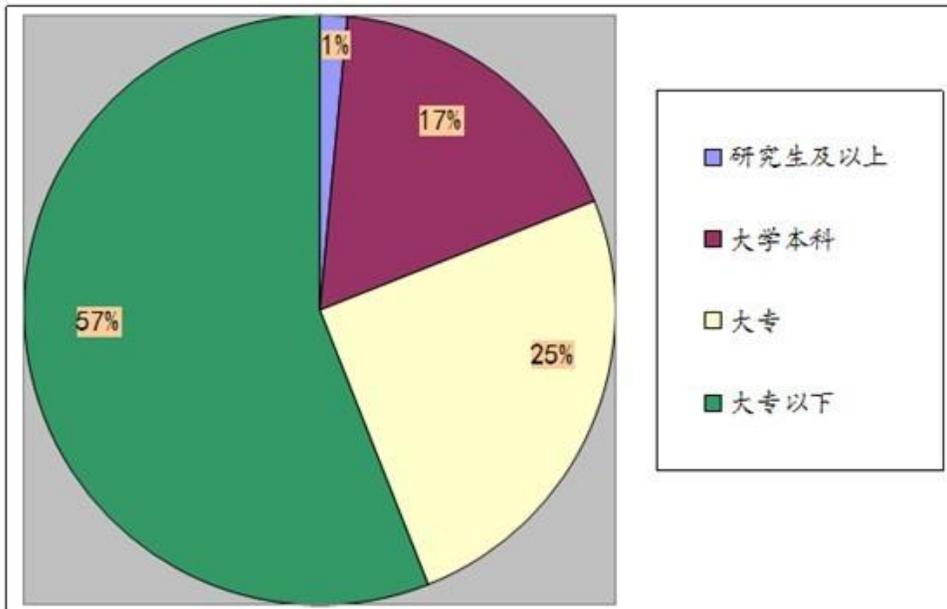
与高校、咨询机构合作组织实施管理干部培训,提升中高层管理人员精细化管理水平;根据业务发展需要,组织在职员工“香江大讲堂”,提供素质及技能提升培训,提升员工适岗度;多样

化的新员工入职培训，帮助新入职员工尽快融入香江氛围。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图：



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

## 第八节 公司治理

### 一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格依照《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，着力提高公司的治理水平和信息披露质量，及时准确地对外披露定期报告及临时公告。报告期内，公司共召开了 3 次股东大会、8 次董事会、4 次监事会及 14 次经理办公会，会议的召集召开程序符合《公司法》、《公司章程》及相关议事规则规定。公司董事、监事、高级管理人员均按照相关法律法规认真、诚信、勤勉地履行了职责，对公司日常经营管理进行决策，监事会对公司财务和董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。公司控股股东严格遵循与公司“五分开”原则，除了依法行使股东权利之外不对公司实施其他影响，确保公司的独立运作。除此之外，结合公司实际情况及时制定或更新各项内部控制管理规章制度。截至报告期末，公司各项内部控制制度基本健全。通过一系列规章制度的制定与实施，不断完善公司的法人治理结构，提高公司治理水平，确保公司的规范运作。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 8 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 4 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、关于投资者关系管理

2012 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生产经营、未来发展的意见和建议，维护良好的投资者关系管理。

#### 7、关于内部控制

公司董事会对建立健全和有效实施内部控制负责，监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督，经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。公司基于企业经营发展目标、风险管控重点及《企业内部控制基本规范》等法律法规，结合公司实际情况及时制定或更新各项内部控制管理规章制度。截至报告期末，公司各项内部控制制度基本健全。

#### 8、关于公司存在的治理非规范情况

对照深圳证监局《关于在 2007 年年度报告中披露公司治理非规范情况有关要求的通知》（深证局公司字【2008】16 号）规定及有关要求，公司 2012 年度不存在向大股东、实际控制人提供未公开信息等公司治理非规范的情况。

## 二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 1 月 13 日	1、《2011 年度董事会工作报告》；2、《2011 年度监事会工作报告》；3、《2011 年度财务决算报告》；4、《2011 年度利润分配预案》；5、《2011 年度报告》全文及摘要；6、《关于 2012 年度房地产项目拓展投资计划的议案》；7、《关于 2012 年度公司为子公司提供担保计划的议案》	赞成票 406,115,339 股，占出席会议有表决权股份数的 100%；反对票 0 股，弃权票 0 股。	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2012 年 1 月 14 日
2011 年度股东大会	2012 年 5 月 11 日	1、《2011 年度董事会工作报告》；2、《2011 年度监事会工作报告》；3、《2011 年度财务决算报告》；4、《2011 年度利润分配预案》；5、《2011 年度报告》全文及摘要；6、《关于 2012 年度房地产项目拓展投资计划的议案》；7、《关于 2012 年度公司为子公司提供担保计划的议案》	赞成票 406,161,144 股，占出席会议有表决权股份数的 100%；反对票 0 股，弃权票 0 股。	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2012 年 5 月 12 日
2012 年第二次临时股东大会	2012 年 8 月 27 日	1、《关于续聘公司 2012 年度财务审计机构的议案》；2、《关于改聘公司 2012 年度内控审计机构的议案》；3、《关于处置子公司资产的议案》；4、《关于未来三年股东回报规划的议案》；5、《关于修订〈公司章程〉的议案》。	赞成票 406,115,339 股，占出席会议有表决权股份数的 100%；反对票 0 股，弃权票 0 股。	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2012 年 8 月 28 日

- 1、公司于 2012 年 1 月 13 日召开 2012 年第一次临时股东大会，审议并通过《关于提名唐清泉先生为公司独立董事的议案》。
- 2、公司于 2012 年 5 月 11 日召开 2011 年度股东大会，审议并通过以下议案：（1）《2011 年度董事会工作报告》；（2）《2011 年度监事会工作报告》；（3）《2011 年度财务决算报告》；（4）《2011 年度利润分配预案》；（5）《2011 年度报告》全文及摘要；（6）《关于 2012 年度房地产项目拓展投资计划的议案》；（7）《关于 2012 年度公司为子公司提供担保计划的议案》。
- 3、公司于 2012 年 8 月 27 日召开 2012 年第二次临时股东大会，审议并通过以下议案：（1）《关于续聘公司 2012 年度财务审计机构的议案》；（2）《关于改聘公司 2012 年度内控审计机构的议案》；（3）《关于处置子公司资产的议案》；4、《关于未来三年股东回报规划的议案》；5、《关于修订<公司章程>的议案》。

### 三、 董事履行职责情况

#### （一）董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		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	出席股东大会的次数
翟美卿	否	8	8	3	0	0	否	3
修山城	否	8	8	3	0	0	否	3
据长征	否	8	8	3	0	0	否	3
陈志高	否	8	8	3	0	0	否	3
顾宝炎	是	8	8	3	0	0	否	3
黄楷胤	是	8	8	5	0	0	否	3
唐清泉	是	8	8	5	0	0	否	3

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	3
现场结合通讯方式召开会议次数	3

#### （二）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。

### 四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

#### 1、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

在报告期内审计委员会共召开了四次会议，认真履行了职责。现对公司审计委员会 2012 年度工作总结如下：

##### （1）日常工作情况

①2012 年 1 月 13 日，第六届审计委员会召开第九次会议，根据审计委员会主任委员唐清泉先生提议，德勤华永会计师事务所与审计委员会及公司高管就 2011 年度财务审计事项进行见面沟通。

②2012 年 4 月 13 日，第六届审计委员会召开第十次会议，会议主要议题有：1、公司内控部负责人简单介绍公司内部控制建设工作的开展情况；2、审计委员会委员及公司高管与内控审计机构大华会计师事务所就 2011 年度内控审计事宜进行沟通；3、审计委员会主任委员唐清泉先生针对大华会计师事务所提出的问题发表意见；4、德勤华永会计师事务所代表就 2011 年度财务审计工作向审计委员会做汇报。

③2012 年 8 月 17 日，第六届审计委员会召开第十一次会议，审议通过了 1、《关于续聘 2012 年度财务审计机构的议案》；2、《关于改聘 2012 年度内控审计机构的议案》；3、《关于全资子公司武汉金海马置业有限公司向关联企业整体出租大卖场的议案》；4、《关于全资子公司新乡光彩大市场置业有限公司向关联企业整体出租大卖场的议案》。

④2012 年 12 月 31 日，第六届审计委员会召开第十二次会议，与进场审计的财务审计机构德勤华永会计师事务所进行见面沟通。

(2) 对公司 2012 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 2012 年度财务审计机构的议案》的审议情况

第六届审计委员会于 2012 年 8 月 17 日召开会议，经约谈拟聘请的审计机构德勤华永会计师事务所有限公司（以下简称“德勤”）代表，最终 3 名委员（唐清泉先生、黄楷胤先生和修山城先生）一致同意提名德勤为公司 2012 年度财务审计机构。该议案已于 2012 年 8 月 27 日召开的第六届董事会第二十四次会议审议通过。

(4) 审计委员会对《关于改聘 2012 年度内控审计机构的议案》的审议情况

第六届审计委员会于 2012 年 8 月 17 日召开会议，经约谈原内控审计机构立信大华会计师事务所有限公司及拟聘内控审计机构德勤华永会计师事务所代表，最终 3 名委员（唐清泉先生、黄楷胤先生和修山城先生）一致同意提名德勤为公司 2012 年度内控审计机构。该议案已于 2012 年 8 月 27 日召开的第六届董事会第二十四次会议审议通过。

(5) 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 2012 年度审计工作。

(6) 对会计师事务所 2012 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 2012 年的审计报告，出具了标准无保留意见。在 2012 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 2012 年度公司的财务报表审计工作。

## 2、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

报告期内，薪酬与考核委员会根据《上市治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的规定执行各项工作，薪酬与考核委员会对公司 2012 年度高级管理人员履行职责情况以及薪酬情况等工作进行了讨论和审议，并形成了书面意见。

## 3、董事会下设的战略委员会的履职情况汇总报告

报告期内，战略委员会根据《上市治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》、《战略委员会实施细则》的规定执行各项工作，战略委员会对公司的发展战略规划执行情况以及高级管理人员的 2012 年度工作总结及 2013 年工作计划进行了讨论和审议。

## 五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

报告期内，公司对于高级管理人员进行季度考核，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。

## 第九节 内部控制

### 一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司董事会对建立健全和有效实施内部控制负责，监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督，经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。公司基于企业经营发展目标、风险管控重点及《企业内部控制基本规范》等法律法规，结合公司实际情况及时制定或更新各项内部控制管理规章制度。截至报告期末，公司各项内部控制制度基本健全。

内部控制自我评价报告详见附件

### 二、 内部控制审计报告的相关情况说明

### 三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

根据《公司章程》、《公司信息披露管理制度》等相关法律法规的要求，公司已于 2010 年 3 月 25 日经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一旦发生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（详见上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>）。

报告期内，公司无重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告修正等情况。

## 第十节 财务会计报告

### 审计报告

德师报(审)字(13)第 P1036 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”)的财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2012 年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是香江控股管理层的责任，这种责任包括：(1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，香江控股财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了香江控股 2012 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2012 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师

中国注册会计师

2013 年 4 月 18 日

2012年12月31日

## 合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(六)1	2,468,019,102.13	1,392,798,908.28	短期借款	(六)17	324,678,157.00	-
交易性金融资产	(六)2	7,357,671.26	7,105,480.67	应付账款	(六)18	2,297,629,116.99	952,961,084.81
应收账款	(六)3	65,192,342.70	33,813,291.81	预收款项	(六)19	4,070,605,679.77	1,346,711,566.11
预付款项	(六)4	222,194,798.93	472,995,864.12	应付职工薪酬	(六)20	41,309,726.01	13,369,481.11
其他应收款	(六)5	226,463,903.73	139,684,166.74	应交税费	(六)21	606,958,397.09	135,835,424.70
存货	(六)6	7,293,168,542.87	4,899,489,998.78	应付利息		926,888.20	349,587.55
其他流动资产	(六)7	289,931,373.61	-	应付股利	(六)22	73,500,000.00	-
<b>流动资产合计</b>		<b>10,572,327,735.23</b>	<b>6,945,887,710.40</b>	其他应付款	(六)23	233,374,318.16	185,821,990.42
				一年内到期的非流动负债	(六)24	874,490,000.00	1,464,500,000.00
				其他流动负债	(六)25	380,718,513.29	651,600,443.42
				<b>流动负债合计</b>		<b>8,904,190,796.51</b>	<b>4,751,149,578.12</b>
				非流动负债：			
				长期借款	(六)26	1,707,606,550.87	1,707,725,729.98
非流动资产：				递延所得税负债	(六)14	702,735.00	2,288,485.00
长期股权投资	(六)8	33,050,000.00	18,350,000.00	其他非流动负债	(六)27	22,053,759.27	26,367,278.63
投资性房地产	(六)9	908,986,634.09	643,176,433.33	<b>非流动负债合计</b>		<b>1,730,363,045.14</b>	<b>1,736,381,493.61</b>
固定资产	(六)10	566,004,703.58	389,466,322.94	<b>负债合计</b>		<b>10,634,553,841.65</b>	<b>6,487,531,071.73</b>
在建工程	(六)11	152,045,578.97	174,877,160.24	股东权益：			
无形资产	(六)12	46,045,324.09	48,112,961.47	股本	(六)28	767,812,619.00	767,812,619.00
长期待摊费用	(六)13	5,912,461.96	1,847,178.62	资本公积	(六)29	37,112,061.09	21,952,960.69
递延所得税资产	(六)14	208,594,766.16	78,268,366.41	盈余公积	(六)30	105,550,829.14	102,275,017.13
其他非流动资产	(六)15	3,538,094.00	4,682,396.00	未分配利润	(六)31	537,478,815.85	510,063,655.81
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,924,177,562.85</b>	<b>1,358,780,819.01</b>	归属于母公司所有者权益合计		1,447,954,325.08	1,402,104,252.63
				少数股东权益		413,997,131.35	415,033,205.05
				<b>股东权益合计</b>		<b>1,861,951,456.43</b>	<b>1,817,137,457.68</b>
<b>资产总计</b>		<b>12,496,505,298.08</b>	<b>8,304,668,529.41</b>	<b>负债和股东权益总计</b>		<b>12,496,505,298.08</b>	<b>8,304,668,529.41</b>

附注为财务报表的组成部分

以下财务报表由下列负责人签署：

法定代表人：翟美卿

主管会计工作负责人：谈惠明

会计机构负责人：陈琳

2012年12月31日

## 公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		54,496,404.37	47,230,310.86	短期借款		23,163,157.00	-
预付款项		126,000.00	127,237,280.00	应付账款		44,950.00	44,950.00
应收利息		58,195,846.76	23,847,721.37	预收款项		38,625,660.00	-
应收股利		46,039,548.67	46,039,548.67	应付职工薪酬		14,157,337.70	1,976,107.68
其他应收款	(十二)1	712,765,162.69	525,424,453.61	应交税费		243,298.27	2,797,538.25
存货		127,759,694.00	422,414.00	其他应付款		1,099,736,741.75	1,144,430,601.77
其他流动资产		-	60,000,000.00	一年内到期的非流动负债		248,440,000.00	126,000,000.00
<b>流动资产合计</b>		<b>999,382,656.49</b>	<b>830,201,728.51</b>	<b>流动负债合计</b>		<b>1,424,411,144.72</b>	<b>1,275,249,197.70</b>
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款		570,235,694.52	518,225,729.98
长期股权投资	(十二)2	1,569,321,062.35	1,521,184,347.30	<b>非流动负债合计</b>		<b>570,235,694.52</b>	<b>518,225,729.98</b>
固定资产		2,448,401.05	1,812,786.70	<b>负债合计</b>		<b>1,994,646,839.24</b>	<b>1,793,474,927.68</b>
无形资产		1,864,268.54	502,907.20	股东权益：			
长期待摊费用		449,498.29	644,283.38	股本		767,812,619.00	767,812,619.00
其他非流动资产		717,492,594.00	702,682,396.00	资本公积		216,332,361.25	216,332,361.25
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,291,575,824.23</b>	<b>2,226,826,720.58</b>	盈余公积		58,111,382.62	54,835,570.61
				未分配利润		254,055,278.61	224,572,970.55
<b>资产总计</b>		<b>3,290,958,480.72</b>	<b>3,057,028,449.09</b>	<b>股东权益合计</b>		<b>1,296,311,641.48</b>	<b>1,263,553,521.41</b>
				<b>负债和股东权益总计</b>		<b>3,290,958,480.72</b>	<b>3,057,028,449.09</b>

附注为财务报表的组成部分

## 合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	(六)32	2,689,513,165.15	1,302,593,074.09
减：营业成本	(六)32	1,652,044,596.41	652,420,125.86
营业税金及附加	(六)33	308,918,534.11	192,648,052.75
销售费用	(六)34	312,622,395.84	112,298,237.89
管理费用	(六)35	255,556,766.57	190,508,686.72
财务费用	(六)36	18,222,178.47	26,371,864.81
资产减值损失	(六)37	37,058,148.13	5,646,542.57
加：公允价值变动收益(损失)	(六)38	252,190.59	(2,409,688.78)
投资收益	(六)39	26,714,606.47	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润		132,057,342.68	120,289,874.71
加：营业外收入	(六)40	37,193,389.96	15,546,088.11
减：营业外支出	(六)41	24,772,281.36	8,805,503.56
其中：非流动资产处置损失		224,194.18	10,957.45
三、利润总额		144,478,451.28	127,030,459.26
减：所得税费用	(六)42	100,412,204.04	10,556,218.45
四、净利润		44,066,247.24	116,474,240.81
归属于母公司股东的净利润		30,690,972.05	44,073,592.70
少数股东损益		13,375,275.19	72,400,648.11
五、每股收益			
(一) 基本每股收益	(六)43	0.040	0.057
(二) 稀释每股收益		不适用	不适用
六、其他综合收益	(六)29	15,159,100.40	-
七、综合收益总额		59,225,347.64	116,474,240.81
归属于母公司股东的综合收益总额		45,850,072.45	44,073,592.70
归属于少数股东的综合收益总额		13,375,275.19	72,400,648.11

附注为财务报表的组成部分

## 公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	(十二)3	-	59,900,000.00
减：营业成本	(十二)3	-	13,000,000.00
营业税金及附加		-	2,631,090.00
销售费用		-	-
管理费用		54,881,618.03	40,483,501.82
财务费用		49,363,027.38	44,113,537.13
资产减值损失		(1,263,271.87)	1,314,655.29
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	(十二)4	135,741,473.49	29,868,198.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润		32,760,099.95	(11,774,586.17)
加：营业外收入		50.00	1,970.00
减：营业外支出		2,029.88	3,034.88
其中：非流动资产处置损失		2,029.88	-
三、利润总额		32,758,120.07	(11,775,651.05)
减：所得税费用		-	-
四、净利润		32,758,120.07	(11,775,651.05)
五、每股收益			
(一) 基本每股收益		不适用	不适用
(二) 稀释每股收益		不适用	不适用
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额		32,758,120.07	(11,775,651.05)

附注为财务报表的组成部分

## 合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
<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		5,351,504,028.96	2,042,008,831.74
收到其他与经营活动有关的现金	(六)44(1)	29,952,503.49	32,379,814.40
经营活动现金流入小计		5,381,456,532.45	2,074,388,646.14
购买商品、接受劳务支付的现金		2,501,219,488.87	2,024,954,130.96
支付给职工以及为职工支付的现金		276,056,958.43	161,742,564.18
支付的各项税费		662,860,725.04	334,837,865.04
支付其他与经营活动有关的现金	(六)44(2)	379,256,403.29	178,938,455.86
经营活动现金流出小计		3,819,393,575.63	2,700,473,016.04
经营活动产生的现金流量净额	(六)45(1)	1,562,062,956.82	(626,084,369.90)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		40,000,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		75,116,817.80	24,064,072.12
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(六)45(2)	35,014,668.53	-
收到其他与投资活动有关的现金	(六)44(3)	38,625,660.00	-
投资活动现金流入小计		188,757,146.33	24,064,072.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		149,195,146.47	285,847,097.53
投资支付的现金		14,700,000.00	5,000,000.00
投资活动现金流出小计		163,895,146.47	290,847,097.53
投资活动产生的现金流量净额		24,861,999.86	(266,783,025.41)
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		36,000,000.00	1,470,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		36,000,000.00	1,470,000.00
取得借款收到的现金		1,567,294,539.15	1,157,395,247.77
筹资活动现金流入小计		1,603,294,539.15	1,158,865,247.77
偿还债务支付的现金		1,812,000,035.46	1,206,274,270.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		263,175,645.01	318,957,286.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	60,270,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(六)44(4)	36,238,235.41	13,474,014.78
筹资活动现金流出小计		2,111,413,915.88	1,538,705,571.04
筹资活动产生的现金流量净额		(508,119,376.73)	(379,840,323.27)
<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(减少)额</b>		1,078,805,579.95	(1,272,707,718.58)
加：年初现金及现金等价物余额	(六)45(3)	1,307,981,375.04	2,580,689,093.62
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	(六)45(3)	2,386,786,954.99	1,307,981,375.04

附注为财务报表的组成部分

## 公司现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
<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		-	63,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		3,982,569.81	4,741,452.77
经营活动现金流入小计		3,982,569.81	67,741,452.77
购买商品、接受劳务支付的现金		226,000.00	95,977,298.00
支付给职工以及为职工支付的现金		35,661,380.93	33,132,595.82
支付的各项税费		2,651,215.87	81,201.36
支付其他与经营活动有关的现金		5,644,910.42	9,482,773.97
经营活动现金流出小计		44,183,507.22	138,673,869.15
经营活动产生的现金流量净额		(40,200,937.41)	(70,932,416.38)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		47,206,246.21	-
取得投资收益收到的现金		76,500,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		97,221,546.84	6,020,476.70
投资活动现金流入小计		220,927,793.05	6,020,476.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,003,466.00	9,584,997.00
投资支付的现金		85,000,000.00	24,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		187,141,968.33	782,826,000.00
投资活动现金流出小计		274,145,434.33	816,410,997.00
投资活动产生的现金流量净额		(53,217,641.28)	(810,390,520.30)
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金		333,163,157.00	86,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	447,608,280.00
筹资活动现金流入小计		333,163,157.00	533,608,280.00
偿还债务支付的现金		135,550,035.46	251,774,270.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		50,727,253.31	63,300,061.79
支付其他与筹资活动有关的现金		46,201,196.03	42,387.53
筹资活动现金流出小计		232,478,484.80	315,116,719.34
筹资活动产生的现金流量净额		100,684,672.20	218,491,560.66
<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(减少)额</b>		7,266,093.51	(662,831,376.02)
加：年初现金及现金等价物余额		47,230,310.86	710,061,686.88
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		54,496,404.37	47,230,310.86

附注为财务报表的组成部分

2012年12月31日止年度

## 合并股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年金额							上年金额						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他			股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	767,812,619.00	21,952,960.69	102,275,017.13	510,063,655.81	-	415,033,205.05	1,817,137,457.68	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
二、本年初余额	767,812,619.00	21,952,960.69	102,275,017.13	510,063,655.81	-	415,033,205.05	1,817,137,457.68	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
三、本年增减变动金额	-	15,159,100.40	3,275,812.01	27,415,160.04	-	(1,036,073.70)	44,813,998.75	-	-	-	28,717,340.32	-	13,600,648.11	42,317,988.43
(一) 净利润	-	-	-	30,690,972.05	-	13,375,275.19	44,066,247.24	-	-	-	44,073,592.70	-	72,400,648.11	116,474,240.81
(二) 其他综合收益	-	15,159,100.40	-	-	-	-	15,159,100.40	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	15,159,100.40	-	30,690,972.05	-	13,375,275.19	59,225,347.64	-	-	-	44,073,592.70	-	72,400,648.11	116,474,240.81
(三) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	36,000,000.00	36,000,000.00	-	-	-	-	-	1,470,000.00	1,470,000.00
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	36,000,000.00	36,000,000.00	-	-	-	-	-	1,470,000.00	1,470,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	3,275,812.01	(3,275,812.01)	-	(73,500,000.00)	(73,500,000.00)	-	-	-	(15,356,252.38)	-	(60,270,000.00)	(75,626,252.38)
1. 提取盈余公积	-	-	3,275,812.01	(3,275,812.01)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	(73,500,000.00)	(73,500,000.00)	-	-	-	(15,356,252.38)	-	(60,270,000.00)	(75,626,252.38)
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-	23,088,651.11	23,088,651.11	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	767,812,619.00	37,112,061.09	105,550,829.14	537,478,815.85	-	413,997,131.35	1,861,951,456.43	767,812,619.00	21,952,960.69	102,275,017.13	510,063,655.81	-	415,033,205.05	1,817,137,457.68

附注为财务报表的组成部分

2012年12月31日止年度

## 公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年金额					上年金额				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	767,812,619.00	216,332,361.25	54,835,570.61	224,572,970.55	1,263,553,521.41	767,812,619.00	216,332,361.25	54,835,570.61	251,704,873.98	1,290,685,424.84
二、本年初余额	767,812,619.00	216,332,361.25	54,835,570.61	224,572,970.55	1,263,553,521.41	767,812,619.00	216,332,361.25	54,835,570.61	251,704,873.98	1,290,685,424.84
三、本年增减变动金额	-	-	3,275,812.01	29,482,308.06	32,758,120.07	-	-	-	(27,131,903.43)	(27,131,903.43)
(一) 净利润	-	-	-	32,758,120.07	32,758,120.07	-	-	-	(11,775,651.05)	(11,775,651.05)
(二) 其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	32,758,120.07	32,758,120.07	-	-	-	(11,775,651.05)	(11,775,651.05)
(三) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	3,275,812.01	(3,275,812.01)	-	-	-	-	(15,356,252.38)	(15,356,252.38)
1. 提取盈余公积	-	-	3,275,812.01	(3,275,812.01)	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,356,252.38)	(15,356,252.38)
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	767,812,619.00	216,332,361.25	58,111,382.62	254,055,278.61	1,296,311,641.48	767,812,619.00	216,332,361.25	54,835,570.61	224,572,970.55	1,263,553,521.41

附注为财务报表的组成部分

(一) 公司基本情况

深圳香江控股股份有限公司(以下简称“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,注册资本为人民币7,000万元。

1996年2月,根据临沂市国有资产管理局临国资字[1996]26号文的规定,公司增加国家股2,450万股。同年4月,经山东省人民政府鲁政股字[1996]212号文批准,公司以1995年末股份总数7,000万股为基数,实施了每10股送1股并派现金人民币2元的1995年度利润分配方案。至此,公司股份总数变更为10,150万股。

1998年5月18日,经中国证券监督管理委员会批准,公司向社会公开发行人民币普通股3,500万股。1998年6月9日,公司股票在上海证券交易所挂牌交易。

1999年6月4日,公司实施了每10股送1股并派现金人民币0.25元的1998年度利润分配方案。由此,公司股份总数变更为15,015万股。

2000年9月,根据中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]110号文批复,公司以1998年12月31日股份总数13,650万股为基数,向全体股东每10股配售3股。配股方案实施后,公司股份总数变更为17,589万股。

2002年12月25日,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》,山工集团将持有的公司国有股6,595万股(占股份总数的37.50%)中的5,095万股(占股份总数的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,占公司股份总数的28.97%,成为公司第一大股东。

2004年,南方香江通过要约收购方式,收购公司股份1,742万股。至此,公司股份总数仍为17,589万股,其中南方香江持有6,837万股,占公司股份总数的38.87%。

2005年3月25日,经公司2004年度股东大会决议,公司以2004年末股份总数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。本次转增方案实施后,股份总数变更为35,178万股。

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权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,股份总数变更为38,618.64万股,其中南方香江持有13,674万股,占公司股份总数的35.41%。

2006年12月15日,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”。

**(一) 公司基本情况 - 续**

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,公司向特定对象南方香江发行143,339,544股人民币普通股,每股面值为人民币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。至此,公司股份总数变更为529,525,944股,其中南方香江持有280,079,544股,占公司股份总数52.89%。

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,公司以2007年末股份总数529,525,944股为基数,向全体股东以未分配利润每10股送1.5股红股、以资本公积每10股转增3股。送股和转增方案实施后,公司股份总数变更为767,812,619股。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”。

公司及子公司(以下简称“集团”)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)。

公司的最终控制人为刘志强先生和翟美卿女士。

**(二) 主要会计政策和会计估计**

**1、 财务报表编制基础**

集团执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则(以下简称“企业会计准则”)。此外,集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》(2010年修订)披露有关财务信息。

记账基础和计价原则

集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

**2、 遵循企业会计准则的声明**

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司于2012年12月31日的公司及合并财务状况以及2012年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

**3、 会计期间**

集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

**4、 记账本位币**

人民币为集团经营所处的主要经济环境中的货币，集团以人民币为记账本位币。集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

**5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

**5.1 同一控制下的企业合并**

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

**5.2 非同一控制下的企业合并及商誉**

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、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。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日当期投资收益。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉 - 续

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。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，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

6、 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指集团能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益的权力。

对于集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，不调整合并财务报表的期初数和对比数。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

**6、 合并财务报表的编制方法 - 续**

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入集团的合并范围，其自报告期最早期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的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，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

**7、 现金及现金等价物的确定标准**

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

**8、 金融工具**

在集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

8.1 公允价值的确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。对于存在活跃市场的金融工具，集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值；对于不存在活跃市场的金融工具，集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

8.2 实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，集团将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

8.3 金融资产的分类、确认和计量

金融资产在初始确认时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、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

8.3.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

满足下列条件之一的金融资产划分为交易性金融资产：(1)取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)属于衍生工具，但是被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；(2)集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

8、 金融工具 - 续

8.3 金融资产的分类、确认和计量 - 续

8.3.2 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

8.3.3 贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。集团划分为贷款和应收款的金融资产包括应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

8.3.4 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

8、 金融工具 - 续

8.4 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 集团出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
  - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
  - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

- 以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

8、 金融工具 - 续

8.4 金融资产减值 - 续

- 可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益并计入资本公积，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

- 以成本计量的金融资产减值

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。该金融资产的减值损失一经确认不得转回。

8.5 金融资产转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且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；(3)该金融资产已转移，虽然集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

8、 金融工具 - 续

8.6 金融负债的分类、确认和计量

集团将发行的金融工具根据该金融工具合同安排的实质以及金融负债和权益工具的定义确认为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

8.6.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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。

满足下列条件之一的金融负债划分为交易性金融负债：(1)承担该金融负债的目的，主要是为了近期内回购；(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)属于衍生工具，但是被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以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：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认和计量方面不一致的情况；(2)集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融负债所在的金融负债组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

8.6.2 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

8.6.3 财务担保合同

财务担保合同是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的合同。不属于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的财务担保合同，以公允价值减直接归属的交易费用进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

8、 金融工具 - 续

8.7 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。集团(债务人)与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

8.8 金融资产和金融负债的抵销

当集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

8.9 权益工具

权益工具是指能证明拥有集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。发行权益工具时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

集团对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。集团不确认权益工具的公允价值变动额。

9、 应收款项

9.1 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	集团将金额为人民币 100 万元(含人民币 100 万元)的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

9、 应收款项 - 续

9.2 按组合计提坏账准备的应收款项

组合一	主要包括应收公司及子公司关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项。对于该类应收款项，由于发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备。
组合二	集团对此类应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。
按组合计提坏账准备的计提方法	对于组合一，不计提坏账准备； 对于组合二，采用余额百分比法计提坏账准备，账龄在5年以内的，按照应收款项余额的6%计提；账龄在5年以上的，按照应收款项余额的100%计提。

9.3 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与应收款项账面价值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

10、 存货

10.1 存货的分类

集团的存货主要包括原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、拟开发土地及土地一级开发成本等。存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。购入用于开发的土地使用权在进行开发前，计入“拟开发土地”项目；开始对土地使用权进行开发时，转入“开发成本”项目。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

**10、 存货 - 续**

10.2 发出存货的计价方法

库存商品及材料物资发出时，采用加权平均法确定其实际成本。开发产品发出时，采用个别计价法计价。

10.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

10.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

10.5 低值易耗品的摊销方法

酒店业的低值易耗品采用五五摊销法进行摊销，其他的低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

**11、 长期股权投资**

11.1 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。对于多次交易实现非同一控制下的企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

11、长期股权投资 - 续

11.2 后续计量及损益确认方法

11.2.1 成本法核算的长期股权投资

集团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；此外，公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指集团能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

11.2.2 权益法核算的长期股权投资

集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指集团与其他投资方对其实施共同控制的被投资单位。

采用权益法核算时，长期股权投资的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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于集团与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算属于集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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净利润的，集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

11.2.3 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的部分按相应的比例转入当期损益。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

**11、长期股权投资 - 续**

11.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指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。重大影响是指对一个企业的财务和经营政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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

11.4 减值测试方法及减值准备计提方法

集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

**12、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、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋及建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

集团在每一个资产负债表日检查投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

投资性房地产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

13、固定资产

13.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

13.2 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	35 - 60	0 - 5	1.67 - 2.86
通用设备	3 - 5	5	19 - 31.67
运输工具	3 - 10	5	9.5 - 31.67
电子设备及其他设备	3 - 5	5	19 - 31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

13.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

集团在每一个资产负债表日检查固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

13.4 其他说明

集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

**14、在建工程**

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

集团在每一个资产负债表日检查在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

**15、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借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当构建或者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时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

**16、无形资产**

16.1 无形资产

无形资产包括土地使用权、软件等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

**16、无形资产 - 续**

16.2 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

集团在每一个资产负债表日检查使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

**17、长期待摊费用**

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

**18、预计负债**

当与或有事项相关的义务是集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

**19、收入**

19.1 商品销售收入

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

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

19、收入 - 续

19.1 商品销售收入 - 续

集团按照从买方已收或应收的合同或协议价款确定商品销售收入金额，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商品销售收入金额。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。

房地产销售是以集团房地产竣工验收合格(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。

19.2 提供劳务收入

在提供劳务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，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。本集团于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占预计总成本的比例确定。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

19.3 利息收入

按照他人使用集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

**20、政府补助**

政府补助是指集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

**21、所得税**

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

*21.1 当期所得税*

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

*21.2 递延所得税资产及递延所得税负债*

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，集团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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

集团确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，集团才确认递延所得税资产。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

**21、 所得税 - 续**

*21.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续*

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

**22、 经营租赁、融资租赁**

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

*22.1 集团作为承租人记录经营租赁业务*

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

*22.2 集团作为出租人记录经营租赁业务*

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

**23、持有待售资产**

若集团已就处置某项固定资产、无形资产、投资性房地产、长期股权投资等非流动资产(不包括递延所得税资产)作出决议, 已经与受让方签订了不可撤销的转让协议, 且该项转让很可能在一年内完成, 则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算, 不计提折旧或进行摊销, 按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。

**24、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法**

职工薪酬

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外, 集团在职工提供服务的会计期间, 将应付的职工薪酬确认为负债。

集团按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系, 包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度, 相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系, 或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议, 如果集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施, 同时集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的, 确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债, 并计入当期损益。

(三) 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

集团在运用附注(二)所描述的会计政策过程中, 由于经营活动内在的不确定性, 集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于集团管理层过去的历史经验, 并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与集团的估计存在差异。

集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核, 会计估计的变更仅影响变更当期的, 其影响数在变更当期予以确认; 既影响变更当期又影响未来期间的, 其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

(三) 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素 - 续

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值做出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

存货可变现净值

集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。如果管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，集团需对存货增加计提跌价准备。如果管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价高于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费低于目前采用的估计，集团需对存货转回原已计提跌价准备。

如实际售价、至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则集团于相应的会计期间将相关影响在利润表中予以确认。

递延所得税资产

集团对于以前年度未弥补的可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异，基于将来很可能有足够的应纳税所得额用于抵扣部分可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异，集团对此部分可利用的可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异确认了递延所得税资产。递延所得税资产的确认需要运用判断和估计，如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的递延所得税资产的账面价值和当期损益。

(四) 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税	提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产的营业额	5%或3%
城市维护建设税	实际缴纳的营业税、增值税税额	1%-7%
教育费附加	实际缴纳的营业税、增值税税额	3%-4%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60% (注 1)
房产税	房产原值一次减除 10%至 30%后的余值或房产租金收入	依照房产余值计算缴纳的，税率为 1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	(注 2)

注 1：公司及下属房地产子公司按照各地税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税，并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

注 2：公司及子公司按照当地人民政府制定的适用税额标准缴纳城镇土地使用税。

(五) 企业合并及合并财务报表

1、 子公司情况

(1) 通过同一控制下企业合并取得的子公司

单位：人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
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	-	-
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")	控股子公司	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	4,142.62	-	60	60	是	2,375.75	24.25
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	2,922.81	-
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	7,538.25	-	100	100	是	-	-
武汉金海马置业有限公司 ("武汉置业")	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	-	-
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	29,624.35	-
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、管理以及景区内配套设施的管理	4,500.00	-	90	90	是	(1,726.13)	2,226.13
广州市锦绣香江俱乐部有限公司 ("香江俱乐部")	控股子公司的子公司	广州	会所	150.00	制售西餐；零售定型包装食品；经营：乒乓球室、桌球室、游泳池；租赁：商铺、住宅	150.00	-	100	100	是	-	-

(五) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、 子公司情况 - 续

(1) 通过同一控制下企业合并取得的子公司- 续

单位：人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
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	(82.62)	125.66
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	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	-	-
郑州民生物业管理有限公司 ("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	-	-
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、建筑装饰装修设计及施工、房地产中介服务、经营游泳场	290.80	-	51	51	是	357.51	-
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	500.00	建筑装饰装修设计及施工	4,792.13	-	51	51	是	3,914.44	-
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	3,000.00	建筑工程施工、建筑装饰装饰工程	2,944.27	-	100	100	是	-	-

## (五) 企业合并及合并财务报表 - 续

## 1、 子公司情况 - 续

## (2) 通过设立或投资方式取得的子公司

人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
恩平市锦江新城置业有限公司 ("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	413.60	-
广州市通悦投资有限公司 ("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 ("连云港香江")	全资子公司	连云港	房地产	7,000.00	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 ("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 ("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 ("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 ("成都置业")	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 ("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 ("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 ("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	-	-
成都香江全球家居城有限公司 ("全球家居城")	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")	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	-	-

(五) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、 子公司情况 - 续

(2) 通过设立或投资方式取得的子公司 - 续

人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
成都香江家园房地产开发有限公司 ("家园房产")	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")	全资子公司	香河	房地产	5,000.00	房地产开发、商品房销售、土地整理	5,000.00	-	100	100	是	-	-
博罗香江旅游置业有限公司 ("博罗香江")	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	-	-
来安香江置业有限公司 ("来安香江")	控股子公司的子公司	来安	房地产	3,000.00	房地产开发、销售	3,000.00	-	100	100	是	-	-
来安锦城房地产开发有限公司 ("锦城房产")	控股子公司的子公司	来安	房地产	3,000.00	房屋租赁	3,000.00	-	100	100	是	-	-
来安宏博房地产开发有限公司 ("宏博房产")	控股子公司的子公司	来安	房地产	3,000.00	房地产开发	3,000.00	-	100	100	是	-	-
香河香江商贸有限公司 ("香河商贸")	全资子公司	香河	批发、零售	50.00	家具、灯具、日用品、五金、国内贸易代理服务;自有房屋租赁	50.00	-	100	100	是	-	-
来安香江商贸有限公司 ("来安商贸")	全资子公司	来安	物业管理	50.00	建材销售、场地租赁、房屋租赁、物业管理	50.00	-	100	100	是	-	-
珠海横琴新区南方锦江置业有限公司 ("横琴锦江")	控股子公司	珠海	房地产	12,000.00	房地产开发	8,400.00	-	70	70	是	3,600.00	-

(五) 企业合并及合并财务报表 - 续

2、 合并范围发生变更的说明

本年与上年相比，新增合并单位3家，原因为本年通过设立方式取得3家子公司，减少合并单位3家，原因为本年通过处置转让3家子公司。

3、 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

单位：人民币元

名称	年末净资产	本年净利润
香河商贸	497,481.07	(2,518.93)
来安商贸	500,248.47	248.47
横琴锦江	119,999,880.00	(120.00)

(2) 本年不再纳入合并范围的子公司

单位：人民币元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
景德镇市香江商贸有限公司 （“景德镇香江”）（注）	44,600,669.24	149,735.56
广州翡翠绿洲房地产代理有限公司 （“广州绿洲”）（注）	3,576,017.35	716,496.90
景德镇市民生物业管理有限公司 （“景德镇物业”）（注）	1,028,327.18	49,242.95

注：系本年通过出售股权处置的子公司，其处置日前经营成果和现金流量已纳入合并财务报表。

(六) 合并财务报表项目注释

1、 货币资金

单位：人民币元

项目	年末数			年初数		
	原币金额	折算汇率	人民币金额	原币金额	折算汇率	人民币金额
现金 - 人民币	885,276.30	1.00	885,276.30	1,203,050.61	1.00	1,203,050.61
银行存款 - 人民币	2,385,901,678.69	1.00	2,385,901,678.69	1,306,778,324.43	1.00	1,306,778,324.43
其他货币资金 - 人民币						
银行贷款保证金	65,488,370.08	1.00	65,488,370.08	65,104,752.23	1.00	65,104,752.23
未结按揭贷款余额保证金	15,743,777.06	1.00	15,743,777.06	19,510,755.06	1.00	19,510,755.06
农民工工资保证金	-	-	-	202,025.95	1.00	202,025.95
合计	2,468,019,102.13	1.00	2,468,019,102.13	1,392,798,908.28	1.00	1,392,798,908.28

2、 交易性金融资产

单位：人民币元

项目	年末公允价值	年初公允价值
基金	7,357,671.26	7,105,480.67

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

3、 应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

单位：人民币元

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合一	12,495,510.00	18.11	-	-	16,430,870.17	47.04	-	-
组合二	56,396,064.63	81.77	3,699,231.93	6.56	18,418,965.57	52.73	1,036,543.93	5.63
组合小计	68,891,574.63	99.88	3,699,231.93	5.37	34,849,835.74	99.77	1,036,543.93	2.97
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	0.12	81,639.00	100.00	81,639.00	0.23	81,639.00	100.00
合计	68,973,213.63	100.00	3,780,870.93	5.48	34,931,474.74	100.00	1,118,182.93	3.20

应收账款账龄如下：

单位：人民币元

账龄	年末数				年初数			
	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1年以内	61,171,078.18	88.69	2,224,484.24	58,946,593.94	29,201,590.62	83.60	827,059.22	28,374,531.40
1至2年	4,435,316.31	6.43	184,765.69	4,250,550.62	2,653,708.39	7.60	225,283.41	2,428,424.98
2至3年	581,802.41	0.84	87,143.52	494,658.89	1,234,219.04	3.53	23,260.80	1,210,958.24
3至4年	1,042,367.04	1.51	51,636.64	990,730.40	592,315.40	1.69	27,708.14	564,607.26
4至5年	510,540.40	0.74	731.55	509,808.85	1,249,641.29	3.58	14,871.36	1,234,769.93
5年以上	1,232,109.29	1.79	1,232,109.29	-	-	-	-	-
合计	68,973,213.63	100.00	3,780,870.93	65,192,342.70	34,931,474.74	100.00	1,118,182.93	33,813,291.81

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

应收账款内容	账面余额	坏账准备金额	比例%	理由
应收面积补差款	81,639.00	81,639.00	100.00	不可收回
合计	81,639.00	81,639.00	100.00	

采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款组合：

单位：人民币元

账龄	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
5年以内	55,163,955.34	6.00	2,467,122.64
5年以上	1,232,109.29	100.00	1,232,109.29
合计	56,396,064.63		3,699,231.93

(2) 本报告期因相关款项无法收回，而实际核销的应收账款金额为人民币 18,184.00 元。

(3) 本报告期应收账款余额中无应收持有公司 5%(含 5%)以上股份的股东的款项。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

3、 应收账款 - 续

(4) 应收账款金额前五名单位情况

单位：人民币元

单位名称	与公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
河南欧凯龙家居有限公司	客户	14,386,014.39	1年以内	20.86
刘治绅	客户	2,502,600.00	1年以内	3.63
湛妙莲	客户	2,351,798.00	1年以内	3.41
冯五妹	客户	2,113,675.00	1年以内	3.06
刘泽红	客户	2,000,000.00	1年以内	2.90
合计		23,354,087.39		33.86

(5) 应收关联方款项参见附注(七)4。

4、 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：人民币元

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	167,131,079.64	75.22	194,439,610.19	41.11
1至2年	44,181,861.95	19.88	277,135,006.58	58.59
2至3年	10,158,162.30	4.57	1,142,550.72	0.24
3年以上	723,695.04	0.33	278,696.63	0.06
合计	222,194,798.93	100.00	472,995,864.12	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：人民币元

单位名称	与公司关系	金额	账龄	未结算原因
珠海市土地房产交易中心	非关联方	115,000,000.00	1年以内	预付土地款
株洲市土地储备中心	非关联方	50,000,000.00	2年以内	预付土地款
广东省惠州市博罗县长宁镇人民政府	非关联方	35,000,000.00	3年以内	预付土地款
湖北鼎元建筑装饰有限公司	非关联方	3,945,734.00	1年以内	预付工程款
清远市中日富士电梯有限公司	非关联方	3,292,388.80	1年以内	预付工程款

(3) 本报告期预付款项余额中无预付持有公司5%(含5%)以上股份的股东的款项。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

4、 预付款项 - 续

(4) 预付款项按客户类别披露如下：

单位：人民币元

类别	年末数	年初数
单项金额重大的预付款项	213,103,527.80	393,982,718.50
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的预付款项	-	-
其他不重大的预付款项	9,091,271.13	79,013,145.62
合计	222,194,798.93	472,995,864.12

(5) 本报告期末无预付关联方款项。

5、 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：人民币元

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合一	150,951,980.18	64.70	-	-	42,577,736.34	28.58	-	-
组合二	81,743,924.07	35.04	6,232,000.52	7.62	103,173,841.73	69.26	6,067,411.33	5.88
组合小计	232,695,904.25	99.74	6,232,000.52	2.68	145,751,578.07	97.84	6,067,411.33	4.16
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	600,000.00	0.26	600,000.00	100.00	3,210,049.99	2.16	3,210,049.99	100.00
合计	233,295,904.25	100.00	6,832,000.52	2.93	148,961,628.06	100.00	9,277,461.32	6.23

其他应收款账龄如下：

单位：人民币元

账龄	年末数				年初数			
	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1年以内	151,657,892.60	65.01	3,749,985.10	147,907,907.50	101,093,778.12	67.87	4,675,984.06	96,417,794.06
1至2年	40,840,214.89	17.50	860,161.62	39,980,053.27	3,220,925.28	2.16	934,634.52	2,286,290.76
2至3年	787,252.47	0.34	185,612.65	601,639.82	35,677,356.72	23.95	684,754.64	34,992,602.08
3至4年	34,862,171.77	14.94	205,181.50	34,656,990.27	3,273,406.05	2.20	2,167,684.40	1,105,721.65
4至5年	324,463.13	0.14	127,150.26	197,312.87	5,011,681.53	3.36	129,923.34	4,881,758.19
5年以上	4,823,909.39	2.07	1,703,909.39	3,120,000.00	684,480.36	0.46	684,480.36	-
合计	233,295,904.25	100.00	6,832,000.52	226,463,903.73	148,961,628.06	100.00	9,277,461.32	139,684,166.74

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

单位：人民币元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	比例%	理由
中山大学	600,000.00	600,000.00	100.00	不可收回
合计	600,000.00	600,000.00		

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

(1) 其他应收款按种类披露：- 续

采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款组合：

单位：人民币元

账龄	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
5年以内	80,040,014.68	6	4,528,091.13
5年以上	1,703,909.39	100	1,703,909.39
合计	81,743,924.07		6,232,000.52

(2) 本报告期因相关款项无法收回，而实际核销的其他应收款金额为人民币 2,991,955.48 元，主要是核销应收进贤县华莲百货有限公司款项人民币 1,430,864.00 元。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：人民币元

单位名称	与公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
中国建筑二局第三建筑公司	非关联方	90,409,451.63	2年以内	38.75
湖北省葛店经济技术开发区财政金融局	政府部门	30,000,000.00	4年以内	12.86
广州市番禺区钟村街谢村村经济发展公司	非关联方	20,000,000.00	2年以内	8.57
云城房产置业担保有限公司	非关联方	5,111,819.47	1年以内	2.19
连云港市住房公积金管理中心	政府部门	4,000,000.00	2年以内	1.71
合计		149,521,271.10		64.08

(4) 本报告期末其他应收款余额中无应收持有公司 5%(含 5%)以上股份的股东的款项。

(5) 应收关联方款项参见附注(七)4。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货

(1) 存货分类

单位：人民币元

	年末数			年初数		
	成本	跌价准备	账面价值	成本	跌价准备	账面价值
<b>房地产开发项目：</b>						
开发成本	4,803,690,901.04	29,839,354.52	4,773,851,546.52	2,951,647,058.72	-	2,951,647,058.72
开发产品	1,091,446,285.02	3,887,339.33	1,087,558,945.69	991,200,178.31	-	991,200,178.31
拟开发土地	374,377,495.45	-	374,377,495.45	457,750,342.87	-	457,750,342.87
出租开发产品	605,593,839.81	-	605,593,839.81	389,083,806.47	-	389,083,806.47
土地一级开发成本	434,089,338.67	-	434,089,338.67	89,743,050.45	-	89,743,050.45
小计	<b>7,309,197,859.99</b>	<b>33,726,693.85</b>	<b>7,275,471,166.14</b>	<b>4,879,424,436.82</b>	-	<b>4,879,424,436.82</b>
<b>非房地产开发项目：</b>						
原材料	4,464,838.15	-	4,464,838.15	4,690,074.79	-	4,690,074.79
低值易耗品	8,907,708.36	-	8,907,708.36	8,050,252.08	-	8,050,252.08
其他	4,324,830.22	-	4,324,830.22	7,325,235.09	-	7,325,235.09
小计	17,697,376.73	-	17,697,376.73	20,065,561.96	-	20,065,561.96
<b>合计</b>	<b>7,326,895,236.72</b>	<b>33,726,693.85</b>	<b>7,293,168,542.87</b>	<b>4,899,489,998.78</b>	-	<b>4,899,489,998.78</b>

房地产开发成本列示如下：

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计(实际)竣工时间	预计总投资额(人民币万元)	年初余额	年末余额
增城翡翠绿洲	2010.01	2014.07	415,498.11	697,786,713.24	1,083,011,962.50
番禺锦江布查特三期	2011.07	2013.05	89,431.92	115,916,210.59	581,379,168.01
钟村三旧改造项目	2011.11	2015	50,000.00	422,414.00	522,414.00
博罗香江项目	2011.11	2016	15,000.00	2,391,500.00	2,491,500.00
郑州郑东建材家居城	2009.08	2012.03	21,000.00	128,805,198.11	-
临沂香江大厦	2008.01	2013.06	11,877.00	86,707,375.29	79,598,486.03
新乡香江城市广场	2010.10	2013.11	77,500.00	143,264,090.99	150,688,740.89
成都香江全球家居 CBD 建材城一期	2010.01	2013.12	27,056.38	39,331,794.90	41,329,932.19
成都香江全球家居 CBD 建材城二期	2011.02	2013.05	69,246.00	279,064,456.04	521,370,281.42
恩平锦绣香江花园	2008.01	2013.06	52,059.10	169,513,378.50	181,302,944.83
连云港锦绣香江	2010.01	2013.12	37,762.17	217,863,673.03	237,578,280.43
株洲锦绣香江湖湘文化城	2011.07	2013.03	31,195.80	175,922,916.05	307,266,694.14
武汉锦绣香江项目	2010.10	2012.12	36,107.00	305,168,154.00	-
香河香江全球家居 CBD 项目	2011.10	2013.06	88,189.42	204,653,843.45	666,542,823.03
成都繁城新都锦绣香江	2011.01	2013.04	26,167.00	189,211,750.27	259,944,087.23
来安香江南京湾	2011.10	2013.10	42,422.78	195,623,590.26	335,435,588.51
来安香江南京湾 B 区品牌街	2012.01	2013.10	41,580.32	-	221,685,003.82
来安香江南京湾展览中心	2012.01	2013.09	20,654.00	-	133,542,994.01
<b>合计</b>			<b>1,152,747.00</b>	<b>2,951,647,058.72</b>	<b>4,803,690,901.04</b>

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下：

单位：人民币元

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
番禺锦江别墅和山水华府一期、二期(注 1)	2002.01-2008.08	160,187,195.73	562,304.96	25,754,920.54	134,994,580.15
番禺锦江山水华府三期	2010.12	25,621,243.12	-	14,081,186.28	11,540,056.84
增城翡翠绿洲别墅和一至四期(注 4)	2009.12	75,012,724.04	-	40,735,336.28	34,277,387.76
增城翡翠绿洲五、六期(注 2)	2012.12	-	852,477,208.83	699,176,969.65	153,300,239.18
增城翡翠绿洲八期、九期(注 1、注 5 及注 6)	2010.12-2011.04	94,089,264.67	27,417,827.90	93,921,246.35	27,585,846.22
聊城光彩大市场	2002.12-2004.06	23,756,158.32	-	3,294,064.08	20,462,094.24
南昌香江家居建材中心	2003.12	9,735,257.96	-	1,085,503.39	8,649,754.57
景德镇中国陶瓷城(注 3)	2004.08	12,192,828.45	-	12,192,828.45	-
进贤香江商业中心	2007.06	7,488,456.71	-	553,680.58	6,934,776.13
郑州郑东建材家居城(注 2、注 4 及注 5)	2005.12-2012.03	87,295,215.01	186,139,052.44	243,174,161.72	30,260,105.73
临沂时代华庭	2009.05	3,408,735.56	-	1,397,653.08	2,011,082.48
新乡光彩大市场 B、C 区	2007.12	10,247,772.62	-	-	10,247,772.62
保定香江好天地商业广场	2009.12	11,391,735.99	-	168,991.17	11,222,744.82
长春置业国际采购中心 A 区、B 区(注 1)	2009.09	67,605,214.54	1,677,711.79	33,477,768.37	35,805,157.96
恩平锦绣香江花园一期(注 2)	2009.06-2012.12	72,937,866.88	35,820,129.38	59,403,016.64	49,354,979.62
连云港锦绣香江一期(注 2)	2011.12-2012.06	109,401,678.49	28,974,194.17	26,946,249.36	111,429,623.30
成都香江全球家居 CBD 建材城一期(注 1)	2011.06	196,717,591.60	20,678,848.15	126,581,039.63	90,815,400.12
成都香江全球家居 CBD 建材城二期(注 2)	2012.05	-	373,237,896.99	274,317,638.65	98,920,258.34
武汉华中建材家居采购中心	2008.05	24,111,238.62	-	2,822,611.15	21,288,627.47
武汉锦绣香江项目(注 2)	2012.12	-	451,222,255.38	218,876,457.91	232,345,797.47
合计		<b>991,200,178.31</b>	<b>1,978,207,429.99</b>	<b>1,877,961,323.28</b>	<b>1,091,446,285.02</b>

注 1：本年增加系新增装修支出。

注 2：本年增加系本年新增完工开发产品。

注 3：本年减少系因合并范围变更减少。

注 4：本年减少系重分类至投资性房地产。

注 5：本年减少系重分类至出租开发产品。

注 6：本年增加系竣工结算成本调整。

拟开发土地列示如下：

单位：人民币元

项目名称	土地面积(m <sup>2</sup> )	年初余额	年末余额	预计开工时间
增城香江	32,340.42	161,587,507.04	5,930,891.85	2013.06
番禺锦江	169,023.10	90,613,576.26	90,613,576.26	2013.12
聊城香江光彩大市场 A 区	25,333.00	7,131,458.84	7,299,376.64	2013.12
恩平置业	13,684.11	7,588,825.73	5,608,183.29	2014.12
武汉香江	236,749.10	-	197,290,265.51	2013.06
家园房产	5,700.00	-	12,442,223.64	2014.06
株洲香江	66,023.65	-	55,192,978.26	2014.06
锦城房产	-	85,406,971.00	-	
宏博房产	-	105,422,004.00	-	
合计	548,853.38	457,750,342.87	374,377,495.45	

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

出租开发产品列示如下：

单位：人民币元

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
洛阳百年商铺	6,927,411.85	223,236.03	2,969,730.34	128,086.41	4,052,831.13
郑州郑东建材家居城	5,197,012.01	34,831,183.42	-	1,291,471.82	38,736,723.61
新乡光彩大市场	36,979,960.19	-	36,979,960.19	-	-
番禺锦江出租车位和商铺	162,823,688.74	407,255.36	-	2,702,565.14	160,528,378.96
增城香江出租车位和商铺	139,108,922.48	194,626,910.21	32,394,227.98	4,176,226.24	297,165,378.47
成都香江全球家居 CBD 建材城一期	-	73,921,347.91	-	1,848,032.00	72,073,315.91
临沂香江五金机电城和汽车用品城	38,046,811.20	-	4,263,217.75	746,381.72	33,037,211.73
合计	389,083,806.47	304,009,932.93	76,607,136.26	10,892,763.33	605,593,839.81

土地一级开发成本列示如下：

项目名称	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	待确定	306,852,058.67	89,743,050.45
香河家具产业园	2010.06	待确定	127,237,280.00	-
合计			434,089,338.67	89,743,050.45

(2) 集团依据相关房地产项目的(预计)售价、估计的销售税费以及后续开发成本等信息预计相关房地产项目的可变现净值，并结合该房地产项目的账面成本，针对开发成本及开发产品计提存货减值准备人民币 33,351,790.03 元。

(3) 截至 2012 年 12 月 31 日止，用于借款抵押的存货净值为人民币 1,046,621,946.50 元。

7、 其他流动资产

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
预缴税费	289,931,373.61	-

其他流动资产系公司及部分下属公司预缴的土地增值税及其他税费。

8、 长期股权投资

(1) 长期股权投资明细如下：

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
按成本法核算长期股权投资	18,350,000.00	18,350,000.00
按权益法核算长期股权投资	14,700,000.00	-
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	33,050,000.00	18,350,000.00

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 8、长期股权投资 - 续

(2) 按成本法核算的长期股权投资明细如下:

单位: 人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
广州大丰门旅游景区开发有限公司 ("大丰门旅游")	成本法	400,000.00	400,000.00	-	400,000.00	20.00	20.00	不适用	-	-	-
广州国际商品展贸城股份有限公司 ("广州会展")	成本法	10,500,000.00	10,500,000.00	-	10,500,000.00	7.00	7.00	不适用	-	-	-
潼南民生村镇银行股份有限公司	成本法	2,450,000.00	2,450,000.00	-	2,450,000.00	4.90	4.90	不适用	-	-	-
蓬莱民生村镇银行股份有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00	-	5,000,000.00	5.00	5.00	不适用	-	-	-
合计		18,350,000.00	18,350,000.00	-	18,350,000.00				-	-	-

(3) 按权益法核算的长期股权投资明细如下:

单位: 人民币元

被投资单位	投资成本	年初数	投资成本变动	损益变动调整		年末数	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
				应计损益	本年实收红利		
深圳市大本营企业管理咨询有限公司(注)	14,700,000.00	-	14,700,000.00	-	-	14,700,000.00	不适用
合计	14,700,000.00	-	14,700,000.00	-	-	14,700,000.00	

注: 广州大瀑布与香江集团有限公司于2012年12月分别缴纳深圳市大本营企业管理咨询有限公司(以下简称“大本营”)增资额人民币14,700,000.00元和人民币14,300,000.00元, 缴纳完毕后广州大瀑布持有大本营49%股权。大本营经营范围为: 经济信息咨询、企业管理咨询(不含限制项目), 企业形象策划; 投资兴办实业(具体项目另行申报)。大本营本年末资产总额以及净资产分别为人民币60,001,153.29元及人民币29,998,305.29元, 本年营业收入及净利润分别为人民币0.00元和人民币(1,694.71)元。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

9、 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

单位：人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	702,231,191.31	300,939,170.26	-	1,003,170,361.57
1.房屋、建筑物	702,231,191.31	300,939,170.26	-	1,003,170,361.57
2.土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧和累计摊销合计	59,054,757.98	35,128,969.50	-	94,183,727.48
1.房屋、建筑物	59,054,757.98	35,128,969.50	-	94,183,727.48
2.土地使用权	-	-	-	-
三、投资性房地产账面净值合计	643,176,433.33			908,986,634.09
1.房屋、建筑物	643,176,433.33			908,986,634.09
2.土地使用权	-			-
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
1.房屋、建筑物	-	-	-	-
2.土地使用权	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	643,176,433.33			908,986,634.09
1.房屋、建筑物	643,176,433.33			908,986,634.09
2.土地使用权	-			-

注 1： 投资性房地产本年由存货转入账面原值为人民币 300,939,170.26 元。

注 2： 本年折旧和摊销金额为人民币 35,128,969.50 元。

注 3： 截至 2012 年 12 月 31 日止， 净值人民币 250,030,625.14 元的投资性房地产尚未办理产权证明。

注 4： 截至 2012 年 12 月 31 日止， 用于借款抵押的投资性房地产净值为人民币 370,801,682.51 元。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 10、固定资产

## (1) 固定资产情况

单位：人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
<b>一、 账面原值合计：</b>	<b>458,819,463.41</b>	<b>277,795,836.21</b>	<b>63,116,702.40</b>	<b>673,498,597.22</b>
其中：房屋及建筑物	323,520,807.84	261,169,523.53	57,890,782.55	526,799,548.82
通用设备	39,266,991.35	1,254,353.67	217,810.00	40,303,535.02
运输工具	73,031,473.92	4,959,492.00	3,892,632.83	74,098,333.09
电子设备及其他设备	23,000,190.30	10,412,467.01	1,115,477.02	32,297,180.29
<b>二、 累计折旧合计：</b>	<b>69,353,140.47</b>	<b>42,583,357.88</b>	<b>4,442,604.71</b>	<b>107,493,893.64</b>
其中：房屋及建筑物	7,178,179.16	24,349,601.68	-	31,527,780.84
通用设备	3,716,291.84	6,761,298.79	146,492.77	10,331,097.86
运输工具	46,363,307.55	8,036,189.70	3,619,247.02	50,780,250.23
电子设备及其他设备	12,095,361.92	3,436,267.71	676,864.92	14,854,764.71
<b>三、 固定资产账面净值合计</b>	<b>389,466,322.94</b>			<b>566,004,703.58</b>
其中：房屋及建筑物	316,342,628.68			495,271,767.98
通用设备	35,550,699.51			29,972,437.16
运输工具	26,668,166.37			23,318,082.86
电子设备及其他设备	10,904,828.38			17,442,415.58
<b>四、 减值准备合计</b>	-	-	-	-
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
通用设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子设备及其他设备	-	-	-	-
<b>五、 固定资产账面价值合计</b>	<b>389,466,322.94</b>			<b>566,004,703.58</b>
其中：房屋及建筑物	316,342,628.68			495,271,767.98
通用设备	35,550,699.51			29,972,437.16
运输工具	26,668,166.37			23,318,082.86
电子设备及其他设备	10,904,828.38			17,442,415.58

注 1：账面原值本年增加中，由在建工程转入固定资产原值人民币 198,481,807.20 元，由存货转入固定资产原值人民币 69,796,004.21 元，购入固定资产人民币 9,518,024.80 元。

注 2：账面原值本年减少中，因处置或出售而减少人民币 61,516,413.40 元，因合并范围变更而减少人民币 1,600,289.00 元。

注 3：累计折旧本年增加中，本年计提人民币 42,583,357.88 元；累计折旧本年减少中，因处置或出售而减少人民币 3,094,106.71 元，因合并范围变更减少人民币 1,348,498.00 元。

注 4：截至 2012 年 12 月 31 日止，净值人民币 57,393,496.23 元的房屋及建筑物尚未办理产权证明。

注 5：截至 2012 年 12 月 31 日止，用于借款抵押的固定资产净值为人民币 250,362,218.62 元。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

11、在建工程

(1) 在建工程明细如下：

单位：人民币元

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
温泉中心酒店项目	151,695,792.41	-	151,695,792.41	174,527,373.68	-	174,527,373.68
成都投资服务中心	349,786.56	-	349,786.56	349,786.56	-	349,786.56
合计	152,045,578.97	-	152,045,578.97	174,877,160.24	-	174,877,160.24

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

11、在建工程 - 续

(2) 重大的在建工程项目变动情况

单位：人民币元

项目名称	预算数	年初余额	本年增加	转入固定资产	其他减少额	年末余额	工程投入 占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利息 资本化率(%)	资金来源
温泉中心酒店项目	863,700,000.00	174,527,373.68	175,447,066.66	198,278,647.93	-	151,695,792.41	77.85	77.85	35,602,500.86	8,364,339.75	7.22	银行借款及自有资金
成都投资服务中心	18,241,236.45	349,786.56	203,159.27	203,159.27	-	349,786.56	81.30	81.30	-	-	-	自有资金
合计	881,941,236.45	174,877,160.24	175,650,225.93	198,481,807.20	-	152,045,578.97			35,602,500.86	8,364,339.75		

注：截至2012年12月31日止，用于借款抵押的在建工程净值为人民币48,067,809.67元。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 12、无形资产

单位：人民币元

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
一、 账面原值合计	52,323,289.01	2,164,486.26	1,948,511.57	52,539,263.70		
1.软件	6,280,876.37	2,164,486.26	51,944.38	8,393,418.25	1~117	外购
2.土地使用权	46,042,412.64	-	1,896,567.19	44,145,845.45	394~568	外购
二、 累计摊销合计	4,210,327.54	2,398,988.24	115,376.17	6,493,939.61		
1.软件	789,821.97	1,118,627.82	51,944.38	1,856,505.41		
2.土地使用权	3,420,505.57	1,280,360.42	63,431.79	4,637,434.20		
三、 无形资产账面价值合计	48,112,961.47			46,045,324.09		
1.软件	5,491,054.40			6,536,912.84		
2.土地使用权	42,621,907.07			39,508,411.25		

注：截至2012年12月31日止，用于借款抵押的无形资产净值为人民币12,509,780.05元。

## 13、长期待摊费用

单位：人民币元

项目	原始发生额	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	剩余摊销期限(月)	其他减少的原因
租入固定资产改良支出——装修费	5,780,936.13	1,847,178.62	5,579,320.51	1,514,037.17	-	5,912,461.96	31-60	不适用
合计	5,780,936.13	1,847,178.62	5,579,320.51	1,514,037.17	-	5,912,461.96		

## 14、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和递延所得税负债

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
<b>递延所得税资产：</b>		
坏账准备	2,587,754.40	2,618,344.41
可抵扣亏损(注1)	49,588,987.66	51,630,112.81
政府补助	5,513,439.82	6,591,819.66
内部交易未实现利润	34,754,075.86	9,686,174.38
留待以后年度抵扣的广告费	17,008,575.35	6,598,963.43
计提未支付的应付职工薪酬	4,001,722.54	1,119,321.89
交易性金融性资产公允价值变动	(39,417.81) (注2)	23,629.83
已按清算口径计提尚未支付的土地增值税	95,179,628.34	-
合计	208,594,766.16	78,268,366.41
<b>递延所得税负债：</b>		
资本公积(收购同一控制下子公司时收到的补价)	702,735.00	2,288,485.00
合计	702,735.00	2,288,485.00

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

14、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债 - 续

注 1: 根据公司及相关子公司的测算结果, 认为在未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损, 因此确认相关递延所得税资产。

注 2: 因集团意图以净额结算相关所得税资产和负债, 所以该项递延所得税负债和其他递延所得税资产以抵销后的净额列报。

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异

单位: 人民币元

项目	年末数
可抵扣亏损	354,194,556.59
可抵扣暂时性差异	33,988,547.70

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位: 人民币元

年份	年末数
2013 年	38,739,586.98
2014 年	53,541,849.97
2015 年	84,981,290.09
2016 年	24,956,098.93
2017 年	151,975,730.62
合计	354,194,556.59

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

14、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(4) 已确认递延所得税资产/递延所得税负债的暂时性差异

单位：人民币元

项目	暂时性差异金额	
	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损项目：		
坏账准备	10,351,017.60	10,395,644.25
可弥补亏损	198,355,950.64	206,598,184.68
政府补助	22,053,759.27	26,367,278.63
内部交易未实现利润	139,016,303.44	38,744,697.53
留待以后年度抵扣的广告费	68,034,302.06	26,395,853.69
计提未支付的应付职工薪酬	16,006,890.18	4,477,287.53
交易性金融资产公允价值变动	(157,671.26)	94,519.32
已按清算口径计提尚未支付的土地增值税	380,718,513.29	-
小计	834,379,065.22	313,073,465.63
应纳税暂时性差异项目：		
资本公积(收购同一控制下子公司时收到的补价)	2,810,940.00	9,153,940.00
小计	2,810,940.00	9,153,940.00

15、其他非流动资产

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
预付非流动资产购置款	3,538,094.00	4,682,396.00

16、资产减值准备明细

单位：人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	10,395,644.25	8,361,054.34	5,029,600.06	3,114,227.08	10,612,871.45
二、存货跌价准备	-	33,726,693.85	-	-	33,726,693.85
合计	10,395,644.25	42,087,748.19	5,029,600.06	3,114,227.08	44,339,565.30

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 17、短期借款

单位：人民币元

借款类别	年末数	年初数
抵押和保证借款	204,678,157.00(注 1)	-
抵押借款	120,000,000.00(注 2)	-
合计	324,678,157.00	-

注 1：抵押和保证借款以集团房地产项目开发的存货、投资性房地产和固定资产作抵押(具体参见附注(六)之 6、9、10)，同时由公司、南方香江、广州市番禺区房地产联合开发总公司分别提供担保。

注 2：抵押借款以集团房地产项目开发的存货作抵押，具体参见附注(六)之 6。

## 18、应付账款

(1) 应付账款明细如下：

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
应付建筑工程款	2,223,228,251.84	911,776,585.73
应付材料款	46,886,410.94	22,787,397.42
应付其他款	27,514,454.21	18,397,101.66
合计	2,297,629,116.99	952,961,084.81

(2) 本报告期应付账款余额中无应付持有公司 5%(含 5%)以上股份的股东的款项。

(3) 应付关联方款项参见附注(七)4。

(4) 本报告期应付账款余额中账龄超过 1 年的款项主要为应付房地产项目开发工程款。

## 19、预收款项

预收款项账龄分析如下：

单位：人民币元

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	3,814,974,106.71	93.73	1,297,424,840.69	96.34
1 至 2 年	224,020,988.69	5.50	26,504,891.52	1.97
2 至 3 年	24,205,619.66	0.59	18,051,845.41	1.34
3 年以上	7,404,964.71	0.18	4,729,988.49	0.35
合计	4,070,605,679.77	100.00	1,346,711,566.11	100.00

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 19、预收款项 - 续

其中，主要预收售楼款列示如下：

单位：人民币元

项目名称	年末数	年初数	(预计)竣工时间	预售比例
番禺锦江南查特三期	1,313,303,214.00	100,902,735.00	2013.05	88.19%
番禺锦江别墅和山水华府一期、二期	41,956,924.00	37,747,463.00	2002.01-2008.08	
番禺锦江山水华府三期	11,396,063.00	11,041,113.00	2010.12	
增城翡翠绿洲别墅和一至四期	1,223,095.00	14,270,854.00	2009.12	
增城翡翠绿洲五、六期	112,369,497.00	446,914,991.00	2012.12	
增城翡翠绿洲七期	376,716,849.50	-	2013.11	35.67%
增城翡翠绿洲八期	6,371,776.00	8,963,515.00	2010.12	
增城翡翠绿洲十期	539,321,957.35	-	2013.11	86.61%
增城香江商铺	35,614,685.00	20,732,751.00	2003.12-2008.12	
聊城光彩大市场	3,672,491.36	3,697,311.16	2002.12-2004.06	
南昌香江家居建材中心	1,647,132.41	1,304,660.41	2003.12	
进贤香江商业中心	-	865,567.70	2007.06	
洛阳百年商铺	87,000.00	1,295,837.00	2005.03	
临沂时代华庭	557,062.41	557,062.41	2009.05	
临沂香江大厦	26,862,833.00	22,164,398.00	2013.06	16.71%
临沂香江五金机电城和汽车用品城	987,868.00	987,868.00	2005.7-2006.12	
长春置业国际采购中心 B 区	5,509,600.00	15,548,075.00	2009.09	
恩平锦绣香江花园一期	73,477,958.78	18,606,906.50	2009.06-2013.06	72.67%
连云港锦绣香江一、二期	109,483,488.00	26,341,626.00	2011.12-2013.12	48.44%
株洲锦绣香江湖湘文化城	212,846,348.57	-	2013.03	63.22%
成都香江全球家居 CBD 建材城二期 A 区	447,144,539.00	-	2013.05	36.60%
成都香江全球家居 CBD 建材城一期、二期 B 区	85,294,261.05	450,841,342.42	2011.06-2012.05	
武汉锦绣香江项目	26,015,097.00	83,959,454.00	2012.12	
香河香江全球家居 CBD 项目	149,530,837.00	-	2013.06	22.43%
成都繁城新都锦绣香江	32,108,929.00	8,824,878.00	2013.04	19.35%
来安香江南京湾一期	183,918,209.00	-	2013.10	66.98%
武汉华中建材家居采购中心	4,839,167.00	8,630,865.00	2008.05	
来安香江南京湾 B 区品牌街	195,689,793.00	-	2013.10	69.82%
合计	3,997,946,675.43	1,284,199,273.60		

本报告期预收款项余额中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。预收关联方款项参见附注(七)4。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 20、应付职工薪酬

单位：人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	12,614,945.32	197,428,480.91	169,486,293.18	40,557,133.05
二、职工福利费	66,744.35	12,858,001.81	12,716,251.88	208,494.28
三、社会保险费	173,718.25	13,897,199.98	14,040,386.21	30,532.02
其中：医疗保险费	16,001.12	3,491,212.99	3,488,105.49	19,108.62
基本养老保险	148,681.54	8,870,493.90	9,007,645.34	11,530.10
年金缴费	-	-	-	-
失业保险费	1,128.32	836,962.57	838,149.09	(58.20)
工伤保险费	6,299.43	347,180.15	353,503.83	(24.25)
生育保险费	1,607.84	351,350.37	352,982.46	(24.25)
四、住房公积金	91,321.95	2,594,520.34	2,650,221.87	35,620.42
五、工会经费和职工教育经费	422,751.24	301,660.19	246,465.19	477,946.24
六、非货币性福利	-	10,970.00	10,970.00	-
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	329,368.33	329,368.33	-
八、其他	-	121,328.21	121,328.21	-
合计	13,369,481.11	227,541,529.77	199,601,284.87	41,309,726.01

## 21、应交税费

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
企业所得税	240,608,591.41	126,380,716.74
增值税	11,201.25	126.00
营业税	7,602,051.17	(31,467,995.30)
土地增值税	351,475,542.61	42,070,889.25
房产税	3,539,622.45	840,276.13
个人所得税	899,433.07	467,561.80
城市维护建设税	347,271.62	(2,060,940.32)
教育费附加	199,511.32	(1,274,823.08)
土地使用税	1,140,966.63	1,431,332.21
其他	1,134,205.56	(551,718.73)
合计	606,958,397.09	135,835,424.70

## 22、应付股利

应付股利年末余额系应付番禺锦江少数股东广州市番禺区房地产联合开发总公司 2012 年度股利。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 23、其他应付款

(1) 其他应付款明细如下：

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
往来款	111,456,677.18	121,370,093.54
保证金、押金等	74,656,082.21	55,393,766.26
其他	47,261,558.77	9,058,130.62
合计	233,374,318.16	185,821,990.42

(2) 本报告期其他应付款余额中无应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 应付关联方款项参见附注(七)4。

(4) 对于金额较大的其他应付款，说明如下：

单位：人民币元

公司名称	年末数	账龄	性质
恩平市锦江新城建设投资有限公司	18,287,200.00	6年以内	往来款
南方都市报	16,764,631.13	4年以内	广告款
河南欧凯龙家具广场有限公司	5,800,000.00	2年以内	保证金
深圳金海马实业有限公司	4,738,862.00	1年以内	招商咨询费
天津市森岛置业投资有限公司	3,700,809.54	2年以内	往来款

## 24、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
一年内到期的长期借款	874,490,000.00	1,464,500,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

A. 一年内到期的长期借款

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
抵押和保证借款	545,990,000.00(注1)	272,500,000.00
抵押借款	230,000,000.00(注2)	644,000,000.00
质押借款	-	50,000,000.00
质押和保证借款	98,500,000.00(注3)	498,000,000.00
合计	874,490,000.00	1,464,500,000.00

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

24、一年内到期的非流动负债 - 续

(2) 一年内到期的长期借款 - 续

A. 一年内到期的长期借款 - 续

注 1: 抵押和保证借款以集团房地产开发项目的存货、投资性房地产、固定资产及无形资产作抵押(具体参见附注(六)之 6、9、10、12), 并由公司和下属子公司提供连带责任担保及或由香江集团有限公司、刘志强、翟美卿提供担保。

注 2: 抵押借款以集团房地产项目开发的土地、固定资产及在建工程作抵押, 具体参见附注(六)之 6、10、11。

注 3: 质押和保证借款系成都香江向中国民生银行成都支行取得的借款, 以成都香江的应收账款和人民币 30,000,000.00 元的银行存单作为质押, 并由公司提供了保证担保。

B. 金额前五名的一年内到期的长期借款

单位: 人民币元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末数	
					外币金额	本币金额
广州农村商业银行股份有限公司番禺支行	11/11/2010	11/11/2013	人民币	6.00%		170,000,000.00
中国工商银行股份有限公司广州第一支行	12/10/2011	20/12/2013	人民币	6.40%		100,000,000.00
中国民生银行成都支行	25/01/2011	24/01/2013	人民币	7.98%		70,000,000.00
国家开发银行和交通银行广州花都支行	29/06/2007	20/11/2013	人民币	6.40%		70,000,000.00
国家开发银行深圳分行	29/06/2007	20/11/2013	人民币	6.40%		70,000,000.00
合计						480,000,000.00

25、其他流动负债

单位: 人民币元

项目	年末账面余额	年初账面余额
计提的土地增值税	380,718,513.29	651,600,443.42

注: 集团根据国家税务总局国税发【2006】187号《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》及其他有关规定按清算口径计提了土地增值税, 并计入损益。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 26、长期借款

## (1) 长期借款分类

单位：人民币元

借款类别	年末余额	年初余额
抵押和保证借款	1,074,931,036.99(注 1)	1,309,225,729.98
抵押借款	462,675,513.88(注 2)	260,000,000.00
质押借款	170,000,000.00(注 3)	68,500,000.00
质押和保证借款	-	70,000,000.00
合计	1,707,606,550.87	1,707,725,729.98

注 1：抵押和保证借款以集团房地产项目开发的土地和投资性房地产作抵押(具体参见附注(六)之 6、9)，并由公司、下属子公司、香江集团有限公司及或刘志强、翟美卿提供担保。

注 2：抵押借款以集团房地产项目开发的土地、固定资产和在建工程作抵押，具体参见附注(六)之 6、10、11。

注 3：质押借款以南方香江持有的公司 8000 万股限售股作质押。

## (1) 金额前五名的长期借款

单位：人民币元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末数		年初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
大业信托有限责任公司	31/03/2012	30/03/2014	人民币	15.00		329,195,342.47		-
广州农村商业银行股份有限公司番禺支行	23/02/2012	23/02/2015	人民币	6.98		170,000,000.00		-
中国工商银行股份有限公司广州第一支行	05/12/2012	15/01/2022	人民币	7.21		163,000,000.00		-
广州农村商业银行股份有限公司番禺支行	11/11/2010	03/08/2014	人民币	7.25		150,000,000.00		150,000,000.00
广州农村商业银行股份有限公司番禺支行	18/08/2010	03/08/2014	人民币	7.25		140,449,964.54		150,000,000.00
合计						952,645,307.01		300,000,000.00

## 27、其他非流动负债

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
“人防工程”政府补助	22,053,759.27	26,367,278.63
合计	22,053,759.27	26,367,278.63

其他非流动负债系公司下属子公司长春置业收到的长春市二道区科学技术局拨款，用于补助长春置业的人防工程建设支出。本年度转入营业外收入的金额详见附注(六)40。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 28、股本

单位：人民币元

	年初数	本年变动					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
<b>2012年度及2011年度：</b>							
一、有限售条件股份							
1. 国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2. 国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他内资持股	406,115,339.00	-	-	-	-	-	406,115,339.00
4. 外资持股	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	406,115,339.00	-	-	-	-	-	406,115,339.00
二、无限售条件股份							
1. 人民币普通股	361,697,280.00	-	-	-	-	-	361,697,280.00
2. 境内上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
3. 境外上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	361,697,280.00	-	-	-	-	-	361,697,280.00
三、股份总数	767,812,619.00	-	-	-	-	-	767,812,619.00

## 29、资本公积

单位：人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
<b>2012年度：</b>				
其他综合收益(注)	-	15,159,100.40	-	15,159,100.40
其他资本公积	21,952,960.69	-	-	21,952,960.69
其中：可转换公司债券拆分的权益部分	-	-	-	-
子公司权益变动的影响	7,711,860.69	-	-	7,711,860.69
其他	14,241,100.00	-	-	14,241,100.00
合计	21,952,960.69	15,159,100.40	-	37,112,061.09

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
<b>2011年度：</b>				
其他资本公积	21,952,960.69	-	-	21,952,960.69
子公司权益变动的影响	7,711,860.69	-	-	7,711,860.69
其他	14,241,100.00	-	-	14,241,100.00
合计	21,952,960.69	-	-	21,952,960.69

注：其他综合收益系集团处置进贤香江40%股权之收益。因集团处置40%股权后仍持有进贤香江60%股权，未丧失对该子公司的控制权，且剩余60%股权将在后续期间予以全部转让，所以集团将40%股权之处置收益作为其他综合收益计入“资本公积”项目。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

30、 盈余公积

单位：人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
<b>2012 年度：</b>				
法定盈余公积	102,275,017.13	3,275,812.01	-	105,550,829.14
<b>2011 年度：</b>				
法定盈余公积	102,275,017.13	-	-	102,275,017.13

法定公积金可用于弥补公司的亏损，扩大公司生产经营或转增公司资本。

31、 未分配利润

单位：人民币元

项目	金额	提取或分配比例
<b>2012 年度：</b>		
年初未分配利润	510,063,655.81	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	30,690,972.05	
减：提取法定盈余公积	3,275,812.01	10%
年末未分配利润	537,478,815.85	
<b>2011 年度：</b>		
年初未分配利润	481,346,315.49	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	44,073,592.70	
减：应付股利	15,356,252.38	
年末未分配利润	510,063,655.81	

(1) 提取法定盈余公积

根据公司章程规定，法定盈余公积金按净利润之 10%提取。公司法定盈余公积金累计额为公司注册资本百分之五十以上的，可不再提取。

(2) 资产负债表日后决议的利润分配情况

根据 2013 年 4 月 18 日董事会决议，本公司按已发行之股份 767,812,619 股(每股面值人民币 1.00 元)计算，以每 10 股向全体股东派发现金红利人民币 0.15 元(含税)，共计人民币 11,517,189.29 元。上述股利分配方案尚待股东大会批准。

(3) 子公司已提取的盈余公积

截至 2012 年 12 月 31 日止，集团未分配利润余额中包括子公司已提取的盈余公积为人民币 50,943,962.61 元。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 32、营业收入、营业成本

## (1) 营业收入及营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
营业收入—主营业务收入	2,689,513,165.15	1,302,593,074.09
营业成本—主营业务成本	1,652,044,596.41	652,420,125.86

## (2) 主营业务(分行业)

单位：人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房、商铺及卖场销售	1,682,923,648.07	1,116,373,064.28	667,039,459.47	363,517,082.81
商贸物流经营	80,134,822.65	40,232,803.67	40,613,277.41	29,398,295.40
土地一级开发、工程和装饰	50,834,797.01	38,216,686.15	59,900,000.00	13,000,000.00
物业管理及其他	220,526,521.77	128,396,679.94	138,212,935.21	102,579,489.46
商贸物流基地商业物业销售	655,093,375.65	328,825,362.37	396,827,402.00	143,925,258.19
合计	2,689,513,165.15	1,652,044,596.41	1,302,593,074.09	652,420,125.86

## (3) 公司前五名客户的营业收入情况

前五名客户营业收入总额为人民币 4,475 万元(上年度：人民币 4,164 万元)，占全部营业收入的比例为 1.67% (上年度：3.20%)。

## 33、营业税金及附加

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	133,615,297.20	71,770,585.38	3%、5%
城市维护建设税	7,867,032.17	4,602,976.31	流转税的 1%-7%
教育费附加	6,415,966.94	2,832,446.64	流转税的 3%-4%
土地增值税	151,114,162.63	108,762,684.15	超率累进税率 30%-60%
其他	9,906,075.17	4,679,360.27	
合计	308,918,534.11	192,648,052.75	

## 34、销售费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
员工薪酬、奖金等人工费用	21,573,579.27	12,552,707.02
媒体推广等广告宣传费用	200,769,843.02	78,996,531.96
其他	90,278,973.55	20,748,998.91
合计	312,622,395.84	112,298,237.89

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

35、管理费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
员工薪酬、奖金等人工费用	129,360,306.36	77,706,743.27
日常办公事务费用	31,489,892.55	26,000,422.71
业务招待等业务活动费用	10,974,088.60	17,569,588.10
财产税费及折旧	58,231,376.91	39,140,823.74
其他	25,501,102.15	30,091,108.90
合计	255,556,766.57	190,508,686.72

36、财务费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	252,568,857.57	242,880,073.02
减：已资本化的利息费用	217,268,657.42	200,260,167.42
减：利息收入	20,443,815.44	20,782,300.94
汇兑差额	-	-
减：已资本化的汇兑差额	-	-
其他	3,365,793.76	4,534,260.15
合计	18,222,178.47	26,371,864.81

37、资产减值损失

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
一、坏账损失	3,331,454.28	5,646,542.57
二、存货跌价损失	33,726,693.85	-
合计	37,058,148.13	5,646,542.57

38、公允价值变动收益(损失)

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
基金	252,190.59	(2,409,688.78)

39、投资收益

本年投资收益系集团处置子公司股权获得的收益。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 40、营业外收入

(1) 营业外收入明细如下：

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	25,050,186.50	7,413,264.00	25,050,186.50
其中：固定资产/无形资产处置利得(注)	25,050,186.50	7,413,264.00	25,050,186.50
政府补助	4,502,619.36	3,185,000.45	4,502,619.36
违约金收入	729,648.58	101,761.00	729,648.58
罚款收入	768,546.01	1,604,464.84	768,546.01
其他	6,142,389.51	3,241,597.82	6,142,389.51
合计	37,193,389.96	15,546,088.11	37,193,389.96

注：非流动资产处置利得主要是广州大瀑布处置用于旅游开发之酒店配套别墅固定资产净收益人民币 24,818,451.32 元。

(2) 政府补助明细

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
成都置业财政局拨款	100,000.00	-
长春置业人防工程补助(注)	4,313,519.36	335,000.45
成都香江家具企业发展基金	-	1,950,000.00
成都置业商业流通服务奖励基金	-	400,000.00
来安香江政府鼓励款	-	500,000.00
广州大瀑布招用工社会保险补贴	89,100.00	-
合计	4,502,619.36	3,185,000.45

注：长春置业人防工程补助系与资产相关的政府补助，详见附注(六)27。

## 41、营业外支出

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	224,194.18	10,957.45	224,194.18
其中：固定资产处置损失	224,194.18	10,957.45	224,194.18
对外捐赠	5,870,000.00	7,235,494.88	5,870,000.00
罚没支出	504,765.21	240,808.09	504,765.21
滞纳金、违约金	8,858,758.34	289,333.00	8,858,758.34
售楼赔偿款	7,813,764.92	-	7,813,764.92
其他	1,500,798.71	1,028,910.14	1,500,798.71
合计	24,772,281.36	8,805,503.56	24,772,281.36

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 42、所得税费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	220,329,771.46	70,885,313.61
递延所得税调整	(131,912,149.75)	(56,405,001.89)
以前年度所得税调整	11,994,582.33	(3,924,093.27)
合计	100,412,204.04	10,556,218.45

所得税费用与会计利润的调节表如下：

单位：人民币元

	本年发生额	上年发生额
会计利润	144,478,451.28	127,030,459.26
按 25% 的税率计算的所得税费用	36,119,612.82	31,757,614.83
不可抵扣费用的纳税影响	5,780,852.64	4,920,922.18
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的 纳税影响	46,546,628.79	6,264,278.85
利用以前年度未确认可抵扣亏损和 可抵扣暂时性差异的纳税影响	(8,086,403.03)	(28,423,586.88)
在其他地区的子公司税率不一致的影响	-	(38,917.26)
以前年度所得税调整	11,994,582.33 (注 1)	(3,924,093.27)
其他	8,056,930.49 (注 2)	-
合计	100,412,204.04	10,556,218.45

注 1：以前年度所得税调整主要是武汉置业及金爵装饰调增以前年度所得税费用分别计人民币 2,500,156.75 元和人民币 9,344,288.62 元。

注 2：其他系集团转让进贤香江 40% 股权以及转让景德镇香江、景德镇物业和广州绿洲 100% 股权产生收益对合并财务报表中所得税的影响。

## 43、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

单位：人民币元

	本年发生额	上年发生额
归属于普通股股东的当期净利润	30,690,972.05	44,073,592.70
其中：归属于持续经营的净利润	12,474,732.90	40,169,557.05
归属于终止经营的净利润	18,216,239.15	3,904,035.65

计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

单位：股

	本年发生额	上年发生额
年初发行在外的普通股股数	767,812,619	767,812,619
加：本年发行的普通股加权数	-	-
减：本年回购的普通股加权数	-	-
年末发行在外的普通股加权数	767,812,619	767,812,619

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

43、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程 - 续

每股收益

单位：人民币元

	本年发生额	上年发生额
按归属于母公司股东的净利润计算：		
基本每股收益	0.040	0.057
按归属于母公司股东的持续经营净利润计算：		
基本每股收益	0.016	0.052
按归属于母公司股东的终止经营净利润计算：		
基本每股收益	0.024	0.005

44、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
按揭担保及其他保证金	3,969,003.95	3,464,689.35
银行存款利息收入	20,443,815.44	20,793,014.39
罚款、违约金收入	1,498,194.59	1,706,225.84
暂收经营性其他应付款	-	3,625,548.61
其他	4,041,489.51	2,790,336.21
合计	29,952,503.49	32,379,814.40

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
管理费用支付的现金	25,230,706.62	71,655,575.65
销售费用支付的现金	291,048,816.57	61,393,191.17
暂付经营性其他应收款	42,876,764.08	38,805,503.56
违约金、罚款支出	9,363,523.55	530,141.09
手续费等	3,365,793.76	2,539,727.04
其他	7,370,798.71	4,014,317.35
合计	379,256,403.29	178,938,455.86

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
预收进贤香江股权转让款	38,625,660.00	-
合计	38,625,660.00	-

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 44、现金流量表项目注释 - 续

## (4) 支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
财务顾问及贷款手续费等	36,238,235.41	13,474,014.78
合计	36,238,235.41	13,474,014.78

## 45、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：人民币元

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	44,066,247.24	116,474,240.81
加：资产减值准备	37,058,148.13	5,646,542.57
固定资产折旧	42,583,357.88	19,392,807.12
无形资产摊销	2,398,988.24	1,725,281.79
投资性房地产摊销	35,128,969.50	22,962,908.61
长期待摊费用摊销	1,514,037.17	730,740.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益)	(24,825,992.32)	(7,402,306.55)
公允价值变动损失(收益)	(252,190.59)	2,409,688.78
财务费用(收益)	35,300,200.15	44,614,438.71
投资损失(收益)	(26,714,606.47)	-
递延所得税资产减少(增加)	(130,326,399.75)	(55,826,209.53)
递延所得税负债增加(减少)	(1,585,750.00)	(578,792.36)
存货的减少(增加)	(2,575,152,615.88)	(1,576,082,842.09)
经营性应收项目的减少(增加)	(139,783,809.67)	(175,646,898.16)
经营性应付项目的增加(减少)	4,266,967,892.55	975,831,029.97
其他非流动负债增加(减少)	(4,313,519.36)	(335,000.45)
经营活动产生的现金流量净额	1,562,062,956.82	(626,084,369.90)
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	2,386,786,954.99	1,307,981,375.04
减：现金的年初余额	1,307,981,375.04	2,580,689,093.62
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(减少)额	1,078,805,579.95	(1,272,707,718.58)

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

45、现金流量表补充资料 - 续

(2) 本年处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：人民币元

项目	本年金额	上年金额
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	40,873,085.03	-
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	40,873,085.03	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	5,858,416.50	-
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	35,014,668.53	-
4. 处置子公司的净资产		-
流动资产	50,599,702.93	-
非流动资产	800,302.39	-
流动负债	2,194,991.55	-

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
一、现金	2,386,786,954.99	1,307,981,375.04
其中：库存现金	885,276.30	1,203,050.61
可随时用于支付的银行存款	2,385,901,678.69	1,306,778,324.43
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	2,386,786,954.99	1,307,981,375.04
受到限制的其他货币资金	81,232,147.14	84,817,533.24
四、年末货币资金	2,468,019,102.13	1,392,798,908.28

(七) 关联方及关联交易

1、存在控制关系的关联方

单位：人民币万元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
南方香江	控股股东	有限责任公司	深圳	翟美卿	房地产开发、室内装饰设计、国内商业、物资供销业、经济信息咨询服务业、家具租赁服务	60,000	52.89	52.89	刘志强先生、翟美卿女士	27948262-4
香江集团有限公司	控股股东之控股股东	有限责任公司	广州	翟美卿	项目投资、策划、企业管理、批发和零售贸易	32,500	不适用	不适用	刘志强先生、翟美卿女士	61863132-2
刘志强先生、翟美卿女士(注)	最终控制人	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

注：刘志强先生和翟美卿女士为夫妻关系。

2、公司的子公司和联营企业情况分别详见附注(五)和附注(六)8(3)。

## (七) 关联方及关联交易 - 续

## 3、 公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与公司关系	组织机构代码
广州金海马家具有限公司	同一最终控股股东	72822882-5
洛阳香江万基铝业有限公司	同一最终控股股东	77217077-1
深圳金海马实业有限公司	同一最终控股股东	27932483-7
深圳市金海马办公家具有限公司	同一最终控股股东	69253488-9
深圳市金海马家居有限公司	同一最终控股股东	69250097-X
天津森岛宝地置业投资有限公司	同一最终控股股东	78034001-3
恩平市锦江新城建设投资有限公司	同一最终控股股东	79779386-0
广州市金海马家居博览中心有限公司	同一最终控股股东	73296444-6
天津森岛鸿盈置业投资有限公司	同一最终控股股东	78033244-3
天津市森岛置业投资有限公司	同一最终控股股东	78030774-X
深圳市香江家居有限公司	同一最终控股股东	27926823-0
大丰门旅游	同一最终控股股东	76766241-3
广州大丰门漂流娱乐有限公司	同一最终控股股东	79347924-1
深圳市大本营投资管理有限公司	同一最终控股股东	59431433-X
公司董事、总经理及其他高级管理人员	关键管理人员	不适用

## 4、 关联交易情况

## (1) 购销商品、提供劳务的关联交易

单位：人民币元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额		上年发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
广州金海马家具有限公司	购买商品	市价	569,700.00	1.49	710,491.00	0.03
深圳市金海马办公家具有限公司	购买商品	市价	-	-	190,302.00	0.01
深圳市金海马家居有限公司	购买商品	市价	-	-	481,475.00	0.02
深圳金海马实业有限公司	支付咨询费用	参考市价协商	11,287,714.13	5.62	414,285.87	1.38
深圳金海马实业有限公司	商铺销售收入	市价	2,464,804.00	0.11	-	-
洛阳香江万基铝业有限公司	旅游收入	市价	227,553.00	0.25	13,863.00	0.01
天津森岛宝地置业投资有限公司	旅游收入	市价	-	-	5,770.00	0.00
南方香江	旅游收入	市价	214,326.00	0.23	-	-
天津市森岛置业投资有限公司	旅游收入	市价	32,400.00	0.04	-	-
深圳市大本营投资管理有限公司	旅游收入	市价	131,486.00	0.14	-	-
天津森岛宝地置业投资有限公司	收取销售佣金	市价	-	-	2,474,011.14	1.79
天津市森岛置业投资有限公司	收取销售佣金	市价	-	-	4,309,819.28	3.12
天津森岛鸿盈置业投资有限公司	收取销售佣金	市价	-	-	1,706,754.48	1.23
深圳市金海马家居有限公司	收取物业管理费	市价	-	-	5,978.20	-
香江集团有限公司	收取物业管理费	市价	70,710.00	0.03	42,388.30	0.03
南方香江	收取物业管理费	市价	36,990.00	0.02	-	-

(七) 关联方及关联交易 - 续

4、 关联交易情况- 续

(2) 关联租赁情况

单位：人民币元

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	香江集团有限公司	办公室	2011.3.1	2013.2.29	市价	763,200.00
番禺锦江	南方香江	办公室	2011.3.1	2012.12.31	市价	396,000.00
长春置业	深圳金海马实业有限公司	商铺、办公室	2009.9.3	2012.9.2	评估作价	4,563,014.16
武汉置业	深圳市大本营投资管理有限公司	商铺	2012.9.3	2015.9.2	评估作价	6,415,296.00
武汉置业	深圳市香江家居有限公司	商铺	2009.12.3	2012.9.2	评估作价	13,146,782.00
新乡置业	深圳市香江家居有限公司	商铺	2009.9.3	2012.9.2	评估作价	1,975,289.74
新乡置业	深圳市大本营投资管理有限公司	商铺	2012.9.3	2015.9.2	评估作价	1,239,164.00
南昌商贸	广州金海马家具有限公司	办公室	2011.9.1	2013.11.30	市价	14,228.00

(3) 关联担保/质押情况

单位：人民币元

担保方	被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 履行完毕
香江集团有限公司、刘志强、翟美卿	郑州置业	297,500,000.00	175,000,000.00	2007.09.27	2015.09.01	否
香江集团有限公司、刘志强、翟美卿	新乡置业	297,500,000.00	175,000,000.00	2007.08.23	2015.08.02	否
南方香江	公司	10,450,000.00	10,450,000.00	2012.05.24	2013.05.23	否
南方香江	公司	22,000,000.00	22,000,000.00	2012.10.18	2013.10.17	否

除上述关联方担保外，南方香江亦以其持有的公司 80,000,000 股限售股为公司借款提供质押，参见附注(六) 26。

(4) 关键管理人员报酬

单位：人民币万元

项目名称	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	1,070.03	1,068.04

## (七) 关联方及关联交易 - 续

## 4、 关联交易情况- 续

## (5) 关联方应收应付款项

单位：人民币元

项目	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市香江家居有限公司	-	-	1,394,170.89	83,650.25
应收账款	深圳金海马实业有限公司	-	-	411,241.18	-
应收账款	天津森岛宝地置业投资有限公司	-	-	174,099.61	-
应收账款	天津森岛鸿盈置业投资有限公司	-	-	750,703.70	-
其他应收款	深圳市香江家居有限公司	-	-	196,065.97	-
其他应收款	广州大丰门旅游景区开发有限公司	121,529.46	-	-	-
其他应收款	深圳金海马实业有限公司	880,000.00	-	-	-
其他应收款	广州大丰门漂流娱乐有限公司	58,706.58	-	-	-
其他应收款	天津森岛鸿盈置业投资有限公司	419,137.85	-	-	-
应付账款	深圳市金海马办公家具有限公司	59,700.00	-	1,440.00	-
应付账款	广州金海马家具有限公司	353,519.00	-	717,468.00	-
预收款项	深圳市香江家居有限公司	-	-	628,071.00	-
预收款项	广州市金海马家居博览中心有限公司	-	-	800.00	-
预收款项	天津市森岛置业投资有限公司	-	-	145,026.17	-
其他应付款	天津市森岛置业投资有限公司	3,700,809.54	-	2,395,531.48	-
其他应付款	天津森岛宝地置业投资有限公司	1,808,552.20	-	790,537.00	-
其他应付款	恩平市锦江新城建设投资有限公司	18,287,200.00	-	18,287,200.00	-
其他应付款	深圳金海马实业有限公司	4,738,862.00	-	1,031,147.87	-
其他应付款	深圳市大本营投资管理有限公司	1,875,998.00	-	-	-

## (八) 或有事项

## 1、 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至本年末，公司未有重大未决诉讼仲裁事项。

## 2、 其他或有事项

公司下属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，至贷款银行为购房人办妥正式产权证，并移交贷款银行保管之日止。截至2012年12月31日止，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人民币2,545,033,601.09元(上年度末：人民币1,496,457,960.98元)。由于借款人将以房产抵押给贷款银行，因此公司认为该担保事项将不会对公司财务状况造成重大影响。

**(九) 承诺事项****1、 重大承诺事项****(1) 资本承诺**

单位：人民币元

	年末数	年初数
已签约但尚未于财务报表中确认的		
- 出让土地使用权合同	255,262,100.00	-
- 购建长期资产承诺	126,230,049.96	-
- 大额发包合同	1,804,978,585.31	2,032,516,700.86
合计	2,186,470,735.27	2,032,516,700.86

**(2) 经营租赁承诺**

至资产负债表日止，公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

单位：人民币元

	年末数	年初数
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第1年	1,403,617.83	2,035,216.33
资产负债表日后第2年	761,492.00	938,801.33
资产负债表日后第3年	712,500.00	1,939,992.00
以后年度	1,425,000.00	-
合计	4,302,609.83	4,914,009.66

**(十) 资产负债表日后事项****1、 资产负债表日后利润分配情况说明**

根据2013年4月18日董事会决议，本公司按已发行之股份767,812,619股(每股面值人民币1.00元)计算，以每10股向全体股东派发现金红利人民币0.15元(含税)，共计人民币11,517,189.29元。上述股利分配方案尚待股东大会批准。

**(十一) 其他重要事项****1、 借款费用**

单位：人民币元

项目	当年资本化的借款费用金额	资本化率(%)
存货	208,904,317.67	5.40~10
在建工程	8,364,339.75	7.22
无形资产	-	-
当期资本化借款费用小计	217,268,657.42	
计入当年损益的借款费用	35,300,200.15	
当年借款费用合计	252,568,857.57	

(十一) 其他重要事项 - 续

2、 进贤香江之股权处置

2012年1月29日，公司与南昌翠园生态工程有限公司签署《股权转让协议》，约定向南昌翠园生态工程有限公司转让所持有进贤香江的100%股权。2012年6月，公司根据《股权转让协议》之约定首先转让所持有进贤香江的40%股权，因尚未失去对进贤香江的控制权，故公司将40%股权转让收益人民币15,159,100.40元确认为其他综合收益，计入合并财务报表之“资本公积”项目。2013年1月，公司完成了进贤香江其余60%股权的转让。

3、 分部报告

根据集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，公司的经营业务划分为五个报告分部，分别为商品房、商铺及卖场销售，商贸物流经营，土地一级开发、工程和装饰，物业管理及商贸物流基地商业物业销售。集团的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计政策与计量基础保持一致。

分部间转移交易以实际交易价格为基础计量。分部收入和分部成本按各分部的实际收入确定。由于日常各分部向管理层报告时并未包括分部费用、资产或负债信息，因此本分部报告未列示相关的信息。

(1) 分部报告信息

2012年度

人民币元

	商品房、商铺及 卖场销售	商贸物流经营	土地一级开发、 工程和装饰	物业管理及其他	商贸物流基地 商业物业销售	分部间相互抵减	合计
一、营业收入	1,682,923,648.07	80,901,675.65	445,141,002.26	224,716,705.01	655,093,375.65	(399,263,241.49)	2,689,513,165.15
其中：对外交易收入	1,682,923,648.07	80,134,822.65	50,834,797.01	220,526,521.77	655,093,375.65	-	2,689,513,165.15
分部间交易收入	-	766,853.00	394,306,205.25	4,190,183.24	-	(399,263,241.49)	-
二、营业成本	1,405,798,364.81	40,232,803.67	38,216,686.15	127,208,079.32	328,825,362.37	(288,236,699.91)	1,652,044,596.41

(2) 收入来源地划分的对外交易收入和资产所在地划分的非流动资产

本年度公司的对外交易收入来源地及非流动资产所在地均为中国内地。

(3) 对主要客户的依赖程度

本年度公司无单个营业收入超过公司营业收入10%以上的客户。

## (十一) 其他重要事项 - 续

## 4、 终止经营

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
终止经营收入	2,985,235.56	18,795,767.60
减：终止经营费用	178,388.49	972,679.82
终止经营利润总额(注)	27,766,743.70	5,405,762.30
减：终止经营所得税费用	9,199,421.07	1,374,342.12
终止经营税后利润	18,567,322.63	4,031,420.18

注：本年终止经营利润包含处置终止经营子公司产生的投资收益。

## 5、 金融工具及风险管理

公司的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、短期借款、应付账款、应付利息、应付股利、其他应付款、一年内到期的非流动负债和长期借款等，各项金融工具的详细情况详见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

## 5.1 风险管理目标和政策

集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，集团风险管理的基本策略是确定和分析集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

## 5.1.1 市场风险

## 5.1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。于2012年12月31日，集团资产及负债均为人民币余额，故公司无外汇风险。

## 5.1.1.2 利率风险

集团因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率的关联方借款和银行借款有关；集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率的银行借款有关。集团目前未采取任何措施规避利率风险。

## 5.1.1.3 其他价格风险

集团持有的分类为交易性金融资产的投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，集团承担着证券市场变动的风险。集团采取持有多种权益证券组合的方式降低权益证券投资的价格风险。

## (十一) 其他重要事项 - 续

## 5、 金融工具及风险管理 - 续

## 5.1 风险管理目标和政策 - 续

5.1.2 信用风险

2012年12月31日，可能引起集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致集团金融资产产生的损失及集团承担的财务担保。

由于截至目前商品房承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，集团认为与该等担保相关的风险较小。

集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，无重大信用集中风险。

5.1.3 流动风险

管理流动风险时，集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：人民币元

	1年以内	1至5年
<b>金融资产：</b>		
货币资金	2,468,019,102.13	-
交易性金融资产	7,357,671.26	-
应收账款	65,192,342.70	-
其他应收款	226,463,903.73	-
<b>金融负债：</b>		
短期借款	356,992,176.63	-
应付账款	2,297,629,116.99	-
应付利息	926,888.20	-
应付股利	73,500,000.00	-
其他应付款	233,374,318.16	-
长期借款(含一年内到期的非流动负债)	1,063,889,672.09	1,828,870,689.86

(十一) 其他重要事项 - 续

5、 金融工具及风险管理 - 续

5.2 公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

- 具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值分别参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定；
- 其他金融资产及金融负债(不包括衍生工具)的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认。

集团管理层认为，财务报表中的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

5.3 敏感性分析

集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当年损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立的发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是独立的情况下进行的。

5.3.1 利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

- 市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；
- 对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；
- 对于指定为套期工具的衍生金融工具，市场利率变化影响其公允价值，并且所有利率套期预计都是高度有效的；
- 以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当年损益和股东权益的税前影响如下：

单位：人民币元

项目	利率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
对外借款	增加 1%	(21,868,394.47)	(21,868,394.47)	(19,280,442.97)	(19,280,442.97)
对外借款	减少 1%	21,868,394.47	21,868,394.47	19,280,442.97	19,280,442.97

(十二) 母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露如下：

单位：人民币元

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合一	711,007,968.33	99.74	-	-	506,653,286.82	96.18	-	-
组合二	1,869,355.70	0.26	112,161.34	6.00	20,146,600.00	3.82	1,375,433.21	6.83
组合小计	712,877,324.03	100.00	112,161.34	0.02	526,799,886.82	100.00	1,375,433.21	0.26
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	712,877,324.03	100.00	112,161.34	0.02	526,799,886.82	100.00	1,375,433.21	0.26

其他应收款账龄如下：

单位：人民币元

账龄	年末数				年初数			
	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1年以内	480,703,724.03	67.43	105,345.34	480,598,378.69	401,485,686.82	76.21	1,370,381.21	400,115,305.61
1至2年	129,392,400.00	18.15	3,744.00	129,388,656.00	84,200.00	0.02	5,052.00	79,148.00
2至3年	51,200.00	0.01	3,072.00	48,128.00	91,150,000.00	17.30	-	91,150,000.00
3至4年	81,150,000.00	11.38	-	81,150,000.00	34,080,000.00	6.47	-	34,080,000.00
4至5年	21,580,000.00	3.03	-	21,580,000.00	-	-	-	-
5年以上	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	712,877,324.03	100.00	112,161.34	712,765,162.69	526,799,886.82	100.00	1,375,433.21	525,424,453.61

采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款组合：

单位：人民币元

账龄	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
5年以内	1,869,355.70	6%	112,161.34

(2) 其他应收款余额中无应收持有公司5%(含5%)以上股份的股东的款项。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：人民币元

单位名称	与公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
长春置业	公司之子公司	116,693,968.33	1年以内	16.37
香河香江	公司之子公司	109,980,000.00	1年以内	15.43
武汉香江	公司之子公司	106,180,000.00	1至2年	14.90
保定香江	公司之子公司	83,950,000.00	1至4年	11.78
新乡置业	公司之子公司	82,978,000.00	1年以内	11.64
合计		499,781,968.33		70.12

## (十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 2、 长期股权投资

## (1) 长期股权投资详细情况如下：

单位：人民币元

被投资单位	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
株洲香江	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
武汉香江	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
香河香江	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	40.00	40.00	不适用	-	-	-
博罗香江	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
锦江物业	2,907,992.17	2,907,992.17	-	2,907,992.17	51.00	51.00	不适用	-	-	-
番禺锦江	265,559,571.03	265,559,571.03	-	265,559,571.03	51.00	51.00	不适用	-	-	76,500,000.00
增城香江	241,319,701.99	241,319,701.99	-	241,319,701.99	100.00	100.00	不适用	-	-	-
景德镇香江	-	9,245,800.00	(9,245,800.00)	-	-	-	不适用	-	-	-
聊城香江	97,291,428.83	97,291,428.83	-	97,291,428.83	100.00	100.00	不适用	-	-	-
临沂商贸	33,149,018.53	33,149,018.53	-	33,149,018.53	60.00	60.00	不适用	-	-	-
洛阳百年	13,454,658.78	13,454,658.78	-	13,454,658.78	100.00	100.00	不适用	-	-	-
南昌商贸	52,683,081.06	52,683,081.06	-	52,683,081.06	70.00	70.00	不适用	-	-	-
进贤香江	41,426,227.42	69,043,712.37	(27,617,484.95)	41,426,227.42	60.00	60.00	不适用	-	-	-
郑州置业	173,802,537.61	173,802,537.61	-	173,802,537.61	100.00	100.00	不适用	-	-	-
保定香江	3,956,883.14	3,956,883.14	-	3,956,883.14	100.00	100.00	不适用	-	-	-
新乡置业	30,044,618.20	30,044,618.20	-	30,044,618.20	100.00	100.00	不适用	-	-	-
长春置业	50,832,630.91	50,832,630.91	-	50,832,630.91	100.00	100.00	不适用	-	-	-
成都香江	45,496,062.70	45,496,062.70	-	45,496,062.70	100.00	100.00	不适用	-	-	-
千本建筑	29,442,749.86	29,442,749.86	-	29,442,749.86	100.00	100.00	不适用	-	-	-
武汉置业	181,953,900.12	181,953,900.12	-	181,953,900.12	100.00	100.00	不适用	-	-	-
恩平置业	27,000,000.00	27,000,000.00	-	27,000,000.00	90.00	90.00	不适用	-	-	-
连云港香江	49,000,000.00	49,000,000.00	-	49,000,000.00	70.00	70.00	不适用	-	-	-
成都龙城	25,000,000.00	25,000,000.00	-	25,000,000.00	50.00	50.00	不适用	-	-	-
广州通悦	30,000,000.00	30,000,000.00	-	30,000,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
香河商贸	500,000.00	-	500,000.00	500,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
来安商贸	500,000.00	-	500,000.00	500,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
横琴锦江	84,000,000.00	-	84,000,000.00	84,000,000.00	70.00	70.00	不适用	-	-	-
合计	1,569,321,062.35	1,521,184,347.30	48,136,715.05	1,569,321,062.35				-	-	76,500,000.00

注：公司本年度新设3家子公司香河商贸、来安商贸及横琴锦江，并转让持有景德镇香江10%股权及进贤香江40%股权。

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、 营业收入及营业成本

(1) 营业收入/营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
营业收入—主营业务收入	-	59,900,000.00
营业成本—主营业务成本	-	13,000,000.00

(2) 主营业务(分行业)

单位：人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地一级开发	-	-	59,900,000.00	13,000,000.00
合计	-	-	59,900,000.00	13,000,000.00

4、 投资收益

(1) 投资收益明细情况：

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	76,500,000.00	-
处置长期股权投资产生的投资收益	10,342,961.26	-
委托贷款利息收入	48,898,512.23	29,868,198.07
合计	135,741,473.49	29,868,198.07

(2) 按成本法核算确认的长期股权投资收益：

单位：人民币元

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
番禺锦江	76,500,000.00	-	本年宣告分配利润

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

5、 公司与下属子公司在本年发生了如下重大关联交易：

本公司本年度与子公司之间发生的关联交易明细资料如下，与其他关联方发生的重大关联交易已在附注(七)4 所列的合并关联交易情况中披露。

(1) 资金拆借

公司设有资金管理部，统一管理并调度集团内资金。各子公司根据开发项目进展情况，向公司拆借项目开发所需资金，公司向其收取一定的资金占用费。向关联方收取的利息情况如下：

单位：人民币元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额		上年发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
株洲香江	收取利息收入	市价	12,770,183.10	26.12	5,506,562.78	18.44
武汉香江	收取利息收入	市价	14,149,092.34	28.94	6,970,213.25	23.34
香河香江	收取利息收入	市价	8,894,290.40	18.19	5,225,241.67	17.49
临沂商贸	收取利息收入	市价	847,222.23	1.73	954,290.93	3.20
长春置业	收取利息收入	市价	4,629,205.48	9.47	6,145,703.67	20.58
武汉置业	收取利息收入	市价	-	-	924,000.00	3.09
恩平置业	收取利息收入	市价	2,408,003.66	4.92	4,142,185.77	13.86
成都香江	收取利息收入	市价	95,948.24	0.20	-	-
连云港香江	收取利息收入	市价	4,680,263.22	9.57	-	-
郑州置业	收取利息收入	市价	424,303.56	0.86	-	-
合计			48,898,512.23	100.00	29,868,198.07	100.00

(2) 关联担保情况

单位：人民币元

担保方	被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉置业	公司	150,000,000.00	140,449,964.54	2011.08.18	2014.08.03	否
武汉置业	公司	150,000,000.00	150,000,000.00	2011.11.11	2014.08.03	否
武汉置业	公司	170,000,000.00	170,000,000.00	2011.11.11	2013.11.11	否
武汉置业	公司	50,000,000.00	48,225,730.00	2011.06.15	2015.08.10	否
武汉置业	公司	140,000,000.00	140,000,000.00	2012.09.27	2015.08.03	否
公司	武汉置业	50,000,000.00	47,050,000.00	2011.12.27	2016.12.31	否
公司	增城香江	100,000,000.00	66,000,000.00	2011.05.13	2013.05.13	否
公司	增城香江	110,000,000.00	102,000,000.00	2011.11.01	2013.11.01	否
公司	成都香江	120,000,000.00	120,000,000.00	2011.01.25	2013.01.24	否
公司	恩平置业	100,000,000.00	100,000,000.00	2010.02.01	2013.02.01	否
公司	增城香江	120,000,000.00	120,000,000.00	2012.05.28	2015.06.08	否
公司	番禺锦江	103,966,000.00	101,966,000.00	2010.06.30	2015.04.30	否
公司	家园房产	330,000,000.00	330,000,000.00	2012.03.29	2016.03.30	否

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

5、 公司与下属子公司在本年发生了如下重大关联交易： - 续

(3) 关联方应收应付款项

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
应收股利	武汉置业	46,039,548.67	46,039,548.67
应收利息	株洲香江	18,276,745.88	5,506,562.78
	武汉香江	21,119,305.59	6,970,213.25
	香河香江	14,119,532.07	5,225,241.67
	长春置业	-	6,145,703.67
	连云港香江	4,680,263.22	-
	合计		58,195,846.76
其他应收款	连云港香江	3,796,000.00	102,796,000.00
	成都龙城	3,700,000.00	84,000,000.00
	保定香江	83,950,000.00	81,150,000.00
	武汉香江	106,180,000.00	76,180,000.00
	恩平置业	60,000,000.00	75,830,000.00
	洛阳百年	21,580,000.00	34,080,000.00
	成都香江	54,500,000.00	23,500,000.00
	武汉置业	12,400,000.00	17,500,000.00
	长春物业	6,600,000.00	5,000,000.00
	博罗香江	28,650,000.00	2,950,000.00
	株洲香江	-	880,000.00
	香河香江	109,980,000.00	-
	新乡置业	82,978,000.00	-
	长春置业	116,693,968.33	-
	合计		691,007,968.33
其他流动资产	临沂商贸	-	10,000,000.00
	恩平置业	-	50,000,000.00
	合计	-	60,000,000.00
其他非流动资产	连云港香江	150,000,000.00	-
	恩平置业	50,000,000.00	-
	临沂商贸	10,000,000.00	-
	株洲香江	163,954,500.00	208,000,000.00
	武汉香江	198,000,000.00	198,000,000.00
	香河香江	142,000,000.00	142,000,000.00
	长春置业	-	150,000,000.00
	合计		713,954,500.00

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

5、 公司与下属子公司在本年发生了如下重大关联交易： - 续

(3) 关联方应收应付款项 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应付款	增城香江	398,000,000.00	756,500,000.00
	千本建筑	-	82,075,400.00
	郑州置业	30,392,981.57	77,164,240.13
	南昌商贸	76,300,000.00	67,900,000.00
	进贤香江	14,003,748.50	31,576,731.00
	家园房产	460,087,849.76	30,000,000.00
	香河香江	-	26,020,000.00
	聊城香江	98,153,562.18	24,948,606.09
	景德镇香江	-	23,370,000.00
	增城物业	3,000,000.00	4,000,000.00
	郑州物业	3,450,000.00	3,600,000.00
	长春置业	-	3,080,940.82
	新乡置业	-	2,522,000.00
	聊城物业	2,051,580.00	1,643,000.00
	洛阳物业	1,485,000.00	985,000.00
	新乡物业	800,000.00	800,000.00
	南昌物业	2,600,000.00	600,000.00
	景德镇物业	-	540,000.00
	保定物业	-	200,000.00
	武汉物业	1,000,000.00	-
合计		1,091,324,722.01	1,137,525,918.04

(十三) 财务报表之批准

公司的公司及合并财务报表于 2013 年 4 月 18 日已经公司董事会批准。

\*\*\* 财务报表结束 \*\*\*

## 1、 非经常性损益明细表

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置损益	51,540,598.79	7,402,306.55
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)	4,502,619.36	3,185,000.45
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	252,190.59	(2,409,688.78)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(16,907,503.08)	(3,846,722.45)
所得税影响额	(16,588,336.20)	(1,781,848.53)
少数股东权益影响额(税后)	(9,288,106.58)	(153,201.89)
合计	13,511,462.88	2,395,845.35

## 2、 净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是深圳香江控股股份有限公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 09 号 - 净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)的有关规定而编制的。

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.15	0.040	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.21	0.022	不适用

### 3、 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

本财务报表项目变动情况分析是深圳香江控股股份有限公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号 - 财务报告的一般规定》(2010年修订)的有关规定而编制的。

单位：人民币元

	报表项目	2012年	2011年	变动幅度(%)	差异原因
1	货币资金	2,468,019,102.13	1,392,798,908.28	77.20	本年预收售楼款增加, 支付的工程款增加。
2	应收账款	65,192,342.70	33,813,291.81	92.80	本年分期收款售楼结转收入增加。
3	其他应收款	226,463,903.73	139,684,166.74	62.13	往来款增加。
4	预付账款	222,194,798.93	472,995,864.12	(53.02)	预付的款项减少。
5	存货	7,293,168,542.87	4,899,489,998.78	48.86	本年开发规模增长。
6	其他流动资产	289,931,373.61	-	100.00	应交税金的借方余额重分类。
7	长期股权投资	33,050,000.00	18,350,000.00	80.11	本年新增按权益法核算的长期股权投资。
8	投资性房地产	908,986,634.09	643,176,433.33	41.33	存货转入。
9	固定资产	566,004,703.58	389,466,322.94	45.33	在建工程竣工增加固定资产。
10	长期待摊费用	5,912,461.96	1,847,178.62	220.08	租入固定资产装修费增加。
11	递延所得税资产	208,594,766.16	78,268,366.41	166.51	已按清算口径计提但因尚未清算而未支付的土地增值税确认递延所得税资产。
12	短期借款	324,678,157.00	-	100.00	银行借款增加。
13	应付账款	2,297,629,116.99	952,961,084.81	141.10	本年开发规模增长, 应付工程款增加。
14	预收款项	4,070,605,679.77	1,346,711,566.11	202.26	公司预售房款增加。
15	应付职工薪酬	41,309,726.01	13,369,481.11	208.99	本年销售及预售增加, 计提的奖金上升。
16	应交税费	606,958,397.09	135,835,424.70	346.83	本年部分房地产开发项目已进入清算程序, 相关税金转入应交税费核算。
17	应付股利	73,500,000.00	-	100.00	计提未支付股利。
18	其他应付款	233,374,318.16	185,821,990.42	25.59	往来款增加。
19	一年内到期的非流动负债	874,490,000.00	1,464,500,000.00	(40.29)	一年内到期的长期借款减少。
20	其他流动负债	380,718,513.29	651,600,443.42	(41.57)	本年部分房地产开发项目已进行清算, 相关税金转入应交税费核算。
21	长期借款	1,707,606,550.87	1,707,725,729.98	(0.01)	无重大变化。
22	递延所得税负债	702,735.00	2,288,485.00	(69.29)	递延所得税负债转入应交税金。
23	资本公积	37,112,061.09	21,952,960.69	69.05	本年处置子公司部分股权从而增加其他综合收益。
24	营业收入	2,689,513,165.15	1,302,593,074.09	106.47	本年售楼增加。
25	营业成本	1,652,044,596.41	652,420,125.86	153.22	本年售楼增加。
26	营业税金及附加	308,918,534.11	192,648,052.75	60.35	本年售楼增加。
27	销售费用	312,622,395.84	112,298,237.89	178.39	本年广告宣传费用增加。
28	管理费用	255,556,766.57	190,508,686.72	34.14	本年销售及预售增加导致年末奖金增加。
29	财务费用	18,222,178.47	26,371,864.81	(30.90)	本年开工项目增加, 利息资本化增加。
30	资产减值损失	37,058,148.13	5,646,542.57	556.30	本年计提存货跌价准备。
31	公允价值变动收益	252,190.59	(2,409,688.78)	(110.47)	交易性金融资产公允价值上升
32	投资收益	26,714,606.47	-	100.00	处置子公司收益。
33	营业外收入	37,193,389.96	15,546,088.11	139.25	固定资产处置收益增加。
34	营业外支出	24,772,281.36	8,805,503.56	181.33	支付滞纳金、违约金、赔偿款增加。
35	所得税费用	100,412,204.04	10,556,218.45	851.21	本年调整以前年度所得税费用以及年末未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响。

补充资料由深圳香江控股股份有限公司下列负责人签署:

法定代表人: 翟美卿

主管会计工作负责人: 谈惠明

会计机构负责人: 陈琳

2013年4月18日

## 第十一节 备查文件目录

- 一、 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。
- 二、 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。
- 三、 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。

董事长



深圳香江控股股份有限公司

2013年4月18日