

**深圳香江控股股份有限公司**

**600162**

**2013 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（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，2013 年度归属于上市公司股东的净利润为 192,433,192.04 元，2013 年度公司（母公司数，下同）实现净利润-33,501,978.77 元，加公司年初未分配利润 254,055,278.61 元，公司 2013 年底可供股东分配利润总计为 209,036,110.45 元，资本公积余额为 216,332,361.25 元，盈余公积余额为 58,111,382.62 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 2013 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 0.8 元（含税）的利润分配方案，共计分配利润 61,425,009.52 元。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利 147,611,100.93 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、 前瞻性陈述的风险声明

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.....	20
第六节	股份变动及股东情况.....	24
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	30
第八节	公司治理.....	36
第九节	内部控制.....	47
第十节	财务会计报告.....	48
第十一节	备查文件目录.....	136

## 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
深圳金海马	指	深圳市金海马实业股份有限公司
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	2013 年 1 月 1 日至 2013 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	深圳市福田区金田路皇岗商务中心 1 号楼 3406A 单元
公司注册地址的邮政编码	518000
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(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	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	2,919,744,791.63	2,689,513,165.15	8.56	1,302,593,074.09
归属于上市公司股东的净利润	192,433,192.04	30,690,972.05	527.00	44,073,592.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	166,585,429.10	17,179,509.17	869.68	41,677,747.35
经营活动产生的现金流量净额	-452,795,264.64	1,562,062,956.82	-128.99	-626,084,369.90
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	1,613,711,227.33	1,447,954,325.08	11.45	1,402,104,252.63
总资产	13,310,120,921.41	12,496,505,298.08	6.51	8,304,668,529.41

#### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益(元/股)	0.25	0.04	525.00	0.06
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)	0.22	0.02	1,000.00	0.05
加权平均净资产收益率(%)	12.57	2.15	增加 10.42 个百分点	3.18
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	10.88	1.21	增加 9.67 个百分点	3.00

### 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	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	52,192,230.91	51,540,598.79	7,402,306.55
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,645,621.93	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	1,105,795.50	252,190.59	-2,409,688.78

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			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-20,662,269.14	-16,907,503.08	-3,846,722.45
少数股东权益影响额	-5,449,610.19	-9,288,106.58	-153,201.89
所得税影响额	-2,984,006.07	-16,588,336.20	-1,781,848.53
合计	25,847,762.94	13,511,462.88	2,395,845.35



## 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

2013 年公司实现房地产签约销售面积约 38 万平方米、签约销售金额约 31 亿元。2013 年公司结算面积约 27.48 万平方米、结算收入约 25.7 亿元。截至 2013 年 12 月 31 日, 本年及以前年度尚有已售未结算面积 65.52 万平方米, 签约金额约 45.28 亿元。

同时, 截至 2013 年 12 月 31 日, 公司持有土地储备计容总建筑面积约 470 万平方米, 其中已竣工未销售建筑面积约 35 万平方米, 在建工程建筑面积约 150 万平方米, 未来可供发展用地为 285 万平方米。具体经营情况如下:

#### 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。2013 年共计实现销售面积约 7 万平方米、销售金额约 5 亿元。截止 2013 年年底, 成都项目一期、二期已经投入运营。

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。2014 年公司将继续拓展新的商贸物流基地建设。

#### 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。2013 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、成都香江紫钻及南京湾项目都有住宅项目推售, 2013 年公司实现房地产销售面积约 31 万平方米、销售金额约 26 亿元。

#### 3、 物业管理方面

2013 年公司在物业管理方面采取了一系列增收节支措施取得了较好经营效益, 物业管理规模首次突破 600 万平方米, 同比增长 15%。同时在项目前期介入、配合业主收楼等方面, 发挥出积极的作用。在整合物业管理资源方面, 以增城香江物业公司为平台, 成功申报获得了国家一级物业管理资质, 管理水平和业务承接能力提升到了一个新层次。

#### 4、 教育产业方面

截止 2013 年年底, 公司已在增城翡翠绿洲和番禺锦江项目成功开办和运营了共计 2 所中学、1 所小学、3 个幼儿园, 形成了从幼儿园到高级中学 15 年一站式教育体系。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。增城香江中学是整个广州东部地区首屈一指的重点中学; 番禺香江育才实验学校顺利完成了首次招生, 吸引了大批优质生源。下属的紫荆园幼儿园、华府幼儿园、丹桂园幼儿园, 在 2013 年幼教机构评级中, 分列市第一名、区第一名和区新办幼儿园第一名。

#### (二) 2013 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, 取得了较好成绩, 具体如下:

1、项目计划和开发组织方面, 推行系列前置工作措施, 开发模式变革试点获得了初步成功。同时, 强化季度考核, 初步建立起计划制定、执行协调、结果考核、绩效改善的全流程管理。

2、成本管理方面，一是在武汉项目二期、横琴项目等成功进行了设计限额试点。二是完成了成本职能转型，工作重点放在了造价文件的真实性审查上，将算量套价的技术工作包给中介机构完成，达到了预期的效果。三是初步构建起以成本为中心、将控制指标与设计、材料、工艺紧密关联的标准化成本控制体系。

3、设计管理方面，在按计划完成各项目设计节点的同时，完善了设计变更管理，推进新项目全面落实了限额设计标准，对在建设项目景观和智能化设计、部品配置标准进行了优化，取得了一定成效。

4、其他职能管理工作的成绩：

(1) 人力资源工作方面，完成了架构整合、组织和人员优化，以及社保及公积金标准规范等系列工作，并在薪酬结构优化与激励体系建设等方面进行了积极探索。

(2) 行政管理方面，加强了档案和印章风险控制，通过统一规范下属各项目后勤服务配置标准，在保证后勤服务整体匹配公司业务发展的前提下，降低了行政成本。

(3) 信息技术管理工作方面，以 ERP 系统维护为工作重点，进行了持续性的开发建设，合同支付功能等新模块在 2013 年先后上线；开发了线上经营报表，提高了统计分析工作的效率。

(4) 法律监察工作方面，重点推进了合同标准化工作，通过优化违约责任条款设置，提高了履行效率；同时发挥法务工作在投融资、招投标工作中作用，建立了事前、事中、事后法律风险防范机制。

(5) 财务管理工作方面，通过完善制度和针对性的专业培训等措施提升了预算管理、会计基础管理工作水平，同时强化了财务分析工作，在投资、经营决策中发挥了重要作用。

(6) 审计工作方面，按计划完成了年度内控自查报告等系列外部合规性管理工作。加强了内部工程、成本、营销等业务审计工作。

(三) 2014 年香江控股工作计划

2014 年公司面临的外部环境依然错综复杂，宏观政策，供求关系、行业竞争格局存在诸多不确定性，对我们把握机会和控制风险的能力提出了更高的要求。同时我们迎来了新型城镇化，户籍制度、财税制度、生育政策等领域改革措施给房地产行业带来的重要发展机遇，为完成公司的战略目标提供了有利条件。2014 年公司计划总开发建筑面积约 220 万平方米，其中计划新开工面积约 42 万平方米。

2014 年公司总的工作要求是：盘活资产、创新管理、强化执行和协同增效，具体工作计划和举措如下：

1、坚持稳健原则继续增加优质储备项目

第一，重点拓展区域：优先选择珠三角地区项目，其次是长三角、环渤海地区的潜质项目，以及已有项目所在的省会城市。同时成立国际业务部，积极跟进海外市场动态，探索海外发展的可行性。

第二，从目标项目利润、现金流、投资回报周期等维度优化项目决策评价机制，侧重发展能快速回收公司投资、风险较低的项目。强调商业项目必须选择地段具有商业价值的项目。

第三，改进拓展组织方式和完善拓展考核专项激励机制，落实拓展人员薪酬直接与拓展项目的质量、数量挂钩等激励措施。

2、盘活资产，挖掘现有项目潜力

对于自持物业，引进专业的商业运营咨询机构进行系统提升调整，通过改善运营水平来提升项目资产的价值。对于部分存货，通过营销模式变革及销售策略调整，提高部分项目销售力度，盘活存货。对早期开发运营的商贸项目，重新策划、包装、改造。对既定优化退出项目，要加快完成资产处置，收回公司投资。

3、固化项目前置开发模式，缩短开发周期

在新项目获取商务谈判阶段提前落实开发条件，充分考虑项目开发难易程度。项目意向一旦确定即启动跨部门工作机制，把工序中可能前置的工作超常规提前进行，尽量缩短开发周期。另外，推行设计标准化，减少新设计单体，重视既有产品的改良复制，从而提高新项目设计工作效率，确保设计、预算招标及施工快速推进。

4、进一步完善项目管理

第一，进一步优化权责体系，重点是要对应公司开发计划节点，逐一完善上下游专业工作的责任部门、工作接口标准，并以此为依据，落实工作时效考核，清晰工作责任。

第二，要完善重点项目保障机制，在资源和激励机制等方面向重点项目倾斜，确保对公司未来战略发展目标有重大影响的项目能如期销售。

第三，要探讨资源库建设和招标平台建设实行分离，指定专人负责对合作单位的考察，发展战略合作单位。

第四，设置设计管理的专职岗位，跟进项目设计整体工作进度和跨专业事项，提高设计各个专业和一线项目的沟通效率。

第五，推行目标成本标准化的实际运用，用成本控制标准指导设计、招标、合同和现场管理。

第六，要妥善处理工期、成本、质量的关系，倡导以客为先的理念，从设计、选材、施工、后期物业管理等方面，强化质量管理，提高质量意识。

5、进一步改进和提升物业管理和服务水平

全面介入家居 CBD 项目的管理，加强对 CBD 项目的管控；继续推广节能降耗项目，提高公共维修资金使用率；深化运营管理标准化建设，提高各项经营及管理指标；强化服务意识，注重服务品质建设，提高业主、商户服务满意度。

(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	2,919,744,791.63	2,689,513,165.15	8.56
营业成本	1,422,781,655.16	1,652,044,596.41	-13.88
销售费用	186,365,444.74	312,622,395.84	-40.39
管理费用	242,097,061.58	255,556,766.57	-5.27
财务费用	93,507,359.33	18,222,178.47	413.15
经营活动产生的现金流量净额	-452,795,264.64	1,562,062,956.82	-128.99
投资活动产生的现金流量净额	-147,201,711.03	24,861,999.86	-692.08
筹资活动产生的现金流量净额	-145,200,856.83	-508,119,376.73	不适用

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

收入较上年同期增长 8.56%，主要原因是，公司控股子公司番禺锦江项目结转面积比上年增长，销售单价高的楼盘所占比重增加，导致收入增长。

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	1,188,020,006.30	83.50	1,116,373,064.28	67.58	6.42
商贸物流经营收入	商贸开发成本	50,610,859.91	3.56	40,232,803.67	2.44	25.80

土地一级开发、工程和装饰	土地整理及装饰成本	2,709,714.44	0.19	38,216,686.15	2.31	-92.91
物业管理及其他	物业服务及其他	137,356,323.86	9.65	128,396,679.94	7.77	6.98
商贸物流基地商业物业销售	商贸基地成本	44,084,750.65	3.10	328,825,362.37	19.90	-86.59

4、 费用

报表项目	2013 年	2012 年	变动幅度(%)	差异原因
销售费用	186,365,444.74	312,622,395.84	-40.39	本年广告宣传费减少。
管理费用	242,097,061.58	255,556,766.57	-5.27	本年人力成本减少。
财务费用	93,507,359.33	18,222,178.47	413.15	本年部分项目已经完工，费用化利息项目增加。
所得税费用	193,737,733.49	100,412,204.04	92.94	本年盈利增加导致所得税费用增加。

5、 现金流

科目	本期数	上期数	变动幅度 (%)	说明
经营活动产生的现金流量净额	-452,795,264.64	1,562,062,956.82	-128.99	较上期本期预售房款减少及工程款较上期增多。
投资活动产生的现金流量净额	-147,201,711.03	24,861,999.86	-692.08	较上期本期子公司的在建工程增加，上期收到处置子公司现金流入较多。
筹资活动产生的现金流量净额	-145,200,856.83	-508,119,376.73		本期借款较上期增加，本期还款较上期减少。

6、 其它

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

本期利润增加的主要的原因是，本期收入增加，住宅及商铺结转面积较上期减少，但销售单价高的楼盘所占比重增加；成本因本期结转面积较上期减少而减少；本期广告费和人力成本较上期减少，导致本期利润增加。

(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	2,477,457,708.77	1,188,020,006.30	52.05	47.21	6.42	增加 18.38 个百分点
商贸物流经营收入	118,757,426.17	50,610,859.91	57.38	48.20	25.80	增加 7.59 个百分点
土地一级开发、工程和装	6,863,435.00	2,709,714.44	60.52	-86.50	-92.91	增加 35.70 个百分点

饰						
物业管理及其他	223,650,987.80	137,356,323.86	38.58	1.42	6.98	减少 3.19 个百分点
商贸物流基地商业物业销售	93,015,233.89	44,084,750.65	52.60	-85.80	-86.59	增加 2.80 个百分点
合计	2,919,744,791.63	1,422,781,655.16				

## (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	1,709,827,293.90	12.85	2,468,019,102.13	19.75	-30.72
交易性金融资产	8,463,466.76	0.06	7,357,671.26	0.06	15.03
应收账款	31,864,147.30	0.24	65,192,342.70	0.52	-51.12
其他应收款	224,255,665.18	1.68	226,463,903.73	1.81	-0.98
预付账款	479,434,074.33	3.60	222,194,798.93	1.78	115.77
存货	8,427,591,504.62	63.32	7,293,168,542.87	58.36	15.55
其他流动资产	379,662,676.79	2.85	289,931,373.61	2.32	30.95
长期股权投资	31,419,550.39	0.24	33,050,000.00	0.26	-4.93
投资性房地产	873,989,658.16	6.57	908,986,634.09	7.27	-3.85
固定资产	574,784,598.72	4.32	566,004,703.58	4.53	1.55
在建工程	223,642,943.79	1.68	152,045,578.97	1.22	47.09
无形资产	116,276,933.21	0.87	46,045,324.09	0.37	152.53
长期待摊费用	1,495,415.45	0.01	5,912,461.96	0.05	-74.71
其他非流动资产	1,091,136.27	0.01	3,538,094.00	0.03	-69.16
短期借款	120,000,000.00	0.90	324,678,157.00	2.60	-63.04
应付账款	1,984,019,660.87	14.91	2,297,629,116.99	18.39	-13.65
应付票据	82,773,615.00	0.62			100.00
预收款项	4,617,613,582.52	34.69	4,070,605,679.77	32.57	13.44
应付职工薪酬	40,534,209.85	0.30	41,309,726.01	0.33	-1.88
应交税费	438,183,620.49	3.29	606,958,397.09	4.86	-27.81
应付股利	23,500,000.00	0.18	73,500,000.00	0.59	-68.03
其他应付款	359,953,183.20	2.70	233,374,318.16	1.87	54.24
一年内到期的非流动负	986,923,417.72	7.41	874,490,000.00	7.00	12.86

债					
其他流动负债	480,396,928.82	3.61	380,718,513.29	3.05	26.18
长期借款	1,969,020,687.77	14.79	1,707,606,550.87	13.66	15.31
递延所得税负债	702,735.00	0.01	702,735.00	0.01	
其他非流动负债	20,842,787.92	0.16	22,053,759.27	0.18	-5.49
资本公积	21,952,960.69	0.16	37,112,061.09	0.30	-40.85
营业收入	2,919,744,791.63	21.94	2,689,513,165.15	21.52	8.56
营业成本	1,422,781,655.16	10.69	1,652,044,596.41	13.22	-13.88
营业税金及附加	402,200,885.49	3.02	308,918,534.11	2.47	30.2
销售费用	186,365,444.74	1.40	312,622,395.84	2.50	-40.39
管理费用	242,097,061.58	1.82	255,556,766.57	2.05	-5.27
财务费用	93,507,359.33	0.70	18,222,178.47	0.15	413.15
资产减值损失	38,036,207.62	0.29	37,058,148.13	0.30	2.64
公允价值变动收益	1,105,795.50	0.01	252,190.59	0.00	338.48
投资收益	35,546,012.16	0.27	26,714,606.47	0.21	33.06
营业外收入	21,918,564.21	0.16	37,193,389.96	0.30	-41.07
所得税费用	193,737,733.49	1.46	100,412,204.04	0.80	92.94

货币资金：本年经营活动现金流出增加。

交易性金融资产：公允价值变动。

应收账款：本年分期收款售楼减少。

其他应收款：无重大变化。

预付账款：预付的款项增加。

存货：本年开发规模增长。

其他流动资产：本年预缴税金增加。

长期股权投资：本年按权益法确认长期股权投资损益。

投资性房地产：本年摊销以及出售部分投资性房地产。

固定资产：在建工程竣工增加固定资产。

在建工程：本年工程规模增加。

无形资产：本年土地使用权增加。

长期待摊费用：长期待摊费用摊销。

其他非流动资产：预付购置固定资产款项减少。

短期借款：银行借款减少。

应付账款：支付工程款的增加。

应付票据：本年新增应付票据。

预收款项：公司预售房款增加。

应付职工薪酬：无重大变化。

应交税费：本年支付税金。

应付股利：支付股利所致。

其他应付款：往来款增加。

一年内到期的非流动负债：一年内到期的长期借款增加。  
其他流动负债：已按清算口径计提但因尚未清算而未支付的土地增值税增加。  
长期借款：银行借款增加。  
递延所得税负债：无重大变化。  
其他非流动负债：本年摊销所致。  
资本公积：本年处置子公司全部股权从而转出其他综合收益。  
营业收入：住宅及商铺销售面积减少，但销售单价高的楼盘所占比重增加。  
营业成本：住宅及商铺销售面积减少。  
营业税金及附加：本年售楼收入增加。  
销售费用：本年广告宣传费减少。  
管理费用：本年人力成本减少。  
财务费用：本年部分项目已经完工，费用化利息项目增加。  
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：处置子公司收益增加。  
营业外收入：固定资产处置收益减少。  
所得税费用：本年盈利增加导致所得税费用增加。

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

(1) 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	5.25	5.25	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				-	-	-

(2) 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	核算方法	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 (%)	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
					应计利润 (亏损)	本年实收红利				
深圳市大本营企业管理咨询有限公司 (注)	权益法	14,700,000.00	14,700,000.00	-	(1,630,449.61)	-	13,069,550.39	49	49	不适用
合计		14,700,000.00	14,700,000.00	-	(1,630,449.61)	-	13,069,550.39			



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	关联关系
恩平市锦江新城置业有限公司	50,000,000.00	2 年	0.06258	流动资金周转	否	否	是	否	控股子公司
临沂香江商贸开发有限公司	10,000,000.00	1 年	0.1	流动资金周转	否	否	是	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	投资期限	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	3,976,191.80	2,976,191.80	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	1,058,024.68	-141,975.32	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	3,429,250.28	-1,570,749.72	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

占合并利润 10%以上子公司

单位： 万元

子公司名称	行业	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
番禺锦江	房地产开发	25,505.71	191,100.93	96,099.71	135,912.98	53,665.35	40,863.00
增城香江	房地产开发	11,000.00	518,598.49	53,393.44	86,917.27	9,761.71	4,338.88

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) 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。

(二) 可能面对的风险

结合公司的行业特点、自身实际情况及国家宏观政策的变化，我们认为公司经营中面临的主要风险因素集中在以下三项：

#### 1、宏观政策风险

政策风险，是指国家出台的与房地产有关的政策变动给房地产开发带来的风险。由于房地产业与国家经济发展紧密相关，因此在很大程度上受到多种政策变动的影响。主要表现在土地政策、货币政策、财政政策及其他政策等方面。报告期内，房地产企业持续面临了严格的宏观政策调控压力，限购、限贷等政策影响持续扩大，消费者的购房意愿持续低迷，政府和社会大众严控房价的呼声持续高涨。因此，公司作为房地产开发企业仍然面临较为复杂和严峻的宏观政策风险。

报告期内，公司积极采取应对措施，及时调整运营策略，没有受到因宏观政策风险而导致出现重大不利影响的情况。

#### 2、市场及业务运营风险

房地产市场的景气程度与宏观政策风险的影响息息相关，进一步对企业的经营决策产生连带影响。为应对相关风险，公司在充分监控市场行情变化，定期分析业务运营风险的情况下，采取各项措施确保消除市场及业务运营风险所带来的不利影响。

截止报告期末，公司市场及业务运营一切正常，没有受到市场及业务运营风险而导致公司出现重大不利影响的情况。

#### 3、财务风险

由于房地产商品受自然、社会、经济、政治、心理等因素的影响，房地产企业不得不面临一系列风险，这些风险贯穿于房地产开发、经营和管理之中。而房地产企业特有的投资大、回收期较长、变现能力低的特点决定了其具有较大的财务风险。公司作为房地产开发经营企业，也不例外。

公司历来遵循稳健的财务政策，在财务风险应对方面已经形成了适应自身资金循环使用特点的财务风险管理模式，公司当前的资金来源主要以通过银行融资为主，其他融（筹）资手段为辅。

截止报告期末，公司财务运营一切正常，企业面临的财务风险均处于可控状态。

### 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。

1、2011 年度，公司不实行现金分红。

2、2012 年度，每 10 股派发现金红利 0.15 元（含税）的利润分配方案，共计分配利润约 11,517,189 元，不进行资本公积金转增股本。现金分红数额占当年合并报表中归属于上市公司股东的净利润的 37.53%。

3、2013 年度，每 10 股派发现金红利 0.8 元（含税）的利润分配方案，共计分配利润约 61,425,009 元，不进行资本公积金转增股本。现金分红数额占当年合并报表中归属于上市公司股东的净利润的 31.92%。

(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(%)
2013 年	0	0.80	0	61,425,009.52	192,433,192.04	31.92
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

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 10,376,500 元人民币。

## 第五节 重要事项

### 一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

#### (一) 诉讼、仲裁或媒体质疑事项已在临时公告披露且无后续进展的

事项概述及类型	查询索引
杨志刚等人与本公司纠纷案，案件原告要求本公司赔偿损失合计金额约 300 万元人民币，并要求公司承担所有诉讼费用。目前，广州市中级人民法院已判决终结案件，驳回原告所有诉讼请求。	详细内容请见公司于 2013 年 11 月 27 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> 的临 2013-043 号公告《香江控股关于诉讼判决结果的公告》。

#### (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

单位:元 币种:人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请人)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
郑州郑东置业有限公司	郑州市国际机电城置业有限公司	无	租赁合同纠纷	郑州郑东置业有限公司起诉请求: 1、判令确认原、被告签订的《租赁合同》于 2013 年 1 月 28 日解除; 2、判令被告立即将租赁场地郑东建材家居城的 B9 卖场腾空并交还给原告; 3、判令被告立即向原告支付 2012 年 12 月 1 日至 2013 年 1 月 27 日的租金 940220.11 元及违约金(暂计至 2013 年 6 月 30 日为	8,929,032.65	否	郑州市中级人民法院一审判决: 1、确认郑东置业有限公司与郑州市国际机电城置业有限公司于 2011 年 5 月 7 日签订的租赁合同于 2013 年 1 月 28 日解除; 2、郑州市国际机电城置业有限公司于本判决生效之日起十日内将租赁场地郑东建材家居城的 B9 卖场腾空并交还郑东置业有限公司; 3、郑州市国际机电城置业有限公司于本判决生效后十日内向原告支付郑东置业有限公司 2012 年 12 月 1 日至 2013 年 1 月 27 日的租金 42220.11 元及违约金 235654.82 元(2013 年 6 月 30 日之后的违约金以 940220.11 元为基数按日千分之一计算至判决确定的履行之日止); 4、郑州市国际机电城置业有限公	一审已判决,但尚未生效。	

			<p>235654.82 元，6 月 30 日后的违约金以 940220.11 元为基数按每日千分之一计至实际支付日止)；4、判令被告立即向原告支付已付租金 (1, 005, 063 元) 的逾期付款违约金 85500.48 元；5、判令被告立即向原告支付场地占用费(场地占用费从 2013 年 1 月 28 日起按每月 1005062.88 元计至实际交还租赁场地之日止，暂计至 2013 年 6 月 30 日为 5154999.92 元)；6、判令被告立即支付装修期租金 1,507,594.32 元及违约金 (违约金从立案之日起以 1,507,594.32 元为基数按每日千分之一计至实际支付日止)；7、判令被告立即支付未履行补充协议应支付的违约金 1,005,063 元；8、判令被告承担本案全部诉讼费用。郑州市国际机电城置业有限公司反诉请求：1、继续履行租赁合同；2、支付维修费用 1352 万元；承担本案的诉讼费用。</p>		<p>司于本判决生效后十日内支付郑东置业有限公司已付租金的逾期付款违约金 85500.48 元；5、郑州市国际机电城置业有限公司于本判决生效后十日内支付郑东置业有限公司场地占用费 2577500.20 (暂计至 2013 年 6 月 30 日，之后的费用按租赁合同约定的租金继续计算至实际交还租赁场地之日止)；6、郑州市国际机电城置业有限公司于本判决生效后十日内支付郑东置业有限公司装修期租金 1,507,594.32 元；7、郑州市国际机电城置业有限公司于本判决生效后十日内支付郑东置业有限公司违约金 1005063 元；8、驳回郑东置业有限公司的其他诉讼请求；9、驳回郑州市国际机电城置业有限公司的其他反诉请求。本诉案件受理费 74303 元减半收取 37151.5 元，反诉费 51460 元，共计 88611.5 元，由郑东置业有限公司负担 18611.5 元，郑州市国际机电城置业有限公司负担 70000 元。</p>	
--	--	--	--	--	--	--

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 2013 年 3 月 22 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> 的临 2013-006 号公告《香江控股 2013 年第一次临时股东大会决议公告》。

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

√ 不适用

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

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	162,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）	124,990
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	124,990
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）	80,685.56
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	44,304.44
上述三项担保金额合计（C+D+E）	124,990

(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

公司无未履行承诺情况

## 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

公司于 2013 年 8 月 29 日召开第七届董事会第二次会议, 审议并通过《关于续聘公司 2013 年审计机构的议案》, 7 名董事一致同意续聘德勤华永会计师事务所有限公司(特殊普通合伙)为公司 2013 年度财务审计机构, 该议案已经 2013 年 9 月 23 日召开的第三次临时股东大会审议通过。

## 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、 其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

## 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	-406,115,339	0	0
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	-406,115,339	0	0
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	361,697,280	47.11				406,115,339	406,115,339	767,812,619	100
1、人民币普通股	361,697,280	47.11				406,115,339	406,115,339	767,812,619	100
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				0		767,812,619	100



2、 股份变动情况说明

(1)2013 年 8 月 8 日, 股改限售股上市流通数量为 198,273,000 股, 占总股本比例为 25.91%, 详细内容请见公司于 2013 年 8 月 3 日发布了临 2013-023 号《香江控股股改限售股上市流通公告》。

(2) 2013 年 8 月 8 日, 非公开发行限售股上市流通数量为 207,842,339 股, 占总股本比例为 27.07%。详细内容请见公司于 2013 年 8 月 3 日发布了临 2013-024 号《非公开发行限售股上市流通公告》。

截止至报告期末, 公司全部股份为无限售条件流通股。

(二) 限售股份变动情况

单位: 股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
南方香江	198,273,000	198,273,000	0	0	股改	2013 年 8 月 8 日
南方香江	207,842,339	207,842,339	0	0	非公开发行	2013 年 8 月 8 日
合计	406,115,339	406,115,339	0	0	/	/

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

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位: 股

截止报告期末股东总数		54,113	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		52,828	
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		0	质押 406,000,000
中国工商银行—宝盈泛沿海区域增长股票证券投资基金	未知	3.44	26,376,271		0	未知
北京日新经贸发展有限责任公司	未知	0.78	5,966,200		0	未知

日信证券有限责任公司	未知	0.66	5,063,508		0	未知
鸿阳证券投资基金	未知	0.63	4,819,850		0	未知
北京浩鸿房地产开发有限公司	未知	0.43	3,300,025		0	未知
光大证券—光大银行—光大阳光基中宝(阳光 2 号二期)集合资产管理计划	未知	0.39	3,000,000		0	未知
中国工商银行—浦银安盛价值成长股票型证券投资基金	未知	0.36	2,761,031		0	未知
光大永明人寿保险有限公司—分红险	未知	0.34	2,639,911		0	未知
恒生银行有限公司—恒生中国 A 股动力基金	未知	0.34	2,597,500		0	未知

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
南方香江集团有限公司	406,115,339	人民币普通股 406,115,339
中国工商银行—宝盈泛沿海区域增长股票证券投资基金	26,376,271	人民币普通股 26,376,271
北京日新经贸发展有限责任公司	5,966,200	人民币普通股 5,966,200
日信证券有限责任公司	5,063,508	人民币普通股 5,063,508
鸿阳证券投资基金	4,819,850	人民币普通股 4,819,850
北京浩鸿房地产开发有限公司	3,300,025	人民币普通股 3,300,025
光大证券—光大银行—光大阳光基中宝(阳光 2 号二期)集合资产管理计划	3,000,000	人民币普通股 3,000,000
中国工商银行—浦银安盛价值成长股票型证券投资基金	2,761,031	人民币普通股 2,761,031
光大永明人寿保险有限公司—分红险	2,639,911	人民币普通股 2,639,911
恒生银行有限公司—恒生中国 A 股动力基金	2,597,500	人民币普通股 2,597,500
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《公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

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 2010-2013 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，2013 年末总资产达 19.60 亿元，净资产达 15.05 亿元。（母公司数）
现金流和未来发展战略	截至 2013 年末公司现金流充足，经营活动现金净流量 656 万元，货币资金期末余额 8349 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

报告期内控股股东变更情况请见公司于 2013 年 11 月 7 日发布的临 2013-034 号《香江控股关于控股股东股权结构变更的公告》。

## (二) 实际控制人情况

### 1、 法人

单位：元 币种：人民币

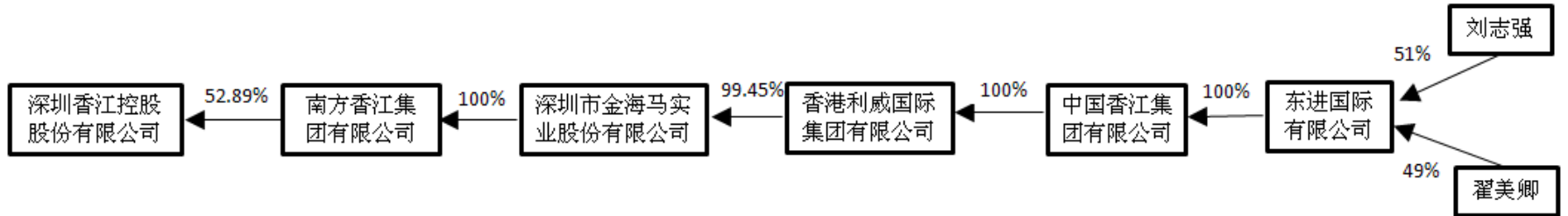
名称	深圳市金海马实业股份有限公司
单位负责人或法定代表人	翟栋梁
成立日期	1996 年 2 月 7 日
组织机构代码	27932483-7
注册资本	500,000,000
主要经营业务	家具、床上用品、装饰材料、室内装饰用品、灯饰、办公系列用品、文教文化用品、百货、日用杂品、针纺织品、服装、家用电器、工艺品的批发及零售；柜台出租；企业管理咨询服务。
经营成果	深圳金海马 2010-2013 年经营状况良好，近三年公司总资产逐年增长，显示公司良好的发展态势。
财务状况	财务状况良好，2013 年末总资产达 37 亿元，净资产达 12 亿元。（母公司数）
现金流和未来发展战略	截至 2013 年末公司现金流充足，货币资金期末余额 14714 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、 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	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、中国企业联合会、中国企业家协会副会长、广东省民营企业商会主席。

	<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>
<p>过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况</p>	<p>持有广发证券股份有限公司 4.77% 股权</p>

3、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东  
截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 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	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
翟美卿	董事长	女	50	2013年4月18日	2015年4月18日					72	
修山城	董事、总经理	男	49	2013年4月18日	2015年4月18日					162	
据长征	董事、常务副总经理	男	49	2013年4月18日	2015年4月18日					159.3	
陈志高	董事、副总经理	男	58	2013年4月18日	2015年4月18日					90	
顾宝炎	独立董事	男	69	2013年4月18日	2015年4月18日					8	
黄楷胤	独立董事	男	50	2013年4月18日	2015年4月18日					8	
唐清泉	独立董事	男	54	2013年4月18日	2015年4月18日					8	
钟道迈	监事会主席	男	39	2013年4月18日	2015年4月18日					2.1	
李少珍	监事	女	55	2013年4月18日	2015年4月18日					2.4	
李海燕	监事	女	35	2013年4月18日	2015年4月18日					9.7	
张忠华	监事	男	41	2013年4月18日	2015年4月18日					24.8	
刘轲	副总经理	女	55	2013年4月18日	2015年4月18日					67.4	
谢郁武	副总经理	男	46	2013年4月18日	2015年4月18日					93.1	
饶于华	副总经理	男	42	2013年4月18日	2015年4月18日					102	
范菲	总经理助理	女	44	2013年4月18日	2015年4月18日					45.7	
谢春林	总经理助理	男	39	2013年4月18日	2015年4月18日					57.1	
陆国军	总经理助理	男	42	2013年4月18日	2015年4月18日					50.3	
谈惠明	财务总监	男	53	2013年4月18日	2015年4月18日					69	
舒剑刚	董事会秘书	男	31	2013年4月18日	2015年4月18日					18.7	
合计	/	/	/	/	/				/	1,049.6	

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。

钟道迈：1975 年 5 月出生，律师，1997 年毕业于中国政法大学，法律硕士。1997 年 7 月至 2010 年 8 月在广东省公安厅工作。2010 年 9 月至今在香江集团有限公司工作，现任香江集团助理总裁兼投资管理部总监。

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。

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。

张忠华：1973 年 3 月出生，获英国威尔士大学，工商管理硕士学位。1995 年至 2001 年，历任香港伟易达集团审计部审计员、高级审计、审计主管。2001 年至 2010 年，先后任职广东太古可口可乐有限公司内控部内控主任、内控部经理，广东太古可口可乐惠州有限公司财务经理，上海竞越管理顾问有限公司培训咨询顾问。2010 年 4 月至今历任本公司内控部高级内控专员、审计经理、内控部经理。

刘谔：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。

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有限公司财务总监；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。2012年8月至今担任公司董事会秘书。

## 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		

### (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	深圳市金海马实业股份有限公司	董事		
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	副总裁		
钟道迈	香江集团有限公司	助理总裁		

## 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2012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	1049.6万元

## 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
钟道迈	监事会主席	聘任	公司第六届监事会于 2013 年 4 月 17 日任期届满，2013 年 5 月 10 日，公司召开 2012 年度股东大会审议并通过《关于监事会换届选举的议案》，选举钟道迈先生为公司监事。内容详见公司于 2013 年 5 月 10 日披露的《2012 年度股东大会决议公告》。
张忠华	监事	聘任	公司第六届监事会于 2013 年 4 月 17 日任期届满，经公司职工代表大会选举张忠华先生、李海燕女士为公司第七届监事会职工代表监事。内容详见公司于 2013 年 5 月 11 日披露的《第七届监事会第一次会议决议公告》。

## 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

母公司在职工工的数量	148
主要子公司在职工工的数量	2,101
在职工工的数量合计	2,249
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
生产人员	0
销售人员	108
技术人员	208
财务人员	140
行政人员	0
战略运营	51
项目拓展	28
其它（行政、人力、法律、IT、物业管理）	1,714
合计	2,249
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	36
大学本科	349
大专	589
大专以下	1,275
合计	2,249

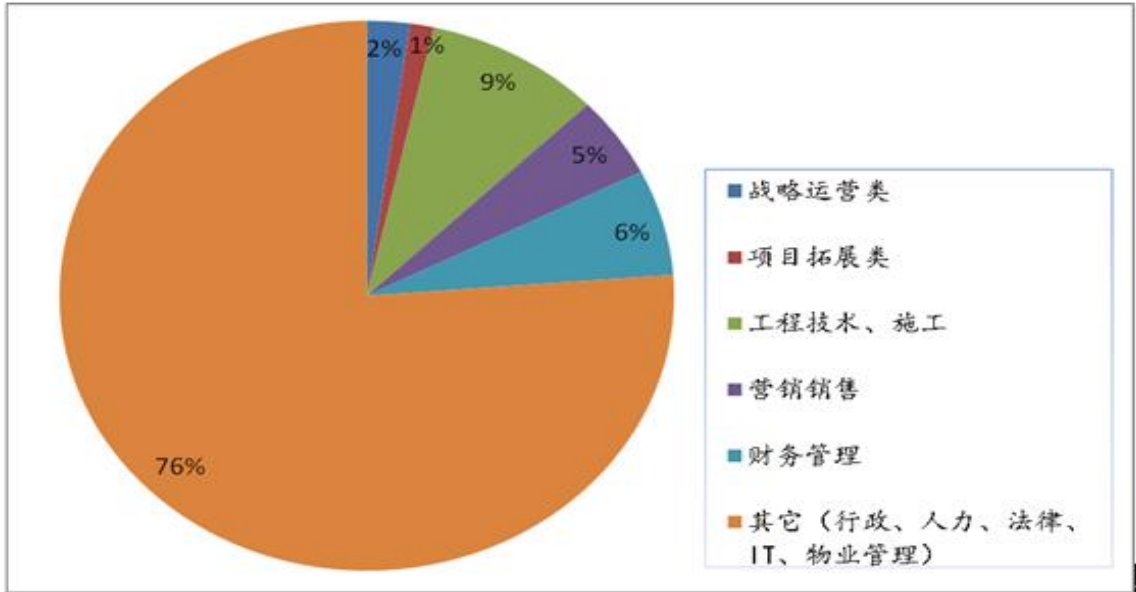
## (二) 薪酬政策

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。

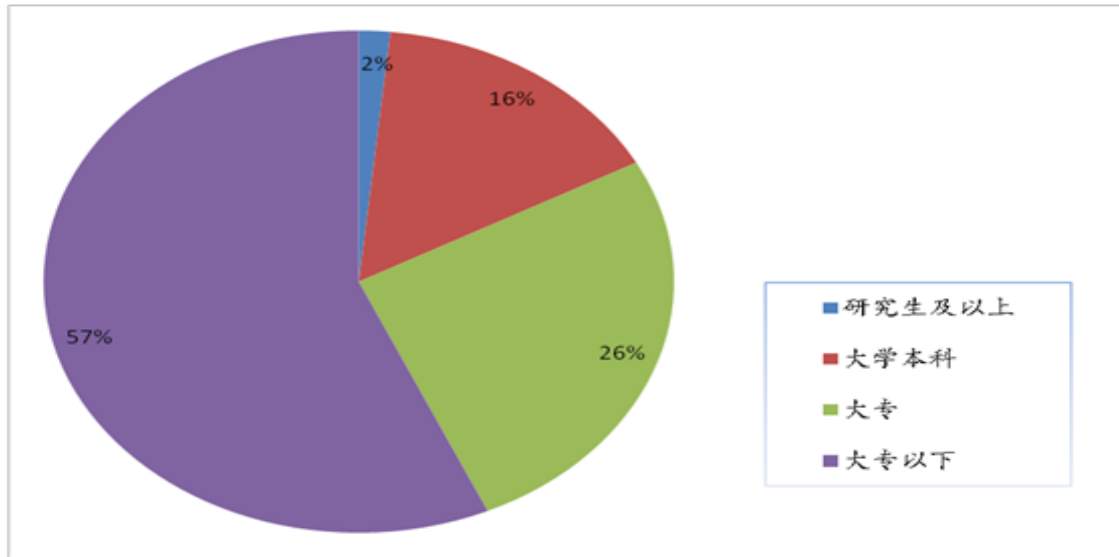
## (三) 培训计划

公司建立了分层分级的培训实施体系，整合全集团培训资源，实现培训资源的共享。根据公司培训制度，年度培训计划要求，通过视频学习、内部培训、送外培训、高校学习、业内交流、户外拓展等形式予以组织实施。在提升中高层管理人员财务敏感度和管理能力、夯实员工专业技能、帮助新员工快速融入、提高通用素质等方面多有着力。针对中高层管理人员，根据业务发展需要，开设中高层管理人员精细化管理，以商业敏感度沙盘模拟集中培训和 EDP 短期培训相结合的方式提升财务敏感度和管理能力。针对新入职人员开展新员工培训，组织独具企业文化特色的“香江大讲堂”，以帮助员工尽快融入氛围，通过讲授、竞技及情景模拟等方式进行素质与技能培训，提升员工适岗度。

(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 6 次股东大会、11 次董事会及 5 次监事会，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，5 次临时股东大会。公司能够根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及公司制定的《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定召集、召开股东大会。公司能够平等对待所有股东，特别是能够保证中小股东与大股东享有平等地位，能够使其充分行使自己的权利。

#### 2、关于控股股东与上市公司的关系

公司控股股东与上市公司之间在业务、人员、资产、机构和财务方面做到“五分开”。公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。公司严格执行《防范大股东及关联方资金占用管理办法》，建立长期防止控股股东及其附属企业占用上市资金的制度。

#### 3、关于董事与董事会

报告期内，公司共召开 11 次董事会。公司严格按照《公司法》和《公司章程》的要求，召开各次董事会。公司董事会下设的战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专业委员会，各专业委员会在召开董事会会议前对各自职责范围内的事项进行认真讨论及审核，形成一致意见后再报董事会会议审议，发挥了专业委员会的应有职能。公司各位董事均能认真、诚信、勤勉地履行职务，对董事会及股东大会负责。公司独立董事均能认真负责、勤勉、诚信地履行各自的职责，同时公平对待所有股东，并关注其他利益相关者的利益。公司于 2008 年 4 月制定了《独立董事年报工作制度》，各位独立董事均能按照该制度的规定，切实履行在年报工作中的各项职责。

#### 4、关于监事和监事会

报告期内，公司共召开 5 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

2013 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规章制度。截至报告期末，公司内部控制体系基本健全，总体运行情况良好。

#### 8、内幕知情人登记管理

公司于 2009 年 10 月 23 日召开第五届董事会第二十一次会议审议通过了《内幕信息知情人登记制度》，通过该制度进一步规范公司的股东、实际控制人、收购人、交易对方、证券服务机构等外部信息使用人的行为，加强内幕信息保密管理工作，提高公司股东、董事、监事、高级管理人员及其他内幕信息知情人的法制、自律意识，杜绝内幕交易、股价操纵等违法违规行为的发生。2013 年度公司严格按照该制度的规定执行，做好各项信息知情人的登记及备案工作。

#### 9、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 2013 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 年度 股东大会	2013 年 5 月 10 日	议案一《公司 2012 年度董事会工作报告》；议案二《公司 2012 年度监事会工作报告》；议案三《公司独立董事 2012 年度述职报告》；议案四《公司 2012 年度财务决算报告》；议案五《公司 2012 年度利润分配预案》；议案六《2012 年度报告及其摘要》；议案七《关于 2013 年度房地产项目拓展投资计划的议案》；议案八《关于 2013 年度为子公司提供担保计划的议案》；议案九《关于董事会换届选举的议案》	议案一《公司 2012 年度董事会工作报告》；表决结果：赞成票 406,115,439 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。议案二《公司 2012 年度监事会工作报告》；表决结果：赞成票 406,115,439 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。议案三《公司独立董事 2012 年度述职报告》；表决结果：赞成票 406,115,439 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。议案四《公司 2012 年度财务决算报告》；表决结果：赞成票 406,115,439 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。议案五《公司 2012 年度利润分配预案》；表决结果：赞成票 406,115,439 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。议案六《2012 年度报告及其摘要》；表决结果：赞成票 406,115,439 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。议案七《关于 2013 年度房地产项目拓展投资计划的议案》；表决结果：赞成票 406,115,439 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。议案八《关于 2013 年度为子公司提供担保计划的议案》；表决结果：赞成票 406,115,439 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。议案九：《关于董事会换届选举的议案》；根据《公司章程》的规定，董事选举采取累积投票制，表决结果如下：（1）关于选举翟美卿女士为公司董事的议案；表决结果：赞成票 406,115,439 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。（2）关于选举修山城先生为公司董事的议案；表决结果：赞成票 406,115,439 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。（3）关于选举据长征先生为公司董事的议案；表决结果：赞成票 406,115,439	详细内容请见公司披露在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的临 2013-015 号公告《香江控股 2012 年度股东大会决议公告》。	2013 年 5 月 11 日

			<p>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。(4) 关于选举陈志高先生为公司董事的议案；表决结果：赞成票 406,115,439 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。(5) 关于选举顾宝炎先生为公司独立董事的议案；表决结果：赞成票 406,115,439 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。(6) 关于选举黄楷胤先生为公司独立董事的议案；表决结果：赞成票 406,115,439 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。(7) 关于选举唐清泉先生为公司独立董事的议案；表决结果：赞成票 406,115,439 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。议案十：《关于监事会换届选举的议案》；根据《公司章程》的规定，股东代表监事选举采取累积投票制，表决结果如下：(1) 关于选举李少珍女士为公司监事的议案；表决结果：赞成票 406,115,439 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。(2) 关于选举钟道迈先生为公司监事的议案；表决结果：赞成票 406,115,439 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。</p>		
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 3 月 22 日	《关于处置子公司资产的议案》	<p>表决结果：赞成票 406,209,996 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。</p>	<p>详细内容请见公司披露在上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 的临 2013-006 号公告《香江控股 2013 年第一次临时股东大会决议公告》。</p>	2013 年 3 月 23 日
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 4 月 23 日	<p>议案一《不再收购深圳家福特公司股权的议案》；议案二《不再收购天津森岛三公</p>	<p>议案一：《不再收购深圳家福特公司股权的议案》；关联股东南方香江集团有限公司回避表决。表决结果：赞成票 86,020,050 股，占出席会议有表决权股份数的 99.04%；反对</p>	<p>详细内容请见公司披露在上海证券交易所网站</p>	2013 年 4 月 24 日

		司股权的议案》; 议案三《不再收购沈阳香江公司股权的议案》。	票 829,661 股, 占出席会议有表决权股份数的 0.96%; 弃权票 0 股。议案二: 《不再收购天津森岛三公司股权的议案》; 关联股东南方香江集团有限公司回避表决。表决结果: 赞成票 85,961,568 股, 占出席会议有表决权股份数的 98.98%; 反对票 888,143 股, 占出席会议有表决权股份数的 1.02%; 弃权票 0 股。议案三: 《不再收购沈阳香江公司股权的议案》; 关联股东南方香江集团有限公司回避表决。表决结果: 赞成票 86,020,050 股, 占出席会议有表决权股份数的 99.04%; 反对票 829,661 股, 占出席会议有表决权股份数的 0.96%; 弃权票 0 股。	www.sse.com.cn 的临 2013-014 号公告《香江控股 2013 年第二次临时股东大会决议公告》。	
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 9 月 23 日	议案一: 《关于续聘公司 2013 年度审计机构的议案》; 议案二: 《关于修订<公司章程>的议案》。	议案一: 《关于续聘公司 2013 年度审计机构的议案》; 表决结果: 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。议案二: 《关于修订<公司章程>的议案》; 表决结果: 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。	详细内容请见公司披露在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的临 2013-029 号公告《香江控股 2013 年第三次临时股东大会决议公告》。	2013 年 9 月 24 日
2013 年第四次临时股东大会	2013 年 11 月 18 日	议案一: 《关于公司符合公司债券发行条件的议案》; 议案二: 《关于发行公司债券的议案》; 议案三: 《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事项的议案》。	议案一: 《关于公司符合公司债券发行条件的议案》; 表决结果: 赞成票 430,834,007 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。议案二: 《关于发行公司债券的议案》; 表决结果: 赞成票 430,834,007 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。其中, 各子议案表决结果如下: 1、发行规模 表决结果: 赞成票 430,834,007 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。2、发行方式 表决结果: 赞成票 430,834,007 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。3、票面金额及发行价格 表决结果: 赞成票 430,834,007 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。4、向公司股东配售的安排 表决	详细内容请见公司披露在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的临 2013-036 号公告《香江控股 2013 年第四次临时股东大会决议公告》。	2013 年 11 月 19 日



			<p>结果：赞成票 430,834,007 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。5、债券期限 表决结果：赞成票 430,834,007 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。6、债券利率及确定方式 表决结果：赞成票 430,834,007 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。7、还本付息方式 表决结果：赞成票 430,834,007 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。8、募集资金用途 表决结果：赞成票 430,834,007 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。9、偿债保障措施 表决结果：赞成票 430,834,007 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。10、担保条款 表决结果：赞成票 430,834,007 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。11、上市场所 表决结果：赞成票 430,834,007 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。12、决议的有效期 表决结果：赞成票 430,834,007 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。13、承销方式 表决结果：赞成票 430,834,007 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。议案三：《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事项的议案》；表决结果：赞成票 430,834,007 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。</p>		
2013 年第五次临时股东大会	2013 年 12 月 17 日	<p>议案一：《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》；议案二：《关于本次非公开发行股票方案的议案》；议案三：《关于〈深圳香江控股股份有限公司非公开发行股票预案〉的议案》；议案四：《关于〈深圳</p>	<p>议案一：《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》；表决结果：赞成票 406,456,729 股，占出席会议有表决权股份数的 99.92%；反对票 308,056 股，占出席会议有表决权股份数的 0.08%；弃权票 3,502 股，占出席会议有表决权股份数的 0.00%。议案二：《关于本次非公开发行股票方案的议案》；各子议案表决结果如下：1、发行方式和发行时间 表决结果：赞成票 406,456,729 股，占出席会议有表决权股份数的 99.92%；反对票 311,558 股，占出席会议有表决权股份</p>	<p>详细内容请见公司披露在上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 的临 2013-044 号公告《香江控股 2013 年第五次临时股东大会决议</p>	2013 年 12 月 18 日

		<p>香江控股股份有限公司非公开发行股票募集资金运用可行性分析报告&gt;的议案》；议案五：《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行工作相关事宜的议案》；</p>	<p>数的 0.08%；弃权票 0 股，占出席会议有表决权股份数的 0.00%。2、发行股票的类型和面值 表决结果：赞成票 406,456,729 股，占出席会议有表决权股份数的 99.92%；反对票 311,558 股，占出席会议有表决权股份数的 0.08%；弃权票 0 股，占出席会议有表决权股份数的 0.00%。3、发行对象及认购方式 表决结果：赞成票 406,456,729 股，占出席会议有表决权股份数的 99.92%；反对票 311,558 股，占出席会议有表决权股份数的 0.08%；弃权票 0 股，占出席会议有表决权股份数的 0.00%。4、定价原则与发行价格 表决结果：赞成票 406,456,729 股，占出席会议有表决权股份数的 99.92%；反对票 311,558 股，占出席会议有表决权股份数的 0.08%；弃权票 0 股，占出席会议有表决权股份数的 0.00%。5、发行数量 表决结果：赞成票 406,456,729 股，占出席会议有表决权股份数的 99.92%；反对票 311,558 股，占出席会议有表决权股份数的 0.08%；弃权票 0 股，占出席会议有表决权股份数的 0.00%。6、限售期 表决结果：赞成票 406,456,729 股，占出席会议有表决权股份数的 99.92%；反对票 311,558 股，占出席会议有表决权股份数的 0.08%；弃权票 0 股，占出席会议有表决权股份数的 0.00%。7、募集资金用途 表决结果：赞成票 406,456,729 股，占出席会议有表决权股份数的 99.92%；反对票 308,056 股，占出席会议有表决权股份数的 0.08%；弃权票 3,502 股，占出席会议有表决权股份数的 0.00%。8、上市地点 表决结果：赞成票 406,456,729 股，占出席会议有表决权股份数的 99.92%；反对票 308,056 股，占出席会议有表决权股份数的 0.08%；弃权票 3,502 股，占出席会议有表决权股份数的 0.00%。9、本次非公开发行前的滚存利润安排 表决结果：赞成票 406,456,729 股，占出席会议有表决权股份数的 99.92%；反对票 308,056 股，占出席会议有表决权股份数的 0.08%；弃权票 3,502 股，占出席会议有表决权股份数的 0.00%。10、本次非公开发行决议的有效期限 表决结果：赞成票</p>	<p>公告》。</p>	
--	--	---	--	-------------	--

			<p>406,456,729 股，占出席会议有表决权股份数的 99.92%；反对票 308,056 股，占出席会议有表决权股份数的 0.08%；弃权票 3,502 股，占出席会议有表决权股份数的 0.00%。议案三：《关于&lt;深圳香江控股股份有限公司非公开发行股票预案&gt;的议案》；表决结果：赞成票 406,456,729 股，占出席会议有表决权股份数的 99.92%；反对票 308,056 股，占出席会议有表决权股份数的 0.08%；弃权票 3,502 股，占出席会议有表决权股份数的 0.00%。议案四：《关于&lt;深圳香江控股股份有限公司非公开发行股票募集资金运用可行性分析报告&gt;的议案》；表决结果：赞成票 406,456,729 股，占出席会议有表决权股份数的 99.92%；反对票 308,056 股，占出席会议有表决权股份数的 0.08%；弃权票 3,502 股，占出席会议有表决权股份数的 0.00%。议案五：《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行工作相关事宜的议案》；表决结果：赞成票 406,456,729 股，占出席会议有表决权股份数的 99.92%；反对票 308,056 股，占出席会议有表决权股份数的 0.08%；弃权票 3,502 股，占出席会议有表决权股份数的 0.00%。</p>		
--	--	--	--	--	--

### 1、2012 年度股东大会

公司于 2013 年 5 月 10 日召开 2012 年度股东大会。本次股东大会议案表决采取现场投票方式。出席本次会议的股东及授权代表共 2 人，代表股份 406,115,439 股，占公司总股本的 52.89%。其中：出席本次会议的限售股股东代表 1 人，代表股份 406,115,339 股，流通股股东及授权代表 1 人，代表股份 100 股。公司董事、总经理修山城先生主持会议，公司部分董事、监事及高管人员出席了会议，符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议通过议案如下：①《公司 2012 年度董事会工作报告》；②《公司 2012 年度监事会工作报告》；③《公司独立董事 2012 年度述职报告》；④《公司 2012 年度财务决算报告》；⑤《公司 2012 年度利润分配预案》；⑥《2012 年度报告及其摘要》；⑦《关于 2013 年度房地产项目拓展投资计划的议案》；⑧《关于 2013 年度为子公司提供担保计划的议案》；⑨《关于董事会换届选举的议案》。

### 2、2013 年第一次临时股东大会

公司于 2013 年 3 月 22 日召开 2013 年第一次临时股东大会。本次股东大会议案表决采取现场投票方式。出席本次会议的股东及授权代表共 3 人，代表股份 406,209,996 股，占公司总股本的 52.90%。其中：出席本次会议的限售股股东代表 1 人，代表股份 406,115,339 股，流通股股东及授权代表 2 人，代表股份 94,657 股。公司董事、总经理修山城先生主持会议，公司部分董事、监事及高管人员出席了会议，符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议通过《关于处置子公司资产的议案》。

### 3、2013 年第二次临时股东大会

公司于 2013 年 4 月 23 日召开 2013 年第二次临时股东大会。本次股东大会议案表决采取现场与网络投票相结合的方式。参加本次会议的股东及授权代表共 48 人，代表股份 492,965,050 股，占公司总股本的 64.20%。其中：限售股股东代表 1 人，代表股份 406,115,339 股，流通股股东及授权代表 47 人，代表股份 86,849,711 股。出席现场会议的有 26 人，限售股股东代表 1 人，代表股份 406,115,339 股，流通股股东及授权代表 25 人，代表股份 58,607,813 股。参加网络投票的流通股股东 22 人，代表股份 28,241,898 股。公司董事长翟美卿女士主持现场会议，公司部分董事、监事及高管人员出席了会议，符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议通过以下议案：①《关于不再收购深圳市家福特建材超市有限公司股权的议案》；②《关于不再收购天津森岛三公司股权的议案》；③《关于不再收购沈阳香江好天地商贸有限公司股权的议案》。

### 4、2013 年第三次临时股东大会

公司于 2013 年 9 月 23 日召开 2013 年第三次临时股东大会。本次临时股东大会议案表决采取现场的方式。出席本次会议的股东及授权代表共 1 人，代表股份 406,115,339 股，占公司总股本的 52.89%。公司董事长翟美卿女士主持会议，公司部分董事、监事及高管人员出席了会议，符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议通过以下议案：①《关于续聘 2013 年度审计机构的议案》；②《关于修订<公司章程>的议案》。

### 5、2013 年第四次临时股东大会

公司于 2013 年 11 月 18 日召开 2013 年第四次临时股东大会。本次临时股东大会议案表决采取现场的方式。出席本次会议的股东及授权代表共 4 人，代表股份 430,834,007 股，占公司总股本的 56.11%。公司董事、总经理修山城先生主持会议，公司部分董事、监事及高管人员出席了会议，符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议通过以下议案：①《关于公司债券发行条件的议案》；②《关于发行公司债券的议案》；③《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事项的议案》。

### 6、2013 年第五次临时股东大会

公司于 2013 年 12 月 17 日召开 2013 年第五次临时股东大会。本次股东大会议案表决采取现场

与网络投票相结合的方式。参加本次会议的股东及授权代表共 14 人，代表股份 406,768,287 股，占公司总股本的 52.98%。出席现场会议的股东及授权代表有 2 人，代表股份 406,365,339 股，占公司总股本的 52.93%；参加网络投票的股东有 12 人，代表股份 402,948 股，占公司总股本的 0.05%。公司董事、总经理修山城先生主持会议，公司部分董事、监事及高管人员出席了会议，符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。本次审议通过以下议案：①《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》；②《关于本次非公开发行股票方案的议案》；③《关于〈深圳香江控股股份有限公司非公开发行股票预案〉的议案》；④《关于〈深圳香江控股股份有限公司非公开发行股票募集资金运用可行性分析报告〉的议案》；⑤《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行工作相关事宜的议案》。

### 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	11	11	4	0	0	否	4
修山城	否	11	11	4	0	0	否	6
据长征	否	11	11	3	0	0	否	6
陈志高	否	11	11	4	0	0	否	5
顾宝炎	是	11	11	5	0	0	否	5
黄楷胤	是	11	11	5	0	0	否	6
唐清泉	是	11	11	5	0	0	否	6

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	1
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	7

#### (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 2 次会议，认真履行了职责。现对公司审计委员会 2013 年度工作总结如下：

#### (1) 日常工作情况

①2013 年 4 月 17 日，第六届审计委员会召开第十三次会议，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 2012 年度财务审计事项进行见面沟通。

②2013 年 8 月 29 日，第七届审计委员会召开第一次会议，会议主要议题有：1、审计委员会委员及公司高管与德勤华永会计师事务所与审计委员会及公司高管就 2013 年半年报进行沟通；2、审议《关于公司续聘 2013 年度审计机构的议案》。

(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 2013 年度财务审计机构的议案》的审议情况

第七届审计委员会于 2013 年 8 月 29 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（普通特殊合伙）（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 2013 年度财务审计机构。该议案已于 2013 年 9 月 23 日召开的 2013 年第三次临时股东大会审议通过。

(4) 对会计师事务所审计工作的督促情况

审计委员会提前对年审工作进行全面部署，并与年审注册会计师进行多次现场沟通交流，及时了解审计工作进展和会计师关注的问题，并及时反馈给公司有关部门，以保证年度审计和信息披露工作按照预定的进度推进。经过实施恰当的审计程序，会计师事务所对本公司财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，顺利完成了公司 2013 年度审计工作。

(5) 对会计师事务所 2013 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 2013 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 2013 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 2013 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 2013 年度工作总结及 2014 年工作计划进行了讨论和审议。

4、董事会下设的提名委员会的履职汇总报告

报告期内，提名委员会根据《上市治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》、《提名委员会实施细则》的规定执行各项工作，对公司选举董事、聘任高管等事项认真讨论和审议。

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，公司进行绩效管理改革，对于高级管理人员由年度考克改为季度考核，进一步明确目标，并对目标的实现进行跟踪及督促达成。对于高级管理人员的薪酬激励，参照广东房地产行业数据和深圳广州全行业数据，定位于广东地产行业，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规章制度。截至报告期末，公司内部控制体系基本健全，总体运行情况良好。

公司内部控制自我评价情况，详见附件《深圳香江控股股份有限公司 2013 年度内部控制评价报告》。

内部控制自我评价报告详见附件

### 二、 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(14)第 P1008 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 2013 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2013 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

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  
许丽周

中国注册会计师  
袁丰

2014 年 4 月 10 日



2013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	1,709,827,293.90	2,468,019,102.13	短期借款	(六)17	120,000,000.00	324,678,157.00
交易性金融资产	(六)2	8,463,466.76	7,357,671.26	应付票据	(六)18	82,773,615.00	-
应收账款	(六)3	31,864,147.30	65,192,342.70	应付账款	(六)19	1,984,019,660.87	2,297,629,116.99
预付款项	(六)4	479,434,074.33	222,194,798.93	预收款项	(六)20	4,617,613,582.52	4,070,605,679.77
其他应收款	(六)5	224,255,665.18	226,463,903.73	应付职工薪酬	(六)21	40,534,209.85	41,309,726.01
存货	(六)6	8,427,591,504.62	7,293,168,542.87	应交税费	(六)22	438,183,620.49	606,958,397.09
其他流动资产	(六)7	379,662,676.79	289,931,373.61	应付利息		412,578.68	926,888.20
<b>流动资产合计</b>		<b>11,261,098,828.88</b>	<b>10,572,327,735.23</b>	应付股利	(六)23	23,500,000.00	73,500,000.00
				其他应付款	(六)24	359,953,183.20	233,374,318.16
				一年内到期的非流动负债	(六)25	986,923,417.72	874,490,000.00
				其他流动负债	(六)26	480,396,928.82	380,718,513.29
				<b>流动负债合计</b>		<b>9,134,310,797.15</b>	<b>8,904,190,796.51</b>
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款	(六)27	1,969,020,687.77	1,707,606,550.87
长期股权投资	(六)8	31,419,550.39	33,050,000.00	递延所得税负债	(六)14	702,735.00	702,735.00
投资性房地产	(六)9	873,989,658.16	908,986,634.09	其他非流动负债	(六)28	20,842,787.92	22,053,759.27
固定资产	(六)10	574,784,598.72	566,004,703.58	<b>非流动负债合计</b>		<b>1,990,566,210.69</b>	<b>1,730,363,045.14</b>
在建工程	(六)11	223,642,943.79	152,045,578.97	<b>负债合计</b>		<b>11,124,877,007.84</b>	<b>10,634,553,841.65</b>
无形资产	(六)12	116,276,933.21	46,045,324.09	股东权益：			
长期待摊费用	(六)13	1,495,415.45	5,912,461.96	股本	(六)29	767,812,619.00	767,812,619.00
递延所得税资产	(六)14	226,321,856.54	208,594,766.16	资本公积	(六)30	21,952,960.69	37,112,061.09
其他非流动资产	(六)15	1,091,136.27	3,538,094.00	盈余公积	(六)31	105,550,829.14	105,550,829.14
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,049,022,092.53</b>	<b>1,924,177,562.85</b>	未分配利润	(六)32	718,394,818.50	537,478,815.85
				归属于母公司所有者权益合计		1,613,711,227.33	1,447,954,325.08
				少数股东权益		571,532,686.24	413,997,131.35
				<b>股东权益合计</b>		<b>2,185,243,913.57</b>	<b>1,861,951,456.43</b>
<b>资产总计</b>		<b>13,310,120,921.41</b>	<b>12,496,505,298.08</b>	<b>负债和股东权益总计</b>		<b>13,310,120,921.41</b>	<b>12,496,505,298.08</b>

附注为财务报表的组成部分

第 2 页至第 82 页的财务报表由下列负责人签署：

翟美卿

法定代表人

谈惠明

主管会计工作负责人

陈琳

会计机构负责人

2013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		33,743,790.24	54,496,404.37	短期借款		-	23,163,157.00
预付款项		10,126,000.00	126,000.00	应付账款		44,950.00	44,950.00
应收利息		98,490,291.67	58,195,846.76	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		14,856,950.00	14,157,337.70
其他应收款	(十二)1	1,523,255,601.28	712,765,162.69	应交税费		226,164.64	243,298.27
存货		127,799,694.00	127,759,694.00	其他应付款		2,259,024,910.79	1,099,736,741.75
<b>流动资产合计</b>		<b>1,839,454,925.86</b>	<b>999,382,656.49</b>	一年内到期的非流动负债		467,013,326.14	248,440,000.00
				<b>流动负债合计</b>		<b>2,741,166,301.57</b>	<b>1,424,411,144.72</b>
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款		94,023,792.78	570,235,694.52
长期股权投资	(十二)2	1,628,894,834.93	1,569,321,062.35	<b>非流动负债合计</b>		<b>94,023,792.78</b>	<b>570,235,694.52</b>
固定资产		1,974,519.40	2,448,401.05	<b>负债合计</b>		<b>2,835,190,094.35</b>	<b>1,994,646,839.24</b>
无形资产		4,934,092.75	1,864,268.54	股东权益：			
长期待摊费用		269,694.73	449,498.29	股本		767,812,619.00	767,812,619.00
其他非流动资产		610,954,500.00	717,492,594.00	资本公积		216,332,361.25	216,332,361.25
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,247,027,641.81</b>	<b>2,291,575,824.23</b>	盈余公积		58,111,382.62	58,111,382.62
				未分配利润		209,036,110.45	254,055,278.61
<b>资产总计</b>		<b>4,086,482,567.67</b>	<b>3,290,958,480.72</b>	<b>股东权益合计</b>		<b>1,251,292,473.32</b>	<b>1,296,311,641.48</b>
				<b>负债和股东权益总计</b>		<b>4,086,482,567.67</b>	<b>3,290,958,480.72</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)33	2,919,744,791.63	2,689,513,165.15
减：营业成本	(六)33	1,422,781,655.16	1,652,044,596.41
营业税金及附加	(六)34	402,200,885.49	308,918,534.11
销售费用	(六)35	186,365,444.74	312,622,395.84
管理费用	(六)36	242,097,061.58	255,556,766.57
财务费用	(六)37	93,507,359.33	18,222,178.47
资产减值损失	(六)38	38,036,207.62	37,058,148.13
加：公允价值变动收益	(六)39	1,105,795.50	252,190.59
投资收益	(六)40	35,546,012.16	26,714,606.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 (损失)		(1,630,449.61)	-
二、营业利润		571,407,985.37	132,057,342.68
加：营业外收入	(六)41	21,918,564.21	37,193,389.96
减：营业外支出	(六)42	25,919,442.28	24,772,281.36
其中：非流动资产处置损失		107,039.55	224,194.18
三、利润总额		567,407,107.30	144,478,451.28
减：所得税费用	(六)43	193,737,733.49	100,412,204.04
四、净利润		373,669,373.81	44,066,247.24
归属于母公司股东的净利润		192,433,192.04	30,690,972.05
少数股东损益		181,236,181.77	13,375,275.19
五、每股收益			
(一) 基本每股收益	(六)44	0.251	0.040
(二) 稀释每股收益		不适用	不适用
六、其他综合收益	(六)30	(15,159,100.40)	15,159,100.40
七、综合收益总额		358,510,273.41	59,225,347.64
归属于母公司股东的综合收益总额		177,274,091.64	45,850,072.45
归属于少数股东的综合收益总额		181,236,181.77	13,375,275.19

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		-	-
减：营业成本		-	-
营业税金及附加		-	-
销售费用		-	-
管理费用		42,511,785.82	54,881,618.03
财务费用		53,542,780.31	49,363,027.38
资产减值损失		(105,724.61)	(1,263,271.87)
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	(十二)3	62,433,406.00	135,741,473.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润		(33,515,435.52)	32,760,099.95
加：营业外收入		13,507.82	50.00
减：营业外支出		51.07	2,029.88
其中：非流动资产处置损失		-	2,029.88
三、利润总额		(33,501,978.77)	32,758,120.07
减：所得税费用		-	-
四、净利润		(33,501,978.77)	32,758,120.07
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		(33,501,978.77)	32,758,120.07

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		3,542,758,038.92	5,351,504,028.96
收到其他与经营活动有关的现金	(六)45(1)	158,301,660.93	29,952,503.49
经营活动现金流入小计		3,701,059,699.85	5,381,456,532.45
购买商品、接受劳务支付的现金		2,912,025,057.28	2,501,219,488.87
支付给职工以及为职工支付的现金		193,533,975.54	276,056,958.43
支付的各项税费		804,117,560.49	662,860,725.04
支付其他与经营活动有关的现金	(六)45(2)	244,178,371.18	379,256,403.29
经营活动现金流出小计		4,153,854,964.49	3,819,393,575.63
经营活动产生的现金流量净额	(六)46(1)	(452,795,264.64)	1,562,062,956.82
<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		44,198,536.30	75,116,817.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(六)46(2)	4,588,093.00	35,014,668.53
收到其他与投资活动有关的现金	(六)45(3)	-	38,625,660.00
投资活动现金流入小计		48,786,629.30	188,757,146.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		195,988,340.33	149,195,146.47
投资支付的现金		-	14,700,000.00
投资活动现金流出小计		195,988,340.33	163,895,146.47
投资活动产生的现金流量净额		(147,201,711.03)	24,861,999.86
<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
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	36,000,000.00
取得借款收到的现金		1,797,788,900.56	1,567,294,539.15
筹资活动现金流入小计		1,797,788,900.56	1,603,294,539.15
偿还债务支付的现金		1,592,254,922.07	1,812,000,035.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		326,875,413.75	263,175,645.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		50,000,000.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	(六)45(4)	23,859,421.57	36,238,235.41
筹资活动现金流出小计		1,942,989,757.39	2,111,413,915.88
筹资活动产生的现金流量净额		(145,200,856.83)	(508,119,376.73)
<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>		(745,197,832.50)	1,078,805,579.95
加：年初现金及现金等价物余额	(六)46(3)	2,386,786,954.99	1,307,981,375.04
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	(六)46(3)	1,641,589,122.49	2,386,786,954.99

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>			
收到其他与经营活动有关的现金		43,803,392.34	3,982,569.81
经营活动现金流入小计		43,803,392.34	3,982,569.81
购买商品、接受劳务支付的现金		-	226,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		33,245,408.24	35,661,380.93
支付的各项税费		4,232.67	2,651,215.87
支付其他与经营活动有关的现金		7,402,305.19	5,644,910.42
经营活动现金流出小计		40,651,946.10	44,183,507.22
经营活动产生的现金流量净额		3,151,446.24	(40,200,937.41)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		15,000,000.00	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		108,996,886.76	97,221,546.84
投资活动现金流入小计		123,996,886.76	220,927,793.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,004,042.00	2,003,466.00
投资支付的现金		111,000,000.00	85,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		839,521,472.70	187,141,968.33
投资活动现金流出小计		951,525,514.70	274,145,434.33
投资活动产生的现金流量净额		(827,528,627.94)	(53,217,641.28)
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金		1,757,847.00	333,163,157.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,150,832,830.77	-
筹资活动现金流入小计		1,152,590,677.77	333,163,157.00
偿还债务支付的现金		282,559,579.60	135,550,035.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		65,937,810.60	50,727,253.31
支付其他与筹资活动有关的现金		468,720.00	46,201,196.03
筹资活动现金流出小计		348,966,110.20	232,478,484.80
筹资活动产生的现金流量净额		803,624,567.57	100,684,672.20
<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>		(20,752,614.13)	7,266,093.51
加：年初现金及现金等价物余额		54,496,404.37	47,230,310.86
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		33,743,790.24	54,496,404.37

附注为财务报表的组成部分

2013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	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
二、本年初余额	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
三、本年增减变动金额	-	(15,159,100.40)	-	180,916,002.65	-	157,535,554.89	323,292,457.14	-	15,159,100.40	3,275,812.01	27,415,160.04	-	(1,036,073.70)	44,813,998.75
(一) 净利润	-	-	-	192,433,192.04	-	181,236,181.77	373,669,373.81	-	-	-	30,690,972.05	-	13,375,275.19	44,066,247.24
(二) 其他综合收益	-	(15,159,100.40)	-	-	-	-	(15,159,100.40)	-	15,159,100.40	-	-	-	-	15,159,100.40
上述(一)和(二)小计	-	(15,159,100.40)	-	192,433,192.04	-	181,236,181.77	358,510,273.41	-	15,159,100.40	-	30,690,972.05	-	13,375,275.19	59,225,347.64
(三) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,000,000.00	36,000,000.00
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,000,000.00	36,000,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	(11,517,189.39)	-	-	(11,517,189.39)	-	-	3,275,812.01	(3,275,812.01)	-	(73,500,000.00)	(73,500,000.00)
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	-	-	-	(11,517,189.39)	-	-	(11,517,189.39)	-	-	-	-	-	(73,500,000.00)	(73,500,000.00)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	(23,700,626.88)	(23,700,626.88)	-	-	-	-	-	23,088,651.11	23,088,651.11
四、本年年末余额	767,812,619.00	21,952,960.69	105,550,829.14	718,394,818.50	-	571,532,686.24	2,185,243,913.57	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

附注为财务报表的组成部分

2013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	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
二、本年初余额	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
三、本年增减变动金额	-	-	-	(45,019,168.16)	(45,019,168.16)	-	-	3,275,812.01	29,482,308.06	32,758,120.07
（一）净利润	-	-	-	(33,501,978.77)	(33,501,978.77)	-	-	-	32,758,120.07	32,758,120.07
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	(33,501,978.77)	(33,501,978.77)	-	-	-	32,758,120.07	32,758,120.07
（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	-	-	-	(11,517,189.39)	(11,517,189.39)	-	-	3,275,812.01	(3,275,812.01)	-
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	-	-	-	(11,517,189.39)	(11,517,189.39)	-	-	-	-	-
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	209,036,110.45	1,251,292,473.32	767,812,619.00	216,332,361.25	58,111,382.62	254,055,278.61	1,296,311,641.48

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)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》、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》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(以下简称“番禺锦江”)51%股权、保定香江好天地房地产开发有限公司(以下简称“保定香江”)90%股权、成都香江家具产业投资发展有限公司(以下简称“成都香江”)100%股权、天津市华运商贸物业有限公司(以下简称“天津华运”)20%股权和增城香江房地产有限公司(以下简称“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。公司注册地址于2008年12月11日变更为“深圳市罗湖区宝安南路1054号湖北宝丰大厦608室”,于2013年12月18日变更为“深圳市福田区金田路皇岗商务中心1号楼3406A单元”。

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2013年12月31日的公司及合并财务状况以及2013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。

对于通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，将各项交易作为独立的交易进行会计处理。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

**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。

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。

(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

8.3.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 - 续

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；(3)《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》允许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的与嵌入衍生工具相关的混合工具。

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。

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。

(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

8.3.4 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。

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) 权益工具发行人经营所处的技术、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。



(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**

- 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。

- 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予转回。

**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。

## (二) 主要会计政策和会计估计 - 续

### 8、金融工具 - 续

#### 8.5 金融资产转移 - 续

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。

#### 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；(3)《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》允许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与嵌入衍生工具相关的混合工具。

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。

## (二) 主要会计政策和会计估计 - 续

### 8、 金融工具 - 续

#### 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。除财务担保合同负债外的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。

#### 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，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。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

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)的应收款项认定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。

9.2 按组合计提坏账准备的应收款项

组合一	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。本组合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	本组合为除组合一之外的应收款项。
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。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

**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。

10.2 发出存货的计价方法

原材料发出时，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。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

**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。

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企业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。

(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 - 续

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。

对于通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的一揽子交易，在公司财务报表中将各项交易作为独立的交易进行会计处理。

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。

(二) 主要会计政策和会计估计 - 续

**12、投资性房地产- 续**

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。

**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	19.00 - 31.67
运输工具	3 - 10	5	9.50 - 31.67
电子设备及其他设备	3 - 5	5	19.00 - 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。



## (二) 主要会计政策和会计估计 - 续

### 13、固定资产 - 续

#### 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。

### 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。政府补助根据相关政府文件中明确规定的补助对象性质划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

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	-	-
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	3,200.21	-
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	47,361.19	-
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	(1,823.90)	2,323.90
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	11,000.00	房地产开发、销售、房屋租赁	23,131.97	-	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	(82.68)	125.72
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	403.95	-
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	4,225.87	-
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、建筑装修装饰工程	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

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
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	329.24	-
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

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
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	3,539.39	60.61

(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

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
广州香江企业管理有限公司 ("香江企业管理")	全资子公司	广州	咨询策划服务	1,000.00	企业管理服务；企业形象策划服务；会议及展览服务；营养健康咨询服务；基础软件服务；房屋租赁服务	1,000.00	-	100	100	是	-	-
广州市番禺区南村镇锦绣香江华府幼儿园 ("华府幼儿园")	控股子公司的子公司	广州	教育	3.00	学前教育(全日制)	3.00	-	100	100	是	-	-
广州市番禺区南村镇锦绣香江丹桂幼儿园 ("丹桂幼儿园")	控股子公司的子公司	广州	教育	3.00	学前教育(全日制)	3.00	-	100	100	是	-	-
广州市番禺区香江育才实验学校 ("番禺香江学校")	控股子公司的子公司	广州	教育	270.00	全日制学校	270.00	-	100	100	是	-	-
广州香江教育科技有限公司 ("教育科技")	全资子公司	广州	教育	50.00	教育信息技术的研究、开发；教育计算机软件开发；计算机技术服务；商品信息咨询；企业投资咨询；企业管理咨询；会议策划；展览策划；企业形象策划；房地产营销策划；文化艺术交流活动策划；面向家长提供教育咨询服务(不含留学咨询)；翻译服务；销售：机械设备、文具、日用品；商铺租赁。	50.00	-	100	100	是	-	-
长沙香江商贸物流城开发有限公司 ("长沙物流")	全资子公司	长沙	房地产	10,000.00	房地产开发与经营；市场建设、经营与管理；自有场地租赁；自有房屋租赁。	10,000.00	-	100	100	是	-	-
长沙香江商贸有限公司 ("长沙商贸")	全资子公司	长沙	批发、零售	50.00	自营和代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；家具、建材、灯具、日用品、五金店批发兼零售；房屋租赁；仓储服务。	50.00	-	100	100	是	-	-

(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7家，原因为本年通过设立方式取得7家子公司，减少合并单位1家，原因为本年通过处置转让1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
香江企业管理	29,634,711.25	(656,482.75)
华府幼儿园	(83,351.28)	(113,351.28)
丹桂幼儿园	(495,807.74)	(525,807.74)
番禺香江学校	1,509,576.71	(1,190,423.29)
教育科技	497,628.80	(2,371.20)
长沙物流	98,289,486.14	(1,710,513.86)
长沙商贸	500,243.06	243.06

(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
进贤香江商业中心有限公司 ("进贤香江") (注)	59,251,567.27	(142,250.80)

注：进贤香江系公司依据2012年1月29日与南昌翠园生态工程有限公司签署的《股权转让协议》，于2012年6月及2013年1月通过一揽子交易方式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。公司收到的处置价款与处置股权所对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额为人民币37,176,461.77元(包括2012年转让40%股权时确认的其他综合收益人民币15,159,100.40元)，于2013年确认为股权转让收益。

(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	3,018,318.70	1.00	3,018,318.70	885,276.30	1.00	885,276.30
银行存款 - 人民币	1,638,570,803.79	1.00	1,638,570,803.79	2,385,901,678.69	1.00	2,385,901,678.69
其他货币资金 - 人民币						
银行贷款保证金	35,847,316.52	1.00	35,847,316.52	65,488,370.08	1.00	65,488,370.08
未结按揭贷款余额保证金	31,981,660.01	1.00	31,981,660.01	15,743,777.06	1.00	15,743,777.06
工程保证金	409,194.88	1.00	409,194.88	-	1.00	-
合计			1,709,827,293.90			2,468,019,102.13

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

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	8,463,466.76	7,357,671.26

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	-	-
组合二	34,350,437.89	99.76	2,486,290.59	7.24	56,396,064.63	81.77	3,699,231.93	6.56
组合小计	34,350,437.89	99.76	2,486,290.59	7.24	68,891,574.63	99.88	3,699,231.93	5.37
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	0.24	81,639.00	100.00	81,639.00	0.12	81,639.00	100.00
合计	34,432,076.89	100.00	2,567,929.59	7.46	68,973,213.63	100.00	3,780,870.93	5.48

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	17,099,898.15	49.67	1,026,066.69	16,073,831.46	61,171,078.18	88.69	2,224,484.24	58,946,593.94
1至2年	14,300,684.47	41.53	858,041.02	13,442,643.45	4,435,316.31	6.43	184,765.69	4,250,550.62
2至3年	2,176,842.49	6.32	130,610.55	2,046,231.94	581,802.41	0.84	87,143.52	494,658.89
3年4年	369,209.32	1.07	98,821.16	270,388.16	1,042,367.04	1.51	51,636.64	990,730.40
4至5年	33,034.46	0.10	1,982.17	31,052.29	510,540.40	0.74	731.55	509,808.85
5年以上	452,408.00	1.31	452,408.00	-	1,232,109.29	1.79	1,232,109.29	-
合计	34,432,076.89	100.00	2,567,929.59	31,864,147.30	68,973,213.63	100.00	3,780,870.93	65,192,342.70

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单位：人民币元

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	33,898,029.89	6.00	2,033,882.59
5年以上	452,408.00	100.00	452,408.00
合计	34,350,437.89		2,486,290.59

(2) 本报告期无因相关款项无法收回而实际核销的应收账款。

(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	7,501,938.62	1年以内	21.79
客户 1	客户	3,465,623.00	1至2年	10.07
客户 2	客户	2,200,000.00	1年以内	6.39
客户 3	客户	1,220,000.00	1年以内	3.54
客户 4	客户	964,470.00	1年以内	2.80
合计		15,352,031.62		44.59

(5) 本报告期末无应收关联方款项。

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	391,243,703.52	81.60	167,131,079.64	75.22
1至2年	36,998,189.56	7.72	44,181,861.95	19.88
2至3年	40,400,428.34	8.43	10,158,162.30	4.57
3年以上	10,791,752.91	2.25	723,695.04	0.33
合计	479,434,074.33	100.00	222,194,798.93	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
长沙市国土资源局	非关联方	290,000,000.00	1年以内	预付土地款
长沙金霞经济开发区管理委员会	非关联方	70,000,000.00	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	3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	4年以内	预付土地款
清远市中日富士电梯有限公司	非关联方	11,244,927.20	1年以内	预付工程款
合计		456,244,927.20		

(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。

(4) 本报告期末无预付关联方款项。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

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	160,947,370.63	69.99	-	-	150,951,980.18	64.70	-	-
组合二	68,410,972.20	29.75	5,102,677.65	7.46	81,743,924.07	35.04	6,232,000.52	7.62
组合小计	229,358,342.83	99.74	5,102,677.65	2.22	232,695,904.25	99.74	6,232,000.52	2.68
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	600,000.00	0.26	600,000.00	100.00
合计	229,958,342.83	100.00	5,702,677.65	2.48	233,295,904.25	100.00	6,832,000.52	2.93

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	155,856,806.26	67.77	1,937,765.94	153,919,040.32	151,657,892.60	65.01	3,749,985.10	147,907,907.50
1至2年	18,468,617.19	8.03	1,002,352.58	17,466,264.61	40,840,214.89	17.50	860,161.62	39,980,053.27
2至3年	20,389,047.27	8.87	547,421.97	19,841,625.30	787,252.47	0.34	185,612.65	601,639.82
3年4年	157,558.50	0.07	8,829.18	148,729.32	34,862,171.77	14.94	205,181.50	34,656,990.27
4至5年	33,332,531.17	14.50	556,234.20	32,776,296.97	324,463.13	0.14	127,150.26	197,312.87
5年以上	1,753,782.44	0.76	1,650,073.78	103,708.66	4,823,909.39	2.07	1,703,909.39	3,120,000.00
合计	229,958,342.83	100.00	5,702,677.65	224,255,665.18	233,295,904.25	100.00	6,832,000.52	226,463,903.73

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

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	67,360,898.42	6	4,052,603.87
5年以上	1,050,073.78	100	1,050,073.78
合计	68,410,972.20		5,102,677.65

(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 5,599.20 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	109,095,568.98	1年以内	47.44
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	5年以内	13.05



连云港市住房公积金管理中心	政府部门	4,000,000.00	3年以内	1.74
深圳市蛇口建筑安装工程有限公司	非关联方	3,188,491.87	4年以内	1.39
吉林同鑫热力集团股份有限公司	非关联方	3,044,496.40	2年以内	1.32
合计		149,328,557.25		64.94

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 5、其他应收款 - 续

(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。

## 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	5,033,429,025.01	70,212,227.15	4,963,216,797.86	4,803,690,901.04	29,839,354.52	4,773,851,546.52
开发产品	1,803,798,015.40	1,967,786.87	1,801,830,228.53	1,091,446,285.02	3,887,339.33	1,087,558,945.69
拟开发土地	374,422,495.45	-	374,422,495.45	374,377,495.45	-	374,377,495.45
出租开发产品	838,654,123.80	-	838,654,123.80	605,593,839.81	-	605,593,839.81
土地一级开发成本	437,560,576.38	-	437,560,576.38	434,089,338.67	-	434,089,338.67
小计	<b>8,487,864,236.04</b>	<b>72,180,014.02</b>	<b>8,415,684,222.02</b>	<b>7,309,197,859.99</b>	<b>33,726,693.85</b>	<b>7,275,471,166.14</b>
<b>非房地产开发项目：</b>						
原材料	2,499,274.83	-	2,499,274.83	4,464,838.15	-	4,464,838.15
低值易耗品	9,175,989.03	-	9,175,989.03	8,907,708.36	-	8,907,708.36
其他	232,018.74	-	232,018.74	4,324,830.22	-	4,324,830.22
小计	<b>11,907,282.60</b>	<b>-</b>	<b>11,907,282.60</b>	<b>17,697,376.73</b>	<b>-</b>	<b>17,697,376.73</b>
<b>合计</b>	<b>8,499,771,518.64</b>	<b>72,180,014.02</b>	<b>8,427,591,504.62</b>	<b>7,326,895,236.72</b>	<b>33,726,693.85</b>	<b>7,293,168,542.87</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
增城翡翠绿洲七、十、十一、十二、十三、十四期及公共配套	2012.02	2013.09-2015.12	415,498.11	1,083,011,962.50	910,359,324.50
番禺锦江北查特三期	2011.07	2013.05	89,431.92	581,379,168.01	-
番禺锦江公共配套(待分摊)	-	2013.06	16,489.00	-	128,219,668.13
钟村三旧改造项目	2011.11	2015	50,000.00	522,414.00	562,414.00
博罗香江项目	2011.11	2016	15,000.00	2,491,500.00	2,541,500.00
临沂香江大厦	2008.01	2014.12	11,877.00	79,598,486.03	102,722,871.64
新乡香江城市广场	2010.10	2015	77,500.00	150,688,740.89	149,608,740.89
成都香江全球家居 CBD 建材城一期 5、6 栋	2010.01	2013.12-2016	27,056.38	41,329,932.19	43,120,418.64
成都香江全球家居 CBD 建材城二期	2011.02	2014.05	69,246.00	521,370,281.42	597,008,914.84
恩平锦绣香江花园	2008.01	2009.06-2014.06	52,059.10	181,302,944.83	145,082,637.63
连云港锦绣香江	2010.01	2014.06	37,762.17	237,578,280.43	325,105,745.47
株洲锦绣香江湖湘文化城	2011.07	2014.05	31,195.80	307,266,694.14	412,440,116.20
武汉锦绣香江二期	2013.12	2016.09	25,583.90	-	4,085,308.09
香河香江全球家居 CBD 项目	2011.10	2014.04	88,189.42	666,542,823.03	756,470,727.22
成都繁城新都锦绣香江	2011.01	2016	26,167.00	259,944,087.23	64,966,841.72
来安香江南京湾	2011.10	2014.06	49,757.98	335,435,588.51	472,555,019.91
来安香江南京湾 B 区品牌街	2012.01	2014.06	36,656.17	221,685,003.82	350,401,489.54
来安香江南京湾展览中心	2012.01	2014.06	16,424.20	133,542,994.01	161,021,563.62
南方国际金融传媒大厦	2013.12	2016	160,000.00	-	406,525,409.29
中南现代商贸物流城	待确定	待确定	60,585.21	-	630,313.68
合计			<b>1,356,479.36</b>	<b>4,803,690,901.04</b>	<b>5,033,429,025.01</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 6、7)	2002.01-2008.08	134,994,580.15	303,660.41	6,912,351.48	128,385,889.08
番禺锦江山水华府三期(注 6、7)	2010.12	11,540,056.84	687,899.87	5,618,048.10	6,609,908.61
番禺锦江南布查特三期(注 2、7)	2013.05	-	587,773,049.81	550,727,698.07	37,045,351.74
增城翡翠绿洲别墅和一至四期(注 1、6、7)	2009.12	34,277,387.76	710,628.18	5,929,872.28	29,058,143.66
增城翡翠绿洲五期、六期(注 7)	2012.12	153,300,239.18	-	104,721,452.10	48,578,787.08
增城翡翠绿洲八期、九期(注 6、7)	2010.12-2011.04	27,585,846.22	409,104.52	7,061,125.82	20,933,824.92
增城翡翠绿洲七、十期(注 2、7)	2013.9-2013.12	-	1,217,862,820.81	392,753,381.84	825,109,438.97
聊城光彩大市场(注 6、7)	2002.12-2004.06	20,462,094.24	474,302.60	694,903.38	20,241,493.46
南昌香江家居建材中心(注 7)	2003.12	8,649,754.57	-	495,418.79	8,154,335.78
进贤香江商业中心(注 3)	2007.06	6,934,776.13	-	6,934,776.13	-
郑州郑东建材家居城(注 4)	2005.12-2012.03	30,260,105.73	-	30,134,218.53	125,887.20
临沂时代华庭(注 7)	2009.05	2,011,082.48	-	1,454,055.83	557,026.65
临沂香江五金机电城和汽车用品城(注 8)	2005.07-2006.12	-	793,579.82	-	793,579.82
新乡光彩大市场 B、C 区(注 4)	2007.12	10,247,772.62	-	10,247,772.62	-
保定香江好天地商业广场(注 5)	2009.12	11,222,744.82	-	3,777,498.61	7,445,246.21
长春置业国际采购中心 A 区、B 区(注 4、6、7)	2009.09	35,805,157.96	2,924,750.07	8,586,805.64	30,143,102.39
恩平锦绣香江花园一期(注 2、7)	2009.06-2013.12	49,354,979.62	74,544,534.01	68,750,741.56	55,148,772.07
连云港锦绣香江一期(注 7)	2011.12-2012.06	111,429,623.30	-	17,687,687.61	93,741,935.69
成都香江全球家居 CBD 建材城一期 1 至 4 栋(注 6、7)	2011.06	90,815,400.12	4,319,999.26	23,048,102.14	72,087,297.24
成都香江全球家居 CBD 建材城二期(注 6、7)	2012.05	98,920,258.34	28,951.35	20,853,928.34	78,095,281.35
成都繁城新都锦绣香江(注 2、7)	2013.12	-	205,309,960.83	49,137,767.58	156,172,193.25
武汉华中建材家居采购中心(注 5、7)	2008.05	21,288,627.47	-	7,704,063.67	13,584,563.80
武汉锦绣香江项目(注 7)	2012.12	232,345,797.47	-	60,559,841.04	171,785,956.43
合计		<b>1,091,446,285.02</b>	<b>2,096,143,241.54</b>	<b>1,383,791,511.16</b>	<b>1,803,798,015.40</b>

注 1：本年减少有一部分系重分类至固定资产。

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：本年减少有一部分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。

注 7：本年减少有一部分系结转营业成本。

注 8：本年增加系由出租开发产品转入。

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	5,930,891.85	5,930,891.85	2014.06
番禺锦江	169,023.10	90,613,576.26	90,613,576.26	2014.12
聊城香江光彩大市场 A 区	25,333.00	7,299,376.64	7,299,376.64	2014.12
恩平置业	13,684.11	5,608,183.29	5,608,183.29	2014.12
武汉香江	236,749.10	197,290,265.51	197,290,265.51	2014.06
家园房产	5,700.00	12,442,223.64	12,442,223.64	2014.06
株洲香江	66,023.65	55,192,978.26	55,237,978.26	2014.06
合计	548,853.38	374,377,495.45	374,422,495.45	

(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	4,052,831.13	-	1,021,966.32	95,119.75	2,935,745.06
郑州郑东建材家居城	38,736,723.61	-	-	915,356.18	37,821,367.43
番禺锦江出租车位和商铺	160,528,378.96	56,073,848.47	-	2,716,290.82	213,885,936.61
增城香江出租车位和商铺	297,165,378.47	186,125,622.15	1,115,780.72	5,231,788.06	476,943,431.84
成都香江全球家居 CBD 建材城一期	72,073,315.91	-	-	2,437,759.23	69,635,556.68
保定香江好天地商业广场	-	3,777,498.61	-	-	3,777,498.61
武汉华中建材家居采购中心卖场	-	6,002,522.76	-	128,915.50	5,873,607.26
临沂香江五金机电城和汽车用品城	33,037,211.73	-	4,785,016.70	471,214.72	27,780,980.31
合计	605,593,839.81	251,979,491.99	6,922,763.74	11,996,444.26	838,654,123.80

土地一级开发成本列示如下：

单位：人民币元

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	310,323,296.38	306,852,058.67
香河家具产业园	2010.06	待确定	127,237,280.00	127,237,280.00
合计			437,560,576.38	434,089,338.67

(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跌价准备人民币 72,180,014.02 元。

(3) 截至 2013 年 12 月 31 日止，用于借款抵押的存货净值为人民币 406,639,244.87 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	379,662,676.79	289,931,373.61

其他流动资产系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	13,069,550.39	14,700,000.00
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	31,419,550.39	33,050,000.00

(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	5.25	5.25	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	核算方法	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 (%)	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
					应计利润(亏损)	本年实收红利				
深圳市大本营企业管理咨询咨询有限公司(注)	权益法	14,700,000.00	14,700,000.00	-	(1,630,449.61)	-	13,069,550.39	49	49	不适用

注: 深圳市大本营企业管理咨询咨询有限公司本年末资产总额、负债总额以及净资产分别为人民币 28,294,827.66 元、人民币 2,176,592.17 元及人民币 26,118,235.49 元, 本年营业收入及净利润(亏损)分别为人民币 1,288,807.81 元和人民币(3,327,448.19)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	1,003,170,361.57	42,470,113.16	53,334,937.00	992,305,537.73
1.房屋、建筑物	1,003,170,361.57	42,470,113.16	53,334,937.00	992,305,537.73
2.土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧和累计摊销合计	94,183,727.48	29,023,002.01	4,890,849.92	118,315,879.57
1.房屋、建筑物	94,183,727.48	29,023,002.01	4,890,849.92	118,315,879.57
2.土地使用权	-	-	-	-
三、投资性房地产账面净值合计	908,986,634.09			873,989,658.16
1.房屋、建筑物	908,986,634.09			873,989,658.16
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	908,986,634.09			873,989,658.16
1.房屋、建筑物	908,986,634.09			873,989,658.16
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 42,470,113.16 元。

注 2： 账面原值本年减少中，因处置而减少人民币 6,503,615.09 元，因出售子公司而减少人民币 43,346,774.91 元，因结算而减少人民币 3,484,547.00 元。

注 3： 本年折旧和摊销金额为人民币 29,023,002.01 元。

注 4： 累计折旧和累计摊销本年减少中，因处置而减少人民币 39,166.07 元，因出售子公司而减少人民币 4,851,683.85 元。

注 5： 截至 2013 年 12 月 31 日止，净值人民币 246,517,264.11 元的投资性房地产尚未办理产权证明。

注 6： 截至 2013 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 429,659,116.67 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>673,498,597.22</b>	<b>65,816,144.31</b>	<b>27,603,505.80</b>	<b>711,711,235.73</b>
其中：房屋及建筑物	526,799,548.82	49,700,960.04	14,797,314.76	561,703,194.10
通用设备	40,303,535.02	7,041,931.69	150,893.00	47,194,573.71
运输工具	74,098,333.09	3,411,185.00	4,824,351.34	72,685,166.75
电子设备及其他设备	32,297,180.29	5,662,067.58	7,830,946.70	30,128,301.17
<b>二、 累计折旧合计：</b>	<b>107,493,893.64</b>	<b>35,540,858.11</b>	<b>6,108,114.74</b>	<b>136,926,637.01</b>
其中：房屋及建筑物	31,527,780.84	16,316,270.41	-	47,844,051.25
通用设备	10,331,097.86	6,984,921.07	127,480.68	17,188,538.25
运输工具	50,780,250.23	7,665,257.71	4,546,199.84	53,899,308.10
电子设备及其他设备	14,854,764.71	4,574,408.92	1,434,434.22	17,994,739.41
<b>三、 固定资产账面净值合计</b>	<b>566,004,703.58</b>			<b>574,784,598.72</b>
其中：房屋及建筑物	495,271,767.98			513,859,142.85
通用设备	29,972,437.16			30,006,035.46
运输工具	23,318,082.86			18,785,858.65
电子设备及其他设备	17,442,415.58			12,133,561.76
<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>566,004,703.58</b>			<b>574,784,598.72</b>
其中：房屋及建筑物	495,271,767.98			513,859,142.85
通用设备	29,972,437.16			30,006,035.46
运输工具	23,318,082.86			18,785,858.65
电子设备及其他设备	17,442,415.58			12,133,561.76

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 50,540,212.35 元，由存货转入固定资产原值人民币 2,129,928.71 元，购入固定资产人民币 13,146,003.25 元。

注 2：账面原值本年减少中，因处置或出售而减少人民币 27,312,488.80 元，因合并范围变更而减少人民币 291,017.00 元。

注 3：累计折旧本年增加中，本年计提人民币 35,540,858.11 元；累计折旧本年减少中，因处置或出售而减少人民币 5,862,971.91 元，因合并范围变更而减少人民币 245,142.83 元。

注 4：截至 2013 年 12 月 31 日止，净值人民币 5,937,767.04 元的房屋及建筑物尚未办理产权证明。

注 5：截至 2013 年 12 月 31 日止，用于借款抵押的固定资产净值为人民币 433,561,379.89 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	213,413,147.67	-	213,413,147.67	151,695,792.41	-	151,695,792.41
成都投资服务中心	350,052.12	-	350,052.12	349,786.56	-	349,786.56
大丰门旅游中心项目	9,879,744.00	-	9,879,744.00	-	-	-
合计	223,642,943.79	-	223,642,943.79	152,045,578.97	-	152,045,578.97

(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	151,695,792.41	112,240,073.01	50,522,717.75	-	213,413,147.67	90.84	90.84	42,563,364.01	6,960,863.15	7.04	银行借款及自有资金
成都投资服务中心	18,241,236.45	349,786.56	17,760.16	17,494.60	-	350,052.12	81.39	81.39	-	-	-	自有资金
大封门旅游中心项目	不适用	-	9,879,744.00	-	-	9,879,744.00	不适用	不适用	-	-	-	自有资金
合计	881,941,236.45	152,045,578.97	122,137,577.17	50,540,212.35	-	223,642,943.79			42,563,364.01	6,960,863.15		

注 1：截至 2013 年 12 月 31 日止，用于借款抵押的在建工程净值为人民币 6,290,635.32 元。

注 2：大封门旅游中心项目尚在规划设计中，本年增加为前期工程及规划费支出。



## (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	52,539,263.70	74,105,444.29	677,364.37	125,967,343.62		
1. 软件	8,393,418.25	4,410,734.00	-	12,804,152.25	1~116	外购
2. 土地使用权	44,145,845.45	69,694,710.29	677,364.37	113,163,191.37	382~556	外购
三、 累计摊销合计	6,493,939.61	3,272,974.21	76,503.41	9,690,410.41		
1. 软件	1,856,505.41	1,899,521.69	-	3,756,027.10		
2. 土地使用权	4,637,434.20	1,373,452.52	76,503.41	5,934,383.31		
三、 无形资产账面价值合计	46,045,324.09			116,276,933.21		
1. 软件	6,536,912.84			9,048,125.15		
2. 土地使用权	39,508,411.25			107,228,808.06		

## 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	12,780,336.13	5,912,461.96	1,143,400.00	5,560,446.51	-	1,495,415.45	6~31	不适用

## 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	1,878,039.68	2,587,754.40
可抵扣亏损(注 1)	76,478,360.64	49,588,987.66
政府补助	5,210,696.98	5,513,439.82
内部交易未实现利润	19,274,172.68	34,754,075.86
留待以后年度抵扣的广告费	585,433.89	17,008,575.35
计提未支付的应付职工薪酬	3,025,772.80	4,001,722.54
交易性金融性资产公允价值变动(注 2)	(315,866.69)	(39,417.81)
已按清算口径计提尚未到清算期的土地增值税	120,099,232.21	95,179,628.34
其他	86,014.35	-
<b>合计</b>	<b>226,321,856.54</b>	<b>208,594,766.16</b>
<b>递延所得税负债：</b>		
其他	702,735.00	702,735.00
<b>合计</b>	<b>702,735.00</b>	<b>702,735.00</b>

(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	年初数
可抵扣亏损	456,566,485.82	354,194,556.59
可抵扣暂时性差异	72,938,461.74	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	年初数
2013 年	-	38,739,586.98
2014 年	53,218,162.78	53,541,849.97
2015 年	84,167,712.27	84,981,290.09
2016 年	25,116,436.18	24,956,098.93
2017 年	163,174,532.04	151,975,730.62
2018 年	130,889,642.55	-
合计	456,566,485.82	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	7,512,158.72	10,351,017.60
可抵扣亏损	305,913,442.56	198,355,950.64
政府补助	20,842,787.25	22,053,759.27
内部交易未实现利润	77,096,690.72	139,016,303.44
留待以后年度抵扣的广告费	2,341,736.24	68,034,302.06
计提未支付的应付职工薪酬	12,103,091.18	16,006,890.18
交易性金融资产公允价值变动	(1,263,466.76)	(157,671.26)
已按清算口径计提尚未到清算期的土地增值税	480,396,928.82	380,718,513.29
其他	344,057.42	-
小计	905,287,426.15	834,379,065.22
应纳税暂时性差异项目：		
其他	2,810,940.00	2,810,940.00
小计	2,810,940.00	2,810,940.00

## 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	1,091,136.27	3,538,094.00

## 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	
坏账准备	10,612,871.45	2,939,095.59	5,275,760.60	5,599.20	8,270,607.24
存货跌价准备	33,726,693.85	40,372,872.63	-	1,919,552.46	72,180,014.02
合计	44,339,565.30	43,311,968.22	5,275,760.60	1,925,151.66	80,450,621.26

(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(注 1)	-	204,678,157.00
抵押借款(注 2)	120,000,000.00	120,000,000.00
合计	120,000,000.00	324,678,157.00

注 1：年初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，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：抵押借款以广州大瀑布之固定资产及在建工程作抵押，具体参见附注(六)10、11。

18、应付票据

单位：人民币元

种类	年末数	年初数
商业承兑汇票	82,773,615.00	-
合计	82,773,615.00	-

注：上述票据将于 2014 年 6 月到期。

19、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	1,944,750,530.13	2,223,228,251.84
应付材料款	23,311,312.81	46,886,410.94
应付其他款	15,957,817.93	27,514,454.21
合计	1,984,019,660.87	2,297,629,116.99

(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。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

20、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	2,843,579,007.89	61.58	3,814,974,106.71	93.73
1至2年	1,708,735,101.75	37.00	224,020,988.69	5.50
2至3年	59,776,508.99	1.30	24,205,619.66	0.59
3年以上	5,522,963.89	0.12	7,404,964.71	0.18
合计	4,617,613,582.52	100.00	4,070,605,679.77	100.00

注1：本报告期预收款项余额中账龄超过1年的款项主要为尚未实现销售的预收售楼款以及租金款。

注2：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
番禺锦江布查特三期	45,940,386.00	1,313,303,214.00	2013.05	
番禺锦江别墅和山水华府一期、二期	34,539,282.00	41,956,924.00	2002.01-2008.08	
番禺锦江山华府三期	4,629,211.00	11,396,063.00	2010.12	
增城翡翠绿洲别墅和一至四期	663,414.00	1,223,095.00	2009.12	
增城翡翠绿洲五期、六期	8,994,744.00	112,369,497.00	2012.12	
增城翡翠绿洲七期	1,300,682,240.00	376,716,849.50	2013.12	
增城翡翠绿洲八期	3,488,989.00	6,371,776.00	2010.12	
增城翡翠绿洲十期	51,380,279.10	539,321,957.35	2013.09	
增城翡翠绿洲十一期	562,623,262.37	-	2014.05	42.63%
增城翡翠绿洲十二期	74,677,427.00	-	2015.12	31.46%
增城香江商铺	35,559,383.00	35,614,685.00	2003.12-2008.12	
聊城光彩大市场	3,484,150.36	3,672,491.36	2002.12-2004.06	
南昌香江家居建材中心	7,662.41	1,647,132.41	2003.12	
洛阳百年商铺	87,000.00	87,000.00	2005.03	
临沂时代华庭	539,271.00	557,062.41	2009.05	
临沂香江大厦	24,607,531.41	26,862,833.00	2014.12	14.58%
临沂香江五金机电城和汽车用品城	2,214,339.42	987,868.00	2005.7-2006.12	
长春置业国际采购中心B区	13,911,933.00	5,509,600.00	2009.09	
恩平锦绣香江花园一期	87,206,027.69	73,477,958.78	2009.06-2014.06	87.72%
连云港锦绣香江一、二期	136,730,856.00	109,483,488.00	2011.12-2014.06	48.93%
株洲锦绣香江湖湘文化城	296,831,769.57	212,846,348.57	2014.05	73.65%
成都香江全球家居CBD建材城二期A区	515,947,948.00	447,144,539.00	2014.05	38.88%
成都香江全球家居CBD建材城一期、二期B区	14,728,188.14	85,294,261.05	2011.06-2012.05	
武汉锦绣香江项目	6,984,470.00	26,015,097.00	2012.12	
香河香江全球家居CBD项目	392,152,987.00	149,530,837.00	2014.04	65.51%
成都繁城新都锦绣香江	7,633,421.00	32,108,929.00	2013.12	
来安香江南京湾一期	373,897,014.00	183,918,209.00	2014.06	88.13%

深圳香江控股股份有限公司

财务报表附注

2013年12月31日止年度

---

武汉华中建材家居采购中心	4,670,420.00	4,839,167.00	2008.05	
来安香江南京湾B区品牌街	355,133,750.00	195,689,793.00	2014.06	81.03%
合计	4,359,947,356.47	3,997,946,675.43		

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

## 21、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	40,557,133.05	164,245,427.71	165,067,612.58	39,734,948.18
二、职工福利费	208,494.28	11,197,478.94	11,069,153.46	336,819.76
三、社会保险费	30,532.02	14,212,017.85	14,195,048.69	47,501.18
其中：医疗保险费	19,108.62	2,973,945.06	2,848,532.12	144,521.56
基本养老保险	11,530.10	10,044,560.12	10,203,360.92	(147,270.70)
年金缴费	-	-	-	-
失业保险费	(58.20)	518,454.24	496,572.93	21,823.11
工伤保险费	(24.25)	390,735.80	374,249.88	16,461.67
生育保险费	(24.25)	284,322.63	272,332.84	11,965.54
四、住房公积金	35,620.42	1,867,972.37	1,876,409.03	27,183.76
五、工会经费和职工教育经费	477,946.24	286,797.67	367,944.86	396,799.05
六、非货币性福利	-	9,012.00	9,012.00	-
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	654,579.00	654,579.00	-
八、其他	-	285,173.83	294,215.91	(9,042.08)
合计	41,309,726.01	192,758,459.37	193,533,975.53	40,534,209.85

## 22、应交税费

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
企业所得税	120,384,600.29	240,608,591.41
增值税	14,022.52	11,201.25
营业税	8,135,317.84	7,602,051.17
土地增值税	292,322,520.19	351,475,542.61
房产税	2,764,365.80	3,539,622.45
个人所得税	506,252.81	899,433.07
城市维护建设税	356,536.85	347,271.62
教育费附加	173,323.17	199,511.32
土地使用税	1,774,899.50	1,140,966.63
契税	11,107,863.00	-
其他	643,918.52	1,134,205.56
合计	438,183,620.49	606,958,397.09

## 23、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

24、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	190,881,787.51	111,456,677.18
保证金、押金等	109,861,166.88	74,656,082.21
其他	59,210,228.81	47,261,558.77
合计	359,953,183.20	233,374,318.16

(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
深圳市金海马实业股份有限公司	28,275,528.65	2 年以内	招商咨询费
南方都市报	20,328,363.78	3 年以内	广告款
山东金柱集团有限公司	20,000,000.00	1 年以内	保证金
恩平市锦江新城建设投资有限公司	18,287,200.00	7 年以内	往来款
河南欧凯龙家居有限公司	5,800,000.00	3 年以内	租赁押金
合计	92,691,092.43		

25、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	986,923,417.72	874,490,000.00

(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	利率类型
抵押和保证借款	628,713,326.14(注 1)	545,990,000.00	浮动利率
抵押借款	238,210,091.58(注 2)	230,000,000.00	浮动利率



深圳香江控股股份有限公司

财务报表附注

2013年12月31日止年度

---

质押借款	120,000,000.00(注 3)	-	浮动利率
质押和保证借款	-	98,500,000.00	浮动利率
合计	986,923,417.72	874,490,000.00	

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

25、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、固定资产及投资性房地产作抵押(具体参见附注(六)6、9、10), 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、深圳市金海马实业股份有限公司、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、投资性房地产、固定资产及在建工程作抵押, 具体参见附注(六)6、9、10、11。

注 3: 质押借款系南方香江以持有本公司的股权作为质押, 为公司借款提供担保。

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
中国建设银行番禺支行	06/05/2011	24/01/2014	人民币	6.15		206,150,091.58
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	6.72		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	6.72		150,000,000.00
广州农村商业银行股份有限公司番禺支行	24/02/2012	24/08/2014	人民币	6.15		120,000,000.00
华夏银行海珠支行	22/06/2011	14/12/2014	人民币	7.07		84,000,000.00
合计						710,150,091.58

26、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
按清算口径计提的土地增值税	480,396,928.82	380,718,513.29

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

27、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	利率类型
抵押和保证借款	1,286,071,051.16 (注 1)	1,074,931,036.99	固定/浮动利率
抵押借款	632,949,636.61 (注 2)	462,675,513.88	浮动利率
质押借款	50,000,000.00 (注 3)	170,000,000.00	浮动利率
合计	1,969,020,687.77	1,707,606,550.87	

注 1：抵押和保证借款以集团房地产项目开发的土地、投资性房地产和固定资产作抵押(具体参见附注(六)6、9、10)，并由公司、下属子公司、香江集团有限公司、深圳市金海马实业股份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、存货、投资性房地产、固定资产和在建工程作抵押，具体参见附注(六)6、9、10、11。

注 3：质押借款系南方香江以持有本公司的股权作为质押，为公司借款提供担保。

(2) 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
招商银行股份有限公司天安科技园支行	28/03/2013	27/03/2016	人民币	7.07		497,885,625.00		-
厦门国际信托有限公司	15/11/2013	15/11/2015	人民币	11.00		342,808,300.00		-
广东粤财信托有限公司	23/04/2013	22/04/2015	人民币	12.00		249,166,666.69		-
中国工商银行股份有限公司广州第一支行	03/12/2012	15/11/2022	人民币	7.21		165,068,701.53		163,000,000.00
中国农业银行增城市支行	18/09/2013	10/09/2018	人民币	7.04		114,885,945.21		-
合计						1,369,815,238.43		163,000,000.00

28、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	20,842,787.92	22,053,759.27

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为人民币 1,210,971.35 元。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 29、股本

单位：人民币元

	年初数	本年变动					小计	年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他			
<b>2013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)	(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)	(406,115,339.00)	-	
二、无限售条件股份								
1. 人民币普通股	361,697,280.00	-	-	-	406,115,339.00	406,115,339.00	767,812,619.00	
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	-	-	-	406,115,339.00	406,115,339.00	767,812,619.00	
三、股份总数	767,812,619.00	-	-	-	-	-	767,812,619.00	

注：南方香江持有公司的 406,115,339 股有限售条件股份于 2013 年 8 月 8 日转为无限售条件股份。

单位：人民币元

	年初数	本年变动					小计	年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他			
<b>2012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	

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 30、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>2013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	37,112,061.09	-	15,159,100.40	21,952,960.69

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

注：其他综合收益系集团于2012年通过一揽子交易处置进贤香江40%股权之处置收益，2013年集团丧失对进贤香江控制权，该其他综合收益已转入当期损益。具体参见附注(五)3(2)。

## 31、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>2013年度：</b>				
法定盈余公积	105,550,829.14	-	-	105,550,829.14
<b>2012年度：</b>				
法定盈余公积	102,275,017.13	3,275,812.01	-	105,550,829.14

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。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

32、未分配利润

单位：人民币元

项目	金额	提取或分配比例
2013 年度：		
年初未分配利润	537,478,815.85	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	192,433,192.04	
减：应付普通股股利	11,517,189.39	
年末未分配利润	718,394,818.50	
2012 年度：		
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	

(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) 本年度股东大会已批准的现金股利

2013 年 5 月 10 日，经公司 2012 年度股东大会决议，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 0.15 元（含税），共计分配利润人民币 11,517,189.39 元。

(3) 资产负债表日后决议的利润分配情况

根据 2014 年 4 月 10 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 0.80 元(含税)，共计人民币 61,425,009.52 元。上述股利分配方案尚待股东大会批准。

(4) 子公司已提取的盈余公积

截至 2013 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 73,241,021.30 元。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 33、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	2,919,744,791.63	2,689,513,165.15
营业成本—主营业务成本	1,422,781,655.16	1,652,044,596.41

## (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	2,477,457,708.77	1,188,020,006.30	1,682,923,648.07	1,116,373,064.28
商贸物流经营	118,757,426.17	50,610,859.91	80,134,822.65	40,232,803.67
土地一级开发、工程和装饰	6,863,435.00	2,709,714.44	50,834,797.01	38,216,686.15
物业管理及其他	223,650,987.80	137,356,323.86	220,526,521.77	128,396,679.94
商贸物流基地商业物业销售	93,015,233.89	44,084,750.65	655,093,375.65	328,825,362.37
合计	2,919,744,791.63	1,422,781,655.16	2,689,513,165.15	1,652,044,596.41

## (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 3,121 万元(上年度：人民币 4,475 万元)，占全部营业收入的比例为 1.07% (上年度：1.66%)。

## 34、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	146,999,532.82	133,615,297.20	3%、5%
城市维护建设税	9,285,881.98	7,867,032.17	流转税的 1%-7%
教育费附加	7,145,675.40	6,415,966.94	流转税的 3%-4%
土地增值税	231,146,211.80	151,114,162.63	超率累进税率 30%-60%
其他	7,623,583.49	9,906,075.17	
合计	402,200,885.49	308,918,534.11	

## 35、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	20,640,273.27	21,573,579.27
媒体推广等广告宣传费用	126,754,396.12	200,769,843.02
其他	38,970,775.35	90,278,973.55
合计	186,365,444.74	312,622,395.84

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

36、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	101,245,381.14	129,360,306.36
日常办公事务费用	46,106,719.30	31,489,892.55
业务招待等业务活动费用	13,141,650.80	10,974,088.60
财产税费及折旧	55,536,528.00	58,231,376.91
其他	26,066,782.34	25,501,102.15
合计	242,097,061.58	255,556,766.57

37、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	281,511,089.10	252,568,857.57
减：已资本化的利息费用	169,425,251.38	217,268,657.42
减：利息收入	22,331,587.89	20,443,815.44
其他	3,753,109.50	3,365,793.76
合计	93,507,359.33	18,222,178.47

38、资产减值损失

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	(2,336,665.01)	3,331,454.28
存货跌价损失	40,372,872.63	33,726,693.85
合计	38,036,207.62	37,058,148.13

39、公允价值变动收益

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
基金	1,105,795.50	252,190.59

40、投资收益

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	(1,630,449.61)	-
处置子公司产生的投资收益	37,176,461.77	26,714,606.47
合计	35,546,012.16	26,714,606.47

注：权益法核算的长期股权投资收益系集团本年确认的对深圳市大本营企业管理咨询有



限公司的投资收益。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

### 41、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	15,122,808.69	25,050,186.50	15,122,808.69
其中：固定资产/无形资产处置利得(注)	15,122,808.69	25,050,186.50	15,122,808.69
政府补助	1,645,621.93	4,502,619.36	1,645,621.93
违约金收入	1,638,388.25	729,648.58	1,638,388.25
罚款收入	1,113,089.37	768,546.01	1,113,089.37
其他	2,398,655.97	6,142,389.51	2,398,655.97
合计	21,918,564.21	37,193,389.96	21,918,564.21

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及无形资产净收益人民币 15,032,367.02 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	1,210,971.35	4,313,519.36
丹桂幼儿园开办设备政府补助	382,650.58	-
广州大瀑布招用工社会保险补贴政府补助	52,000.00	89,100.00
合计	1,645,621.93	4,502,619.36

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)28。其余补助系与收益相关的政府补助。

### 42、营业外支出

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	107,039.55	224,194.18	107,039.55
其中：固定资产处置损失	105,294.14	224,194.18	105,294.14
对外捐赠	10,376,500.00	5,870,000.00	10,376,500.00
罚没支出	45,554.88	504,765.21	45,554.88
滞纳金、违约金	13,900,550.27	8,858,758.34	13,900,550.27
售楼赔偿款	-	7,813,764.92	-
其他	1,489,797.58	1,500,798.71	1,489,797.58
合计	25,919,442.28	24,772,281.36	25,919,442.28

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 43、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	197,694,268.08	220,329,771.46
递延所得税调整	(17,727,090.38)	(131,912,149.75)
以前年度所得税调整	13,770,555.79	11,994,582.33
合计	193,737,733.49	100,412,204.04

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	567,407,107.30	144,478,451.28
按 25% 的税率计算的所得税费用	141,851,776.82	36,119,612.82
不可抵扣费用的纳税影响	3,852,854.26	5,780,852.64
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的 纳税影响	47,177,479.81	46,546,628.79
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	(9,125,158.10)	(8,086,403.03)
以前年度所得税调整	13,770,555.79(注 1)	11,994,582.33
其他	(3,789,775.09)(注 2)	8,056,930.49
合计	193,737,733.49	100,412,204.04

注 1：以前年度所得税调整主要是增城香江调增以前年度所得税费用人民币 13,770,555.79 元。

注 2：其他系集团转让进贤香江股权产生的对合并财务报表所得税的影响。

## 44、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	192,433,192.04	30,690,972.05
其中：归属于持续经营的净利润	155,342,080.74	12,474,732.90
归属于终止经营的净利润	37,091,111.30	18,216,239.15

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

44、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	0.251	0.040
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	0.203	0.016
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	0.048	0.024

45、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
银行存款利息收入	22,331,587.89	20,443,815.44
罚款、违约金收入	2,751,477.62	1,498,194.59
暂收经营性其他应付款	130,385,288.87	-
其他	2,833,306.55	4,041,489.51
合计	158,301,660.93	29,952,503.49

(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	35,816,836.43	25,230,706.62
销售费用支付的现金	162,617,664.69	291,048,816.57
暂付经营性其他应收款	2,336,665.01	42,876,764.08
滞纳金、违约金、罚没支出	13,946,105.15	9,363,523.55
手续费等	3,284,389.50	3,365,793.76
其他	26,176,710.40	7,370,798.71
合计	244,178,371.18	379,256,403.29

(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

45、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	23,859,421.57	36,238,235.41

46、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	373,669,373.81	44,066,247.24
加：资产减值准备	38,036,207.62	37,058,148.13
固定资产折旧	35,540,858.11	42,583,357.88
无形资产摊销	3,272,974.21	2,398,988.24
投资性房地产摊销	29,023,002.01	35,128,969.50
长期待摊费用摊销	5,560,446.51	1,514,037.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益)	(15,015,769.14)	(24,825,992.32)
公允价值变动损失(收益)	(1,105,795.50)	(252,190.59)
财务费用(收益)	112,554,557.72	35,300,200.15
投资损失(收益)	(35,546,012.16)	(26,714,606.47)
递延所得税资产减少(增加)	(17,727,090.38)	(130,326,399.75)
递延所得税负债增加(减少)	-	(1,585,750.00)
存货的减少(增加)	(1,063,866,264.15)	(2,575,152,615.88)
经营性应收项目的减少(增加)	(333,846,361.18)	(139,783,809.67)
经营性应付项目的增加(减少)	417,865,579.23	4,266,967,892.55
其他非流动负债增加(减少)	(1,210,971.35)	(4,313,519.36)
经营活动产生的现金流量净额	(452,795,264.64)	1,562,062,956.82
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	1,641,589,122.49	2,386,786,954.99
减：现金的年初余额	2,386,786,954.99	1,307,981,375.04
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	(745,197,832.50)	1,078,805,579.95

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

46、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	97,568,301.75	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	5,000,000.00	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	411,907.00	5,858,416.50
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,588,093.00	35,014,668.53
4. 处置子公司的净资产	59,251,567.27	49,205,013.77
流动资产	21,493,487.63	50,599,702.93
非流动资产	38,465,812.94	800,302.39
流动负债	707,733.30	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	1,641,589,122.49	2,386,786,954.99
其中：库存现金	3,018,318.70	885,276.30
可随时用于支付的银行存款	1,638,570,803.79	2,385,901,678.69
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	1,641,589,122.49	2,386,786,954.99
受到限制的其他货币资金	68,238,171.41	81,232,147.14
四、 年末货币资金	1,709,827,293.90	2,468,019,102.13

(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	母公司	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
深圳市金海马实业股份有限公司	中间控股公司	股份有限公司	深圳	翟栋梁	家具、床上用品、装饰材料、室内装饰用品、灯饰、办公系列用品、文教文化用品、百货、日用杂品、针纺织品、服装、家用电器、工艺品的批发及零售；柜台出租；企业管理咨询服务。	55,000	不适用	不适用	刘志强先生、翟美卿女士	27932483-7
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
香江集团有限公司	同一最终控股股东	61863132-2
洛阳香江万基铝业有限公司	同一最终控股股东	77217077-1
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
广州市香江投资发展有限公司	同一最终控股股东	61851599-7
广州健康体检管理有限公司	同一最终控股股东	05060021-5
深圳市富德小额贷款有限公司	同一最终控股股东	59189716-2
深圳市广生担保投资有限责任公司	同一最终控股股东	75045818-4
深圳市前海香江金融控股集团有限公司	同一最终控股股东	70848734-4
沈阳香江好天地商贸有限公司	同一最终控股股东	75552967-4
香江社会救助基金会	同一最终控股股东	50001980-8
关键管理人员	公司董事、总经理及其他高级管理人员及与其关系密切的家庭成员	不适用

## (七) 关联方及关联交易 - 续

## 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
深圳市金海马办公家具有限公司	购买商品	市价	3,077.00	0.11	-	-
深圳市金海马实业股份有限公司	支付咨询费用	参考市价协商	24,656,666.65	19.45	11,287,714.13	5.62
深圳市金海马实业股份有限公司	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	347,539.00	0.35	227,553.00	0.25
南方香江	旅游收入	市价	33,690.00	0.03	214,326.00	0.23
天津市森岛置业投资有限公司	旅游收入	市价	21,600.00	0.02	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
香江集团有限公司	收取物业管理费	市价	23,570.00	0.01	70,710.00	0.03
南方香江	收取物业管理费	市价	84,130.00	0.04	36,990.00	0.02
广州市香江投资发展有限公司	旅游收入	市价	120,640.00	0.12	-	-
广州健康体检管理有限公司	旅游收入	市价	100,871.56	0.10	-	-
深圳市富德小额贷款有限公司	旅游收入	市价	10,180.00	0.01	-	-
深圳市广生担保投资有限责任公司	旅游收入	市价	562,637.00	0.56	-	-
深圳市前海香江金融控股集团有限公司	旅游收入	市价	2,224,516.80	2.22	-	-
沈阳香江好天地商贸有限公司	旅游收入	市价	38,201.00	0.04	-	-
香江社会救助基金会	捐赠性支出	市价	10,123,000.00	97.56	-	-
天津森岛宝地置业投资有限公司	收取物业管理费	市价	8,229.00	0.004	-	-
天津市森岛置业投资有限公司	收取物业管理费	市价	807,443.73	0.64	-	-

## (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	2013.01.01	2013.04.30	市价	282,840.00
番禺锦江	南方香江	办公室	2013.05.01	2017.02.28	市价	565,680.00
番禺锦江	南方香江	办公室	2013.01.01	2014.12.31	市价	396,000.00
长春置业	深圳市金海马实业股份有限公司	商铺	2012.10.24	2013.10.23	评估作价	165,046.80
武汉置业	深圳市大本营投资管理有限公司	商铺	2012.09.03	2015.09.02	评估作价	19,245,888.00
新乡置业	深圳市大本营投资管理有限公司	商铺	2012.09.03	2015.09.03	评估作价	3,717,492.00
南昌商贸	广州金海马家具有限公司	办公室	2013.12.01	2014.11.30	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	担保方式	担保是否已经履行完毕
香江集团有限公司、刘志强、翟美卿	郑州置业	350,000,000.00	105,000,000.00	2007.09.27	2015.09.01	保证担保	否
香江集团有限公司、刘志强、翟美卿	新乡置业	350,000,000.00	105,000,000.00	2007.08.23	2015.08.02	保证担保	否
深圳市金海马实业股份有限公司	增城香江	500,000,000.00	499,500,000.00	2013.03.28	2016.03.27	抵押担保	否
南方香江	公司	10,450,000.00	-	2012.05.24	2013.12.21	保证担保	是
南方香江	公司	22,000,000.00	-	2012.10.18	2013.12.21	保证担保	是

除上述关联方担保外，南方香江亦以其持有的公司限售股为公司借款提供质押，参见附注(六) 25、27。



(七) 关联方及关联交易 - 续

4、 关联交易情况- 续

(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	1,049.60	1,070.03

(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
其他应收款	广州健康体检管理有限公司	149,086.35	-	-	-
其他应收款	大丰门旅游	9,072.53	-	121,529.46	-
其他应收款	深圳市金海马实业股份有限公司	-	-	880,000.00	-
其他应收款	广州大丰门漂流娱乐有限公司	306,460.24	-	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	-
其他应收款	关键管理人员	240,000.00	-	-	-
合计		704,619.12	-	1,479,373.89	-
应付账款	深圳市金海马办公家具有限公司	3,077.00	-	59,700.00	-
应付账款	广州金海马家具有限公司	388,259.00	-	353,519.00	-
合计		391,336.00	-	413,219.00	-
预收款项	关键管理人员	7,369,954.00	-	-	-
合计		7,369,954.00	-	-	-
其他应付款	天津市森岛置业投资有限公司	2,059,516.43	-	3,700,809.54	-
其他应付款	天津森岛宝地置业投资有限公司	1,862,600.75	-	1,808,552.20	-
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	深圳市金海马实业股份有限公司	28,275,528.65	-	4,738,862.00	-
其他应付款	深圳市大本营投资管理有限公司	1,603,824.00	-	1,875,998.00	-
其他应付款	深圳市香江家居有限公司	272,174.00	-	-	-
其他应付款	大丰门旅游	23,805.00	-	-	-
合计		52,384,648.83	-	30,411,421.74	-

(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2013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3,091,587,408.21元(上年末：人民币2,545,033,601.09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	92,747,315.53	126,230,049.96
- 大额发包合同	1,297,563,222.67	1,804,978,585.31
合计	1,390,310,538.20	2,186,470,735.27

(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	3,646,490.42	1,403,617.83
资产负债表日后第2年	3,116,848.00	761,492.00
资产负债表日后第3年	1,951,071.00	712,500.00
以后年度	59,375.00	1,425,000.00
合计	8,773,784.42	4,302,609.83

(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2014年4月10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0.80元(含税)，共计人民币61,425,009.52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	162,464,388.23	5.13~15
在建工程	6,960,863.15	7.04
无形资产	-	-
当期资本化借款费用小计	169,425,251.38	
计入当年损益的借款费用	112,085,837.72	
当年借款费用合计	281,511,089.10	

2、 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，集团的经营业务划分为五个经营分部，集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上集团确定了五个报告分部，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。这些报告分部是以经营分部为基础确定的。

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。

(1) 分部报告信息

2013年度

单位：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	未分配项目	分部间相互抵减	合计
一、营业收入	2,477,457,708.77	118,757,426.17	260,841,413.10	232,155,583.44	93,015,233.89	-	(262,482,573.74)	2,919,744,791.63
其中：对外交易收入	2,477,457,708.77	118,757,426.17	6,863,435.00	223,650,987.80	93,015,233.89	-	-	2,919,744,791.63
分部间交易收入			253,977,978.10	8,504,595.64			(262,482,573.74)	-
二、营业成本/费用	1,711,318,131.17	133,070,211.14	48,801,522.18	215,663,188.41	107,455,530.72	96,054,566.13	(367,611,628.94)	1,944,751,520.81
三、分部营业利润(亏损)	597,096,492.79	(51,713,051.00)	13,288,098.16	(8,981,700.82)	(22,262,484.09)	(95,948,841.52)	103,277,664.19	534,756,177.71
四、调节项目								36,651,807.66
五、报表营业利润								571,407,985.37
营业外收入								21,918,564.21
营业外支出								(25,919,442.28)
六、报表利润总额								567,407,107.30

单位：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	未分配项目	分部间相互抵减	合计
一、分部资产总额	9,258,813,739.17	2,864,883,829.09	1,063,564,722.29	1,436,439,254.02	2,674,115,542.68	4,086,482,567.67	(8,074,178,733.51)	13,310,120,921.41
二、报表资产总额								13,310,120,921.41
三、分部负债总额	8,285,438,347.70	1,505,503,464.87	738,118,011.65	1,347,329,752.54	2,439,412,604.28	2,835,190,094.35	(6,026,115,267.55)	11,124,877,007.84
四、报表负债总额								11,124,877,007.84
五、补充信息								
折旧	9,037,933.00	416,003.88	932,041.43	22,872,201.95	1,625,696.20	656,981.65	-	35,540,858.11
摊销	543,215.14	28,151,313.68	232,903.61	6,475,820.64	984,154.31	1,469,015.35	-	37,856,422.73
利息收入	11,879,764.09	777,487.97	4,367,472.38	2,606,112.17	1,308,846.78	1,391,904.50	-	22,331,587.89
利息费用	59,788,877.98	20,739,386.41	8,827,485.42	14,600,717.37	-	54,420,621.21	(46,291,250.67)	112,085,837.72

(十一) 其他重要事项 - 续

2、 分部报告 - 续

(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

本年度集团无单个营业收入超过集团营业收入 10% 以上的客户。

3、 终止经营

单位：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
减：终止经营费用	67,927.07	178,388.49
终止经营利润总额(注)	37,034,210.98	27,766,743.70
减：终止经营所得税费用	-	9,199,421.07
终止经营税后利润	37,034,210.98	18,567,322.63

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。

4、 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、应收利息、应收股利、其他应收款、短期借款、应付票据、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。

4.1 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。

#### 4.1.1 市场风险

##### 4.1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。于2013年12月31日，集团资产及负债均为人民币余额，故无外汇风险。

(十一) 其他重要事项 - 续

4、 金融工具及风险管理 - 续

4.1 风险管理目标和政策 - 续

4.1.1 市场风险 - 续

4.1.1.2 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。

4.1.1.3 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。

4.1.2 信用风险

2013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。

## (十一) 其他重要事项 - 续

## 4、 金融工具及风险管理 - 续

## 4.1 风险管理目标和政策 - 续

## 4.1.3 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	5年以上
<b>金融资产：</b>			
货币资金	1,709,827,293.90	-	-
交易性金融资产	8,463,466.76	-	-
应收账款	31,864,147.30	-	-
其他应收款	224,255,665.18	-	-
<b>金融负债：</b>			
短期借款	127,920,000.00	-	-
应付票据	82,773,615.00	-	-
应付账款	1,984,019,660.87	-	-
应付利息	412,578.68	-	-
应付股利	23,500,000.00	-	-
其他应付款	359,953,183.20	-	-
长期借款(含一年内到期的非流动负债)	1,182,347,929.03	2,058,683,698.47	129,647,884.90

## 4.2 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。

(十一) 其他重要事项 - 续

4、 金融工具及风险管理 - 续

4.3 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。

4.3.1 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%	(12,553,593.67)	(12,553,593.67)	(21,868,394.47)	(21,868,394.47)
对外借款	减少 1%	12,553,593.67	12,553,593.67	21,868,394.47	21,868,394.47

(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	1,523,154,759.21	99.99	-	-	711,007,968.33	99.74	-	-
组合二	107,278.80	0.01	6,436.73	6.00	1,869,355.70	0.26	112,161.34	6.00
组合小计	1,523,262,038.01	100.00	6,436.73	-	712,877,324.03	100.00	112,161.34	0.02
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	1,523,262,038.01	100.00	6,436.73	-	712,877,324.03	100.00	112,161.34	0.02



(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、 其他应收款 - 续

(1) 其他应收款按种类披露如下 - 续:

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	1,135,369,972.88	74.53	1,390.92	1,135,368,581.96	480,703,724.03	67.43	105,345.34	480,598,378.69
1至2年	286,083,968.33	18.78	360.00	286,083,608.33	129,392,400.00	18.15	3,744.00	129,388,656.00
2至3年	8,062,400.00	0.53	3,744.00	8,058,656.00	51,200.00	0.01	3,072.00	48,128.00
3年4年	15,696.80	0.01	941.81	14,754.99	81,150,000.00	11.38	-	81,150,000.00
4至5年	78,150,000.00	5.13	-	78,150,000.00	21,580,000.00	3.03	-	21,580,000.00
5年以上	15,580,000.00	1.02	-	15,580,000.00	-	-	-	-
合计	1,523,262,038.01	100.00	6,436.73	1,523,255,601.28	712,877,324.03	100.00	112,161.34	712,765,162.69

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	107,278.80	6%	6,436.73

(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(%)
长沙物流	公司之子公司	310,000,000.00	1年以内	20.35
横琴锦江	公司之子公司	199,000,000.00	1年以内	13.06
新乡置业	公司之子公司	163,478,000.00	2年以内	10.73
香河香江	公司之子公司	153,017,232.18	2年以内	10.05
成都香江	公司之子公司	130,000,000.00	2年以内	8.53
合计		955,495,232.18		62.72

## (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	-	-	-
增城香江	231,319,701.99	241,319,701.99	(10,000,000.00)	231,319,701.99	100.00	100.00	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	(41,426,227.42)	-	-	-	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	-	-	-
香江企业管理	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
教育科技	500,000.00	-	500,000.00	500,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
长沙物流	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
长沙商贸	500,000.00	-	500,000.00	500,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
合计	1,628,894,834.93	1,569,321,062.35	59,573,772.58	1,628,894,834.93				-	-	-

注：公司本年度新设教育科技、长沙物流以及长沙商贸3家子公司，从增城香江中分立设立香江企业管理，并处置持有的进贤香江60%股权。

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、 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	16,142,074.33	10,342,961.26
利息收入	46,291,331.67	48,898,512.23
合计	62,433,406.00	135,741,473.49

(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	本年未宣告分配利润

4、 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	9,532,001.89	20.59	12,770,183.10	26.12
武汉香江	收取利息收入	市价	12,292,611.79	26.56	14,149,092.34	28.94
香河香江	收取利息收入	市价	9,012,927.12	19.47	8,894,290.40	18.19
临沂商贸	收取利息收入	市价	847,222.23	1.83	847,222.23	1.73
长春置业	收取利息收入	市价	-	-	4,629,205.48	9.47
恩平置业	收取利息收入	市价	3,172,458.33	6.85	2,408,003.66	4.92
家园房产	收取利息收入	市价	1,478,028.11	3.19	95,948.24	0.20
连云港香江	收取利息收入	市价	9,456,904.11	20.43	4,680,263.22	9.57
郑州置业	收取利息收入	市价	499,178.09	1.08	424,303.56	0.86
合计			46,291,331.67	100.00	48,898,512.23	100.00

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

4、 公司与下属子公司在本年发生了如下重大关联交易：- 续

(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	320,000,000.00	150,000,000.00	2011.11.11	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	140,000,000.00	91,037,118.92	2012.09.27	2015.08.03	否
增城香江	公司	140,000,000.00	91,037,118.92	2012.09.27	2015.08.03	否
保定香江	公司	140,000,000.00	91,037,118.92	2012.09.27	2015.08.03	否
公司	武汉置业	50,000,000.00	43,500,000.00	2011.12.27	2016.12.31	否
公司	武汉置业	52,000,000.00	49,000,000.00	2013.03.29	2018.12.31	否
公司	增城香江	110,000,000.00	84,000,000.00	2011.11.01	2016.06.17	否
公司	增城香江	250,000,000.00	250,000,000.00	2013.03.19	2017.04.18	否
公司	增城香江	50,000,000.00	49,900,000.00	2013.01.15	2017.10.14	否
公司	增城香江	500,000,000.00	500,000,000.00	2013.03.28	2018.03.27	否
公司	增城香江	350,000,000.00	350,000,000.00	2013.11.15	2017.11.15	否
公司	增城香江	100,000,000.00	-	2011.05.13	2013.05.13	是
公司	增城香江	120,000,000.00	-	2012.05.28	2013.06.08	是
公司	成都香江	120,000,000.00	-	2011.01.25	2013.01.24	是
公司	恩平置业	100,000,000.00	-	2010.02.01	2013.02.01	是
公司	番禺锦江	103,966,000.00	-	2010.06.30	2013.04.16	是
公司	家园房产	330,000,000.00	-	2012.03.29	2013.11.29	是

(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	27,808,747.77	18,276,745.88
	武汉香江	33,411,917.38	21,119,305.59
	香河香江	23,132,459.19	14,119,532.07
	连云港香江	14,137,167.33	4,680,263.22
	合计	98,490,291.67	58,195,846.76
其他应收款	连云港香江	3,796,000.00	3,796,000.00
	成都龙城	100,000,000.00	3,700,000.00
	保定香江	84,250,000.00	83,950,000.00
	武汉香江	107,180,000.00	106,180,000.00
	恩平置业	9,000,000.00	60,000,000.00
	洛阳百年	23,880,000.00	21,580,000.00
	成都香江	130,000,000.00	54,500,000.00
	武汉置业	45,700,000.00	12,400,000.00
	长春物业	8,100,000.00	6,600,000.00
	博罗香江	19,250,000.00	28,650,000.00
	株洲香江	25,000,000.00	-
	香河香江	153,017,232.18	109,980,000.00
	新乡置业	163,478,000.00	82,978,000.00
	长春置业	105,193,968.33	116,693,968.33
	郑州置业	33,484,240.52	-
	保定物业	200,000.00	-
	横琴锦江	199,000,000.00	-
长沙物流	310,000,000.00	-	
合计	1,520,529,441.03	691,007,968.33	

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

4、 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
其他非流动资产	连云港香江	150,000,000.00	150,000,000.00
	恩平置业	50,000,000.00	50,000,000.00
	临沂商贸	-	10,000,000.00
	株洲香江	143,954,500.00	163,954,500.00
	武汉香江	125,000,000.00	198,000,000.00
	香河香江	142,000,000.00	142,000,000.00
	长春置业	-	-
	合计	610,954,500.00	713,954,500.00
其他应付款	增城香江	1,869,000,000.00	398,000,000.00
	千本建筑	135,000,000.00	-
	郑州置业	-	30,392,981.57
	南昌商贸	74,980,000.00	76,300,000.00
	进贤香江	-	14,003,748.50
	家园房产	49,230,018.65	460,087,849.76
	聊城香江	88,169,562.18	98,153,562.18
	临沂商贸	448,750.20	-
	增城物业	-	3,000,000.00
	郑州物业	3,450,000.00	3,450,000.00
	聊城物业	2,051,580.00	2,051,580.00
	洛阳物业	1,485,000.00	1,485,000.00
	新乡物业	800,000.00	800,000.00
	南昌物业	2,600,000.00	2,600,000.00
	武汉物业	1,000,000.00	1,000,000.00
	合计	2,228,214,911.03	1,091,324,722.01

(十三) 财务报表之批准

公司的公司及合并财务报表于2014年4月10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	52,192,230.91	51,540,598.79
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	1,645,621.93	4,502,619.36
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	1,105,795.50	252,190.59
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(20,662,269.14)	(16,907,503.08)
所得税影响额	(2,984,006.07)	(16,588,336.20)
少数股东权益影响额(税后)	(5,449,610.19)	(9,288,106.58)
合计	25,847,762.94	13,511,462.88

## 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	12.57	0.251	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	10.88	0.217	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	2013年	2012年	变动幅度(%)	差异原因
1 货币资金	1,709,827,293.90	2,468,019,102.13	(30.72)	本年经营活动现金流出增加。
2 应收账款	31,864,147.30	65,192,342.70	(51.12)	本年分期收款售楼减少。
3 预付款项	479,434,074.33	222,194,798.93	115.77	预付的款项增加。
4 存货	8,427,591,504.62	7,293,168,542.87	15.55	本年开发规模增长。
5 其他流动资产	379,662,676.79	289,931,373.61	30.95	本年预缴税金增加。
6 投资性房地产	873,989,658.16	908,986,634.09	(3.85)	本年摊销以及出售部分投资性房地产。
7 固定资产	574,784,598.72	566,004,703.58	1.55	在建工程竣工增加固定资产。
8 在建工程	223,642,943.79	152,045,578.97	47.09	本年工程规模增加。
9 无形资产	116,276,933.21	46,045,324.09	152.53	本年土地使用权增加。
10 长期待摊费用	1,495,415.45	5,912,461.96	(74.71)	长期待摊费用摊销。
11 其他非流动资产	1,091,136.27	3,538,094.00	(69.16)	预付购置固定资产款项减少。
12 短期借款	120,000,000.00	324,678,157.00	(63.04)	银行借款减少。
13 应付票据	82,773,615.00	-	不适用	本年新增应付票据。
14 应付账款	1,984,019,660.87	2,297,629,116.99	(13.65)	支付工程款的增加。
15 预收款项	4,617,613,582.52	4,070,605,679.77	13.44	公司预售房款增加。
16 应交税费	438,183,620.49	606,958,397.09	(27.81)	本年支付税金增加。
17 应付利息	412,578.68	926,888.20	(55.49)	本年支付利息增加。
18 应付股利	23,500,000.00	73,500,000.00	(68.03)	支付股利所致。
19 其他应付款	359,953,183.20	233,374,318.16	54.24	往来款增加。
20 一年内到期的非流动负债	986,923,417.72	874,490,000.00	12.86	一年内到期的长期借款增加。
21 其他流动负债	480,396,928.82	380,718,513.29	26.18	已按清算口径计提但因尚未清算而未支付的土地增值税增加。
22 长期借款	1,969,020,687.77	1,707,606,550.87	15.31	银行借款增加。
23 资本公积	21,952,960.69	37,112,061.09	(40.85)	本年处置子公司全部股权从而转出其他综合收益。
24 营业收入	2,919,744,791.63	2,689,513,165.15	8.56	住宅及商铺销售面积减少,但销售单价高的楼盘所占比重增加。
25 营业成本	1,422,781,655.16	1,652,044,596.41	(13.88)	住宅及商铺销售面积减少。
26 营业税金及附加	402,200,885.49	308,918,534.11	30.20	本年售楼收入增加。
27 销售费用	186,365,444.74	312,622,395.84	(40.39)	本年广告宣传费减少。
28 管理费用	242,097,061.58	255,556,766.57	(5.27)	本年人力成本减少。
29 财务费用	93,507,359.33	18,222,178.47	413.15	本年部分项目已经完工,费用化利息项目增加。
30 公允价值变动收益	1,105,795.50	252,190.59	338.48	交易性金融资产公允价值上升。
31 投资收益	35,546,012.16	26,714,606.47	33.06	处置子公司收益增加。
32 营业外收入	21,918,564.21	37,193,389.96	(41.07)	固定资产处置收益减少。
33 所得税费用	193,737,733.49	100,412,204.04	92.94	本年盈利增加导致所得税费用增加。

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

2014年4月10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) 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：翟美卿  
深圳香江控股股份有限公司  
2014年4月12日