

深圳香江控股股份有限公司

600162

2009 年年度报告

目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、会计数据和业务数据摘要.....	3
四、股本变动及股东情况.....	4
五、董事、监事和高级管理人员.....	8
六、公司治理结构.....	11
七、股东大会情况简介.....	15
八、董事会报告.....	16
九、监事会报告.....	26
十、重要事项.....	27
十一、财务会计报告.....	35
十二、备查文件目录.....	114

一、重要提示

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

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

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

(四)

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

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

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

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

(二) 联系人和联系方式

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

(三) 基本情况简介

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

(四) 信息披露及备置地点

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

(五) 公司股票简况

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

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	2006 年 12 月 15 日	
公司首次注册登记地点	深圳市罗湖区宝安南路 1054 号湖北宝丰大厦 608 室(变更后)	
首次变更	公司变更注册登记日期	2006 年 12 月 15 日
	公司变更注册登记地点	深圳市罗湖区宝安南路 1054 号湖北宝丰大厦 608 室(变更后)
	企业法人营业执照注册号	440301103050934
	税务登记号码	440300267146826
	组织机构代码	26714682-6
公司聘请的会计师事务所名称	立信大华会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 B 座 11 楼	
公司其他基本情况	深圳香江控股股份有限公司（原名“山东临沂工程机械股份有限公司”、“山东香江控股股份有限公司”），于 1994 年成立，并于 1998 年在上海证交所上市（股票代码 600162），注册资本 76781.2619 万元。控股股东为南方香江集团有限公司。公司主营业务为商贸地产及住宅地产的开发与建设、销售与租赁。	

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	510,672,928.61
利润总额	523,687,651.00
归属于上市公司股东的净利润	255,577,400.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	243,548,863.63
经营活动产生的现金流量净额	470,902,328.14

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	15,494.92
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）	11,000,000.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	3,488,370.46
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,999,227.47
所得税影响额	-1,610,381.08
少数股东权益影响额（税后）	-2,864,174.47
合计	12,028,537.30

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年	本期比上年 同期增减(%)	2007 年
营业收入	2,167,916,628.10	1,969,979,329.50	10.05	1,195,178,808.72
利润总额	523,687,651.00	499,778,463.67	4.78	367,185,804.10
归属于上市公司股东的 净利润	255,577,400.93	210,743,783.71	21.27	198,576,113.32
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益 的净利润	243,548,863.63	210,133,564.04	15.90	136,934,956.15
经营活动产生的现金 流量净额	470,902,328.14	-374,553,323.93	225.72	952,324,246.96
	2009 年末	2008 年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2007 年末
总资产	6,120,541,955.22	5,377,195,262.08	13.82	4,556,288,032.36
所有者权益(或股东 权益)	1,345,893,688.33	1,090,316,287.40	23.44	994,656,435.93

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增 减(%)	2007 年
基本每股收益(元/股)	0.33	0.27	22.22	0.2586
稀释每股收益(元/股)	0.33	0.27	22.22	0.2586
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.32	0.27	18.52	0.1783
加权平均净资产收益率(%)	20.98	21.40	减少 0.42 个百分点	22.18
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	19.99	21.33	减少 1.34 个百分点	15.29
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.61	-0.49	225.16	1.24
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.75	1.42	23.24	1.29

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

股份变动的批准情况

不适用。

2、限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其 衍生证券 的种类	发行日期	发行价格 (元)	发行数量	上市日期	获准上市交 易数量	交易终止日期
股票类						
股票类	2008 年 3 月 6 日	10.32	143,339,544	2008 年 3 月 12 日	143,339,544	--

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

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数					62,032 户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
南方香江集团有限公司	境内非国有法人	52.89	406,115,339			质押 406,000,000
中国建设银行—华安宏利股票型证券投资基金	未知	3.00	22,999,938			未知
交通银行—安顺证券投资基金	未知	1.48	11,399,902			未知
交通银行—华安宝利配置证券投资基金	未知	1.16	8,918,386			未知
中国工商银行—天弘精选混合型证券投资基金	未知	1.11	8,536,434			未知
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	未知	0.85	6,499,966			未知
中国大地财产保险股份有限公司	未知	0.65	4,999,889			未知
中国建设银行—上投摩根阿尔法股票型证券投资基金	未知	0.62	4,779,723			未知
中国工商银行—建信优选成长股	未知	0.57	4,399,837			未知

票型证券投资基金					
中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	未知	0.53	4,046,784		未知
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量	
中国建设银行—华安宏利股票型证券投资基金		22,999,938		人民币普通股 22,999,938	
交通银行—安顺证券投资基金		11,399,902		人民币普通股 11,399,902	
交通银行—华安宝利配置证券投资基金		8,918,386		人民币普通股 8,918,386	
中国工商银行—天弘精选混合型证券投资基金		8,536,434		人民币普通股 8,536,434	
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金		6,499,966		人民币普通股 6,499,966	
中国大地财产保险股份有限公司		4,999,889		人民币普通股 4,999,889	
中国建设银行—上投摩根阿尔法股票型证券投资基金		4,779,723		人民币普通股 4,779,723	
中国工商银行—建信优选成长股票型证券投资基金		4,399,837		人民币普通股 4,399,837	
中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金		4,046,784		人民币普通股 4,046,784	
交通银行—中海优质成长证券投资基金		3,889,343		人民币普通股 3,889,343	
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述华安宏利股票型证券投资基金、安顺证券投资基金、华安宝利配置证券投资基金均属于华安基金旗下管理的基金；公司未知其他前十名无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。			

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

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

				计南方香江持有 406,115,339 股有限售条件的股份，于 2011 年方可上市交易。
--	--	--	--	---

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

法人控股股东情况：南方香江集团有限公司，法定代表人为翟美卿，注册资本 600,000,000 元，1994 年 1 月 19 日成立，主营业务：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）。

法人实际控制人情况：香江集团有限公司，法定代表人为翟美卿，注册资本 325,000,000 元，1993 年 7 月 2 日成立，主营业务：项目投资；策划；企业经营管理；批发和零售贸易。

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

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

(3) 实际控制人情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

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

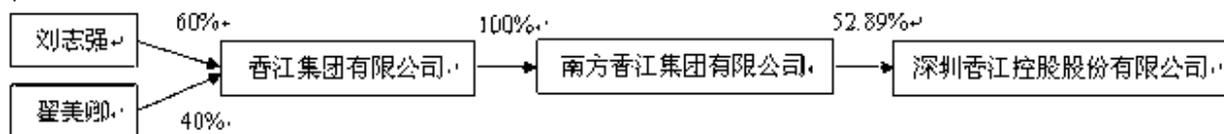
○ 自然人

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

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
翟美卿	董事长	女	46	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		72	否
修山城	董事、总经理	男	45	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		199.8	否
谢郁武	董事、副总经理兼董秘	男	42	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		68	否
陈志高	董事、副总经理	男	54	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		92.5	否
张永清	董事	男	37	2007年4月6日	2009年8月20日	0	0	工作变动	0	否
据长征	董事	男	45	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		0	是
韩彪	独立董事	男	46	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		8	否
李民	独立董事	女	60	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		8	否
李志文	独立董事	男	65	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		8	否
李少珍	监事会主席	女	52	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		3.6	是
庄灿明	监事	男	41	2008年10月13日	2010年4月6日	0	0		2.4	是
林慧	监事	女	34	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		8.17	是
熊立华	监事	男	49	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		16.2	否
朱圣涛	监事	男	30	2008年8月11日	2010年4月6日	0	0		12.03	否
翁太玮	副总经理	女	36	2008年9月26日	2010年4月6日	0	0		65.87	否
董涛	财务总监	男	36	2008年12月12日	2010年4月6日	0	0		32.44	否
谢春林	总经理助理	男	35	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		52.55	否

翟美卿：广东广州市人，美国杜兰大学管理学硕士，现任香江集团董事长，香江控股董事长、南方香江集团董事长、金海马集团董事长。兼任全国妇联常委、中国产业发展促进会副会长、广东省政协常

委、深圳市政协常委、广东省妇联副主席、广东省工商联副主席、广东省女企业家协会会长、香江社会救助基金会主席。

修山城：毕业于广西大学。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。

谢郁武：毕业于复旦大学。1994 年起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 年至今任本公司董事兼副总经理，2008 年 9 月 26 日起兼任本公司董事会秘书。

陈志高：毕业于广州华南理工大学。1996 年至 2001 年任广东省城规监理有限公司总经理；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。

张永清：1997 年毕业于东北财经大学经济学学士，中国注册会计师。1997 年至 2001 年任深圳中华会计师事务所审计经理；2001 年至 2002 年任香港何锡麟会计师行经理；2002 年至 2006 年任香江集团财务管理部经理；2006 年 4 月至 2006 年 10 月任本公司财务部总经理，2006 年 11 月至 2008 年 12 月任本公司财务总监；2007 年 4 月至 2009 年 8 月任公司董事。

据长征：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 年至今在香江集团有限公司工作，现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。

韩彪：1988 年毕业于西安公路学院管理系，获硕士学位；1994 年毕业于北方交通大学经济系，获博士学位。历任西安公路学院管理系助教，深圳大学经济学院讲师、副教授，曾兼任深圳市机场股份有限公司独立董事。现任深圳大学经济学院教授、博士生导师、副院长，中国交通经济研究所所长。2004 年至今任本公司独立董事，兼任中国数量经济学会常务理事、中国物流学会常务理事、深圳市发展现代物流业咨询委员会委员、深圳市腾邦票务股份有限公司独立董事。

李民：现任中央党校教授、博士生导师，兼香港大学荣誉研究员。1986 年法学硕士研究生毕业，到中央党校教学至今。1992 年获法学博士学位。在校期间曾下派山东烟台代职锻炼，任副区长，负责产权改革；被组织派到香港全面考察市场经济，着重调研人力资源开发；2000 年参加中国高级公务员选拔与测评赴美考察学习团；2004 年至今任本公司独立董事。

李志文：毕业于美国 Rohester 大学，获博士学位；现任清华大学经济管理学院特聘教授、博士生导师，清华大学中国企业研究中心主任，美国 Tulane 大学商学院副院长、讲座教授并创建博士研究中心；2004 年至今任本公司独立董事；曾任美国宾州大学 Wharton 商学院副教授、芝加哥大学商学院助理教授、香港科技大学创校教授及系主任；曾担任联合国、世界银行、美国商务部、中国国家会计学院等机构的顾问；并曾担任美国会计协会财务会计准则委员会委员。

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 年至今任本公司监事会主席。

庄灿明：毕业于新加坡国立大学，工商管理学硕士。1995 年至 1999 年在福建省司法厅任副主任科员；1999 年至 2002 年在新加坡中华总商会担任培训执行员；2002 年至今在香江集团任职，历任培训经理、人事部经理、人力资源部经理、人力资源部高级经理兼资源能源事业部副总裁。

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

熊立华：会计学大专学历，会计师。1981 年 9 月至 1992 年 4 月在湖北工商银行工作；1992 年 5 月至 1998 年 12 月在深圳银鹏房地产有限公司财务部工作；1999 年 2 月至 2000 年 9 月在深圳冠利达房地产有限公司财务部工作；2000 年 10 月至 2002 年 11 月在深圳大沃实业有限公司工作；2002 年 12 月至 2004 年 11 月任香江集团景德镇香江商贸有限公司财务经理；2004 年 12 月至 2006 年 6 月调任香江集团财务总部会计部工作。2006 年 7 月至 2009 年 6 月任本公司审计经理。2009 年 7 月调任广州金爵装饰有限公司财务部经理。

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

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

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

谢春林：新疆石河子大学经贸学院会计系经济学学士，中南财经政法大学国民经济管理专业硕士研究生，1998 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有限公司总裁助理兼拓展部总经理，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。

（二）在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
翟美卿	南方香江集团有限公司	董事长			否
修山城	南方香江集团有限公司	董事			否
琚长征	南方香江集团有限公司	常务副总裁			是
李少珍	南方香江集团有限公司	财务部经理			是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
翟美卿	香江集团有限公司	董事长、总裁			是
	深圳金海马集团有限公司	董事长			否
修山城	香江集团有限公司	董事			否
李少珍	香江集团有限公司	财务部副总监			是
庄灿明	香江集团有限公司	HR 高级经理			是
熊立华	广州金爵装饰工程有限公司	财务部经理			是
韩彪	深圳大学经济学院	副院长			是
	交通经济研究所	所长			否
李民	中共中央党校	教授、博士生导师			是
	香港大学	荣誉研究员			否
李志文	美国 TULANE 大学商学院	副院长			是
	浙江大学商学院	院长			
	清华大学经济管理学院	特聘教授			

(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 2009 年年度的董事、监事人员所得薪酬，均是依据公司 2007 年第一次临时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 2006 年度股东大会及 2008 年第二次临时股东大会通过的独立董事津贴标准为原则确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司在年度报告中披露的薪酬情况即是按照上述标准执行的实际支付薪酬。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张永清	董事	离任	2009 年 8 月 20 日收到公司董事张永清先生的书面辞职报告。张永清先生因工作变动，请求辞去所担任的公司董事和董事会战略委员会委员职务。根据公司章程规定，该辞职报告于送达公司董事会时即生效。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	1,728
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
战略运营	41
项目拓展	21
工程技术、施工	210
营销销售	175
财务管理	97
其他人员（行政、人力资源、法律及物业管理）	1,184
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大学本科及以上	294
大专	518
中专、技校及高中	916

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

公司在报告期内严格依照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司经营运作。2009 年，公司在前期专项治理活动成果的基础上，继续加强公司的内部治理，不断提高认识，深入完善公司的治理结构，加强对可能发生的风险的排查，提升公司治理的质量。同时根据中国证监会、上海证券交易所及深圳证监局等的有关规定，结合公司的实际情况和需要，报告期内公司制定了《会计师事务所选聘制度》、《内幕信息知情人登记制度》，并对《公司章程》、《董事会审计委员会工作规程》进行了相应的修订。目前公司法人治理结构的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在差异。公司治理的主要内容如下：

1、关于股东与股东大会

报告期内，公司共召开了 1 次年度股东大会，4 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门委员会，各专门委员会在召开董事会会议前对各自职责范围内的事项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，发挥了专门委员会的应有职能。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 3 位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，公司共召开四次监事会。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》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：

2009 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。公司为中小投资者参与股东大会提供便利，对部分重大事项采用网络投票方式表决。公司还注重维护加深与证券中介机构以及证券相关媒体的关系，举办相关推介会，及时合法地向市场、公众传递公司经营发展等方面的重要情况。

7、外部信息使用人管理制度建立健全情况：

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

(二) 董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
翟美卿	否	11	8	2	1	0	否
修山城	否	11	11	0	0	0	否
谢郁武	否	11	11	0	0	0	否
陈志高	否	11	11	0	0	0	否
张永清	否	4	1	2	1	0	否
据长征	否	11	6	5	0	0	否
韩彪	是	11	5	5	1	0	否
李民	是	11	4	7	0	0	否
李志文	是	11	3	7	1	0	否

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	8

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

2009 年，我们认真履行了独立董事的职责，按时出席会议；针对董事会决策的重大事项，事前都对公司介绍的情况和提供的资料认真审查，并及时向公司董事及管理層进行询问，按规则要求对相关议案进行事前书面认可；同时运用自身在金融、会计、法律等方面的知识背景，为公司的发展和规范运作提供建设性的意见，为董事会作出正确决策发挥积极的作用。

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

(1) 独立董事相关工作制度的建立健全情况

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

(2) 独立董事工作制度主要内容

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

(3) 独立董事履职情况

2009 年度，公司独立董事严格按照《公司法》、《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》、《公司独立董事工作制度》以及《公司独立董事年报工作制度》的相关规定，本着恪尽职守、勤勉尽责的精神，认真履行职责，积极参加董事会会议，审议各项议案，为公司的经营和管理出谋划策，并对重大关联交易、对外担保等事项发表独立意见，努力保证公司运作的科学性、规范性，积极维护公司及广大中小投资者的利益。

①参加董事会的出席及发表独立意见情况

2009 年度，公司第五届董事会共召开董事会会议 11 次，其中独立董事李民女士参与了全部会议，独立董事韩彪先生和李志文先生各亲自与会 10 次、各委托出席次数 1 次。各位独立董事对于公司董事会 2009 年度召开的各次会议，本着勤勉务实、诚信负责的态度，在认真阅读会议材料、客观判断市场形势和公司实际的基础上，对审议的相关事项发表了意见。2009 年度，各位独立董事对公司续聘会计师事务所、收购重大资产、重大关联交易均发表了独立意见。三位独立董事一致认为 2009 年公司董事会的召集和召开程序符合法定要求，各重大经营决策事项的履行程序合法有效。三位独立董事没有对公司 2009 年董事会各项议案及公司其他事项提出异议，对公司各次董事会会议审议的相关议案均投了赞成票。

②年报工作情况

公司各位独立董事认真听取了公司管理层汇报公司 2009 年度的经营情况和重大事项的进展情况，同时与负责 2009 年度审计工作的会计师事务所积极沟通交流年报中工作安排事项，密切关注公司年报编制过程中的信息保密工作情况，切实履行独立董事在年报工作中的各项职责。

③检查公司财务情况

2009 年度，公司独立董事认真审议了公司 2008 年年度报告、2009 年第一季度报告、2009 年中期报告、2009 年第三季度报告，认为公司能够严格按照股份制公司财务制度规范运作，公司定期报告能够全面、公允地反映公司当期的财务状况和经营成果。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整	是	本公司具有独立完整的房地产开发业务体系，从项目立项、土地储备、规划设计、工程施工、材料采购、销	无影响	

情况		售、物业管理各环节的运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。		
人员方面独立完整情况	是	本公司所有员工独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，本公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书、总经理助理专职在本公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人中担任除董事以外的其他行政职务，也未在持有本公司 5%以上股权的股东单位及其下属企业担任除董事、监事以外的任何职务，本公司财务人员未在本公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼任任何职务。本公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。	无影响	
资产方面独立完整情况	是	本公司的资产独立、完整，公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在占用股份公司的资金、资产和其他资源的情况。	无影响	
机构方面独立完整情况	是	本公司的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预本公司机构设置的情况。本公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，成为完全独立运行的机构体系。	无影响	
财务方面独立完整情况	是	本公司建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度；本公司的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算，控股股东及实际控制人依照《公司法》、《公司章程》等规定行使股东权利，不越过“三会”等公司合法表决程序干涉公司正常财务管理与会计核算；本公司财务机构独立，财务负责人和财务人员由公司独立聘用和管理；本公司独立开设银行帐户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行帐户；本公司独立办理纳税登记，独立申报纳税。	无影响	

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》、《上市公司内部控制指引》等有关法律法规的要求，建立健全以“三会”议事规则等为基础的基本管理制度，下设各业务制度、工作制度，部门职能、岗位职责等涵盖公司开发经营的各层面和各环节，体系完整、层次分明的内部控制制度，并使之得到有效运行，以合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司实现发展战略。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实地实施情况	公司将根据内部控制工作的实际开展情况，继续制定并完善各种配套的内部控制制度，建立一套完善的内控控制系统，强调公司各部门及下属项目公司对内部控制检查监督的配合义务，同时建立有效的考核和激励机制，以确保内部控制制度有效执行。报告期内，公司严格执行现有的内控制度，各内控责任机构部门切实履行了各自的检查监督责任，定期和不定期对公司各层面、各业务环节、下属各项目公司进行控制监督检查，各项内部控制制度得到有效实施。
内部控制检查监督部门的设	公司董事会下设审计委员会，负责监督公司内部控制的的有效实施和内部控制自我评价情况，协调公司内部控制审计及其他相关事宜；公司同时设立了内控管理项目组，

置情况	由领导小组及执行小组组成，并聘请德勤华永会计师事务所担任咨询顾问，着力于全面优化各项内控管理流程，加强管控力度，提升内控管理效率；为保证各项日常内控工作的展开，公司在内部组织结构上设立了专门的内控部，编入公司已有的审计部全部人员，具体负责内部控制的日常检查监督工作。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	报告期内，公司董事会及审计委员会根据《企业内部控制基本规范》、《上市公司内部控制指引》的规定，指定公司内控部负责对公司相关内控制度的落实情况进行了日常监督、检查，同时对公司层面的内部控制框架、业务流程和相关风险进行分析和控制，发现内控制度存在缺陷和薄弱环节，提出审计建议及整改措施，及时予以改进，确保内控制度有效实施。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司内部控制工作是一个持续的过程，需要不断的自查及完善，公司董事会根据国家的相关规定及内部控制工作的实际开展情况，将进一步加强和完善内部控制制度的制订、修订和培训宣传工作，加强公司各级管理人员及员工对公司内控制度的学习。
与财务核算相关的内部控制制度的完善情况	公司贯彻执行国家统一的财务会计制度，根据《会计法》、《企业会计准则》等相关法规，结合公司实际情况，建立了完善的会计核算体系，制定了一系列的财务管理制度，运行情况良好。
内部控制存在的缺陷及整改情况	截止报告期末，公司未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。内部控制工作是一项长期的系统工程，公司将根据具体情况的变化不断总结、完善内控制度及工作。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

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

(六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

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

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度股东大会	2009 年 4 月 20 日	《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 4 月 21 日

公司 2008 年度股东大会于 2009 年 4 月 20 日在锦绣香江花园会所二楼宴会厅召开，公司董事长翟美卿女士主持会议，会议审议通过了以下议案：1、《2008 年度董事会工作报告》；2、《2008 年度监事会工作报告》；3、《2008 年度财务决算报告》；4、《2008 年度报告》；5、《2008 年度利润分配预案》；6、《关于续聘广东大华德律会计师事务所为公司 2009 年财务审计机构的议案》；7、修订《公司章程》的议案。

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年第一次临时股东大会会议	2009 年 9 月 2 日	《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 9 月 3 日
2009 年第二次临时股东大会会议	2009 年 12 月 4 日	《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 12 月 5 日
2009 年第三次临时股东大会会议	2009 年 12 月 16 日	《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 12 月 18 日
2009 年第四次临时股东大会会议	2009 年 12 月 17 日	《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 12 月 18 日

(1) 公司 2009 年第一次临时股东大会于 2009 年 9 月 2 日在锦绣香江花园会所二楼宴会厅召开, 公司董事长翟美卿女士主持会议, 会议审议并通过了如下议案: 1、《关于控股子公司长春东北亚置业有限公司向关联企业整体出租大卖场的议案》; 2、《关于控股子公司武汉金海马置业有限公司向关联企业整体出租大卖场的议案》; 3、《关于控股子公司新乡市光彩大市场置业有限公司向关联企业整体出租大卖场的议案》; 4、关于制定《深圳香江控股股份有限公司会计师事务所选聘制度》的议案。

(2) 公司 2009 年第二次临时股东大会于 2009 年 12 月 4 日在锦绣香江花园会所二楼宴会厅召开, 公司董事长翟美卿女士主持会议, 会议审议并通过了《关于暂不收购南方香江集团有限公司持有沈阳香江好天地房地产有限公司股权的议案》。

(3) 公司 2009 年第三次临时股东大会于 2009 年 12 月 16 日在锦绣香江花园会所二楼宴会厅召开, 会议审议并通过了如下议案: 1、《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》; 2、《关于本次非公开发行股票方案(补充版)的议案》; 3、《关于公司 2009 年度非公开发行股票预案(补充版)的议案》; 4、《关于公司非公开发行股票涉及重大关联交易(补充版)的议案》; 5、《关于批准公司与南方香江签订的附条件生效的发行股份暨资产收购协议的议案》; 6、《关于批准公司与南方香江签订的附条件生效的发行股份暨资产收购协议的补充协议的议案》; 7、《关于提请股东大会豁免南方香江集团有限公司要约收购义务的议案》; 8、《关于公司非公开发行股票募集资金运用的可行性分析报告的议案》; 9、通过《关于公司前次募集资金使用情况说明的议案》; 10、《关于提请公司股东大会授权董事会办理公司非公开发行股票相关事宜的议案》; 11、《关于修订公司〈募集资金使用管理办法〉的议案》。

(4) 公司 2009 年第四次临时股东大会于 2009 年 12 月 17 日在锦绣香江花园会所二楼宴会厅召开, 会议审议并通过了《关于全资子公司增城香江房地产有限公司股权信托融资的议案》。

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

一、报告期内公司经营情况的回顾:

1、香江控股紧紧围绕“致力于为社会提供优质的中高端住宅产品及商业地产产品, 将‘香江地产’打造成为全国知名的中高端地产标杆品牌”的战略发展目标有序高效地开展工作, 并根据行业形势变化, 及时灵活调整发展节奏, 顺利完成各项任务 and 指标。

2009 年房地产市场在多重利好的刺激下, 结束了长达一年多的调整周期, 迎来了自 2007 年底以来的井喷发展。面对良好的市场形势, 香江控股属下各项目公司根据总部的统一部署、积极工作, 努力完成年初制订的各项指标: 广州番禺锦江房地产有限公司加强品牌推广, 提升品牌美誉度, 积极推进华府二期的销售, 顺利完成全年销售任务; 同时制定科学的建设计划, 选择高素质的合作伙伴, 完成山水华府二期剩余工程和 B9 地块的预定开发任务。增城香江房地产有限公司完成了全年销售任务, 做好三期收楼工作, 按计划顺利完成四期、八期和九期的工程进度。恩平市锦江新城置业有限公司按质、按量、按时通过工程验收, 完成项目一期并顺利交楼, 同时全面加强营销系统的工作, 发动全体员工参与销售。连云港锦绣香江置业有限公司积极做好市场调研、设计方案论证、报建等开工前的筹备工作, 为 2010 年全面建设和销售奠基了坚实的基础。广州大瀑布旅游开发有限公司按计划完成主体酒店区、别墅客房区和露天温泉区的全部土建及市政配套工程的建设, 并高质量完成别墅客房区样板房的装修工作。

2009 年, 香江控股除广州番禺锦江房地产有限公司、增城香江房地产有限公司、恩平市锦江新城置业有限公司、广州大瀑布旅游开发有限公司等项目在原有基础上继续开发建设外, 也根据公司的发展需要, 重点在武汉、成都、株洲等区域拓展项目, 目前已在武汉葛店、成都龙泉、株洲成立了项目公司。

2、根据香江控股“1+X”发展战略，重点对下属现有商业地产项目资源进行整合，对商业项目公司的商业资源、人力资源等进行合理优化，通过股权合作、对外租赁等形式，进一步提高商业地产资源的利用效率，同时加大各商业项目的尾盘销售力度，尽快回笼资金。

南昌香江商贸有限公司进一步优化市场的品牌结构，打造一站式大家居 MALL，开创南昌家居建材新时代，不断提高物业收益，提升绩效管理，并加强培训，进一步提高员工积极性。进贤香江商业中心有限公司完成上年剩余尾盘的销售工作，做好市场管理、房产证办理等相关工作。景德镇市香江商贸有限公司拓宽市场经营渠道，稳固发展旅游购物市场，完善市场经营监管机制，有效规范市场管理，推进尾盘销售，保证房款回笼。郑州郑东置业有限公司做好尾盘销售任务及商铺租赁，加强工程管理及工程结算力度，保证 E1、E3 区新开工程按质按量完成，做好相关配套设施建设。洛阳百年置业有限公司稳定现有商户资源，在新行业寻求招商突破，保证市场稳定持续发展。强化预算成本控制，开源节流，严格把关费用审批。新乡市光彩大市场置业有限公司不断提升市场的知名度和美誉度，并做旺市场。在充分市场调查后确定 A 区规划方案，加快推进报建工作。聊城香江光彩大市场有限公司加强资产管理，合理控制各项费用，做好二期 30 亩地的调研及开发准备工作。临沂香江商贸开发有限公司完成时代华庭验收交楼工作和香江大厦的主体及配套工程。积极推进卖场和酒店的整体招租工作。长春东北亚置业有限公司按集团工程流程要求，控制工程成本，高质量完成 B 区工程建设、装修及验收任务。完成物业整体出租，不断提高物业收益。武汉金海马置业有限公司将卖场整体出租，做好配套服务促进市场繁荣，按计划完成各项验收工作。天津市华运商贸物业有限公司经过与当地政府部门及股东方的多次协商，引入合作方成功转让公司股权，最大限度的保证公司利益。随州香江商贸有限公司：积极与地方政府协调解决剩余土地开发，引入合作公司，成功转让公司股权。成都香江家居产业投资发展有限公司经营状况有较大好转，并与政府有关部门达成非常有利项目发展的合作条件，将项目定位为建设“全球家居建材 CBD”，全面提升园区三期公司开发地段的土地价值。

3、为做大做强香江控股这一住宅和商贸地产发展平台，香江控股在董事会领导下，一方面深入工作，推行产品设计、工程管理、物业管理等系统的标准化，推动各部门规章制度的完善和流程化，提升管理水平；另一方面开源节流，厉行节约，努力提高自身的抗风险能力。

（一）香江控股为适应今后同时操作多个项目的管理需要，在已有管理经验的基础上，努力推进产品研发、工程管理、物业管理等系统的标准化工作，并根据实际管理工作的需要，新设立了内控部、工程管理中心、物业管理中心等部门来具体推进相关系统标准化工作。

（二）香江控股各部门先后制订和完善部门一系列工作规章制度和工作流程，通过制度化和流程化，进一步提高各部门的工作效率和团队协作配合能力，为做好本部门工作及各项目公司支持工作提供保障。

（三）香江控股深入运用全面预算管理、绩效考核等管理工具，加强内部管理，厉行节约，严格控制各项费用和开支，降低成本，努力提高自身的抗风险能力。

（四）香江控股通过加强香江优秀企业文化的推广及开展灵活多样的团队建设、培训活动等，将香江优秀的企业文化深入传播给每位员工，锻炼和培养了一支深刻认同香江企业文化、能够传承发扬香江艰苦奋斗创业精神的员工队伍。

4、公司的财务状况和经营成果：

截至报告期末，公司总资产为 612054.19 万元，净资产为 134589.37 万元，与年初数相比增长了 13.82%和 23.44%。本年度公司实现主营业务收入 216791.66 万元，与去年同期相比增加 10.05%；实现净利润 38124.68 万元，与去年同期相比增长 7.89%；归属于母公司净利润 25557.54 万元，与去年同期相比增长 21.27%；公司业绩的提升主要原因是商品房结算收入增加及本期新增加的土地整理收入营业利润率相比其他产品利润率高。

2009 年公司实现房地产销售面积约 26.35 万平方米、销售金额约 15.59 亿元，上年同期公司实现房地产销售面积约 21.63 万平方米、销售金额约为 13.8 亿元，同比增长 21.8 和 12.97%。

公司结算面积约 34.35 万平方米、结算收入约 19.74 亿元，上年同期公司结算面积约 29.33 万平方米、结算收入约 19.02 亿元，同比增长 17.12%和 4%。

截止 2009 年 12 月 31 日，尚有已售未结算面积 7.21 万平方米，金额合计约 3.25 亿元。

二、主要控股公司的经营情况及业绩分析：(单位：万元)

公司名称	持股比例	主营业务	注册资本	总资产	净资产	净利润
广州番禺锦江房地产有限公司	51%	房地产开发与物业管理	25,505.71	146,068.59	59,405.70	22,096.03
增城香江房地产有限公司	100%	房地产开发与物业管理	12,000.00	215,417.36	27,881.65	6,921.98
恩平市锦江新城置业有限公司	90%	房地产开发与物业管理	3,000.00	25,853.63	3,211.78	1,484.94
连云港锦绣香江置业有限公司	100%	房地产开发与物业管理	3,000.00	10,632.96	2,669.75	-191.62
武汉金海马置业有限公司	70%	商贸物流和市场经营	10,000.00	30,978.42	13,550.23	538.34
株洲锦绣香江置业有限公司	100%	房地产开发与物业管理	1,000.00	3,578.36	978.33	-21.60
深圳千本建筑工程有限公司	100%	建筑工程施工及装修工程	600.00	7,792.22	317.27	-180.86
广州市通悦投资有限公司	100%	房地产开发与物业管理	3,000.00	3,052.34	3,044.49	36.44
成都香江家具产业投资发展有限公司	100%	房地产开发与经营	5,000.00	14,991.28	8,350.56	4,009.86
保定香江好天地房地产开发有限公司	100%	商贸物流和市场经营	1,000.00	13,394.09	1,413.42	1,383.47
郑州郑东置业有限公司	100%	商贸物流和市场经营	8,000.00	66,465.44	16,660.77	-280.77
临沂香江商贸开发有限公司	60%	商贸物流和市场经营	5,000.00	17,418.80	7,045.92	1,125.35
新乡市光彩大市场置业有限公司	100%	商贸物流和市场经营	2,000.00	36,099.53	728.30	-1,434.16
南昌香江商贸有限公司	100%	商贸物流和市场经营	5,000.00	13,726.89	8,962.67	1,441.54
随州香江商贸有限公司	100%	商贸物流和市场经营	3,000.00	7,431.64	4,996.90	598.50
洛阳百年置业有限公司	100%	商贸物流和市场经营	1,000.00	7,439.55	1,085.91	288.30
进贤香江商业中心有限公司	100%	商贸物流和市场经营	6,000.00	9,730.01	7,667.62	80.15
长春东北亚置业有限公司	100%	商贸物流和市场经营	6,000.00	28,775.42	4,847.81	-197.90
聊城光彩大市场有限公司	100%	商贸物流和市场经营	5,000.00	16,443.76	13,308.54	2,853.61
景德镇市香江商贸有限公司	100%	商贸物流和市场经营	3,300.00	4,639.81	4,047.42	178.84
广州锦绣香江物	51%	物业管理				

业管理有限公司			500.00	3,634.76	885.62	315.43
成都龙城香江房地产开发有限公司	100%	房地产开发经营；物业租赁	5,000.00	54,775.10	4,975.10	-24.90
武汉锦绣香江置业有限公司	100%	房地产开发；商品房销售；物业管理、房屋租赁	3,000.00	3,099.98	2,999.98	-0.02

三、公司的优劣势及风险分析：

1、公司的主要优势：

(1) 品牌优势

香江控股非常重视自身品牌的建设，“锦绣香江”、“翡翠绿洲”等房地产品牌以优美的生态环境和高品质的建筑质量获得了广大消费者的欢迎和众多的荣誉，在高端房地产开发领域已奠定了较强的品牌优势。

(2) 政府资源优势

香江控股凭借自身的健康企业形象，与各地政府建立了良好的互动关系，积累了广泛的社会资源，这为香江控股未来快速发展提供了良好的条件。

(3) 产品设计、规划的理念超前

在建筑设计、园林景观打造方面具备突出的能力和过人的创造力。这形成了区别于竞争对手的差异化特色，也形成了自身稳定的客户群体。

(4) 商业地产领域资源可以充分利用

经过多年的发展，香江控股在商业地产领域拥有庞大的招商资源和优秀专业人才，这些对公司在住宅地产、旅游地产等领域快速发展都有很好的辅助促进作用。

2、公司不足之处：

(1) 上市公司融资业务水平有待提高。作为上市公司应该比一般地产企业拥有更多融资渠道和方式，但过去几年，公司在这方面比同行稍微逊色。

(2) 公司规模仍然偏小，需要进一步增加土地储备，新增开发项目，不断壮大公司实力，增强企业的竞争力和抗风险能力。

3、风险分析：

2010 年的经济形势比较复杂，房地产行业的宏观调控或将成为“常态”，房地产企业的信贷和融资环境面临一定的不确定性，市场对房地产信心或将下挫。

四、2010 年公司展望：

2009 年，中国的房地产市场经历了辉煌的一年，但繁华背后也存在着各种不确定性和隐忧。面对 2010 年的复杂形势，一方面我们要加强市场和行业方面的宏观研究，未雨绸缪；另一方面，我们要坚持自己的发展战略，根据自身的发展水平和能力制定发展目标和任务，积极进取，迎接挑战。

(一) 2010 年房地产市场宏观分析与预测

1、2010 年房地产市场宏观分析

2010 年我国房地产市场调整的空间和可能性依然存在，但调整的具体时间和幅度主要取决于政策尤其是货币政策和宏观经济走势两大因素。从政策因素来看，随着经济企稳回升态势的确立、通货膨胀压力的不断增大，货币政策操作将不断收紧，这将引起房地产市场调整；但从宏观经济运行来看，国际金融危机冲击最坏的时期已经过去，明年经济形势好于今年，这又对房地产市场起到促进作用。总体判断，尽管我国房地产市场存在调整的可能性，但 2010 年全国房市调整即房价和成交量大幅下降的可能性不大。

(1) 2010 年，中央确定以“调结构”作为经济主线，但是并不意味着放弃“保增长”。

2010 年，我国经济环境有所好转，但是出口面临不断加剧的国际贸易保护主义，困难重重；居民收入增长缓慢，消费增长后劲不足；各级政府财政紧张，赤字大幅增加，政府投资从 2010 年起将逐步减少。在这种状况下，房地产业通过拉动投资和消费，为保经济增长做出的双重贡献，仍非常重要，

不可或缺。如果房价下降，不但会使开发企业减少投资，也会打压消费。可见，2010 年我国经济增长不算过热，通胀仍在温和的范围内。国家此次调控房地产，出发点与 2007 年末不同，一方面是为防止房地产行业产生较大经济泡沫；另一方面是为“调结构”，担心资源过度向房地产业集中，导致国民经济结构失衡。

(2) 国家调控经验越来越丰富，调控手段越来越灵活。

客观上讲，2008 年调控房地产业效果并不理想。不允许房地产开发企业分期办理国土证；央行半年之内五次加息，减少房地产企业的开发贷款规模；提高消费者房贷首付比例，提高贷款利率；媒体一边倒看空房地产市场，打击消费者购房信心。上述措施严重打击了房地产企业。但是，房价下跌并没有如政府预期会增加消费，消费者“买涨不买跌”。2008 年上半年，全国大、中城市房屋销售量普遍下降 50%左右。政府与房地产企业都陷入尴尬境地，土地大量流拍，房屋新开工量急剧减少，政府财政收入大幅度缩水，经济增速不断下滑；房地产企业陷入经营困境，资金链条濒临断裂，纷纷高成本向境外资本融资。

2009 年，从中央调控股市的措施和效果来看，调控手段越来越丰富，调控手法越来越娴熟，调控效果远远好于 2007、2008 年。中央总体调控思路应是“温和调控、有保有压”。如 2009 年 12 月 14 日国务院常务会议提出：“要增加普通商品住房的有效供给；要继续支持居民自住和改善型住房消费，抑制投资投机性购房”、“加大差别化信贷政策执行力度，切实防范各类住房按揭贷款风险”、“遏制部分城市房价过快上涨”等。

(3) 房地产企业的资金状况相对充裕。

经历 2008 年的困境之后，2009 年房地产企业普遍提高风险意识，减少土地投入，加大现金储备。根据最近对房地产上市公司负债率和现金流的统计分析，平均负债率处于较低水平，持有现金较多，为近年来最好水平。

(4) 政府支出连年高速增长，更加依赖“土地财政”。

近年来，“土地财政”成为各地方政府财政收入的主要来源，政府在卖地、房地产业税收等方面的收入，通常占大、中城市地方财政收入的 50%以上。房价下跌会大大减少地方政府的财政收入，影响地方政府在社保、医保、保障性住房、应对突发事件等方面的支出，降低地方政府的执政能力。在地方政府不再依赖“房地产财政”之前，各级政府不可能真心希望房价下跌，过度打压房地产业。不久前召开的中央经济全会，明确将“城镇化”作为我国未来经济发展的主引擎，这使我们对中国房地产业至少未来十几年的持续发展，更加充满信心。

2、2010 年房地产市场运行趋势预测

(1) 2010 年房地产开发投资将较快增长。首先，2009 年以来房价上涨和销售回升将推动开发投资增加。其次，2009 年较宽松的货币政策和信贷环境增强了开发商的投资能力。第三，房屋销售的增加使房屋库存大大减少，有限的库存将鼓励开发商加快投资。第四，政府对保障性住房的建设力度不断扩大，预计明年房地产开发投资将继续保持较快增长。

(2) 全国房价大幅下跌的可能性不大。随着国家相继出台系列房地产调控政策，投资和投机性需求将受到一定程度的抑制，不排除明年部分城市出现房价和成交量出现下降的可能。但总体上看，受宏观经济景气上升、居民收入增加、流动性总体宽松和消费结构升级等因素的支撑，明年房价大幅下跌的可能性不大。

(3) 全国房地产整体成交量相对平稳，波动不大。受价格上涨和政策变化的预期，一些地方的交易量可能仍会波动，但全国市场交易量总体趋于平稳。一些省市交易量受高房价的影响会下降，但多数城市，由于房价绝对水平和涨幅仍较低，交易量仍可能增长，全国销售量会比较平稳。

(二) 香江控股 2010 年发展策略及具体工作

2010 年对于香江控股来说是一个比较关键的年份，面对这样不确定的一年，香江控股如何抓住机遇迎接挑战，对公司的未来发展意义重大。香江控股将重点从以下几个方面来开展全年的工作，提升公司的管理水平：

1、注重加强对市场的战略研究，加强与房地产相关机构、企业的沟通联系，保持对房地产市场变化的敏感性，并相应调整自己的发展节奏，以适应 2010 年房地产市场的变化要求。

2、根据公司发展需要，积极加大重点区域项目拓展力度，通过土地一级开发、二级市场竞买、股权转让、项目合作等多种形式获取项目。2010 年作为香江控股土地储备关键年，将确保完成成都、株洲、武汉等项目土地的取得。

3、把握项目开发节奏，力争快速开发、快速销售、快速回笼资金，加快资金周转速度，保证香江控股充裕的资金流。香江控股将针对不同区域的房地产市场形势，结合各项目的实际情况，把握项目开发和建设节奏。加强营销系统工作，全面推进新开项目及尾盘项目的销售及经营，同时加快新项目

开发速度，达到快速建设、快速销售的目的，尽快回笼资金，为香江控股同时开发多个项目提供资金保障，增强香江控股应对各种风险的能力。

4、公司将通过股权融资、债权融资、项目融资等多渠道融资，结合公司自有资金以保证对公司发展的支持。在此基础上，也要以改善公司财务结构、降低公司财务风险为原则选择好金融工具和融资手段的类型及组合。

5、完善绩效管理及薪酬福利体系，建立健全阶段性考核制度，强化绩效结果的奖励与惩罚，以促进绩效提升，将绩效管理与企业目标紧密结合在一起，达到真正改进绩效、提升管理的目的。

6、加强管理、控制成本，严格执行全面预算管理制度，从严控制各项费用和支出，开源节流，增强香江控股抵御各种风险的能力。同时，2010 年香江控股将按照精细化管理要求，推行管理标准化、专业化、科学化。加强公司总部对项目公司的指导、监督和管控，加强香江控股各职能部门对各项目公司的垂直管理能力。

7、推行工程管理标准化、产品研发标准化。公司将工程管理部门细分为：设计研发中心、招投标中心、采购中心、工程管理中心、景观装修中心，吸取国内知名房地产企业的工程管理模式、流程和经验等，制订和完善项目建设管理工作中的一系列制度、流程和指引，规范各项管理工作。在已有的住宅产品基础上进行提炼和总结，加强产品研发力量，统一研究制订出针对不同区域、不同地段、不同定位的住宅产品系列标准指引文件，加快产品设计工作，节约成本。

8、物业管理标准化，旅游地产、酒店管理规范化。根据广州锦绣香江物业管理有限公司、广州增城香江物业管理有限公司现有的物业管理经验，成立专门的物业管理中心，整合香江控股属下现有的物业管理公司。建立完善的物业管理体系，包括：建立有效的物业管理团队；完善的管理体系；品质监控体系；客户服务体系；建立完整的业务流程和作业指导书等。吸收国内知名房地产企业的物业管理先进经验，结合香江控股住宅项目的发展要求，进一步提升香江控股的物业管理水平，打造集约化、专业化、规范化、智能化的香江物业管理品牌。

9、加强公司企业文化发展，以香江控股的文化和机制吸引高素质的优秀人才，加速人才的同化和成长；采取各种措施，加强学习培训力度，消除误区，形成共识，不断提高经营管理者和员工参与企业文化建设的自觉性和积极性。经营管理者要以身作则、身体力行，带头倡导企业文化，用自身的人格魅力去影响、凝聚、鼓舞职工。加大文化渗透的力度，扩大文化渗透的内涵和外延。

2009 年香江控股在董事会的领导下，果断采取各项措施节约成本和费用，顺利度过房地产调整严冬，面对 2010 年不确定的市场形势，我们将再接再厉、积极进取，坚决完成公司要求的各项任务和目标，为香江控股未来的快速发展奠定坚实的基础。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
商贸物流及房地产开发行业	2,117,516,428.39	1,121,986,791.30	22.34	9.94	31.23	减少 3.7 个百分点
物业管理及其他	50,400,199.71	33,787,028.86	13.87	14.64	4.50	增加 25.71 个百分点
分产品						
商铺及卖场销售	327,408,978.54	189,456,349.86	17.38	-33.08	-2.93	减少 6.38 个百分点
商品房销售	1,649,010,047.35	891,526,414.53	23.64	16.70	36.33	减少 3.27 个百分点
商贸物流经营	53,017,085.71	12,858,077.56	25.93	141.48	157.79	减少 29.31 个百分点

土地、工程、装饰	88,080,316.79	28,145,949.35	45.67	4,838.49	3,084.48	增加 21.05 个百分点
物业管理	37,247,217.70	28,180,161.81	9.59	20.51	6.27	增加 21.43 个百分点
其他	13,152,982.01	5,606,867.05	24.87	0.74	-3.59	减少 6.77 个百分点

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华东地区	259,678,025.17	394.90
东北地区	17,691,141.70	-56.69
华南地区	1,652,446,015.05	12.44
华中地区	109,601,960.12	-73.08
华北地区	48,106,633.06	
西南地区	80,392,853.00	

2、对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测: 否

(二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	8,050
投资额增减变动数	8,050
上年同期投资额	44,040.42
投资额增减幅度 (%)	-81.72

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例 (%)	备注
成都龙城香江房地产开发有限公司	房地产开发经营; 物业租赁	100	
武汉锦绣香江置业有限公司	房地产开发; 商品房销售; 物业管理、房屋租赁	100	
保定广发物业管理有限公司	物业管理	100	

1、募集资金使用情况

报告期内, 公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内, 公司无非募集资金投资项目。

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

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

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第五届董事会临时会议	2009年1月19日	审议并一致通过《关于为控股子公司南昌香江商贸有限公司在中信银行南昌分行申请4000万元贷款提供担保的议案》。	《上海证券报》《中国证券报》	2009年1月20日
第五届董事会第十五次会议	2009年3月29日	审议并通过：1、《2008年度董事会工作报告》；2、《2008年度独立董事述职报告》；3、《2008年度总经理工作报告》；4、《2008年度财务决算报告》；5、《2008年度利润分配预案》；6、《关于续聘广东大华德律会计师事务所为公司2009年财务审计机构的议案》；7、《2008年度报告》及摘要；8、修订《公司章程》的议案；9、修订《董事会下属审计委员会工作规程》。	《上海证券报》《中国证券报》	2009年3月31日
第五届董事会第十六次会议	2009年4月28日	审议并通过了《2009第一季度报告》全文及正文。	《上海证券报》《中国证券报》	2009年4月30日
第五届董事会第十七次会议	2009年8月10日	审议并通过了：1、《关于控股子公司长春东北亚置业有限公司向关联企业整体出租大卖场的议案》；2、《关于控股子公司武汉金海马置业有限公司向关联企业整体出租大卖场的议案》；3、《关于控股子公司新乡市光彩大市场置业有限公司向关联企业整体出租大卖场的议案》；4、《关于控股子公司南昌香江商贸有限公司与深圳市大本营管理投资有限公司解除〈商铺租赁合同〉的议案》；5、关于制定《深圳香江控股股份有限公司会计师事务所选聘制度》的议案。	《上海证券报》《中国证券报》	2009年8月13日
第五届董事会第十八次会议	2009年8月27日	审议并通过了《2009年半年度报告》全文及其摘要。	《上海证券报》《中国证券报》	2009年8月28日
第五届董事会第十九次会议	2009年9月3日	审议并通过了《关于公司转让天津市华运商贸物业有限公司50%股权的议案》。	《上海证券报》《中国证券报》	2009年9月3日
第五届董事会第二十次会议	2009年9月17日	1、通过《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》，并提交股东大会表决；2、逐项通过《关于本次非公开发行股票方案的议案》，并提交股东大会表决且经中国证监会核准后方可实施；3、通过《关于公司2009年度非公开发行股票预案的议案》并提交股东大会表决；4、通过《关于公司非公开发行股票涉及重大关联交易的议案》并提交股东大会表决；5、通过《关于批准公司与南方香江签订的附条件生效的发行股份暨资产收购协议的议案》并提交股东大会表决；6、通过《关于提请股东大会豁免南方香江集团有限公司要约收购义务的议案》并提交股东大会表决；7、通过《关	《上海证券报》《中国证券报》	2009年9月18日

		于公司非公开发行股票募集资金运用的可行性分析报告的议案》并提交股东大会表决；8、通过《关于公司前次募集资金使用情况说明的议案》并提交股东大会表决；9、《关于提请公司股东大会授权董事会办理公司非公开发行股票相关事宜的议案》；10、通过《关于修订公司〈募集资金使用管理办法〉的议案》并提交股东大会表决。		
第五届董事会第二十一次会议	2009年10月23日	1、审议并通过了公司《2009年第三季度报告》全文及正文；2、审议并通过了《深圳香江控股股份有限公司内幕信息知情人登记制度》。	《上海证券报》《中国证券报》	2009年10月26日
第五届董事会第二十二次会议	2009年11月16日	审议并通过了：1、《关于暂不收购南方香江集团有限公司持有沈阳香江好天地房地产有限公司股权的议案》；2、《关于召开2009年第二次临时股东大会的议案》。	《上海证券报》《中国证券报》	2009年11月18日
第五届董事会第二十三次会议	2009年11月27日	1、逐项通过《关于本次非公开发行股票方案（补充版）的议案》并提交股东大会表决，且经中国证监会核准后方可实施；2、《关于公司2009年度非公开发行股票预案（补充版）的议案》，并提交股东大会表决；3、《关于公司非公开发行股票涉及重大关联交易（补充版）的议案》，并提交股东大会表决；4、《关于批准公司与南方香江签订的附条件生效的发行股份暨资产收购协议的补充协议的议案》，并提交股东大会表决；5、《关于召开公司2009年第三次临时股东大会的议案》。	《上海证券报》《中国证券报》	2009年12月1日
第五届董事会第二十四次会议	2009年12月1日	审议并通过了：1、《关于全资子公司增城香江房地产有限公司股权信托融资的议案》；2、《关于出资设立成都龙城香江房地产开发有限公司的议案》；3、《关于召开公司2009年第四次临时股东大会的议案》。	《上海证券报》《中国证券报》	2009年12月5日

2、董事会对股东大会决议的执行情况

1、向关联企业出租物业的执行情况

公司于2009年9月2日召开2009年第一次临时股东大会，审议通过了关于控股子公司长春东北亚置业有限公司、武汉金海马置业有限公司、新乡市光彩大市场置业有限公司向关联企业整体出租大卖场的议案，相关的租赁协议已于2009年9月3日正式签订，协议履行情况正常。

2、关于暂不收购沈阳香江好天地房地产有限公司股权的执行情况

公司于2009年12月4日召开2009年第二次临时股东大会，会议审议并通过了《关于暂不收购南方香江集团有限公司持有沈阳香江好天地房地产有限公司股权的议案》，公司董事会将在两年后根据沈阳香江的经营情况再召开董事会和股东大会讨论。

3、2009年非公开发行股票事宜的执行情况

公司于2009年12月16日召开2009年第三次临时股东大会，审议通过了公司2009年度非公开发行股票的相关议案。截止目前，董事会正组织相关人员全力配合保荐机构完善申报文件，积极推进非公开发行股票融资工作的进程。

4、关于增城香江房地产有限公司股权信托融资方案的执行情况

公司已于2009年12月17日召开2009年第四次临时股东大会审议通过了关于增城香江房地产有限公司股权信托融资的方案，董事会授权相关人员办理设立成都龙城香江房地产开发有限公司事宜，该公司已于2009年12月8日取得营业执照，目前所有相关合同已签订并正常履行。

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

深圳香江控股股份有限公司
第五届审计委员会 2009 年度履职报告

公司审计委员会由一名董事和两名独立董事组成，在报告期内共召开了五次会议，认真履行了职责。按照中国证监会《关于做好上市公司 2009 年年度报告及相关工作的公告》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号〈年度报告的内容与格式〉》（2007 年修订）及公司制定的《审计委员会工作规程》的有关要求，现对公司 2009 年度的审计委员会工作总结如下：

(1) 提高审计委员会工作效率

为更好的履行职责，提高公司的经营管理水平，及时了解公司内外部运转情况，审计委员会于 2009 年 1 月 10 日召开会议，讨论并确定了以下几个工作重点：

- ①关于审计委员会下属审计工作小组设在审计部的事宜；
- ②确定审计委员会的运行模式；
- ③拟定 09 年工作计划。

(2) 对公司 2009 年度的财务报告发表四次书面审核意见

审计委员会成员以其专业知识与经验，对公司编制的年度财务会计报告进行审阅。报告期内，公司召开了四次审计委员会会议，对公司的《2008 年年度报告》、《2009 年第一季度报告》、《2009 年半年度报告》和《2009 年第三季度报告》发表了书面审核意见，并根据《证券法》及《上海证券交易所股票上市规则》的有关要求，作为公司第五届董事会审计委员会的委员在全面了解和审核了公司的《2008 年年度报告》、《2009 年第一季度报告》、《2009 年半年度报告》和《2009 年第三季度报告》后，认为：该报告真实反映了本报告期公司的实际情况，公司对外披露的财务报告信息客观、全面、真实。

(3) 审计委员会对《关于续聘会计师事务所的议案》等相关议案的审议情况

审计委员会于 2009 年 3 月 29 日召开第五届审计委员会第七次会议，一致审议通过了如下议案：

- ①审议通过了《2008 年度报告全文及摘要》；
- ②审议通过了《2008 年度财务结算报告》；
- ③审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》；

鉴于广东大华德律会计师事务所较高的业务与服务水平，同意继续聘任广东大华德律会计师事务所为公司的会计审计机构，为公司提供会计报表审计及其他相关的咨询服务业务，聘期一年。

④审议通过了《审计委员会履职暨关于广东大华德律会计师事务所 2008 年度审计工作的总结报告》。

(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进行全面部署，并与年审注册会计师反复且充分的进行沟通交流，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 2009 年度审计工作。

(5) 对会计师事务所 2009 年度审计工作的总结报告

会计师事务所按照总体审计计划完成了 2009 年的审计报告定稿，并根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号〈年度报告的内容与格式〉》（2007 年修订）和公司的有关要求，出具了《关于深圳香江控股股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明》。在 2009 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：现任会计师较好地完成了 2009 年度公司的财务报表审计工作。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

深圳香江控股股份有限公司
第五届薪酬与考核委员会 2009 年度履职报告

报告期内，公司薪酬与考核委员会严格按照《深圳香江控股股份有限公司薪酬与考核委员会工作细则》，切实履行职责，主要负责制定公司董事及经理人员的考核标准并进行考核，制定、审查公司董事及经理人员的薪酬政策与方案，并协助董事会完善公司薪酬体系。现对公司 2009 年度薪酬与考核委员会的工作总结如下：

一、薪酬与考核委员会 2009 年度具体履职情况如下：

2009 年 3 月 23 日，审议公司《2009 年绩效管理办法》并进行部分修改与完善，审查公司董事（非

独立董事)及高管人员 2008 年度日常履行职责情况;

2009 年 7 月 25 日,审核公司 2009 年上半年财务指标及经营目标完成情况及下半年绩效目标调整;

2009 年 12 月 18 日,审核公司 2009 年 1-11 月财务指标及经营目标完成情况,并审核公司董事(非独立董事)及高管人员的日常履行职责情况,审查公司薪酬制度执行情况。

二、年报薪酬审核:

报告期内,公司董事、监事和高级管理人员根据各自的分工,认真履行了相应的职责,较好的完成了其工作目标和经济效益指标。公司薪酬与考核委员会对公司董事、监事和高级管理人员薪酬进行了审核,认为公司在 2009 年年度报告中披露的董事、监事人员所得薪酬,均是依据公司 2007 年第一次临时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 2006 年度股东大会及 2008 年第二次临时股东大会通过的独立董事津贴标准为原则确定,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。

公司目前尚未建立股权激励机制,公司将不断完善内部激励与约束机制,逐渐建立起短期激励与长期激励相结合的“利益共享、风险共担”的激励体系,推动管理层与公司、股东利益的紧密结合。同时,公司股权激励计划将依据相关法律法规,并按照监管部门的要求尽快推出。

(五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

公司第五届董事会第二十六次会议审议通过了《2009 年度利润分配及公积金转增股本的预案》,董事会提出以截止至 2009 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 0.5 元(含税)的利润分配方案,共计分配利润 38,390,630.95 元。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润 95,797,143.75 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) 公司前三年分红情况

单位:元 币种:人民币

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

(七) 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

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

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
第五届监事会第十二次会议于 2009 年 3 月 29 日召开	审议:1、《2008 年度报告》及其摘要;2、《2008 年度监事会工作报告》
第五届监事会第十三次会议于 2009 年 4 月 28 日召开	审议《2009 年第一季度报告》正文及全文
第五届监事会第十四次会议于 2009 年 8 月 27 日召开	审议《2009 年半年度报告》及其摘要
第五届监事会第十五次会议于 2009 年 10 月 23 日召开	审议《2009 年第三季度报告》正文及全文

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

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

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

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

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

本报告期内，公司无募集资金的情况。

(五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内公司所有关联交易均按规定履行了决策程序，定价公允，不存在损害公司和中小股东的行为。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
南方香江集团有限公司	天津市森岛置业投资有限公司、天津森岛宝地置业投资有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司各 98%的股权		531,646,700			是	评估作价	否			母公司

公司于 2009 年 9 月 17 日召开第五届董事会第二十次会议、2009 年 11 月 27 日召开董事会第二十三次会议、2009 年 12 月 16 日召开第三次临时股东大会,会议审议通过了《深圳香江控股股份有限公司非公开发行业股票的预案》及《关于本次非公开发行股票方案(补充版)的议案》等相关事项。本次非公开发行股票募集资金总额不超过 18.8 亿元。其中,南方香江以其持有的天津市森岛置业投资有限公司、天津森岛宝地置业投资有限公司和天津森岛鸿盈置业投资有限公司各 98%的股权,作价 53,164.67 万元认购部分股权,其余募集资金用于投资增城翡翠绿洲项目、天津锦绣香江项目、连云港锦绣香江项目、恩平锦绣香江项目的开发。公司正在积极推进非公开发行股票融资工作的进程。

2、出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
重庆市中科建设(集团)有限公司	天津市华运商贸物业有限公司		50,000,000	(110,150.76)	(10,158,382.75)	否		是		-3.97	[w1]

公司于2009年9月3日召开第五届董事会第十九次会议,会议审议通过了《关于公司转让天津市华运商贸物业有限公司50%股权的议案》,截至本报告期末,公司已完成了天津市华运商贸物业有限公司股权的交割手续。具体情况详见2009年9月5日的《中国证券报》和《上海证券报》。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
长春市金海马家具有限公司	其他关联人	销售商品	出租大卖场	评估作价	20,356,446	20,356,446	23	现金		
深圳市香江家居有限公司	其他关联人	销售商品	出租大卖场	评估作价	68,142,261	68,142,261	77	现金		

根据公司主营业务战略发展的需要,公司控股子公司整体出租大卖场后将减少经营成本,提高净收益水平,同时对优化业务结构有积极作用,将有利于提升香江控股的整体业绩。本次关联交易切实可行,符合公司长远发展的利益。

本次关联交易定价依据充分,交易价格合理,遵循了公平、自愿、诚信的原则,审核及决策也符合相关法律法规的要求和本公司章程的规定,符合上市公司的利益,未损害公司其他股东,特别是中小股东的利益。

公司对关联方不存在依赖关系。

深圳香江控股股份有限公司的控股子公司长春东北亚置业有限公司、武汉金海马置业有限公司和新乡市光彩大市场置业有限公司分别与关联企业深圳市金海马实业股份有限公司和深圳市香江家居有限公司签署《租赁合同》,租赁总金额约为88,498,707元,租赁期限为三年。由于香江控股现有的大卖场体量大,又不在繁华的闹市区,在短期内不能找到合适的承租对象。考虑到大股东的关联企业深圳金海马和香江家居从事家居招商多年,有一定的专业化管理经验和模式,整租后香江控股将能够轻装上阵,获得稳定的租金收入,还可以减少相关成本,优化公司的业务结构,符合公司长远发展的利益。公司于2009年8月10日召开第五届董事会第十七次会议以及2009年9月2日第一次临时股东大会审议并通过了上述关联交易事项。独立董事对上述关联交易事前认可并发表了独立意见。

2、资产收购、出售发生的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
南方香江集团有限公司	母公司	收购股权	购买股权	评估作价	125,108,700	531,646,700	531,646,700	存货评估增值	定向发行股票	

公司于 2009 年 9 月 17 日召开第五届董事会第二十次会议、2009 年 11 月 27 日召开董事会第二十三次会议、2009 年 12 月 16 日召开第三次临时股东大会，会议审议通过了《深圳香江控股股份有限公司非公开发行业股票的预案》及《关于本次非公开发行业股票方案（补充版）的议案》等相关事项。本次非公开发行业股票募集资金总额不超过 18.8 亿元。其中，南方香江以其持有的天津市森岛置业投资有限公司、天津森岛宝地置业投资有限公司和天津森岛鸿盈置业投资有限公司各 98% 的股权，作价 53,164.67 万元认购部分股权，其余募集资金用于投资增城翡翠绿洲项目、天津锦绣香江项目、连云港锦绣香江项目、恩平锦绣香江项目的开发。公司正积极推进非公开发行业股票融资工作的进程。

(六) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10% 以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
长春东北亚置业有限公司	深圳市金海马实业股份有限公司	总建筑面积为 67787.03 平方米，实际使用面积约 44061.57 平方米；经营范围：家具、建材。	2261827	2009 年 9 月 3 日	2012 年 9 月 2 日	1055330	评估协商确定	降低成本，提升公司业绩	是	其他关联人
武汉金海马置业有限公司	深圳市香江家居有限公司	总建筑面积为 90916.16 平方米，实际使用面积约 59095.5 平方米；经营范围：家具、建材。	6573391	2009 年 9 月 3 日	2012 年 9 月 2 日	4232131	评估协商确定	降低成本，提升公司业绩	是	其他关联人
新乡市光彩大市场置业有限公司	深圳市香江家居有限公司	总建筑面积为 34043 平方米，实际使用面积约 22127.95 平方米；经营范围：家具、建材。	997971	2009 年 9 月 3 日	2012 年 9 月 2 日	524247	评估协商确定	降低成本，提升公司业绩	是	其他关联人

深圳香江控股股份有限公司的控股子公司长春东北亚置业有限公司、武汉金海马置业有限公司和新乡市光彩大市场置业有限公司分别与关联企业深圳市金海马实业股份有限公司和深圳市香江家居有限公司签署《租赁合同》，租赁总金额约为 88,498,707 元，租赁期限为三年。由于香江控股现有的大卖场体量大，又不在繁华的闹市区，在短期内不能找到合适的承租对象。考虑到大股东的关联企业深圳金海马和香江家居从事家居招商多年，有一定的专业化管理经验和模式，整租后香江控股将能够

轻装上阵，获得稳定的租金收入，还可以减少相关成本，优化公司的业务结构，符合公司长远发展的利益。公司于 2009 年 8 月 10 日召开第五届董事会第十七次会议以及 2009 年 9 月 2 日第一次临时股东大会审议并通过了上述关联交易事项。独立董事对上述关联交易事前认可并发表了独立意见。

2、担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	498,000,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）	498,000,000
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	498,000,000
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）	0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	0

主合同《股权收益权转让与回购协议》债务人未按时足额履行债务，或者债务人违反主合同的其他约定，香江控股将在保证范围内立即承担保证责任。

上述担保是公司作为增城香江股权信托融资提供的。除了此次担保外，公司未有对增城香江提供其他担保，报告期内公司也没有发生其他的对外担保事项（公司于 2009 年 1 月 19 日召开董事会审议通过《关于为控股子公司南昌香江商贸有限公司在中信银行南昌分行申请 4000 万元贷款提供担保的议案》后，公司未与中信银行南昌分行签署贷款担保协议，也未为该笔贷款提供担保），也不存在对外担保逾期的情形。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

（七）承诺事项履行情况

1、公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	公司控股股东南方香江在香港控股股权分置改革完成后，按照法律法规的规定逐步将南方香江旗下的家居流通类资产与商贸地产类资产注入上市公司，最终使香江控股成为南方香江旗下运营商贸地产类业务的唯一平台，并以香江控股为主体开展新的商贸地产类项目。	经征询南方香江，深圳市家福特建材超市有限公司是南方香江持有的唯一家居流通类资产，南方香江持有该公司 98% 的股权，该公司主要从事家居建材的零售和批发业务，目前由于家居建材行业竞争激烈，家福特从开业之初一直处于亏损状态。为充分保护中小股东的利益，大股东南方香江暂不将家福特注入上市公司，为了履行承诺，今后何时通过何种方式注入大股东的家具流通类资产正在研讨之中。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	（一）沈阳香江好天地房地产有限公司 在取得相关公司的内部批准，并取得相关政府部门的必要核准、登记及/或备案后，在 2009 年 12 月 31 日前，以经具有证券期货从业资格的评估师事务所出具评估报告的评估值为作价依据，以合法的方式将南方香江持有的 99.5% 沈阳香江好天地房地产有限公司的股权注入香江控股。 （二）天津森岛三公司（指天津市森岛置业投资有限公司、天津森岛宝地置业投资有限公司、	（一）一方面沈阳香江自成立以来，租金价格不高，资产回报率较低。2008 年的资产回报率为 3%（如不合并物业公司的财务报表，回报率为负数），2009 年由于品牌调整租金收入较 08 年出现了下滑，资产回报率还不到 0.3%（合并数）。按现在的调整进度预计明年还是调整期，租赁状况不会出现本质改观。另一方面，收购沈阳香江需投入巨额资金，香江控股现有资金根本不足以支付，资金缺口较大。若现在进行股份的注入，并不能很好的改善公司的业绩，相反可能会影响公司的正常经营，损害投资者的利益。因此，经公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过暂不收购南方香江持有的沈

	<p>天津森岛鸿盈置业投资有限公司) 在取得相关公司的内部批准,并取得相关政府部门的必要核准、登记及/或备案后,在2008年12月31日前,以经具有证券期货从业资格的评估师事务所出具评估报告的评估值为作价依据,以合法的方式将南方香江持有的天津市森岛置业投资有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司、天津森岛宝地置业投资有限公司各98%的股权注入香江控股。</p>	<p>阳香江好天地房地产有限公司的相关股权的方案,两年后根据沈阳香江的经营情况再召开董事会和股东会讨论。 (二)公司于2008年12月30日召开2008年第四次临时股东大会,广大非关联股东一致审议通过了《关于择机收购天津市森岛置业投资有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司和天津森岛宝地置业投资有限公司股权的议案》。其后,随着天津房地产的回暖,为进一步做强、做大公司房地产主营业务,提升公司整体竞争能力和盈利水平,公司召开董事会第二十次、二十三次会议和2009年第三次临时股东大会,拟通过非公开发行股票收购南方香江持有的天津森岛、天津宝地和天津鸿盈各98%的股权,总评估价值为53,164.67万元。本次非公开发行完成后,森岛三公司将成为本公司的下属子公司。森岛三公司在天津市宝坻区拥有三宗土地使用权,合计约2,200亩,这将显著增强香江控股未来的可持续发展能力。</p>
<p>发行时所作承诺</p>	<p>大股东南方香江集团有限公司于2007年非公开发行对注入资产利润贡献方面的承诺:南方香江将所持广州番禺锦江房地产有限公司51%股权、增城香江房地产有限公司90%股权、保定香江好天地房地产开发有限公司90%股权、成都香江家具产业投资发展有限公司100%股权及天津市华运商贸物业有限公司20%股权按10.32元/股向深圳香江控股股份有限公司认购香江控股向其发行的不超过(含)14,334万股A股,此次认购完成后,按香江控股在所注入资产的权益比例计算,注入资产在2008、2009、2010年三个会计年度向香江控股贡献的经审计实际税后净利润合计数不低于人民币55,905万元,其中:2008年为人民币18,528万元,2009年为人民币19,166万元,2010年为人民币18,211万元,不足部分将由南方香江于香江控股2008、2009、2010年年报披露之日起十五个工作日内及时、足额以现金方式向香江控股补足。</p>	<p>上述注入资产于2008年2月底完成后,经营、生产正常有序进行,为公司目前的业绩稳定增长做出了积极贡献。2008年度自并购日起至2008年底,按本公司收购的注入资产的权益比例计算,注入资产在2008年向公司贡献的经审计实际税后净利润为人民币19,771.56万元,达到承诺要求。2009年度由立信大华会计师事务所有限公司分别出具华德审字[2009]384号、华德审字[2009]378号、华德审字[2009]379号、华德审字[2009]377号及华德审字[2009]315号审计报告确认,上述注入资产经审计实际税后净利润为人民币216,219,519.19元,已达到承诺要求。2010年的承诺业绩尚未到期。</p>

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	是	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	广东大华德律会计师事务所	立信大华会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	790,000	800,000
境内会计师事务所审计年限	6	1

广东大华德律会计师事务所被北京立信会计师事务所吸收合并,合并的形式是以北京立信会计师事务所为法律存续主体,合并后事务所更名为立信大华会计师事务所有限公司。考虑到合并后的事务所将以更强有力的资质、更审慎的态度为公司提供更专业的服务,故公司聘请立信大华会计师事务所有限公司为公司2009年度财务审计机构。公司第五届董事会第二十五次会议和2010年第一次临时股东大会审议通过了该议案。

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

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 其他重大事项的说明

1、本期新设立子公司情况

(1) 2009年12月8日,本公司与子公司增城香江房地产有限公司各出资2500万元人民币设立了成都龙城香江房地产开发有限公司,本公司持股50%。

(2) 2009 年 12 月 15 日, 本公司出资 3000 万元人民币设立了武汉锦绣香江置业有限公司, 本公司持股 100%。

2、土地取得

(1) 本公司全资子公司连云港锦绣香江置业有限公司于 2007 年 12 月 25 日在连云港国有土地使用权公开挂牌活动中竞得编号为 LTC2007-73#地块的使用权。由于连云港市相关规划调整, 经与连云港市国土资源局协商, 在不变更原土地出让金的情况下, 调整以上国有土地具体位置, 变更后的土地编号为第 LY002797 号、第 LY002798 号、第 LY002799 号。此次土地变更, 仅对具体地块位置做出调整, 未涉及到土地转让价款、土地面积及用途等变更, 调整后的土地位置更有利于项目开发, 对全资子公司连云港香江的正常开发计划不构成其他影响。详见 2009 年 1 月 5 日的《中国证券报》《上海证券报》。

(2) 2009 年 6 月 1 日, 公司全资子公司成都香江家具产业投资发展有限公司参加成都市新都区国土资源局举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动, 竞得一块编号为 XGY-0914 地块的使用权, 该地块位于龙桥镇瑞云村, 属于工业用地, 地块面积为 23.838 亩, 使用年限为 50 年, 总价款为 429.084 万元。

3、大股东的股权质押

截止 2009 年 12 月 31 日, 公司控股股东南方香江集团有限公司已将其持有的公司股份 40611.5339 万股中的 40600 万股做了质押, 占公司总股本的 52.87%。

4、其他事项

公司于 2008 年 11 月 27 日召开经理办公会临时会议, 会议审议通过了公司的控股子公司南昌香江商贸有限公司与关联方深圳市大本营投资管理有限公司签订商铺租赁合同的议案。公司的主要营业收入来自房地产的开发和销售, 董事会认为公司应集中精力做好房地产的开发销售。公司对商贸地产只专注于开发和销售, 商铺经营管理运营水平、专业化程度始终不高, 以致于商贸地产除销售以外的业务不理想。因此, 公司于 2009 年 8 月 10 日召开董事会第十七次会议, 审议通过了《关于控股子公司南昌香江商贸有限公司与深圳市大本营管理投资有限公司解除〈商铺租赁合同〉的议案》。详见 2009 年 8 月 13 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
关于控股股东股份质押的公告	《上海证券报》第 C16 版、《中国证券报》第 D008 版	2009 年 1 月 5 日	www.sse.com.cn
关于全资子公司连云港锦绣香江置业有限公司变更土地使用权的公告	《上海证券报》第 C16 版、《中国证券报》第 D008 版	2009 年 1 月 5 日	www.sse.com.cn
第五届董事会临时会议决议公告	《上海证券报》第 C8 版、《中国证券报》第 D012 版	2009 年 1 月 20 日	www.sse.com.cn
关于为控股子公司南昌香江商贸有限公司提供担保的公告	《上海证券报》第 C8 版、《中国证券报》第 D012 版	2009 年 1 月 20 日	www.sse.com.cn
2008 年度业绩预增公告	《上海证券报》第 C56 版、《中国证券报》第 D044 版	2009 年 1 月 23 日	www.sse.com.cn
第五届董事会第十五次会议决议公告暨召开 2008 年度股东大会的通知	《上海证券报》第 C192 版、《中国证券报》第 D099 版	2009 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
第五届监事会第十二次会议决议公告	《上海证券报》第 C192 版、《中国证券报》第 D099 版	2009 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
《2008 年度报告》全文	上网	2009 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
《2008 年度报告》摘要	《上海证券报》第 C192 版、《中国证券报》第 D099 版	2009 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
《董事会审计委员会工作章程》修订	上网	2009 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
关于控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说	上网	2009 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn

明			
深圳香江控股股份有限公司 2008 年度股东大会会议决议公告	《上海证券报》第 C9 版、《中国证券报》第 B04 版	2009 年 4 月 21 日	www.sse.com.cn
2008 年度股东大会法律意见书	上网	2009 年 4 月 21 日	www.sse.com.cn
《公司章程》（修订）	上网	2009 年 4 月 21 日	www.sse.com.cn
《2009 年第一季度报告》全文	上网	2009 年 4 月 30 日	www.sse.com.cn
《2009 年第一季度报告》正文	《上海证券报》第 C75 版、《中国证券报》第 D040 版	2009 年 4 月 30 日	www.sse.com.cn
关于控股股东股份质押解除的公告	《上海证券报》第 C8 版、《中国证券报》第 D004 版	2009 年 5 月 12 日	www.sse.com.cn
关于控股股东股份质押及股份质押解除的公告	《上海证券报》第 17 版、《中国证券报》第 C013 版	2009 年 6 月 27 日	www.sse.com.cn
关于控股股东股份质押解除的公告	《上海证券报》第 C25 版、《中国证券报》第 D004 版	2009 年 7 月 29 日	www.sse.com.cn
关于控股股东股份质押的公告	《上海证券报》第 C6 版、《中国证券报》第 D025 版	2009 年 7 月 30 日	www.sse.com.cn
关于控股股东股份质押解除的公告	《上海证券报》第 C8 版、《中国证券报》第 C08 版	2009 年 8 月 6 日	www.sse.com.cn
第五届董事会第十七次会议决议公告暨召开 2009 年第一次临时股东大会的通知	《上海证券报》第 C8 版、《中国证券报》第 D008 版	2009 年 8 月 13 日	www.sse.com.cn
关于控股子公司出租大卖场的关联交易公告	《上海证券报》第 C8 版、《中国证券报》第 D008 版	2009 年 8 月 13 日	www.sse.com.cn
关于控股子公司解除《商铺租赁合同》的公告	《上海证券报》第 C8 版、《中国证券报》第 D008 版	2009 年 8 月 13 日	www.sse.com.cn
关于张永清先生辞去公司董事职务的公告	《上海证券报》第 72 版、《中国证券报》第 C060 版	2009 年 8 月 22 日	www.sse.com.cn
2009 年半年度报告全文	上网	2009 年 8 月 28 日	www.sse.com.cn
2009 年半年度报告摘要	《上海证券报》第 C113 版 《中国证券报》第 D177 版	2009 年 8 月 28 日	www.sse.com.cn
2009 年第一次临时股东大会会议决议公告	《上海证券报》第 B8 版、《中国证券报》第 B01 版	2009 年 9 月 3 日	www.sse.com.cn
2009 年第一次临时股东大会法律意见书	上网	2009 年 9 月 3 日	www.sse.com.cn
深圳香江控股股份有限公司会计师事务所选聘制度	上网	2009 年 9 月 3 日	www.sse.com.cn
第五届董事会第十九次会议决议公告	《上海证券报》第 14 版、《中国证券报》第 C005 版	2009 年 9 月 5 日	www.sse.com.cn
关于重大事项停牌公告	《上海证券报》第 B14 版、《中国证券报》第 D006 版	2009 年 9 月 11 日	www.sse.com.cn
关于控股股东股份质押解除及重新质押的公告	《上海证券报》第 B21 版、《中国证券报》第 B07、B08 版	2009 年 9 月 18 日	www.sse.com.cn
第五届董事会第二十次会议决议公告	《上海证券报》第 B21 版、《中国证券报》第 B07、B08 版	2009 年 9 月 18 日	www.sse.com.cn
关于公司 2009 年度非公开发行股票预案	《上海证券报》第 B21 版、《中国证券报》第 B07、B08 版	2009 年 9 月 18 日	www.sse.com.cn
2009 年度非公开发行股票涉及重大关联交易的公告	《上海证券报》第 B21 版、《中国证券报》第 B07、B08 版	2009 年 9 月 18 日	www.sse.com.cn
关于 2009 年度非公开发行股票涉及关联交易的独立董事意见	上网	2009 年 9 月 18 日	www.sse.com.cn
关于非公开发行股票募集资金的可行性分析报告	上网	2009 年 9 月 18 日	www.sse.com.cn
前次募集资金使用情况的鉴证报告	上网	2009 年 9 月 18 日	www.sse.com.cn

2009 年第三季度报告全文	上网	2009 年 10 月 26 日	www. sse. com. cn
2009 年第三季度报告正文	《上海证券报》第 31 版、《中国证券报》第 B07 版	2009 年 10 月 26 日	www. sse. com. cn
深圳香江控股股份有限公司内幕知情人登记制度	上网	2009 年 10 月 26 日	www. sse. com. cn
第五届董事会第二十二次会议决议公告暨召开 2009 年第二次临时股东大会的通知	《上海证券报》第 B8 版、《中国证券报》第 C08 版	2009 年 11 月 18 日	www. sse. com. cn
广州证券关于香江控股不收购南方香江持有的沈阳香江股权之独立财务顾问意见	上网	2009 年 11 月 18 日	www. sse. com. cn
关于控股股东股份质押的公告	《上海证券报》第 B19 版、《中国证券报》第 B01 版	2009 年 11 月 26 日	www. sse. com. cn
关于控股股东股份质押的公告	《上海证券报》第 B11 版、《中国证券报》第 B01 版	2009 年 11 月 27 日	www. sse. com. cn
董事会第二十三次会议决议公告暨召开 2009 年第三次临时股东大会的通知	《上海证券报》第 B17 版、《中国证券报》第 D008 版	2009 年 12 月 1 日	www. sse. com. cn
2009 年度非公开发行股票预案（补充版）	上网	2009 年 12 月 1 日	www. sse. com. cn
2009 年度非公开发行股票预案涉及重大关联交易（补充版）公告	上网	2009 年 12 月 1 日	www. sse. com. cn
香江控股第五届董事会第二十四次会议决议公告暨召开 2009 年第四次临时股东大会的通知	《上海证券报》第 B8 版、《中国证券报》第 D004 版	2009 年 12 月 2 日	www. sse. com. cn
关于全资子公司增城香江房地产有限公司股权信托融资的公告	《上海证券报》第 B8 版、《中国证券报》第 D004 版	2009 年 12 月 2 日	www. sse. com. cn
香江控股 2009 年第二次临时股东大会决议公告	《上海证券报》第 35 版、《中国证券报》第 C008 版	2009 年 12 月 5 日	www. sse. com. cn
2009 年第二次临时股东大会法律意见书	上网	2009 年 12 月 5 日	www. sse. com. cn
2009 年第三次临时股东大会会议决议公告	《上海证券报》第 B24 版、《中国证券报》第 D005 版	2009 年 12 月 18 日	www. sse. com. cn
2009 年第四次临时股东大会会议决议公告	《上海证券报》第 B24 版、《中国证券报》第 D005 版	2009 年 12 月 18 日	www. sse. com. cn
2009 年第三次临时股东大会法律意见书	上网	2009 年 12 月 18 日	www. sse. com. cn
2009 年第四次临时股东大会法律意见书	上网	2009 年 12 月 18 日	www. sse. com. cn

十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经立信大华会计师事务所有限公司注册会计师方建新、康跃华审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一) 审计报告

审计报告

立信大华审字[2010]744 号

深圳香江控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳香江控股股份有限公司（以下简称“香江控股”）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2009 年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、股东权益变动表和合并股东权益变动表以及财务报表附注。

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

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

我们认为，香江控股财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了香江控股 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

立信大华会计师事务所有限公司

中国注册会计师：方建新、康跃华

中国北京

2010 年 3 月 25 日

(二) 财务报表

合并资产负债表
2009 年 12 月 31 日

编制单位:深圳香江控股股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	五(一)	2,443,719,192.77	1,438,356,305.75
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五(二)	9,176,271.63	5,687,901.17
应收票据			
应收账款	五(三)	37,094,843.12	32,277,513.42
预付款项	五(四)	142,404,676.45	128,816,850.68
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	五(五)		1,069,444.41
应收股利			
其他应收款	五(六)	86,507,130.86	306,084,934.51
买入返售金融资产			
存货	五(七)	2,508,952,827.38	2,987,189,185.43
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		5,227,854,942.21	4,899,482,135.37
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	五(八)		50,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	五(九)	10,900,000.00	71,168,533.51
投资性房地产	五(十)	569,091,150.35	133,996,280.34
固定资产	五(十一)	25,639,747.77	26,179,957.54
在建工程	五(十二)	240,708,864.92	145,492,711.53
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五(十三)	34,946,898.54	35,590,301.68
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五(十四)	105,954.47	358,839.87
递延所得税资产	五(十五)	11,294,396.96	14,926,502.24

其他非流动资产			
非流动资产合计		892,687,013.01	477,713,126.71
资产总计		6,120,541,955.22	5,377,195,262.08
流动负债：			
短期借款	五（十七）		313,840,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五（十八）	554,986,180.34	446,433,704.02
预收款项	五（十九）	266,192,151.48	623,017,769.06
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五（二十）	3,176,591.07	1,080,122.09
应交税费	五（二十一）	346,335,769.14	300,199,409.32
应付利息			
应付股利	五（二十二）	13,811,864.60	13,811,864.60
其他应付款	五（二十三）	765,241,451.75	693,887,826.22
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	五（二十四）	163,000,000.00	255,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,112,744,008.38	2,647,770,695.31
非流动负债：			
长期借款	五（二十五）	2,234,000,000.00	1,165,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			25,415,000.00
预计负债			
递延所得税负债		2,782,552.91	2,288,485.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,236,782,552.91	1,192,703,485.00
负债合计		4,349,526,561.29	3,840,474,180.31
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五（二十六）	767,812,619.00	767,812,619.00
资本公积	五（二十	21,952,960.69	21,952,960.69

	七)		
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五(二十八)	92,847,507.30	77,937,754.56
一般风险准备			
未分配利润	五(二十九)	463,280,601.34	222,612,953.15
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,345,893,688.33	1,090,316,287.40
少数股东权益	四(五)	425,121,705.60	446,404,794.37
所有者权益合计		1,771,015,393.93	1,536,721,081.77
负债和所有者权益总计		6,120,541,955.22	5,377,195,262.08

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：董涛 会计机构负责人：邹文红

母公司资产负债表
2009 年 12 月 31 日

编制单位：深圳香江控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		484,109,668.83	215,241,281.88
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		514,000.00	
应收利息			1,069,444.41
应收股利		103,871,020.96	72,493,066.96
其他应收款	十一(一)	362,797,376.47	223,736,144.74
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		120,000,000.00	
流动资产合计		1,071,292,066.26	512,539,937.99
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			333,600,000.00
长期应收款			
长期股权投资	十一(二)	1,350,334,398.66	1,378,234,832.67
投资性房地产			
固定资产		280,367.48	330,298.90
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			

油气资产			
无形资产		38,319.44	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,350,653,085.58	1,712,165,131.57
资产总计		2,421,945,151.84	2,224,705,069.56
流动负债：			
短期借款			322,840,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		34,146.00	
预收款项		15,000,000.00	
应付职工薪酬		205,915.50	8,578.94
应交税费		196,793.85	329,056.33
应付利息			
应付股利			
其他应付款		910,663,052.07	919,090,348.39
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		926,099,907.42	1,242,267,983.66
非流动负债：			
长期借款		340,000,000.00	
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		340,000,000.00	
负债合计		1,266,099,907.42	1,242,267,983.66
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		767,812,619.00	767,812,619.00
资本公积		216,332,361.25	216,332,361.25
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		37,512,489.47	22,602,736.73
一般风险准备			
未分配利润		134,187,774.70	-24,310,631.08
所有者权益（或股东权益） 合计		1,155,845,244.42	982,437,085.90
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		2,421,945,151.84	2,224,705,069.56

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：董涛 会计机构负责人：邹文红

合并利润表
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,167,916,628.10	1,969,979,329.50
其中:营业收入	五(三十)	2,167,916,628.10	1,969,979,329.50
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,664,728,878.07	1,471,495,556.48
其中:营业成本	五(三十)	1,155,773,820.16	887,331,904.24
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五(三十一)	284,134,089.61	336,542,193.13
销售费用		92,866,942.31	96,172,490.18
管理费用		114,048,953.42	127,219,266.33
财务费用	五(三十二)	21,215,560.42	20,758,918.65
资产减值损失	五(三十三)	-3,310,487.85	3,470,783.95
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	五(三十四)	3,488,370.46	-7,135,642.58
投资收益(损失以“—”号填列)	五(三十五)	3,996,808.12	2,024,432.64
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		510,672,928.61	493,372,563.08
加:营业外收入	五(三十六)	16,893,741.01	11,148,533.94
减:营业外支出	五(三十六)	3,879,018.62	4,742,633.35
其中:非流动资产处置损失		117,468.28	
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		523,687,651.00	499,778,463.67
减:所得税费用	五(三十七)	142,440,822.72	146,410,407.84
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		381,246,828.28	353,368,055.83
归属于母公司所有者的净利润		255,577,400.93	210,743,783.71
少数股东损益		125,669,427.35	142,624,272.12
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.33	0.27
(二)稀释每股收益		0.33	0.27

七、其他综合收益			
八、综合收益总额		381,246,828.28	353,368,055.83
归属于母公司所有者的综合收益总额		255,577,400.93	210,743,783.71
归属于少数股东的综合收益总额		125,669,427.35	142,624,272.12

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：董涛 会计机构负责人：邹文红

母公司利润表
2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一(三)		
减：营业成本	十一(三)		
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		23,428,118.82	31,147,472.69
财务费用		24,107,026.79	27,409,077.08
资产减值损失		-73,054.20	90,616.19
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	十一(四)	220,868,949.58	280,906,320.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,492,938.99	177,537.19
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		173,406,858.17	222,259,154.13
加：营业外收入		3,383.96	3,649,357.06
减：营业外支出		2,083.61	900.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		173,408,158.52	225,907,611.19
减：所得税费用			-119,756.09
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		173,408,158.52	226,027,367.28
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.23	0.29
（二）稀释每股收益		0.23	0.29
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		173,408,158.52	226,027,367.28

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：董涛 会计机构负责人：邹文红

合并现金流量表
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,755,970,346.15	1,610,532,983.51
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		3,000,000.00	800,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	五(三十八)1	487,587,490.45	290,346,024.98
经营活动现金流入小计		2,246,557,836.60	1,901,679,008.49
购买商品、接受劳务支付的现金		808,813,360.19	1,449,083,415.43
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		88,541,173.54	93,420,574.51
支付的各项税费		345,661,278.14	330,659,952.57
支付其他与经营活动有关的现金	五(三十八)2	532,639,696.59	403,068,389.91
经营活动现金流出小计		1,775,655,508.46	2,276,232,332.42

经营活动产生的现金流量净额		470,902,328.14	-374,553,323.93
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		185,000,000.00	10,000,000.00
取得投资收益收到的现金		14,383,869.13	1,671,289.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		170,132.00	141,307.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			30,000,000.00
投资活动现金流入小计		199,554,001.13	41,812,597.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		90,458,037.18	141,874,336.77
投资支付的现金			223,564,681.35
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		183,527.50	162,975,690.00
投资活动现金流出小计		90,641,564.68	528,414,708.12
投资活动产生的现金流量净额		108,912,436.45	-486,602,111.03
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			2,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,910,000,000.00	1,079,560,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,910,000,000.00	1,081,560,000.00
偿还债务支付的现金		1,247,340,000.00	206,220,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		226,451,655.40	116,897,497.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		58,800,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			9,266,201.78
筹资活动现金流出小计		1,473,791,655.40	332,383,699.07
筹资活动产生的		436,208,344.60	749,176,300.93

现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,016,023,109.19	-111,979,134.03
加：期初现金及现金等价物余额		1,399,139,189.55	1,511,118,323.58
六、期末现金及现金等价物余额	五（三十八）3	2,415,162,298.74	1,399,139,189.55

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：董涛 会计机构负责人：邹文红

母公司现金流量表

2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		245,921,216.49	355,746,922.01
经营活动现金流入小计		245,921,216.49	355,746,922.01
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		13,879,201.46	21,105,855.77
支付的各项税费		2,770,493.59	2,636,130.03
支付其他与经营活动有关的现金		362,461,180.11	150,992,858.59
经营活动现金流出小计		379,110,875.16	174,734,844.39
经营活动产生的现金流量净额		-133,189,658.67	181,012,077.62
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		428,600,000.00	
取得投资收益收到的现金		130,852,353.12	17,036,664.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			30,000,000.00
投资活动现金流入小计		559,452,353.12	47,036,664.86
购建固定资产、无形		546,140.00	290,704.00

资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		135,000,000.00	242,323,751.35
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		183,527.50	401,730,000.00
投资活动现金流出小计		135,729,667.50	644,344,455.35
投资活动产生的现金流量净额		423,722,685.62	-597,307,790.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		340,000,000.00	437,560,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		340,000,000.00	437,560,000.00
偿还债务支付的现金		322,840,000.00	114,720,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		38,824,640.00	21,466,669.09
支付其他与筹资活动有关的现金			9,217,925.08
筹资活动现金流出小计		361,664,640.00	145,404,594.17
筹资活动产生的现金流量净额		-21,664,640.00	292,155,405.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		268,868,386.95	-124,140,307.04
加：期初现金及现金等价物余额		215,241,281.88	339,381,588.92
六、期末现金及现金等价物余额		484,109,668.83	215,241,281.88

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：董涛 会计机构负责人：邹文红

合并所有者权益变动表
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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

(三) 所有者投入和减少资本									-16,289.49	-16,289.49
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他									-16,289.49	-16,289.49
(四) 利润分配					14,909,752.74		-14,909,752.74		-146,936,226.63	-146,936,226.63
1. 提取盈余公积					14,909,752.74		-14,909,752.74			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配									-146,936,226.63	-146,936,226.63
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										

1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	767,812,619.00	21,952,960.69			92,847,507.30		463,280,601.34		425,121,705.60	1,771,015,393.93

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	386,186,400.00	14,241,100.00			14,190,189.39		99,768,484.74		125,245,324.34	639,631,498.47
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他		405,157,212.08			41,144,828.44		33,968,221.28		297,045,447.70	777,315,709.50
二、本年年初余额	386,186,400.00	419,398,312.08			55,335,017.83		133,736,706.02		422,290,772.04	1,416,947,207.97
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	381,626,219.00	-397,445,351.39			22,602,736.73		88,876,247.13		24,114,022.33	119,773,873.80
(一) 净利润							210,743,783.71		142,624,272.12	353,368,055.83
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							210,743,783.71		142,624,272.12	353,368,055.83
(三) 所有者投	143,339,544.00	-238,587,568.39					-9,245,389.37		-75,733,818.18	-180,227,231.94

入和减少资本									
1.所有者投入资本	143,339,544.00	344,559,066.72							487,898,610.72
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他		-583,146,635.11				-9,245,389.37	-75,733,818.18		-668,125,842.66
(四)利润分配	79,428,892.00				22,602,736.73	-112,622,147.21	-42,776,431.61		-53,366,950.09
1.提取盈余公积					22,602,736.73	-22,602,736.73			
2.提取一般风险准备									
3.对所有者(或股东)的分配	79,428,892.00					-90,019,410.48	-42,776,431.61		-53,366,950.09
4.其他									
(五)所有者权益内部结转	158,857,783.00	-158,857,783.00							
1.资本公积转增资本(或股本)	158,857,783.00	-158,857,783.00							
2.盈余公积转增资本(或股本)									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
(六)专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
四、本期末余额	767,812,619.00	21,952,960.69			77,937,754.56	222,612,953.15	446,404,794.37		1,536,721,081.77

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：董涛 会计机构负责人：邹文红

母公司所有者权益变动表

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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

所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					14,909,752.74		-14,909,752.74	
1. 提取盈余公积					14,909,752.74		-14,909,752.74	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	767,812,619.00	216,332,361.25			37,512,489.47		134,187,774.70	1,155,845,244.42

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	386,186,400.00	14,241,100.00					-137,715,851.15	262,711,648.85
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	386,186,400.00	14,241,100.00					-137,715,851.15	262,711,648.85
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	381,626,219.00	202,091,261.25			22,602,736.73		113,405,220.07	719,725,437.05
(一)净利润							226,027,367.28	226,027,367.28
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							226,027,367.28	226,027,367.28
(三)所有者投入和减少资本	143,339,544.00	360,949,044.25						504,288,588.25
1.所有者投入资本	143,339,544.00	344,559,066.72						487,898,610.72
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他		16,389,977.53						16,389,977.53

(四) 利润分配	79,428,892.00				22,602,736.73		-112,622,147.21	-10,590,518.48
1. 提取盈余公积					22,602,736.73		-22,602,736.73	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配	79,428,892.00						-90,019,410.48	-10,590,518.48
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	158,857,783.00	-158,857,783.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	158,857,783.00	-158,857,783.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	767,812,619.00	216,332,361.25			22,602,736.73		-24,310,631.08	982,437,085.90

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：董涛 会计机构负责人：邹文红

深圳香江控股股份有限公司

二〇〇九年度财务报表附注

一、公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

二、主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

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

(二) 遵循企业会计准则的声明

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

（三）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

1. 同一控制下企业合并

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

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

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

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

2. 非同一控制下的企业合并

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

本公司在购买日对合并成本进行分配。

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

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

（六）合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

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

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

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

（七）现金及现金及现金等价物的确定标准

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

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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

2. 外币财务报表的折算

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

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

（九）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

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

2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

(2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

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

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

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

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

(3) 终止确认部分的账面价值；

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

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

4. 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

(1) 可供出售金融资产的减值准备:

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

(2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值,则将其账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量(不包括尚未发生的信用损失)按原实际利率折现确定,并考虑相关担保物的价值(扣除预计处置费用等)。

实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。

短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小,在确定相关减值损失时,不对其预计未来现金流量进行折现。

对于期末单项金额重大的应收账款、其他应收款单独进行减值测试。单独测试未发生减值的,包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

对于期末单项金额非重大的应收账款、其他应收款,单独进行减值测试,单独测试未发生减值的,包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

单项金额重大是指占应收款项余额 10%以上(含 10%)。

除已单独计提减值准备的应收款项外,公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例:

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

(十一) 存货**1. 存货的分类**

存货分类为:原材料、在产品、产成品、低值易耗品、开发成本和开发产品等。

2. 存货的计价方法

原材料按计划成本计价,出库时分摊材料成本差异调整为实际成本;在产品按定额成本计价;产成品按实际成本计价,出库采用加权平均法;发出的开发产品按分批认定法计价;低值

易耗品采用一次摊销法；年末存货按成本与可变现净值孰低计价。

购入用于开发的土地在取得有关土地使用权证后，记入“开发成本”项目。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入可售物业成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

（十二）长期股权投资

1. 初始投资成本确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）后续计量

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

整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

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

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

（2）损益确认

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

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

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

3. 被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

4. 减值准备计提

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

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

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（十三）投资性房地产

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

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

本公司采用成本模式计量投资性房地产。

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

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

采用成本模式计量的土地使用权，采用直线法，按土地使用权的使用年限进行摊销。

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

（十四）固定资产

1. 固定资产确认条件

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

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

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

2. 各类固定资产的折旧方法

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

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

3. 固定资产的减值准备计提

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

（十五）在建工程

1. 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

(十六) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化:

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

(2) 借款费用已经发生;

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时,借款费用停止资本化。

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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前,予以资本化。

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

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

(十七) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量;

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

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

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

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

资产类别	使用年限	年摊销率(%)
软件	3—5年	20-33.33

土地使用权按土地使用权证规定的使用年限进行摊销。

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

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况:

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

- (1) 专利权法律有规定的从法律,合同有规定的从合同,两者都没有规定的按 5 年摊销;
- (2) 商标权法律有规定的从法律,合同有规定的从合同,两者都没有规定的按 5 年摊销;
- (3) 非专利技术法律有规定的从法律,合同有规定的从合同,两者都没有规定的按 5 年摊销;

(4) 土地使用权按购置使用年限的规定摊销；

(5) 采矿权按经评估的可采资源储量年限平均摊销。

对于无形资产的使用寿命按照下述程序进行判断：

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

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

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

每年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

4. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，年末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每年末进行减值测试。

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

5. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

6. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

(十八) 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2. 摊销年限

长期待摊费用的摊销期按受益期确定。

(十九) 预计负债

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

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十) 收入

- 1. 商品销售收入:**企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；企业既没有保

留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

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

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

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

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

（二十一）政府补助

1. 类型

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

2. 会计处理方法

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

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

（二十二）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

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

2. 确认递延所得税负债的依据

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

(二十三) 主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期主要会计政策未变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

(二十四) 前期会计差错更正

1. 追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期会计差错。

2. 未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

三、税项

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

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

本公司、深圳千本建筑工程有限公司（以下简称“千本建筑”）注册于深圳，企业所得税税率为 20%，上年为 18%。其他子公司本年和上年企业所得税税率均为 25%。

四、企业合并及合并财务报表

(一) 重要子公司情况

1. 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

单位：万元

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司年末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表
聊城香江光彩大市场有限公司（“聊城香江”）	全资子公司	聊城	房地产	5,000.00	房地产开发	9,729.14	---	100%	100%	是
景德镇市香江商贸有限公司（“景德镇香江”）	全资子公司	景德镇	房地产	3,100.00	陶瓷、建材、尾房销售；房屋租赁；仓储	2,678.34	---	100%	100%	是
郑州郑东置业有限公司（“郑州置业”）	全资子公司	郑州	房地产	8,000.00	房地产开发；国内贸易；仓储；房屋及商铺租赁	17,380.25	---	100%	100%	是
洛阳百年置业有限公司（“洛阳百年”）	全资子公司	洛阳	房地产	1,000.00	市场开办、仓储、国内贸易；房地产开发	1,345.47	---	100%	100%	是
进贤香江商业中心有限公司（“进贤香江”）	全资子公司	进贤	房地产	6,000.00	房地产开发、物业管理，国内贸易、市场开办、仓储、商品批发、商务会展，休闲广场，餐饮、娱乐	6,904.37	---	100%	100%	是
随州香江商贸有限公司（“随州香江”）	全资子公司	随州	房地产	3,000.00	房地产开发；物业管理；国内贸易	4,250.16	---	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
临沂陆江物业管理有限公司（“临沂物业”）	控股子公司的子公司	临沂	物业管理	50.00	物业管理、咨询、室内装饰、装修、房屋租赁及各类物业的维修、设备保养和配套综合服务	50.00	---	100%	100%	是
南昌香江商贸有限公司（“南昌商贸”）	全资子公司	南昌	房地产	5,000.00	房地产开发及物业管理；会展策划及服务；国内贸易	7,524.65	---	100%	100%	是
武汉金海马置业有限公司（“武汉置业”）	控股子公司	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	6,160.24	---	70%	70%	是

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司年末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表
武汉广发物业管理有限公司（“武汉物业”）	控股子公司的子公司	武汉	物业管理	50.00	建材家居市场物业管理	50.00	---	100%	100%	是
广州番禺锦江房地产有限公司（“番禺锦江”）	控股子公司	广州	房地产	25,505.71	房地产开发与经营	26,555.96	---	51%	51%	是
广州市番禺锦绣香江幼儿园（“番禺幼儿园”）	控股子公司的子公司	广州	教育	3.00	学前教育	3.00	---	100%	100%	是
广州大瀑布旅游开发有限公司（“广州大瀑布”）	控股子公司的子公司	广州	旅游开发	5,000.00	旅游景区的总体开发、经营、管理以及景区类配套设施的管理	4,500.00	---	90%	90%	是
广州翡翠绿洲房地产代理有限公司（“广州绿洲”）*1	全资子公司的子公司	广州	代理	50.00	房地产代理、策划；物业管理	25.50	---	51%	51%	是
广州市锦绣香江俱乐部有限公司（“番禺俱乐部”）	控股子公司的子公司	广州	会所	150.00	西餐、旅业	135.00	---	90%	90%	是
增城香江房地产有限公司（“增城香江”）	全资子公司	广州	房地产	12,000.00	三级房地产开发经营	24,131.97	---	100%	100%	是
增城小楼香江农贸发展有限公司（“增城小楼”）	全资子公司的子公司	广州	批发零售	100.00	批发、零售：农副产品（粮油除外）	56.96	---	56.96%	56.96%	是
保定香江好天地房地产开发有限公司（“保定香江”）	全资子公司	保定	房地产	1,000.00	房地产开发经营；信息咨询，仓储服务	395.69	---	100%	100%	是
成都香江家具产业投资发展有限公司（“成都香江”）	全资子公司	成都	房地产	5,000.00	工业园区基础设施开发建设；房地产开发经营；场地租赁；物业管理	4,549.61	---	100%	100%	是
聊城民生物业管理有限公司（“聊城物业”）	全资子公司的子公司	聊城	物业管理	50.00	住宅、商铺物业出租管理；国内贸易、国内商业、物资供销业、信息咨询；会展；仓储业务；开办市场	---	---	100%	100%	是
景德镇市民生物业管理有限公司（“景德镇物业”）	全资子公司的子公司	景德镇	物业管理	50.00	物业服务，房屋出租	56.92	---	100%	100%	是
景德镇家福特建材有限公司（“景德镇家福特”）	全资子公司的子公司	景德镇	建材	200.00	建筑及装饰材料、五金、家用电器、家具、居家装饰用品、园艺产品及设备的销售；房屋租赁；材料配送、维修服务；企业营销策划	174.10	---	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

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司年末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表
随州民生物业管理有限公司(“随州物业”)	全资子公司的子公司	随州	物业管理	50.00	住宅、商铺、物业出租、管理	45.09	---	100%	100%	是
长春市广发物业管理有限公司(“长春物业”)	全资子公司的子公司	长春	物业管理	50.00	物业管理, 广告设计、代理发布制作	34.91	---	100%	100%	是
新乡市民生物业管理有限公司(“新乡物业”)	全资子公司的子公司	新乡	物业管理	50.00	物业管理服务, 企业管理咨询	25.79	---	100%	100%	是
南昌民生物业管理有限公司(“南昌物业”)	全资子公司的子公司	南昌	物业管理	50.00	物业管理	44.15	---	100%	100%	是
广州增城香江物业管理有限公司(“增城物业”)	全资子公司的子公司	广州	物业管理	500.00	物业管理、物业租赁服务; 室内外装修、装饰工程; 企业管理咨询; 经营停车场	---	---	100%	100%	是
广州市翡翠轩俱乐部有限公司(“翡翠轩俱乐部”)	全资子公司的子公司	广州	服务业	100.00	制售中餐、休闲健身娱乐活动服务	---	---	100%	100%	是
广州锦绣香江物业管理有限公司(“锦江物业”)	控股子公司	广州	物业管理	500.00	物业管理、建筑装饰装修工程设计与施工、房地产中介服务、经营游泳场	290.80	---	51%	51%	是
广州金爵装饰工程有限公司(“金爵装饰”)*2	全资子公司的子公司	广州	装修	200.00	建筑装饰装修工程设计与施工	2,263.19	---	51%	51%	是
深圳千本建筑工程有限公司(“千本建筑”)	全资子公司	深圳	建筑业	600.00	建筑工程施工、建筑装修装饰工程	544.27	---	100%	100%	是

本年无新增通过同一控制下的企业合并取得的子公司。

*1: 2009年7月, 本公司的控股子公司番禺锦江将其持有的广州绿洲51%的股权以人民币25.50万元转让给本公司的全资子公司增城香江。

*2: 2009年9月, 本公司将持有的金爵装饰51%的股权以人民币102.00万元转让给本公司的全资子公司增城香江。

2. 非企业合并方式取得的子公司

单位：万元

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司年末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表
恩平市锦江新城置业有限公司 （“恩平置业”）	控股子公司	恩平	房地产	3,000.00	房地产开发，物业出租管理	2,700.00	---	90%	90%	是
广州市通悦投资有限公司 （“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	3,000.00	许可经营范围：无一般经营范围： 房地产开发销售、物业管理	3,000.00	---	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 （“成都锦江”）	控股子公司的子公司	成都	房地产	3,000.00	房地产开发经营；物业管理；展示、展览服务	3,000.00	---	100%	100%	是
成都龙城香江房地产开发有限公司 （“成都龙城”）*1	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”）*2	全资子公司	武汉	房地产	3,000.00	房地产开发；商品房销售；物业管理、房屋租赁	3,000.00	---	100%	100%	是
保定广发物业管理有限公司 （“保定物业”）*3	控股子公司的子公司	保定	物业管理	50.00	物业管理	50.00	---	100%	100%	是

本年新增非企业合并方式取得的子公司共 3 家。

*1 成都龙城 2009 年由本公司和本公司的全资子公司增城香江各出资 2,500.00 万元设立，各持有 50% 的股权，合计持有 100% 的股权。

*2 武汉香江 2009 年由本公司出资 3,000.00 万元设立，持有 100% 的股权。

*3 保定物业 2009 年由本公司的全资子公司保定香江出资 50.00 万元设立，持有 100% 股权。

（二）合并范围发生变更的说明

1.本年与上年相比，新增合并单位共 3 家，系本年通过非企业合并方式设立的 3 家子公司成都龙城、武汉香江和保定物业。

2.本年与上年相比，无减少合并单位。

（三）重要子公司的少数股东权益

单位：元

项目	年末余额	年初余额
临沂商贸	28,183,664.22	23,682,259.56
武汉置业	40,650,687.57	39,035,670.97
番禺锦江	291,087,909.69	329,182,871.18
广州大瀑布	3,702,010.76	4,559,494.23
广州绿洲	892,849.79	---
锦江物业	4,339,544.32	2,793,953.25
金爵装饰	53,053,264.06	45,424,048.98
恩平置业	3,211,775.19	1,726,496.20
合计	425,121,705.60	446,404,794.37

五、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一）货币资金

项目	年末余额			年初余额		
	原币金额	折算率	折人民币	原币金额	折算率	折人民币
现金						
人民币	773,539.65	1.0000	773,539.65	3,564,945.99	1.0000	3,564,945.99
银行存款						
人民币	2,414,388,759.09	1.0000	2,414,388,759.09	1,395,574,243.56	1.0000	1,395,574,243.56
其他货币资金						
人民币	28,556,894.03	1.0000	28,556,894.03	39,217,116.20	1.0000	39,217,116.20
合计			2,443,719,192.77			1,438,356,305.75

*其他货币资金系按揭、工程保证金。

货币资金年末余额比年初数增加 1,005,362,887.02 元，增加比例为 69.90%，增加原因为：公司本期增加银行融资及销售增长所致。

(二) 交易性金融资产

项目	年末公允价值	年初公允价值
指定为以公允价值计量且其变动计入本年损益的金融资产	9,176,271.63	5,687,901.17
合计	9,176,271.63	5,687,901.17

交易性金融资产年末余额比年初余额增加 3,488,370.46 元，增加比例为 61.33%，增加原因主要为：基金市值回升。

(三) 应收账款

1. 应收账款构成

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%
1年以内(含1年)	34,759,876.43	83.87	2,208,487.92	6.35	14,353,478.45	41.31	809,685.81	5.64
1年至2年(含2年)	2,343,609.00	5.65	981,718.20	41.89	11,002,258.40	31.67	765,676.17	6.96
2年至3年(含3年)	1,444,705.00	3.49	989,082.30	68.46	2,111,869.00	6.08	126,712.14	6.00
3年至4年(含4年)	962,964.35	2.32	57,777.86	6.00	5,983,901.60	17.22	359,034.10	6.00
4年至5年(含5年)	1,936,973.00	4.67	116,218.38	6.00	1,293,225.00	3.72	406,110.81	31.40
合计	41,448,127.78	100.00	4,353,284.66	10.50	34,744,732.45	100.00	2,467,219.03	7.10

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%
单项金额重大的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	2,899,937.35	7.00	173,996.24	6.00	7,277,126.60	20.94	765,144.91	10.51
其他不重大应收账款	38,548,190.43	93.00	4,179,288.42	10.84	27,467,605.85	79.06	1,702,074.12	6.20
合计	41,448,127.78	100.00	4,353,284.66	10.50	34,744,732.45	100.00	2,467,219.03	7.10

2. 应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销	
2008年	2,534,573.36	---	67,354.33	---	2,467,219.03
2009年	2,467,219.03	3,125,458.83	1,239,393.20	---	4,353,284.66

3. 年末单项金额重大或虽不重大但单独计提减值准备的应收款项明细如下：

债务人名称	金额	计提坏账准备金额	全额计提坏账准备原因
郑州集美家具有限公司	1,860,000.00	1,860,000.00	该应收款项系本公司全资子公司郑州置业对该公司的应收租金，由于该公司已倒闭，虽已提请诉讼并已胜诉，但预计该笔款项已无法收回。

4. 年末无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款。
5. 年末无以前年度已全额或大比例计提坏账准备，本年又全额或部分收回的应收账款。
6. 本年未发生核销的应收账款。
7. 年末应收账款中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
8. 年末应收关联方账款金额 9,622,975.59 元，详见六、（二）、7。
9. 年末应收账款中欠款金额前五名

债务人名称	与本公司关系	欠款金额	账龄	占应收账款总额的比例
深圳市香江家居有限公司	关联方	6,573,391.00	1年以内	15.86%
深圳市金海马实业股份有限公司	关联方	2,261,827.26	1年以内	5.46%
郑州集美家具有限公司	租赁客户	1,860,000.00	1年以内	4.49%
王红艳	销售客户	1,000,000.00	1年以内	2.41%
郑春兴	销售客户	934,000.00	1年以内	2.25%

（四）预付款项

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	占总额比例%	金额	占总额比例%
1年以内(含1年)	140,695,862.69	98.80	121,933,842.91	94.66
1至2年(含2年)	882,523.26	0.62	4,747,155.71	3.68
2至3年(含3年)	438,010.46	0.31	214,180.43	0.17
3年以上	388,280.04	0.27	1,921,671.63	1.49
合计	142,404,676.45	100.00	128,816,850.68	100.00

- 1、年末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。
- 2、一年以上账龄的预付款项，主要系尚未结算的工程款。

占预付款项总额 10%以上（含 10%）项目的具体内容如下：

欠款单位	金额	性质
成都家具产业园区管理委员会	79,279,449.87	预付拆迁款
中国建设银行股份有限公司广州番禺支行*	19,920,000.00	待摊财务顾问费

*详见其他重要事项，十、（2）。

（五）其他应收款

- 1、其他应收款构成

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%
1年以内(含1年)	63,754,039.27	72.14	865,907.37	1.36	189,141,063.84	61.27	949,144.89	0.50
1至2年(含2年)	7,165,834.46	8.11	413,992.19	5.78	104,750,084.97	33.93	777,975.31	0.74
2至3年(含3年)	15,435,647.48	17.47	426,486.80	2.76	1,945,578.94	0.63	116,725.14	6.00
3至4年(含4年)	1,988,744.49	2.25	144,615.82	7.27	533,044.49	0.17	9,842.68	1.85
4至5年(含5年)	14,752.49	0.01	885.15	6.00	12,354,422.47	4.00	785,572.18	6.36
5年以上	18,327.63	0.02	18,327.63	100.00	---	---	---	---
合计	88,377,345.82	100.00	1,870,214.96	2.12	308,724,194.71	100.00	2,639,260.20	0.85

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%
单项金额重大的应收账款	60,000,000.00	67.89	---	---	261,266,226.63	84.63	---	---
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	2,021,824.61	2.29	163,828.60	8.10	12,887,466.97	4.17	773,248.02	6.00
其他不重大应收账款	26,355,521.21	29.82	1,706,386.36	6.47	34,570,501.11	11.20	1,866,012.18	5.40
合计	88,377,345.82	100.00	1,870,214.96	2.12	308,724,194.71	100.00	2,639,260.20	0.85

2、其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销	
2008年	3,461,621.92	---	822,361.72	---	2,639,260.20
2009年	2,639,260.20	306,956.46	1,076,001.70	---	1,870,214.96

3、期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

其他应收款内容	款项内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例(%)	理由
株洲市土地储备中心	土地保证金	30,000,000.00	---	---	收回有保障，未计提坏账准备
湖北省葛店经济技术开发区财政金融局	土地保证金	30,000,000.00	---	---	收回有保障，未计提坏账准备
合计		60,000,000.00			

4、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款：

风险类别	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备比例(%)	坏账准备	账面余额	坏账准备比例(%)	坏账准备
3至4年(含4年)	1,988,744.49	7.27	144,615.82	533,044.49	---	---
4至5年(含5年)	14,752.49	6.00	885.15	12,354,422.46	6.26	773,248.02
5年以上	18,327.63	100.00	18,327.63	---	---	---
合计	2,021,824.61	8.10	163,828.60	12,887,466.97	6.00	773,248.02

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

6、本年无实际核销的其他应收款。

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

8、年末无其他应收关联方欠款。

9、年末其他应收款中欠款金额前五名

债务人名称	性质或内容	欠款金额	账龄	占其他应收款总额的比例%
株洲市土地储备中心	土地保证金	30,000,000.00	1年以内	33.95
湖北省葛店经济技术开发区财政金融局	土地保证金	30,000,000.00	1年以内	33.95
大封门林场	往来款	3,120,000.00	2至3年	3.53
增城香江学校	往来款	2,137,437.69	0至2年	2.42
郑州市财政局	人防易地建设费	2,096,673.00	1年以内	2.37

10. 其他应收款年末余额比年初余额减少 220,346,848.89 元，减少比例为 71.37%，减少原因为：天津华运归还 1.7 亿元往来款，番禺锦江少数股东归还借款 8,814 万元。

（六）应收利息

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
账龄一年以内的应收利息	1,069,444.41	13,761,472.50	14,830,916.91	---
其中：天津华运	---	13,761,472.50	13,761,472.50	---
合计	1,069,444.41	13,761,472.50	14,830,916.91	---

应收利息年末余额比年初余额减少 1,069,444.41 元，减少比例为 100%，减少原因为：临沂商贸委贷利息收回所致。

（七）存货及存货跌价准备

1、存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产项目：						
开发成本	1,333,054,894.69	---	1,333,054,894.69	1,670,520,260.27	4,360,500.00	1,666,159,760.27
开发产品	1,110,265,981.29	---	1,110,265,981.29	1,237,285,840.62	---	1,237,285,840.62
一级土地开发成本	59,114,491.20	---	59,114,491.20	80,231,336.17	---	80,231,336.17
小计	2,502,435,367.18	---	2,502,435,367.18	2,988,037,437.06	4,360,500.00	2,983,676,937.06

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
非房地产项目:						
原材料	6,375,216.86	---	6,375,216.86	3,512,248.37	---	3,512,248.37
低值易耗品	142,243.34		142,243.34	---	---	---
小计	6,517,460.20	---	6,517,460.20	3,512,248.37	---	3,512,248.37
合计	2,508,952,827.38	---	2,508,952,827.38	2,991,549,685.43	4,360,500.00	2,987,189,185.43

(1) 开发成本

项目	开工时间	(预计)完工时间	预计总投资	年末余额	年初余额
待开发土地				648,970,211.81	635,089,556.63
郑东建材家居城 C14 区	2006.08	已完工	已完工	---	45,426,332.57
郑东建材家居城 E1\E3 区	2009.08	2011.04		30,458,194.10	---
长春东北亚国际采购中心 B 区	2007.10	已完工	已完工	---	88,358,812.14
恩平锦绣香江花园(一期)	2008.01	2010.06	4.21 亿	177,317,058.29	208,012,150.76
临沂时代华庭	2007.03	已完工	已完工	---	29,582,830.81
临沂香江大厦	2008.01	2010.06	0.38 亿	75,090,410.88	54,249,653.02
番禺山水华府二期	2007.03	2010.11	11.55 亿	156,514,193.63	249,470,905.01
增城翡翠绿洲三期、四期	2006.09	已完工	已完工	---	285,580,198.46
增城翡翠绿洲八期及公共配套	2009.08	2010.12	3.15 亿	244,704,825.98	---
保定香江	2008.05	已完工	已完工	---	74,749,820.87
合计				1,333,054,894.69	1,670,520,260.27

(2) 开发产品

项目名称	完工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
聊城光彩大市场	2002.12-2004.06	81,760,036.06	---	48,578,919.85	33,181,116.21
景德镇中国陶瓷城	2004.08	26,857,846.32	4,399,999.96	11,343,323.57	19,914,522.71
郑州郑东建材家居城	2005.12-2009.06	68,049,728.20	52,430,247.57	13,019,380.86	107,460,594.91
洛阳百年家居城	2005.03	27,776,299.27	136,023.87	6,539,313.46	21,373,009.68
随州商贸中心	2004.06	15,853,580.21	---	1,558,560.87	14,295,019.34
进贤香江商业中心	2004.03-2007.06	25,119,037.37	4,338,273.07	14,212,579.66	15,244,730.78
长春东北亚国际采购中心 A 区、B 区	2009.09	18,961,017.01	185,858,022.26	150,856,485.37	53,962,553.90
南昌香江家居建材城	2003.12	7,602,722.80	4,538,945.70	5,073,946.07	7,067,722.43
新乡光彩大市场 B、C 区	2006.12-2007.12	125,830,018.73	---	77,487,616.08	48,342,402.65

项目名称	完工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
临沂香江五金机电城和汽车用品城	2005.07-2006.12	84,286,345.52	2,232,679.00	44,497,455.94	42,021,568.58
番禺锦江别墅和华府一期、二期洋房	2002.01-2008.12	366,829,055.05	242,164,550.56	374,815,421.67	234,178,183.94
增城翡翠绿洲别墅和一至4期洋房	2003.12-2009.12	130,151,592.81	589,032,199.70	397,304,261.85	321,879,530.66
保定香江好天地商业广场	2009.12	---	149,418,570.69	62,035,993.26	87,382,577.43
武汉华中建材家居采购中心	2008.05	258,208,561.27	18,361,446.73	240,417,225.63	36,152,782.37
恩平锦绣香江花园(一期)	2009.03-2009.06	---	116,822,000.67	61,073,550.32	55,748,450.35
临沂时代华庭	2009.05	---	47,055,573.86	34,994,358.51	12,061,215.35
合计		1,237,285,840.62	1,416,788,533.64	1,543,808,392.97	1,110,265,981.29

(3) 一级土地开发成本

项目	开工时间	(预计)完工时间	年末余额	年初余额
成都家具产业园	2007.10	2010.12	59,114,491.20	80,231,336.17
合计			59,114,491.20	80,231,336.17

2、存货减值准备

存货种类	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
拟开发土地-随州香江	4,360,500.00	---	4,360,500.00	---	---
合计	4,360,500.00	---	4,360,500.00	---	---

上年计提的随州香江待开发土地存货减值准备系因该地块被随州市人民政府收回并注销土地权使用证。2009年随州香江同随州政府就该事项达成和解协议，该和解协议约定在随州香江补交土地款及配套规费后重发土地权使用证。2009年公司与随州市兴达置业有限责任公司（以下简称“兴达置业”）签订股权转让协议，兴达置业负责补交该和解协议要求补交的土地款及配套规费，故该宗土地的减值因素已消除，予以转回。截止报告日，相关股权转让已完成，详见资产负债表日后事项九、（一）、3。

期末存货项目的可变现净值不低于其账面成本，故未计提存货跌价准备。

3、计入期末存货余额的借款费用资本化金额

存货项目名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额	本年资本化率
			本年转入营业成本	其他减少		
郑州郑东建材家居城	17,825,486.87	21,115,237.50	3,821,139.96	---	35,119,584.41	7.83%
长春东北亚国际采购中心	10,839,660.84	11,782,000.00	---	16,121,992.51	6,499,668.33	7.74%
存货项目名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额	本年资本化率
			本年转入营业成本	其他减少		
新乡光彩大市场	13,338,351.80	7,024,446.30	---	---	20,362,798.10	6.70%
增城翡翠绿洲别墅及洋房1-4期及8期	56,864,133.82	31,143,363.23	48,618,661.90	---	39,388,835.15	6.00%
番禺锦江别墅和华府一期、二期洋房	18,833,499.88	17,718,751.73	25,098,083.79	---	11,454,167.82	6.89%
武汉华中建材家居采购中心	649,781.10	---	18,711.29	539,249.93	91,819.88	---
恩平锦绣香江花园一期	5,373,666.67	10,211,793.66	3,236,086.36	---	12,349,373.97	9.56%
时代华庭、香江大厦	4,619,784.74	3,437,622.22	2,279,905.71	---	5,777,501.25	12.82%
保定好天地商业广场	3,628,463.11	779,023.56	714,582.61	1,115,329.24	2,577,574.82	13.21%
进贤香江商业中心	2,618,852.60	---	1,263,545.47	---	1,355,307.13	7.47%
合计	134,591,681.43	103,212,238.20	85,050,717.09	17,776,571.68	134,976,630.86	

4、存货年末抵押情况见一年内到期的非流动负债和长期借款。

(八) 持有至到期投资

项目	年末余额		年初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
信托资金	---	---	50,000,000.00	---
合计	---	---	50,000,000.00	---

持有至到期投资年末余额比年初余额减少 50,000,000.00 元，减少比例为 100.00%，减少原因为：收回信托资金。

(九) 长期股权投资

项目	年末数		年初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
按权益法核算的长期股权投资				
合营企业	---	---	60,268,533.51	---
小计	---	---	60,268,533.51	---
按成本法核算的长期股权投资				
其他	10,900,000.00	---	10,900,000.00	---
小计	10,900,000.00	---	10,900,000.00	---
合计	10,900,000.00	---	71,168,533.51	---

1. 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	年初余额	本年权益增减额		年末余额
			合计	其中：分回现金红利	
合营企业	---				
天津华运*	---	60,268,533.51	(60,268,533.51)	---	---
合计	---	60,268,533.51	(60,268,533.51)	---	---

* 2009年9月本公司将持有的天津华运50%的股权转让给重庆市中科建设集团有限公司，转让价款人民币5,000.00万元，确认转让损失人民币10,158,382.75元，详见其他重要事项十、(1)。

2. 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	年初余额	本年增减变动	年末余额	本年分回的现金红利
广州大丰门旅游景区开发有限公司(“大丰门旅游”)*	400,000.00	400,000.00	---	400,000.00	---
广州国际商品展览城股份有限公司(“广州会展”**)	10,500,000.00	10,500,000.00	---	10,500,000.00	---
合计	10,900,000.00	10,900,000.00	---	10,900,000.00	---

*大封门旅游系全资子公司增城香江参股20%的投资企业。

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

3. 截止报告期末上述长期股权投资不存在可收回金额低于账面价值的情形，故未计提减值准备。

4. 长期股权投资年末余额比年初余额减少 60,268,533.51 元，减少比例 84.68%，原因为本期转让了合营公司天津华运的股权。

(十) 投资性房地产

项 目	年初余额	本年增加额			本年减少额		年末余额
		购 置	自用房地产或存货转入	本年折旧或摊销	处 置	转为自用房地产或存货	
1. 原价合计	146,353,003.69	---	446,553,654.56	---	---	4,712,253.53	588,194,404.72
(1) 房屋、建筑物	95,063,885.94	---	424,674,551.47	---	---	4,712,253.53	515,026,183.88
(2) 土地使用权	51,289,117.75	---	21,879,103.09	---	---	---	73,168,220.84
2. 累计折旧或累计摊销合计	12,356,723.35	---	---	7,780,473.47	---	1,033,942.45	19,103,254.37
(1) 房屋、建筑物	8,956,024.40	---	---	6,322,502.53	---	1,033,942.45	14,244,584.48
(2) 土地使用权	3,400,698.95	---	---	1,457,970.94	---	---	4,858,669.89
3. 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	---	---	---	---	---	---	---
4. 投资性房地产账面价值合计	133,996,280.34	---	438,773,181.09	---	---	3,678,311.08	569,091,150.35
(1) 房屋、建筑物	86,107,861.54	---	418,352,048.94	---	---	3,678,311.08	500,781,599.40
(2) 土地使用权	47,888,418.80	---	20,421,132.15	---	---	---	68,309,550.95

为取得银行借款，本公司投资性房地产已抵押，详见注释（二十四）一年内到期的非流动负债。

投资性房地产年末余额比年初余额增加 441,841,401.03 元，增加比例为 301.90%，增加原因为：存货转入增加。

(十一) 固定资产及累计折旧

1. 固定资产原价

类别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
房屋及建筑物	4,538,945.70	8,698,643.67	4,538,945.70	8,698,643.67
机器设备	895,738.00	481,770.00	---	1,377,508.00
运输设备	49,709,268.82	629,478.00	2,598,929.00	47,739,817.82
电子设备及其他设备	12,460,528.09	1,059,717.70	331,985.85	13,188,259.94
合计	67,604,480.61	10,869,609.37	7,469,860.55	71,004,229.43

本年增加额中房屋建筑物系由存货转为固定资产，无在建工程转入。

本期减少额中房屋建筑物系由固定资产转为存货，其他系处置固定资产所致。

年末无抵押或担保的固定资产。

2. 累计折旧

类别	年初余额	本年增加	本年提取	本年减少	年末余额
房屋及建筑物	73,954.65	---	502,397.04	369,776.25	206,575.44
机器设备	566,672.73	---	102,582.74	---	669,255.47
运输设备	33,018,627.02	---	4,740,556.58	2,436,892.16	35,322,291.44
电子设备及其他设备	7,765,268.67	---	1,709,534.41	308,443.77	9,166,359.31
合计	41,424,523.07	---	7,055,070.77	3,115,112.18	45,364,481.66

3. 固定资产净值

类别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
房屋及建筑物	4,464,991.05	8,698,643.67	4,671,566.49	8,492,068.23
机器设备	329,065.27	481,770.00	102,582.74	708,252.53
运输设备	16,690,641.80	629,478.00	4,902,593.42	12,417,526.38
电子设备及其他设备	4,695,259.42	1,059,717.70	1,733,076.49	4,021,900.63
合计	26,179,957.54	10,869,609.37	11,409,819.14	25,639,747.77

4. 期末不存在可变现净值低于账面价值的情况，无需计提减值准备。

(十二) 在建工程

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
温泉酒店项目	240,708,864.92	---	240,708,864.92	145,492,711.53	---	145,492,711.53
合计	240,708,864.92	---	240,708,864.92	145,492,711.53	---	145,492,711.53

1. 在建工程项目变动情况

工程项目名称	预算数	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额	工程进度	资金来源	工程投入占 预算比例
				转入固定资产	其他减少				
温泉酒店项目	294,715,291.28	145,492,711.53	95,216,153.39	---	---	240,708,864.92	90%	自筹	82%
合计		145,492,711.53	95,216,153.39	---	---	240,708,864.92			

2. 计入工程成本的借款费用资本化金额

工程项目名称	年初余额	本年增加	本年转入固定资产额	其他减少	年末余额	本年确定资本化金额的资本化率
温泉酒店项目	---	168,000.00	---	---	168,000.00	0.48%
合计	---	168,000.00	---	---	168,000.00	

3. 期末不存在可变现净值低于账面价值的情况，无需计提减值准备。

4. 在建工程年末余额比年初余额增加 95,216,153.39 元，增加比例为 65.44%，增加原因为广州大瀑布建造温泉酒店项目工程支出增加。

(十三) 无形资产

无形资产情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	剩余摊销期限(月)	取得方式
一、原价合计	36,151,939.00	487,198.00	---	36,639,137.00		
软件	878,698.00	162,650.00	---	1,041,348.00	19-36	外购
土地使用权	35,273,241.00	324,548.00	---	35,597,789.00	436	外购
二、累计摊销额	561,637.32	1,130,601.14	---	1,692,238.46		
软件	561,637.32	177,088.93	---	738,726.25		
土地使用权	---	953,512.21	---	953,512.21		
三、无形资产账面价值合计	35,590,301.68			34,946,898.54		
软件	317,060.68			302,621.75		
土地使用权	35,273,241.00			34,644,276.79		

其中：土地使用权情况如下：

名称	取得方式	原始成本	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
增国用（2005） 第 B0700009 号	出让	11,504,548.04	11,399,660.12	104,887.92	308,157.54	11,196,390.50
增国用（2005） 第 B0700010 号	出让	11,507,403.45	11,402,489.50	104,913.95	308,234.02	11,199,169.43
增国用（2005） 第 B0700011 号	出让	12,585,837.51	12,471,091.38	114,746.13	337,120.65	12,248,716.86
合计		35,597,789.00	35,273,241.00	324,548.00	953,512.21	34,644,276.79

注：该三块地系在建工程温泉酒店项目对应的土地使用权。

期末不存在可变现净值低于账面价值的情况，无需计提减值准备。

(十四) 长期待摊费用

项目	原始发生额	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额	剩余摊销期限(月)
装修费	385,867.39	358,839.87	---	252,885.40	---	105,954.47	18-24
合计	385,867.39	358,839.87	---	252,885.40	---	105,954.47	

(十五) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 已确认的递延所得税资产

项目	年末余额	年初余额	内容
递延所得税资产			
坏账准备产生的递延所得税资产	1,721,809.41	1,563,259.22	计提坏账准备
可弥补亏损产生的递延所得税资产	---	914,608.87	可弥补亏损

项目	年末余额	年初余额	内容
政府补助产生的递延所得税资产	6,847,510.03	---	人防工程补助
公允价值变动产生的递延所得税资产	---	378,024.71	交易性金融资产公允价值变动
内部交易未实现利润产生的递延所得税资产	2,725,077.52	12,070,609.44	金爵装饰为番禺锦江提供装修工程、千本建筑为增城香江提供建筑工程
合计	11,294,396.96	14,926,502.24	
递延所得税负债			
公允价值变动产生的递延所得税负债	494,067.91	---	交易性金融资产公允价值变动
坏账准备产生的递延所得税资产	---	---	
资本公积产生的递延所得税负债	2,288,485.00	2,288,485.00	收购负资产收到的补价
合计	2,782,552.91	2,288,485.00	

引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异金额：

项 目	暂时性差异金额
坏账准备	6,223,499.62
政府补助	27,390,040.14
资本公积产生的	(9,153,940.00)
公允价值变动产生	(3,488,370.46)
内部交易未实现利润	10,900,310.08
合 计	31,871,539.38

2、年末无未确认递延所得税资产的项目。

(十六) 资产减值准备

项目	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销	
坏账准备	5,106,479.23	3,432,415.29	2,315,394.90	---	6,223,499.62
存货跌价准备	4,360,500.00	---	4,360,500.00	---	---
合计	9,466,979.23	3,432,415.29	6,675,894.90	---	6,223,499.62

(十七) 短期借款

1. 短期借款

借款条件	年末余额	年初余额
质押借款	---	313,840,000.00
合计	---	313,840,000.00

2. 短期借款年末余额比年初余额减少 313,840,000.00 元, 减少比例为 100%, 减少原因为: 公司归还借款。

(十八) 应付账款

帐龄	年末余额		年初余额	
	金额	占总额比例%	金额	占总额比例%
一年以内(含一年)	499,961,956.10	90.09	392,481,384.22	87.91
一至二年(含二年)	42,190,359.07	7.60	44,715,941.01	10.02
二到三年(含三年)	6,511,656.05	1.17	7,974,614.32	1.79
三年以上	6,322,209.12	1.14	1,261,764.47	0.28
合计	554,986,180.34	100.00	446,433,704.02	100.00

1、年末余额中无欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

2、年末余额中无关联方款项。

3、应付账款年末余额比年初余额增加 108,552,476.32 元, 增加比例为 24.32%, 增加原因为: 应付工程款增加。

(十九) 预收款项

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内(含一年)	203,229,134.39	76.34	600,328,249.17	96.35
一至二年(含二年)	60,772,425.09	22.83	7,387,652.33	1.19
二到三年(含三年)	146,585.00	0.06	2,729,512.00	0.44
三年以上	2,044,007.00	0.77	12,572,355.56	2.02
合计	266,192,151.48	100.00	623,017,769.06	100.00

1、年末余额中无预收持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

2、年末余额中无预收关联方款项。

3、预收款项中，预收售房款明细如下：

项目名称	年末数	年初数	竣工时间	预售比例
聊城光彩大市场	13,124,618.83	15,950,572.71	2002.12—2004.6	---
景德镇中国陶瓷城	1,008,562.00	6,459,385.00	2004.8	---
郑州郑东建材家居城	501,000.00	1,803,158.00	2005.12—2009.6	---
洛阳百年家居城	4,354,667.68	4,561,600.40	2005.3	---
项目名称	年末数	年初数	竣工时间	预售比例
随州商贸中心	---	2,639,540.00	2004.6	---
进贤香江商业中心	469,718.71	4,803,028.00	2004.3—2007.6	---
长春东北亚国际采购中心	---	4,974,069.00	2006.1—2009.9	---
南昌香江家居建材城	1,286,175.41	16,382,800.91	2003.12	---
新乡光彩大市场	54,082.00	12,685,934.00	2006.12—2007.12	---
临沂香江五金机电城和汽车用品城	7,514,941.42	19,959,431.42	2005.7—2006.12	---
番禺锦江别墅和华府一期洋房	4,726,244.00	18,519,454.94	2002.1—2006.8	---
番禺山水华府二期	30,012,451.00	232,762,301.80	2008.11—2008.12	---
增城翡翠绿洲别墅和1-2期洋房	4,363,964.20	---	2003.12—2008.12	---
增城翡翠绿洲三、四期	74,210,911.00	113,219,732.40	2009.8—2009.12	---
武汉华中建材家居采购中心	12,556,528.00	12,509,039.75	2008.5	---
恩平锦绣香江花园一期(已竣工)	906,878.00	65,678,886.00	2009.6	---
恩平锦绣香江花园一期(未竣工)	66,471,402.50	27,299,242.50	2010.06	44.97%
临沂时代华庭	---	27,386,443.00	2009.5	---
临沂香江大厦	14,351,135.00	8,400,121.00	2009.6	---
保定香江好天地商业广场	9,518,623.00	---	2008.12	---
合计	245,431,902.75	595,994,740.83		

4、预收款项余额年末余额较年初减少 356,825,617.58 元，减少比例为 57.27%，主要系预收款项满足收入确认条件结转收入所致。

(二十) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本期发生	本期支付	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	289,936.55	81,289,313.22	79,122,344.08	2,456,905.69
二、职工福利费	---	4,046,426.00	4,073,180.63	(26,754.63)
三、社会保险费	(409.99)	2,851,723.24	2,835,295.56	16,017.69
四、住房公积金	---	233,051.00	197,261.40	35,789.60
五、工会经费和职工教育经费	790,595.53	281,795.28	377,758.09	694,632.72
六、因解除劳动关系给予的补偿	---	---	---	---

七、其他	---	79,194.30	79,194.30	---
合计	1,080,122.09	88,781,503.04	86,685,034.06	3,176,591.07

应付职工薪酬年末余额比年初余额增加 2,096,468.98 元，增加比例为 194.10%，增加原因为：未付绩效工资所致。

(二十一) 应交税费

税项	年末余额	年初余额	计缴标准
增值税	1,769.20	637.72	17%
营业税	4,790,868.85	(13,424,462.98)	1%, 7%
企业所得税	300,084,711.93	315,851,502.10	15%, 20%, 25%
房产税	681,067.81	541,218.94	从租计征、从价计征
土地增值税	37,898,965.39	(4,792,863.23)	超率累计税率
个人所得税	442,574.75	524,899.70	代扣代缴
城建税	347,355.46	(910,270.71)	1%, 7%
教育费附加	680,222.93	131,110.17	3%
土地使用税	1,579,117.46	2,519,063.95	
文化建设税金	(1,476.64)	134.71	
印花税	2,477.52	34,771.07	
其他	(171,885.52)	(276,332.12)	防洪费等
合计	346,335,769.14	300,199,409.32	

(二十二) 应付股利

投资者名称或类别	年末余额	年初余额	未支付原因
瑞通投资有限公司*	13,811,864.60	13,811,864.60	武汉置业资金紧张，暂不支付
合计	13,811,864.60	13,811,864.60	

*系武汉置业的少数股东。

(二十三) 其他应付款

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内(含一年)	681,033,026.60	89.00	660,593,572.31	95.21
一至二年(含二年)	57,871,823.19	7.56	15,143,260.27	2.18
二至三年(含三年)	9,434,064.39	1.23	10,370,797.53	1.49
三年以上	16,902,537.57	2.21	7,780,196.11	1.12
合计	765,241,451.75	100.00	693,887,826.22	100.00

1、年末余额中欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项金额为 3,000.00 元。

2、年末余额中欠关联方 14,766,791.16 元，详见六、（二）7。

3、账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金 额	未偿还原因
恩平市锦江新城建设投资有限公司	7,000,000.00	少数股东垫款
代收代付契税	16,530,619.38	代收代付款项，尚未办证
合计	23,530,619.38	

4、金额较大的其他应付款

单位名称	金 额	性质或内容
土地增值税	609,837,860.28	根据国税发 [2006] 187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计补充计提土地增值税。

（二十四）一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
抵押借款*	163,000,000.00	255,500,000.00
合计	163,000,000.00	255,500,000.00

*其中 3,500 万元系郑州置业与南方香江作为共同借款人以土地使用权、在建开发项目（郑东建材家居城 C 区 C-14）和房产为抵押，香江集团有限公司（以下简称“香江集团”）提供连带责任担保，刘志强、翟美卿提供个人担保借入的 33,250 万元长期借款，该项借款本金分期归还；

2,000 万元系长春置业与南方香江作为共同借款人以土地使用权为抵押，香江集团提供连带责任担保，刘志强、翟美卿提供个人担保借入的 19,000 万元长期借款，该项借款本金分期归还；

3,500 万元系新乡置业与南方香江作为共同借款人以土地使用权和光彩大市场 B 区和 C 区部分商铺为抵押，香江集团提供连带责任担保，刘志强、翟美卿提供个人担保借入的 33,250 万元长期借款，该项借款分期归还；

7,300 万元系番禺锦江以下列产权抵押：（1）产权证号：粤房产证字第 C5902746 号（紫荆雅园 3、5 栋 1 号），面积为 8,643.3 平方米，抵押价值为 11,780.09 万元；（2）产权证号：粤房产证字第 C5902745 号（紫荆雅园 3、5 栋 2 号），面积为 344.90 平方米，抵押价值为 6,912,500.00 元；（3）产权证号：粤房产证字第 C5902744 号（紫荆雅园 3、5 栋 3 号），面积为 22.10 平方米，抵押价值为 447,300.00 元（注：以上三项房产系公司的投资性房地产项目，

投资性房地产原值为 20,443,347.75 元，净值为 19,556,070.95 元）；香江集团提供连带责任担保借入的 45,000 万元长期借款，该项借款本金分期归还。

一年内到期的非流动负债年末余额比年初余额减少 92,500,000.00 元，减少比例为 36.20%，减少原因为：到期归还。

（二十五）长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款*1	2,064,000,000.00	1,165,000,000.00
质押借款*2	170,000,000.00	---
合计	2,234,000,000.00	1,165,000,000.00

*1 其中 29,750 万元系郑州置业与南方香江作为共同借款人，取得银团贷款，其中：国家开发银行作为牵头行和贷款代理行，交通银行股份有限公司广州花都支行作为结算代理行和担保代理行。借款金额为 350,000,000.00 元，本期归还 17,500,000.00 元，年末将于一年内到期的 35,000,000.00 元重分类至一年内到期的非流动负债，详见（二十四）；该借款以土地使用权、开发产品（郑东建材家居城 C 区 C-14）和房产抵押，具体如下：土地使用权证编号：郑国用（2006）字第 0140 号，土地使用权面积为 20,735.40 平方米；郑国用（2004）字第 1229 号，土地使用权面积为 32,389.50 平方米；开发产品建筑面积 19,507.00 平方米，土地面积 4,738.70 平方米，开发产品及土地使用权评估价值合计为 110,860,742.00 元；房产编号：郑房权证第 0801016889 号，土地面积为 6,979.60 平方米，评估价值为 162,778,300.00 元；房权证第 0801016887 号，土地面积为 5,002.32 平方米，评估价值为 102,467,500.00 元。另外，香江集团提供连带责任担保；刘志强、翟美卿提供个人担保。

17,000 万元系长春置业与南方香江联合向中国银行股份有限公司深圳市分行借入 190,000,000.00 元，年末将于一年内到期的 20,000,000.00 元重分类至一年内到期的非流动负债，详见（二十四）；该借款以土地使用权抵押，土地使用权证编号为：长国用（2005）第 050004592 号，面积为 43,443.00 平方米，抵押物评估价值为 80,584,400.00 元；另外，香江集团承担保证责任担保；刘志强、翟美卿提供个人担保。

29,750 万元系新乡置业与南方香江作为共同借款人，向国家开发银行深圳分行取得银团贷款，借款金额为 332,500,000.00 元，年末将于一年内到期的 35,000,000.00 元重分类至一年内到期的非流动负债，详见（二十四）；该借款以土地使用权和光彩大市场 B 区和 C 区部分商铺抵押。土地使用权证编号：新国用（2005）第 010348 号、新国用（2005）第 010349 号；总面积 94,382.40 平方米，土地使用权评估总价值为 31,511,000.00 元。商铺总评估价值为 168,452,423.00 元。另外，香江集团提供连带责任担保；刘志强、翟美卿提供个人担保。

4,000 万元系广州大瀑布向广州农村信用合作社番禺信用社取得酒店经营性贷款，以土地：

增国用（2005）第 B0700010 号位抵押，面积 128,154.87 平方米，评估价值 152,250,000.00 元。番禺锦江提供担保。

32,000 万元系增城香江向中国建设银行股份有限公司广州番禺支行取得的借款。该借款以新塘镇陈家林的 2 块土地为抵押，具体如下：土地证编号增国用（2009）第 B0401694 号，面积 130,814.33 平方米，评估价值 431,090,000 元；土地证编号增国用（2001）第 B0200912 号，面积 71,795.60 平方米，评估价值 216,200,000.00 元。

27,100 万元系增城香江向中国工商银行广州市第一支行取得的借款。该借款以下列资产作抵押：（1）产权证号：增国用（2007）第 B0401486 号，土地面积为 118,435.30 平方米，评估价值为 214,310,000.00 元；（2）产权证号：增国用（2007）第 B0401505 号，土地面积为 10,438.00 平方米，评估价值为 16,500,000.00 元。（3）产权证号：增国用（2006）第 B0401394 号，土地面积 142,559.40 平方米，评估价值 385,180,000.00 元。

17,000 万元系本公司向湛江市商业银行广州分行取得的借款；其中，4,000 万元借款以增城香江的别墅作为抵押，产权证号为：粤房地证字第 C6634937 号、粤房地证字第 C6634936 号、粤房地证字第 C6637189 号、粤房地证字第 C6637190 号、粤房地证字第 C6637187 号、粤房地证字第 C6637188 号、粤房地证字第 C6637191 号，面积合计 3,892 平方米，评估价值合计 58,062,534.00 元；13,000 万元借款以增城香江的自有商铺做为抵押，面积合计 11,485 平方米，评估值合计 1.96 亿元。

49,800 万元系增城香江向中融国际信托有限公司取得信托借款，详见十、（2）。

*2 系本公司向广州市信用合作联社番禺信用社取得借款 170,000,000.00 元，该借款系以南方香江持有的本公司 8000 万股限售股为质押，编号为 N0.05819101，评估价值 580,000,000.00 元。

长期借款年末余额比年初余额增加 1,069,000,000.00 元，增加比例为 91.76%，增加原因为：满足项目进展的资金需求，增加长期借款。

（二十六）股本

本公司已注册发行及实收股本如下：

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

本年本公司股本变动金额如下：

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	406,115,339.000	52.89%	---	---	---	---	---	406,115,339.000	52.89%
1、国家持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2、国有法人持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3、其他内资持股	406,115,339.00	52.89%	---	---	---	---	---	406,115,339.00	52.89%
其中：境内非国有法人持股	406,115,339.00	52.89%	---	---	---	---	---	406,115,339.00	52.89%
境内自然人持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
4、外资持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
其中：境外法人持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
境外自然人持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
5、高管股份	---	---	---	---	---	---	---	---	---
二、无限售条件股份	361,697,280.00	47.11%	---	---	---	---	---	361,697,280.00	47.11%
1、人民币普通股	361,697,280.00	47.11%	---	---	---	---	---	361,697,280.00	47.11%
2、境内上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3、境外上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
4、其他	---	---	---	---	---	---	---	---	---
三、股份总数	767,812,619.00	100.00%	---	---	---	---	---	767,812,619.00	100.00%

年末股本业经立信大华会计师事务所有限公司（原广东大华德律会计师事务所、深圳大华天诚会计师事务所）出具深华验字 [2008]127 号验资报告验证。

(二十七) 资本公积

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

(二十八) 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积				
其中：法定公积金	77,937,754.56	14,909,752.74	---	92,847,507.30
合计	77,937,754.56	14,909,752.74	---	92,847,507.30

本期增加系根据本公司章程，按母公司净利润的 10% 计提的法定盈余公积金。

(二十九) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
上年年末余额	222,612,953.15	
加：年初数调整	---	
本年年初余额	222,612,953.15	
加：本年归属于母公司的净利润	255,577,400.93	
减：提取法定盈余公积	14,909,752.74	母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积	---	
提取储备基金	---	
提取企业发展基金	---	
提取职工奖福基金	---	
提取一般风险准备	---	
应付普通股股利	---	
转作股本的普通股股利	---	
加：其他转入	---	
加：盈余公积弥补亏损	---	
本年年末余额	463,280,601.34	

(三十) 营业收入与营业成本

(1) 营业收入及营业成本:

项目	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
主营业务	2,167,916,628.10	1,155,773,820.16	1,969,979,329.50	887,331,904.24
合计	2,167,916,628.10	1,155,773,820.16	1,969,979,329.50	887,331,904.24

(2) 本公司销售额前五名客户收入总金额占全部销售收入的比例明细如下:

	本年发生额	上年发生额
销售收入前五名合计金额	65,565,109.00	38,607,526.00
占全部销售收入比例	3.02%	1.96%

(3) 分业务列示:

业务项目分类	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
主营业务项目				
商铺及卖场销售	327,408,978.54	189,456,349.86	489,260,097.52	195,171,538.86
商品房销售	1,649,010,047.35	891,526,414.53	1,413,016,504.00	653,955,902.35
商贸物流经营收入(投资性房地产租金)	53,017,085.71	12,858,077.56	21,954,884.98	4,987,867.28
土地、工程、装饰	88,080,316.79	28,145,949.35	1,783,546.68	883,847.52
物业管理	37,247,217.70	28,180,161.81	30,908,350.56	26,516,841.74
其他	13,152,982.01	5,606,867.05	13,055,945.76	5,815,906.49
合计	2,167,916,628.10	1,155,773,820.16	1,969,979,329.50	887,331,904.24

(4) 主营业务毛利率:

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务毛利率	46.69%	54.96%

(5) 营业收入分地区列示:

业务地区分类	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
华东地区	259,678,025.17	164,903,748.82	52,470,660.50	30,664,802.20
东北地区	17,691,141.70	15,906,030.58	40,848,756.74	21,583,236.44
华南地区	1,652,446,015.05	884,285,897.16	1,469,560,664.36	692,755,386.26
业务地区分类	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
华中地区	109,601,960.12	41,639,894.90	407,099,247.90	142,328,479.34
华北地区	48,106,633.06	24,827,867.74	---	---
西南地区	80,392,853.00	24,210,380.96	---	---
合计	2,167,916,628.10	1,155,773,820.16	1,969,979,329.50	887,331,904.24

(三十一) 营业税金及附加

税种	本年发生额	上年发生额	计税标准
营业税	107,226,714.89	102,341,381.90	3%、5%
城市维护建设税	6,858,804.13	5,321,425.66	流转税的3%
教育费附加	3,181,634.87	2,579,868.02	流转税的1%、7%
土地增值税	164,592,655.61	223,518,262.07	超率累进税率
其他	2,274,280.11	2,781,255.48	
合计	284,134,089.61	336,542,193.13	

(三十二) 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	33,270,385.77	36,989,044.42
减:利息收入	18,941,232.47	18,899,421.78
汇兑损失	---	---
减:汇兑收入	---	---
其他	6,886,407.12	2,669,296.01
合计	21,215,560.42	20,758,918.65

(三十三) 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账准备	1,050,012.15	(889,716.05)
存货跌价准备	(4,360,500.00)	4,360,500.00
合计	(3,310,487.85)	3,470,783.95

资产减值损失本年金额较上年金额减少 6,781,271.80 元, 减少比例为 195.38%, 减少原因为: 随州香江存货跌价准备转回。

(三十四) 公允价值变动收益

项目	本年发生额	上年发生额
基金等交易性金融资产	3,488,370.46	(7,135,642.58)
合计	3,488,370.46	(7,135,642.58)

公允价值变动损益本年金额较上年金额增加 10,624,013.04 元, 增加比例为 148.89%, 增加原因为: 基金市值回升。

(三十五) 投资收益

项目或被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
1. 长期股权投资收益	(10,268,533.51)	177,537.19
(1) 按权益法核算确认的长期股权投资收益(对天津华运)	(110,150.76)	177,537.19
(2) 处置长期股权投资产生的投资收益(对天津华运)*1	(10,158,382.75)	---
2. 其他(委托贷款利息收入)	14,265,341.63	1,846,895.45
合计	3,996,808.12	2,024,432.64

*1 本年处置了对天津华运的投资, 详见其他重要事项十。

投资收益本年金额比上年金额增加 1,972,375.48 元, 增加比例为 97.43%, 原因为本期对天津华运的委托贷款收益增加和处置对天津华运的投资损失所致。

(三十六) 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置利得合计	132,963.20	181,724.96
其中: 固定资产处置利得	132,963.20	181,724.96
罚款收入	3,118,828.97	2,046,599.09
违约金收入	898,688.93	3,848,689.87
股权公允价值对价差异	---	3,648,177.13
政府补助*	11,000,000.00	800,000.00
其他	1,743,259.91	623,342.89
合计	16,893,741.01	11,148,533.94

营业外收入本年金额比上年金额增加 5,745,207.07 元, 增加比例为 51.53%, 增加原因为: 本年收到政府补助增加。

*政府补助明细：

政府补助的种类	以前年度计入损益的金额	计入当期损益的金额	尚需递延的金额	总额	来源
长春置业网站建设及商场信息化管理建设款	---	7,000,000.00	---	7,000,000.00	长春市二道区科学技术局
新乡市光彩大市场项目税收返还	---	3,000,000.00	---	3,000,000.00	新乡市人民政府
武汉市扶持物流业发展资金	---	1,000,000.00	---	1,000,000.00	武汉市发展和改革委员会、武汉市财政局
合计	---	11,000,000.00	---	11,000,000.00	

(三十六) 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置损失	117,468.28	164,771.76
其中：固定资产处置损失	117,468.28	164,771.76
滞纳金、违约金	2,731,146.92	228,108.73
罚款支出	527,940.74	2,077,039.00
捐赠支出	130,000.00	1,678,960.00
其他	372,462.68	593,753.86
合计	3,879,018.62	4,742,633.35

(三十七) 所得税费用

所得税费用的组成：

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	138,314,649.53	153,439,111.60
其中：当年产生的所得税费用	132,446,325.40	153,439,111.60
本期调整以前年度所得税金额	5,868,324.13	---
递延所得税费用	4,126,173.19	(7,028,703.76)
其中：当期产生的递延所得税	10,973,683.22	(7,028,703.76)
本期调整以前年度递延所得税金额	(6,847,510.03)	---
税率变动的的影响	---	---
合计	142,440,822.72	146,410,407.84

项目	本年发生额
利润总额	523,687,651.00
法定所得税税率	25%
按法定税率计算的税额	130,921,912.75
公司适用不同税率的税额影响	---

税务亏损的税额影响	8,740,508.78
不征税、免税收入的税额影响	---
不得扣除的成本、费用和损失的税额影响	4,861,722.66
可抵扣的不可预计费用的影响	(1,865,750.38)
允许弥补以前年度亏损的税额影响	(10,212,068.41)
调整以前年度所得税的影响	5,868,324.13
递延所得税资产的影响(递延所得税资产的减少)	3,632,105.28
递延所得税负债的影响(递延所得税负债的增加)	494,067.91
所得税费用	142,440,822.72

(三十八) 现金流量表附注

1. 收到其他与经营活动有关的现金:

流入项目	本年发生额
利息收入	18,941,232.47
按揭担保保证金及其他贷款等保证金(银行)	14,929,358.35
押金、保证金(客户、供应商)	9,288,059.29
公司往来	300,482,013.12
代收代付款	41,385,306.12
其他	102,561,521.10
合计	487,587,490.45

2. 支付其他与经营活动有关的现金:

流出项目	本年发生额
销售费用	62,590,620.20
管理费用	47,748,012.94
按揭担保保证金及其他贷款等保证金(银行)	4,269,136.18
押金、保证金(客户、供应商)	6,064,016.67
公司往来	268,804,597.59
代收代付款	38,475,001.59
其他	104,688,311.42
合计	532,639,696.59

3. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额
委托贷款手续费	183,527.50
合计	183,527.50

4、现金流量表补充资料

项 目	本年发生额	上年发生额
一、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	381,246,828.28	353,368,055.83
加：计提的资产减值准备	(3,310,487.85)	3,470,783.95
固定资产折旧	7,055,070.77	8,528,388.26
无形资产摊销	1,130,601.14	260,406.45
投资性房地产摊销	7,780,473.47	4,711,911.08
长期待摊费用摊销	252,885.40	45,583.38
项 目	本年发生额	上年发生额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	(15,494.92)	(16,953.20)
固定资产报废损失	---	---
公允价值变动损失	(3,488,370.46)	7,135,642.58
财务费用	33,270,385.77	36,989,044.42
投资损失	(3,996,808.12)	(2,024,432.64)
递延所得税资产减少	3,632,105.28	(4,902,225.26)
递延所得税负债增加	494,067.91	184,097.46
存货的减少	478,236,358.05	(650,133,789.85)
经营性应收项目的减少	201,172,648.18	(333,091,742.79)
经营性应付项目的增加	(632,557,934.76)	200,921,906.40
其他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	470,902,328.14	(374,553,323.93)
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租赁固定资产	---	---
三、现金及现金等价物净增加情况		
现金的期末余额	2,415,162,298.74	1,399,139,189.55
减：现金的期初余额	1,399,139,189.55	1,511,118,323.58
加：现金等价物的期末余额	---	---
减：现金等价物的期初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	1,016,023,109.19	(111,979,134.03)

5、现金和现金等价物的构成：

项 目	本年发生额	上年发生额
一、现 金	2,415,162,298.74	1,399,139,189.55
其中：库存现金	773,539.65	3,564,945.99
可随时用于支付的银行存款	2,414,388,759.09	1,395,574,243.56
可随时用于支付的其他货币资金	---	---
可用于支付的存放中央银行款项	---	---
存放同业款项	---	---
拆放同业款项	---	---
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、期末现金及现金等价物余额	2,415,162,298.74	1,399,139,189.55

六、关联方及关联交易

（一）关联方情况

1. 控制本公司的关联方情况

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

*刘志强先生和翟美卿女士为夫妻关系。

2. 本公司之子公司、联营企业和合营企业的相关信息见附注四、附注五（九）。

3. 本公司的其他关联方情况

公司名称及组织机构代码	与本公司的关系
深圳金海马实业有限公司（“深圳金海马”）代码：27932483-7	同一最终控股股东
南昌市家福特装璜工程有限公司（“南昌家福特”）代码：75420222-3	同一最终控股股东
恩平市锦江新城建设投资有限公司（“恩平锦江”）代码：79779386-0	同一最终控股股东
天津市华运商贸物业有限公司（“天津华运”）代码103219869-4	本公司之合营企业（本期已处置）
深圳市香江投资有限公司（“香江投资”）代码：70848734-4	同一最终控股股东
广州市金九千实业有限公司（“广州金九千”）代码：61864605-7	同一最终控股股东
深圳大本营投资管理有限公司（“大本营投资”）代码：73306577-6	同一最终控股股东
深圳市家福特置业有限公司（“深圳家福特”）代码：78832491-5	同一最终控股股东

深圳市贝尔贸易有限公司（“深圳贝尔”）代码：73629822-5	同一最终控股股东
深圳市全家福商贸有限公司（“深圳全家福”）代码：73881489-5	同一最终控股股东
天津市森岛置业投资有限公司（“天津森岛置业”）代码：78030774-X	同一最终控股股东
天津森岛鸿盈置业投资有限公司（“天津森岛鸿盈”）代码：78033244-3	同一最终控股股东
天津森岛宝地置业投资有限公司（“天津森岛宝地”）代码：78034001-3	同一最终控股股东
深圳市香江家居有限公司新乡分公司（“香江家居新乡分公司”）代码：69599348-2	同一最终控股股东
深圳市香江家居有限公司武汉分公司（“香江家居武汉分公司”）代码：69187588-4	同一最终控股股东
广州金海马家具有限公司（“广州金海马家具”）代码：72822882-5	同一最终控股股东
广州市金海马家居博览中心有限公司（“广州金海马家居”）代码：73296444-6	同一最终控股股东

（二）关联方交易

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

2、购买商品、接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本金额		上年金额	
				金额(万元)	占年度(同期)同类交易比例(%)	金额(万元)	占年度(同期)同类交易比例(%)
广州金海马家具	购买商品	板房材料	市价	0.16	---	---	---
广州金海马家居	购买商品	板房材料	市价	5.85	---	---	---
大本营投资	商贸物流经营	租入商铺	市价	363.95	100.00	---	---

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本金额		上年金额	
				金额(万元)	占同期同类交易比例(%)	金额(万元)	占同期同类交易比例(%)
天津森岛置业	提供劳务	收取销售佣金	市价	54.75	17.16	108.56	8.31
天津森岛鸿盈	提供劳务	收取销售佣金	市价	58.84	18.45	---	---
天津华运	委托贷款	投资收益	市价	1,376.15	100.00	---	---
香江家居新乡分公司	商贸物流经营	商铺出租	评估作价	74.34	1.41	---	---
香江家居武汉分公司	商贸物流经营	商铺出租	评估作价	657.34	12.40	---	---
深圳金海马	商贸物流经营	商铺出租	评估作价	226.18	4.27	---	---
南方香江	提供劳务	会所收入	市价	35.90	8.4	---	---
深圳家福特	提供劳务	装修收入	市价	6.59	0.07	138.46	77.63
香江集团	提供劳务	物业管理费	市价	5.45	0.15	---	---

4. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
香江集团、刘志强、翟美卿	长春置业	190,000,000.00	2007.10.8	2015.10.7	否
香江集团、刘志强、翟美卿	郑州置业	332,500,000.00	2007.9.27	2015.9.1	否
香江集团、刘志强、翟美卿	新乡置业	332,500,000.00	2007.8.3	2015.8.2	否
南方香江（以本公司8000万股限售股质押）	香江控股	170,000,000.00	2009.6.29	2012.6.29	否

5. 本年度公司董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
翟美卿	董事长	女	46	2007年4月6日	2010年4月6日	---	---		72	否
修山城	董事、总经理	男	45	2007年4月6日	2010年4月6日	---	---		199.8	否
谢郁武	董事、副总经理兼董秘	男	42	2007年4月6日	2010年4月6日	---	---		68	否
陈志高	董事、副总经理	男	54	2007年4月6日	2010年4月6日	---	---		92.5	否
张永清	董事	男	37	2007年4月6日	2009年8月20日	---	---	工作变动	0	否
琚长征	董事	男	45	2007年4月6日	2010年4月6日	---	---		0	是
韩彪	独立董事	男	46	2007年4月6日	2010年4月6日	---	---		8	否
李民	独立董事	女	60	2007年4月6日	2010年4月6日	---	---		8	否
李志文	独立董事	男	65	2007年4月6日	2010年4月6日	---	---		8	否
李少珍	监事会主席	女	52	2007年4月6日	2010年4月6日	---	---		3.6	是
庄灿明	监事	男	41	2008年10月13日	2010年4月6日	---	---		2.4	是
林慧	监事	女	34	2007年4月6日	2010年4月6日	---	---		8.17	是
熊立华	监事	男	49	2007年4月6日	2010年4月6日	---	---		16.2	否
朱圣涛	监事	男	30	2008年8月11日	2010年4月6日	---	---		12.03	否
翁太玮	副总经理	女	36	2008年9月26日	2010年4月6日	---	---		65.87	否
董涛	财务总监	男	36	2008年12月12日	2010年4月6日	---	---		32.44	否
谢春林	总经理助理	男	35	2007年4月6日	2010年4月6日	---	---		52.55	否

6. 其他关联交易

关联方名称	项目	本年金额(万元)	上年金额(万元)	备注
南方香江	购买股权	---	147,92.64	
香江投资	购买少数股东股权	---	2,890.19	
广州金九千	购买少数股东股权	---	15,940.12	
深圳贝尔	购买少数股东股权	---	(2.28)	
大本营投资	购买股权	---	518.52	
广州金九千	购买股权	---	176.31	
南方香江	购买股权	---	(570.87)	
南方香江	购买股权	---	877.72	
深圳全家福	购买股权	---	(20.53)	

7. 关联方应收应付款项

项目	关联方	年末余额(万元)			年初余额(万元)		
		账面余额	占所属科目余额的比重(%)	坏账准备	账面余额	占所属科目余额的比重(%)	坏账准备
应收账款	深圳香江家居新乡分公司	74.34	1.79	4.46	---	---	---
	深圳香江家居武汉分公司	657.34	15.86	39.44	---	---	---
	深圳金海马	226.18	5.46	13.57	---	---	---
	南方香江	4.40	0.11	0.27	---	---	---
预付账款	广州金海马家居	6.32	0.04	---	---	---	---
	广州金海马家具	2.31	0.02	---	---	---	---
其他应收款	天津华运	---	---	---	17,313.00	56.08%	---
其他应付款	南方香江	0.30	0.00	---	257.66	0.37%	---
	恩平锦江	1,100.00	4.73	---	700.00	1.01%	---
	深圳香江家居新乡分公司	27.22	0.12	---	---	---	---
	深圳香江家居武汉分公司	179.27	0.77	---	---	---	---
	南昌市家福特	---	---	---	10.00	0.01%	---
	深圳全家福	---	---	---	34.40	0.05%	---
	天津森岛置业	113.72	0.49	---	76.74	0.11%	---
	天津森岛宝地	15.61	0.07	---	---	---	---
	天津森岛鸿盈	41.55	0.18	---	32.02	0.05%	---

七、或有事项

1. 根据房地产经营惯例，本公司的子公司为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保期限从《楼宇按揭合同》生效之日起，至贷款银行为购房人办妥正式产权证，并移交贷款行保管之日止。截止2009年12月31日，本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为1,718,810,074.56元。由

于借款人将以房产抵押给借款银行，因此本公司认为该担保事项将不会对本公司财务状况造成重大影响。

2. 其他或有负债

本期本公司无其他需要披露的或有事项。

八、承诺事项

截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司尚有已签合同(主要为工程施工)未付的大额约定资本项目支出共计约人民币 43,250 万元，明细如下：

已签约尚未在财务报表中确认的购建长期资产承诺	金额（万元）
大额发包工程（恩平置业）	2,250.00
大额发包工程（增城香江）	33,000.00
大额发包工程（番禺锦江）	8,000.00

九、资产负债表日后事项

（一）重要的资产负债表日后事项说明

1、本公司全资子公司武汉香江于 2010 年 2 月 9 日竞得编号为 PG[2010]001, PG[2010]002 地块(用地面积分别为 108,238.00 平方米和 92,849.90 平方米,容积率均为 2.5,绿地率均为 35%;土地用途均为商住,住宅用地使用年限为 70 年,商业用地使用年限为 40 年)的使用权,土地总价分别为人民币 5,683.00 万元和 4,875.00 万元。

2、本公司全资子公司株洲锦绣香江房地产开发有限公司于 2010 年 3 月 10 日竞得位于株洲市红旗北路东侧编号为[2010]第 001 号,[2010]第 002 号地块的使用权,土地总价分别为人民币 8,279.00 万元和 119,69.00 万元。上述两地块面积分别为 108,892.39 平方米和 156,252.38 平方米;容积率均 \leq 1.8;土地用途均为商住;住宅用地使用年限均为 70 年,商业用地使用年限均为 40 年。

3、2009 年 6 月 9 日,本公司与兴达置业、随州香江三方签定股权转让协议,将所持有的随州香江 100%的股权转让给兴达置业,股权转让款人民币 4,098 万元。根据该股权转让协议约定,随州香江的 E-1 大卖场、原随国用(2003B)第 1313 号《国有土地使用权证》所载之土地使用权、随国用(2007B)第 3264 号《国有土地使用权证》所载之土地使用权转让给兴达置业,随州其他资产权益归本公司;随州香江 2009 年同随州政府就原随国用(2003B)第 1313 号《国有土地使用权证》所载之土地达成和解协议,兴达置业负责补交该和解协议要求补交的土地款及配套规费。随州香江原随国用(2003B)第 1313 号《国有土地使用权证》所载之土地,因被随州政府收回于 2008 年计提了全额减值准备,2009 年随州香江同随州政府就该事项达成和解协议,该和解协议约定在随州香江补交土地款及配套规费后重发土地权使用证,本次股权转让协议签订后,按协议执行情况预计转让损益判断,该宗土地的减值因素已消除,予以转回。截至 2009 年 12 月 31 日,本公司收到股权转让款 1,500.00 万元,2010 年 2 月 4 日已收齐全部股权转让款,2010 年 2 月已办理了股权过户手续。

（二）资产负债表日后利润分配情况说明

根据本公司2010年3月25日第五届董事会第26次会议决议，以截止2009年12月31日总股份767,812,619股为基数，每10股派现金红利0.5元(含税)。上述利润分配预案尚须提交公司股东大会审议。

十、其他重要事项

1、本公司于2009年9月3日，召开第五届董事会第十九次会议，审议通过了《关于公司转让天津华运商贸物业有限公司50%股权的议案》，将本公司持有的合营公司天津华运50%的股权转给重庆市中科建设（集团）有限公司，转让价款人民币5,000.00万元，截至2009年9月相关股权过户手续已办理完毕。根据转让协议，本公司（含控股子公司增城香江）收回对天津华运的借款本金及利息合计18,701.00万元（其中计入其他应收款的本金17,313.00万元和计入本期投资收益的借款利息1,388万元）。

2、增城香江，成都龙城与中融国际信托有限公司签署《股权转让及回购协议》（以下简称：《转让及回购协议》），增城香江向中融信托转让其持有成都龙城50%股权所对应的股权收益权，中融信托成立《2009年中融信托成都香江股权收益权投资资金信托计划》募集资金人民币49,800.00万元，所募集资金作为支付增城香江的收益权转让价款，该笔收益权转让价款供成都龙城开发使用；增城香江应于股权收益权转让期满30个月回购该股权收益权；回购价款为股权收益权转让对价；成都龙城须在转让期间（自中融信托将转让价款全额划入增城香江指定账号之日起，收益权回购日届满之前）支付中融信托固定收益。此外，公司，增城香江，龙城香江与中国建设银行股份有限公司广州番禺支行（以下简称：番禺支行）签署《财务顾问协议》，由成都龙城聘请番禺支行担任财务顾问，约定的服务期限为2年6个月，财务顾问费用共计4980万元。成都龙城在转让期间支付中融信托及番禺支行固定收益及财务顾问费总计不超过12,450.00万元。同时公司，增城香江分别与中融信托签署《股权质押担保协议》，公司，增城香江将各自持有成都龙城50%的股权（合计100%）及其派生的权益质押予中融信托，作为增城香江回购股权收益权回购价款的担保；公司与中融信托签署《保证合同》，公司为增城香江的全部回购价款及相关费用承担连带责任保证，保证期限自保证合同生效之日起至主合同《转让及回购协议》项下债务履行期限届满之日后两年止。

十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

1、其他应收款构成

账龄	年末余额				年初余额			
	金额	比例%	坏账准备	坏账准备比例%	金额	比例%	坏账准备	坏账准备比例%
1年以内(含1年)	267,695,847.31	73.78	26,342.84	0.01	194,176,722.98	86.75	100,525.04	0.06
1至2年(含2年)	87,784,000.00	24.19	888.00	0.01	7,350,000.00	3.28	9,000.00	0.12
2至3年(含3年)	7,354,000.00	2.03	9,240.00	0.13	22,318,946.80	9.97	---	---
合计	362,833,847.31	100.00	36,470.84	0.01	223,845,669.78	100.00	109,525.04	0.05

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%
单项金额重大的应收账款	304,206,000.00	83.84	---	---	174,660,000.00	78.03	---	---
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
其他不重大应收账款	58,627,847.31	16.16	36,470.84	0.06	49,185,669.78	21.97	109,525.04	0.22
合计	362,833,847.31	100.00	36,470.84	0.01	223,845,669.78	100.00	109,525.04	0.05

2、其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销	
2008年	18,908.85	90,616.19	---	---	109,525.04
2009年	109,525.04	---	73,054.20	---	36,470.84

3、年末其他应收款中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款。

4、年末其他应收款中欠款金额前五名

债务人名称	性质或内容	欠款金额	账龄	占其他应收款总额的比例%
恩平市锦江新城置业有限公司	往来款	92,030,000.00	1年以内	25.36
连云港锦绣香江置业有限公司	往来款	79,596,000.00	0至2年	21.94
保定香江好天地房地产有限公司	往来款	79,000,000.00	0至2年	21.77
洛阳百年置业有限公司	往来款	53,580,000.00	0至3年	14.77
株洲锦绣香江房地产开发有限公司	往来款	26,000,000.00	0至2年	7.17

6、其他应收款年末余额比年初余额增加138,988,177.53元，增加比例为62.09%，主要原因为：

与子公司往来款增加。

(二) 长期股权投资

项目	年末数		年初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
按权益法核算的长期股权投资			---	---
合营企业	---	---	60,268,533.51	---
联营企业	---	---	---	---
小计	---	---	60,268,533.51	---
按成本法核算的长期股权投资	1,350,334,398.66	---	1,317,966,299.16	---
子公司	1,350,334,398.66	---	1,317,966,299.16	---
合计	1,350,334,398.66	---	1,378,234,832.67	---

2、按权益法核算的长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	年初余额	本年权益增减额		年末余额
			合计	其中：分回现金红利	
合营企业	---				
天津华运*	---	60,268,533.51	(60,268,533.51)	---	---
合计	---	60,268,533.51	(60,268,533.51)	---	---

* 2009年9月本公司将持有的天津华运50%的股权转让给重庆市中科建设集团有限公司，转让价款人民币5,000.00万元，确认转让损失人民币10,158,382.75元。

3. 按成本法核算的长期股权投资—子公司

被投资单位	初始投资成本	年初余额	本年增减变动	年末余额	本年分回的现金红利
聊城香江	97,291,428.83	97,291,428.83	---	97,291,428.83	8,049,098.49
郑州置业	173,802,537.61	173,802,537.61	---	173,802,537.61	---
洛阳百年	13,454,658.78	13,454,658.78	---	13,454,658.78	---
随州香江	42,501,586.76	42,501,586.76	---	42,501,586.76	---
进贤香江	69,043,712.37	69,043,712.37	---	69,043,712.37	---
长春置业	50,832,630.91	50,832,630.91	---	50,832,630.91	---
南昌商贸	52,683,081.06	52,683,081.06	---	52,683,081.06	---
临沂商贸	33,149,018.53	33,149,018.53	---	33,149,018.53	---
新乡置业	30,044,618.20	30,044,618.20	---	30,044,618.20	---
武汉置业	61,602,364.72	61,602,364.72	---	61,602,364.72	---
恩平置业	27,000,000.00	27,000,000.00	---	27,000,000.00	---
广州通悦	30,000,000.00	30,000,000.00	---	30,000,000.00	---
番禺锦江	265,559,571.03	265,559,571.03	---	265,559,571.03	152,933,623.63

被投资单位	初始投资成本	年初余额	本年增减变动	年末余额	本年分回的现金红利
增城香江	241,319,701.99	241,319,701.99	---	241,319,701.99	59,600,000.00
保定香江	3,956,883.14	3,956,883.14	---	3,956,883.14	---
成都香江	45,496,062.70	45,496,062.70	---	45,496,062.70	---
景德镇香江	9,245,800.00	9,245,800.00	---	9,245,800.00	2,700,000.00
连云港香江	30,000,000.00	30,000,000.00	---	30,000,000.00	---
株洲香江	10,000,000.00	10,000,000.00	---	10,000,000.00	---
金爵装饰	---	22,631,900.50	(22,631,900.50)	---	---
千本建筑	5,442,749.86	5,442,749.86	---	5,442,749.86	---
锦江物业	2,907,992.17	2,907,992.17	---	2,907,992.17	---
成都龙城	25,000,000.00	---	25,000,000.00	25,000,000.00	---
武汉香江	30,000,000.00	---	30,000,000.00	30,000,000.00	---
合计	1,350,334,398.66	1,317,966,299.16	32,368,099.50	1,350,334,398.66	223,282,722.12

报告期长期股权投资不存在可收回金额低于账面价值的情形，故未计提减值准备。

(三) 投资收益

项目或被投资单位名称	本年金额	上年金额
1、长期股权投资收益	191,402,288.11	263,694,049.57
按成本法核算确认的长期股权投资收益（共4家）	223,282,722.12	263,516,512.38
按权益法核算确认的长期股权投资收益（共1家）	(110,150.76)	177,537.19
处置长期股权投资产生的投资收益（共2家）	(31,770,283.25)	---
2、其他（委托贷款利息收入）	29,466,661.47	17,212,270.52
合计	220,868,949.58	280,906,320.09

其中：

(1) 按成本法核算确认的长期股权投资收益主要包括：

被投资单位	本年金额	上年金额	本年比上年增减变动的原因
聊城香江	8,049,098.49	28,222,046.00	可供分配利润减少
番禺锦江	152,933,623.63	10,266,376.37	可供分配利润增加
增城香江	59,600,000.00	60,543,336.89	变动不大
景德镇香江	2,700,000.00	---	可供分配利润增加
郑州置业	---	83,141,759.87	可供分配利润减少
长春置业	---	49,115,309.18	可供分配利润减少
武汉置业	---	32,227,684.07	可供分配利润减少
合计	223,282,722.12	263,516,512.38	

(2) 按权益法核算确认的长期股权投资收益主要包括：

被投资单位	本年金额	上年金额	本年比上年增减变动的原因
天津华运	(110,150.76)	177,537.19	经营状况不佳
合计	(110,150.76)	177,537.19	

(3) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本年发生额	上年发生额
天津华运	(10,158,382.75)	---
金爵装饰	(21,611,900.50)	---
合计	(31,770,283.25)	---

1、本公司投资收益汇回无重大限制。

2、投资收益本年金额比上年金额减少 60,037,370.51 元，减少比例为 21.37%，原因为：为子公司分回利润减少及处置天津华运和金爵装饰的处置损失。

(四) 现金流量表补充资料

项 目	本年发生额	上年发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	173,408,158.52	226,027,367.28
加：资产减值准备	(73,054.20)	90,616.19
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	86,321.42	62,884.09
无形资产摊销	11,430.56	---
投资性房地产摊销	---	---
长期待摊费用摊销	---	---
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	---	---
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	---	---
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	---	---
财务费用（收益以“—”号填列）	26,671,581.41	28,865,613.04
投资损失（收益以“—”号填列）	(220,868,949.58)	(280,906,320.09)
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	---	(119,756.09)
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	---	---
存货的减少（增加以“—”号填列）	---	---
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	(210,190,132.70)	128,360,547.28
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	97,764,985.90	78,631,125.92
其他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	(133,189,658.67)	181,012,077.62
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	---	---

项 目	本年发生额	上年发生额
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	484,109,668.83	215,241,281.88
减：现金的年初余额	215,241,281.88	339,381,588.92
加：现金等价物的年末余额	---	---
减：现金等价物的年初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	268,868,386.95	(124,140,307.04)

十二、补充资料

(一) 本年度归属于普通股股东的非经常性损益列示如下（收益+、损失-）：

明细项目	金额
(一) 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	15,494.92
(二) 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	11,000,000.00
(三) 持有交易性金融资产产生的公允价值变动损益	3,488,370.46
(四) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,999,227.47
(1) 其他营业外收入	5,760,777.81
(2) 其他营业外支出	3,761,550.34
少数股东权益影响额	(3,315,953.71)
所得税影响额	(1,158,601.84)
合计	12,028,537.30

(二) 净资产收益率及每股收益：

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	18.99	20.98	0.33	0.33
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.10	19.99	0.32	0.32

项目	本年数	上年数
基本每股收益和稀释每股收益计算		
(一) 分子：		
税后净利润	255,577,400.93	210,743,783.71
调整：优先股股利及其它工具影响	---	---
基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益	255,577,400.93	210,743,783.71
调整： 与稀释性潜在普通股相关的股利和利息	---	---

因稀释性潜在普通股转换引起的收益或费用上的变化	---	---
稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益	255,577,400.93	210,743,783.71
(二) 分母:		
基本每股收益核算中当期外发普通股的加权平均数	767,812,619.00	767,812,619.00
加: 所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均数	---	---
稀释每股收益核算中当期外发普通股加权平均数	767,812,619.00	767,812,619.00
(三) 每股收益		
基本每股收益		
归属于公司普通股股东的净利润	0.33	0.27
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.32	0.27
稀释每股收益		
归属于公司普通股股东的净利润	0.33	0.27
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.32	0.27

1. 本年不具有稀释性但以后期间很可能具有稀释性的潜在普通股。
2. 资产负债表日至财务报告批准报出日之间, 公司不存在发行在外普通股或潜在普通股股数发生的重大变化。

十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 2、会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》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

2010年3月27日