

深圳香江控股股份有限公司

2011 年年度报告摘要

§1 重要提示

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

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司年度财务报告已经德勤华永会计师事务所有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

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

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	香江控股
股票代码	600162
上市交易所	上海证券交易所

2.2 联系人和联系方式

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

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入	1,302,593,074.09	1,918,920,172.16	-32.12	2,167,916,628.10
营业利润	120,289,874.71	367,532,604.89	-67.27	510,672,928.61
利润总额	127,030,459.26	372,315,335.42	-65.88	523,687,651.00
归属于上市公司股东的净利润	44,073,592.70	144,013,386.32	-69.40	255,577,400.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	41,677,747.35	126,086,215.59	-66.95	243,548,863.60
经营活动产生的现金流量净额	-626,084,369.90	-109,986,365.83	不适用	470,902,328.14
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额	8,304,668,529.41	7,325,176,184.38	13.37	6,120,541,955.22
负债总额	6,487,531,071.73	5,550,356,715.13	16.88	4,349,526,561.29
归属于上市公司股东的所有者权益	1,402,104,252.63	1,373,386,912.31	2.09	1,346,719,870.08
总股本	767,812,619.00	767,812,619.00	0.00	767,812,619.00

3.2 主要财务指标

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.06	0.19	-68.42	0.33
稀释每股收益 (元 / 股)	不适用	/	/	/
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	不适用	/	/	/
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.05	0.16	-68.75	0.32
加权平均净资产收益率 (%)	3.18	10.46	减少 7.28 个百分点	20.98
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	3.00	9.16	减少 6.16 个百分点	19.99
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-0.82	-0.14	不适用	0.61
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	1.83	1.79	2.23	1.75
资产负债率 (%)	78.12	75.77	增加 2.35 个百分点	71.06

3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	7,402,306.55	11,864,865.63	15,494.92
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	3,185,000.45	1,850,000.00	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	-2,409,688.78	338,897.82	3,488,370.46
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,846,722.45	5,417,127.16	1,999,227.47
少数股东权益影响额	-153,201.89	566,475.89	-2,864,174.47
所得税影响额	-1,781,848.53	-2,110,195.77	-1,610,381.08
合计	2,395,845.35	17,927,170.73	12,028,537.30

§ 4 股东持股情况和控制框图

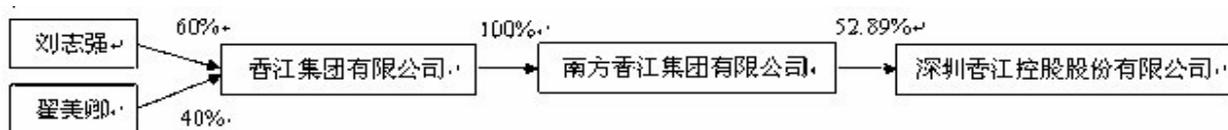
4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	73,104 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数	67,324 户		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
南方香江集团有限公司	境内非国有法人	52.89	406,115,339	406,115,339	质押 376,000,000
海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.46	3,494,912		
中国工商银行股份有限公司—汇添富上证综合指数证券投资基金	未知	0.22	1,650,903		
广州市鼎润投资管理有限公司	未知	0.21	1,582,319		
于宝忠	未知	0.18	1,389,332		
张建华	未知	0.15	1,186,400		

何文君	未知	0.15	1,169,448		
上海嘉诚投资管理有限 公司	未知	0.15	1,145,000		
李竹	未知	0.14	1,062,880		
中国农业银行股份有限 公司—南方中证 500 指 数证券投资基金(LOF)	未知	0.14	1,039,756		
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件 股份数量		股份种类	
海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户		3,494,912		人民币普通股	
中国工商银行股份有限公司—汇添富上证综合指数 证券投资基金		1,650,903		人民币普通股	
广州市鼎润投资管理有限公司		1,582,319		人民币普通股	
于宝忠		1,389,332		人民币普通股	
张建华		1,186,400		人民币普通股	
何文君		1,169,448		人民币普通股	
上海嘉诚投资管理有限公司		1,145,000		人民币普通股	
李竹		1,062,880		人民币普通股	
中国农业银行股份有限公司—南方中证 500 指数证 券投资基金(LOF)		1,039,756		人民币普通股	
陈文亮		1,001,418		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知前十大无限售条件股东的关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。			

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

5.1.11、报告期内公司经营情况的回顾

(1) 报告期内总体经营情况

2011 年，在外部经济复杂多变及宏观调控措施层出不穷的行业环境中，公司全体员工在董事会的领导下，逆境中求进取，竞争中求发展，根据市场形势灵活调整发展节奏，扎实的推进各项工作，在逆市中仍然取得了较好的经营业绩。以下为公司 2011 年度具体经营情况：

①商贸物流战略基地建设

为积极响应政府“十二五”科学规划发展大商贸、大流通的现代服务业和低碳经济的号召，2011 年香江控股加大了在商贸物流基地建设上的拓展力度，公司将以国家确定的珠三角、长三角、环渤海、西南经济圈、中部经济圈、东南沿海经济圈、山东半岛经济圈、东北经济圈、西北经济圈等九大综合物流区域为依托，建设家居商贸物流战略基地，并最终形成从家居设计、制造、博览推广、大宗贸易、大物流等一条龙的商贸物流产业链。

2011 年，为落实上述战略构想，香江控股按照商贸物流战略基地模式在成都推出了“香江*全球家居 CBD”项目。由于项目定位明确，既顺应了国家发展大商贸、大流通现代服务业的宏观产业规划，又切合商家迫切需要大容量市场、低交易费用交易平台的实际需求，招商工作成效显著，已吸引了众多知名家居品牌入驻。

“香江*全球家居 CBD”在成都的成功运营，超越了国内原有的商贸流通模式，颠覆了传统家居销售终端模式，将引发国内家居商贸格局的变化。与传统的家居卖场不同的是，全球家居 CBD 引进的不是代理商和经销商，而是全球家居行业的工厂总部，是消费者直接与工厂进行交易，摒弃了中间环节的厂价直供。该种模式一方面可以从根本上帮助企业开源节流，减少中间环节，从而让家具产品的销售价格普遍低于市场零售价，另一方面，对于消费者而言，也具有极大的吸引力。

成都“香江*全球家居 CBD”所缔造的优良业绩和表现出的强劲发展势头，从实操层面为公司进一步落实和提升商贸物流战略基地战略构想奠定了坚实的基础。未来，香江控股将牢牢抓住国家在全国建设九大综合物流区域这一宏伟战略所带来的历史性机遇，发挥公司多年来在商贸物流基地建设方面的积累的宝贵经验，进一步加大在商贸物流基地建设方面的拓展力度。

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

②房地产业务稳定发展

公司以打造生态自然高端环境形象社区的“锦绣香江”为品牌，开发环境优美、配套完善以及优良物业管理的高品质产品。

2011 年，公司房地产业务在逆市中仍然取得了较好的经营业绩，公司销售收入、在建面积、新开工面积等关键业务指标稳健增长。武汉锦绣香江置业有限公司一期建设完成于 7 月顺利开盘，成都香江家园房地产有限公司开发的住宅项目于 8 月开盘，增城香江房地产有限公司开发的翡翠绿洲森林半岛五期及六期、临沂香江商贸有限公司开发的商住楼项目及连云港锦绣香江置业有限公司二期项目于 10 月同时开盘，广州番禺锦江房地产有限公司开发的布查特官邸三期于 12 月顺利开盘。以上多盘开发、多点销售，地产、建筑、教育优势互补、协同发展的良好发展格局。

③物业管理及其他

2011 年，公司完成对武汉、株洲、广州番禺、连云港、香河、成都等十三个项目的物业管理费定价方案的拟定、测算与报审工作，为相关项目公司前期物业管理招投标工作顺利开展提供支持，积极推动各项目顺利完成交楼工作。同时根据项目物业管理费标准，积极推进收费工作，并下达物业管理费收取率，各项目都能较好的完成任务。

报告期内，公司继续推动物业管理标准化的各项工作，对物业管理、制度建设、标准化、流程化建设各方面进行梳理完善，推进住宅管理手册的执行，不断提升物业服务水平，提升提高客户满意度。

2、2011 年管理工作回顾：

2011 年香江控股在确保各项业务稳步发展的同时，积极规范各项管理工作，实现“业务与管理同步提升”，在组织管理、制度建设、内控机制完善和业务管理创新等各方面收到了显著成效。

(1) 积极优化组织管理体系，完善权责设置：香江控股在总结前些年管理经验基础上，对组织架构和部门权责进行了优化，整合并完善了部门职能，使部门设置更加科学合理，符合业务管理要求，尤其是增设物业管理部、成本管理部，为公司在物业服务和成本控制方面推行专业、高效的管理奠定了良好的基础。

(2) 全面完善内部流程，强化内审监督：公司将“内部控制优先，制度先行”这一理念，全面渗透到各项业务制度和流程中。持续推动包括项目投资管理、设计、工程、采购、营销、物业管理、信息系统控制以及财务相关管理的标准作业流程体系优化；为确保各项业务流程得以贯彻落实，积极探索建立业务部门自查、内控评估以及内审监督三道防线，确保制度流程在规范公司管理、防范内部风险方面，发挥积极作用。

(3) 核心业务导入 ERP，将管理提升、骨干培养融入信息化建设：2011 年启动的计划、成本、采招、销售 ERP 系统建设是香江控股涉及核心业务流程管理提升的重大管理举措。目前四个系统的建设按项目总体目标和计划有序推进。其中，销售系统已经成功上线试运行，并进入推广优化阶段；计划系统、成本系统已开始试点上线，采招系统也进入了试点前的上线方案规划阶段。

(4) 大力推进限额设计、标准设计，并取得阶段性成果：香江控股设计研发团队不仅努力保证总体开发计划时间节点、质量标准落实各项工作，全力做好专业技术服务，满足各项目设计成果交付，而且在设计整合管理方面也取得一定的进步。

(5) 积极推动物业经营规范化和提升商贸运营水平：根据公司确定的物业和商贸集中管理的思路，建章建制，统一各项目运作模式，通过业务巡查、专项培训等手段推动标准化的落实和项目管理水平的提升。同时对各物业公司的优质资源进行重新规划，积极推动物业管理资质升级，提升物业服务水平；合理调整商贸租赁资源，努力盘活临建、闲置及低使用率物业，通过短期或临时出租，实现创收，香江控股总部积极参与并指导项目招商谈判，促进项目效益的快速增长。

(6) 推动职能部门转变观念，参与业务、服务业务：2011 年也是香江控股各职能部门转变观念，快速提升服务水平的一年。财务、人力资源、法务、信息技术、行政等各职能部门在经理层的统一指导下，出现了非常可喜的变化，表现在服务业务的意识增强，以及参与业务的能力水平有了一定的提升。

(7) 促进团队科学发展，大幅提升人均效率：在团队建设方面，做好内部人才选拔培养的同时，大力引进和充实行业优秀人才，招调结合，多种途径满足业务发展对人才的需求。同时，积极完善培训体系和薪酬激励机制，通过培训和激励提升了人均效率。

3、2012 年香江控股工作计划

2012 年公司将秉承“业务与管理并重”的经营管理理念，以实现全年责任指标和维护公司经营安全为一切工作的导向，坚持“开源节流、稳中求进”的总体思路，持续改善的思路，通过专业、高效的业务管理措施，为实现公司的总体战略目标做出贡献。2012 年公司将着重从以下几个方面开展全年工作：

(1) 经营策略方面：科学控制项目开发进度，高度重视现金流，维护公司经营安全。通过控制项目开发进度、项目拓展节奏来减缓资金支付压力，通过快速销售，以及盘活存量资产增加现金供给。

(2) 内部管理方面：积极应对外部环境不确定性带来的新挑战，促进效率提升。巩固

2011 年在内部管理优化、标准化建设和业务创新等方面的成果，着眼职能协同、成本控制，力争在效率提升和管理创新方面，取得新的突破。

(3) 积极推广和发挥 ERP 系统作用：用信息化成果提升运营效率和相关业务的管理水平。确保公司 ERP 四大系统全面上线，通过计划系统的实施，解决总部和项目、项目部门之间的纵向、横向工作协同问题；通过成本系统的实施，将动态目标成本、合约规划的理念贯彻到各项目、各专业管理领域；通过采招系统的实施，规范供应商管理和采购招标过程管理，促进采购招标工作阳光透明；通过销售系统的实施，做好营销费用控制、销售变更控制、价格控制以及回款控制。

(4) 在团队建设方面：积极倡导香江控股企业文化精神，用香江控股企业文化团结员工、鼓舞员工。2012 年，我们面临的困难更多、挑战更大，更需要增强这种使命感，责任感，一方面，各级管理人员要以身作则，重视文化宣导，关爱员工，增强员工的归属感，保持员工队伍的稳定；另一方面，要不断完善培训机制，充分发挥香江控股大讲堂在文化传播和员工培训发展中的作用，把香江控股无形的文化，转化成我们战胜困难、拼搏进取的动力。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房、商铺及卖场销售	667,039,459.47	363,517,082.81	45.50	-59	-61	增加 1.59 个百分点
商贸物流经营收入	40,613,277.41	29,398,295.40	27.61	-23	82	减少 41.96 个百分点
一级土地开发	59,900,000.00	13,000,000.00	78.30	-59	-51	减少 3.62 个百分点
物业管理及其他	138,212,935.21	102,579,489.46	25.78	91	85	增加 2.36 个百分点
商贸物流基地商业物业销售	396,827,402.00	143,925,258.19	63.73			
合计	1,302,593,074.09	652,420,125.86				

§ 6 财务报告

6.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更

6.2 本报告期无前期会计差错更正

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

本年与上年相比，新增合并单位共 3 家，原因为本年通过设立或投资方式取得的 3 家子公司。

深圳香江控股股份有限公司

法定代表人：翟美卿

2012 年 4 月 19 日