

深圳香江控股股份有限公司

2013 年年度报告摘要

一、 重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	香江控股	股票代码	600162
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书		
姓名	舒剑刚		
电话	020-34821006		
传真	020-34821008		
电子信箱	shujiangang@hkhc.com.cn		

二、 主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

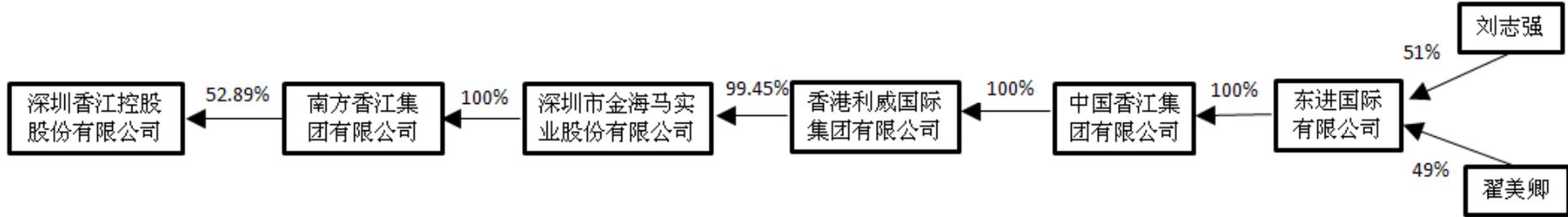
	2013 年(末)	2012 年(末)	本年(末)比上年(末)增减 (%)	2011 年(末)
总资产	13,310,120,921.41	12,496,505,298.08	6.51	8,304,668,529.41
归属于上市公司股东的净资产	1,613,711,227.33	1,447,954,325.08	11.45	1,402,104,252.63
经营活动产生的现金流量净额	-452,795,264.64	1,562,062,956.82	-128.99	-626,084,369.90
营业收入	2,919,744,791.63	2,689,513,165.15	8.56	1,302,593,074.09
归属于上市公司股东的净利润	192,433,192.04	30,690,972.05	527.00	44,073,592.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	166,585,429.10	17,179,509.17	869.68	41,677,747.35
加权平均净资产收益率 (%)	12.57	2.15	增加 10.42 个百分点	3.18
基本每股收益 (元 / 股)	0.25	0.04	525.00	0.06
稀释每股收益 (元 / 股)			不适用	

2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数	54,113	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	52,828		
前 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	0	质押 406,000,000
中国工商银行—宝盈泛沿海区域增长股票证券投资基金	未知	3.44	26,376,271	0	未知
北京日新经贸发展有限责任公司	未知	0.78	5,966,200	0	未知
日信证券有限责任公司	未知	0.66	5,063,508	0	未知
鸿阳证券投资基金	未知	0.63	4,819,850	0	未知
北京浩鸿房地产开发有限公司	未知	0.43	3,300,025	0	未知
光大证券—光大银行—光大阳光基中宝(阳光 2 号二期)集合资产管理计划	未知	0.39	3,000,000	0	未知
中国工商银行—浦银安盛价值成长股票型证券投资基金	未知	0.36	2,761,031	0	未知
光大永明人寿保险有限公司—分红险	未知	0.34	2,639,911	0	未知
恒生银行有限公司—恒生中国 A 股动力基金	未知	0.34	2,597,500	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十大无限售条件股东的关联关系，也未知是否属于《公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。				

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、 管理层讨论与分析

(一) 报告期内总体经营情况

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

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

1、 商贸物流战略基地建设

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

2012 年, 公司把在成都"香江*全球家居 CBD"商贸物流基地建设过程中积累的经验和先进模式在香河项目和南京湾项目进行复制, 并根据当地实际情况进行提升、丰富, 全力落实公司加大商贸物流战略基地建设拓展力度的总体战略。2013 年共计实现销售面积约 7 万平方米、销售金额约 5 亿元。截止 2013 年年底, 成都项目一期、二期已经投入运营。

通过三家 CBD 项目的探索和检验, 目前"全球家居 CBD"已形成了相对完善的概念模式和核心价值体系, 为项目后续开发、营销及运营提供了理论支持和策略引导。2014 年公司将继续拓展新的商贸物流基地建设。

2、 房地产业务稳定发展

公司以打造生态自然高端环境形象社区的"锦绣香江"为品牌, 开发环境优美、配套完善以及优良物业管理的高品质产品, 形成地产、建筑、教育优势互补、协同发展的良好发展格局。

2013 年, 番禺锦江、增城翡翠绿洲、恩平锦绣香江、连云港锦绣香江、武汉锦绣香江、株洲锦绣香江、成都香江紫钻及南京湾项目都有住宅项目推售, 2013 年公司实现房地产销售面积约 31 万平方米、销售金额约 26 亿元。

3、 物业管理方面

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

4、 教育产业方面

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

(二) 2013 年管理工作回顾:

香江控股在董事会的正确领导下, 公司管理层团结全体员工, 按照年初确定的稳中求进工作总基调, 拼搏进取, 取得了较好成绩, 具体如下:

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

程管理。

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

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

4、其他职能管理工作的成绩：

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

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

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

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

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

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

(三) 2014 年香江控股工作计划

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

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

1、坚持稳健原则继续增加优质储备项目

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

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

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

2、盘活资产，挖掘现有项目潜力

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

3、固化项目前置开发模式，缩短开发周期

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

4、进一步完善项目管理

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

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

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

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

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

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

5、进一步改进和提升物业管理和服务水平

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

四、 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。
本年与上年相比，新增合并单位 7 家，原因为本年通过设立方式取得 7 家子公司，减少合并单位 1 家，原因为本年通过处置转让 1 家子公司。

董事长：翟美卿
深圳香江控股股份有限公司
2014 年 4 月 12 日