

**深圳香江控股股份有限公司**

**600162**

**2009 年半年度报告**

## 目录

一、重要提示 .....	2
二、公司基本情况 .....	2
三、股本变动及股东情况 .....	3
四、董事、监事和高级管理人员情况 .....	5
五、董事会报告 .....	5
六、重要事项 .....	8
七、财务报告（未经审计） .....	12
八、备查文件目录 .....	67

## 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) 本次董事会会议以现场和通讯相结合的方式召开，公司 3 名董事（修山城先生、谢郁武先生和陈志高先生）现场出席会议，董事翟美卿女士、据长征先生以及独立董事李民女士、韩彪先生和李志文先生以通讯方式进行表决。
- (三) 公司半年度财务报告未经审计。
- (四) 本公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。
- (五) 本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。
- (六) 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：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

## 二、公司基本情况

### （一）公司基本情况简介

- 1、 公司法定中文名称：深圳香江控股股份有限公司  
公司法定中文名称缩写：香江控股  
公司英文名称：Shenzhen Heungkong Holding Co., Ltd.  
公司英文名称缩写：HKHC
- 2、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所  
公司 A 股简称：香江控股  
公司 A 股代码：600162
- 3、 公司注册地址：深圳市罗湖区宝安南路 1054 号湖北宝丰大厦 608 室  
公司办公地址：广州市番禺区迎宾路锦绣香江花园香江控股办公楼  
邮政编码：511442  
公司国际互联网网址：www.hkhc.com.cn  
公司电子信箱：hkhc@hkhc.com.cn
- 4、 法定代表人：翟美卿
- 5、 公司董事会秘书：谢郁武  
电话：020-34821006  
传真：020-34821008  
E-mail：xieyuwu@hkhc.com.cn  
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  
公司证券事务代表：朱兆龙  
电话：020-34821006  
传真：020-34821008  
E-mail：zhuzhaolong@hkhc.com.cn  
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
- 6、 公司信息披露报纸名称：上海证券报、中国证券报  
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn  
公司半年度报告备置地点：公司董事会办公室
- 7、 公司其他基本情况：  
公司首次注册日期：2006 年 12 月 15 日  
公司首次注册地点：深圳市行政工商管理局  
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

## (二) 主要财务数据和指标

### 1、主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 期末增减（%）
总资产	5,909,330,298.34	5,377,195,262.08	9.90
所有者权益（或股东权益）	1,163,305,516.28	1,090,316,287.40	6.69
每股净资产(元)	1.515	1.420	6.69
	报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期 增减（%）
营业利润	133,604,410.97	181,456,022.05	-26.37
利润总额	136,973,654.11	187,699,608.57	-27.03
净利润	72,935,228.88	94,109,975.53	-22.50
扣除非经常性损益后的 净利润	69,111,760.53	91,536,236.57	-24.50
基本每股收益(元)	0.0950	0.1226	-22.51
扣除非经常性损益后的 基本每股收益(元)	0.0900	0.1192	-24.50
稀释每股收益(元)	0.0950	0.1226	-22.51
净资产收益率(%)	6.27	8.64	减少 2.37 个百分点
经营活动产生的现金流量 净额	233,444,352.89	-12,601,818.10	1,952.47
每股经营活动产生的现 金流量净额（元）	0.3040	-0.0164	1,952.47

### 2、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	-11,363.45
委托他人投资或管理资产的损益	503,869.13
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	2,342,116.94
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,372,321.74
少数股东权益影响额	-1,965,256.85
所得税影响额	-418,219.16
合计	3,823,468.35

## 三、股本变动及股东情况

### (一) 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。

### (二) 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						47,897 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	其他	52.89	406,115,339		406,115,339	质押 390,865,000
交通银行—博时新兴成长股票型证券投资基金	未知	2.14	16,446,565			未知
华夏银行股份有限公司—德盛精选股票证券投资基金	未知	1.06	8,132,268			未知
交通银行—金鹰中小盘精选证券投资基金	未知	0.87	6,646,752			未知
交通银行—华安宝利配置证券投资基金	未知	0.73	5,574,232			未知
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	未知	0.65	5,000,000			未知
中国建设银行—信诚精萃成长股票型证券投资基金	未知	0.64	4,900,000			未知
中国工商银行—华安中小盘成长股票型证券投资基金	未知	0.56	4,307,192			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	0.52	3,999,967			未知
中国建设银行—上投摩根成长先锋股票型证券投资基金	其他	0.48	3,693,848			未知
招商银行股份有限公司—德盛优势股票证券投资基金	未知	0.45	3,500,635			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	
交通银行—博时新兴成长股票型证券投资基金	16,446,565				人民币普通股	
华夏银行股份有限公司—德盛精选股票证券投资基金	8,132,268				人民币普通股	
交通银行—金鹰中小盘精选证券投资基金	6,646,752				人民币普通股	
交通银行—华安宝利配置证券投资基金	5,574,232				人民币普通股	
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	5,000,000				人民币普通股	
中国建设银行—信诚精萃成长股票型证券投资基金	4,900,000				人民币普通股	
中国工商银行—华安中小盘成长股票型证券投资基金	4,307,192				人民币普通股	
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	3,999,967				人民币普通股	
中国建设银行—上投摩根成长先锋股票型证券投资基金	3,693,848				人民币普通股	
招商银行股份有限公司—德盛优势股票证券投资基金	3,500,635				人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名无限售条件股东中德盛优势股票证券投资基金和德盛精选股票证券投资基金均为国联安基金管理有限公司旗下的基金；华安宝利配置证券投资基金和华安中小盘成长股票型证券投资基金均为华安基金管理有限公司旗下的基金。其他与公司控股股东及其关联人不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。					

## 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 香江承诺本次发行 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 括本次发行前南方 香江持有的香江控 股136,740,000股 股份以及本次发行 新增143,339,544 股股份)自本次发行 结束之日(2008年3 月6日)起36个月内 不予转让。(2008 年实施了中期利润 分配及资本公积金 转增股本的方案,在 方案实施完毕后,上 述限售流通股变为 406,115,339股)

## 2、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。

**四、董事、监事和高级管理人员情况**

## (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

## (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

本报告期内公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

2009年8月20日公司董事会收到董事张永清先生的书面辞职报告,张永清先生因工作变动,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《深圳香江控股股份有限公司章程》规定,该辞职报告于送达公司董事会时即生效。(详情请参看公司于2009年8月21日披露于《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所www.sse.com.cn的《关于张永清先生辞去董事职务的公告》)

**五、董事会报告**

## (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

## 1、公司战略发展规划

报告期内，公司一直致力于为社会提供优质的中高端住宅产品及商业产品，并制定五年战略发展规划：力争在五年（2009-2014）的时间内，将“香江地产”打造成为全国知名的中高端地产标杆品牌。公司将首先对属下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；与此同时，公司将结合现有商业项目所在区域的各种资源优势，重点在现有的副省级及省会城市中心及周边区域拓展优质地产项目；其次，公司将进一步优化物业管理、工程管理等业务，形成完备的物业管理体系、工程管理控制系统，在规范业务的同时，为公司在住宅地产业务方面的快速扩张提供有力保障。在战略规划期内，这一时期持续 5 年，它既是全面发展的时期，又是香江控股快速发展的时期。在此期间内，住宅业务、商业地产及关联产业稳步快速发展，且单一的住宅业务的风险逐步化解。住宅业务成为企业盈利的主导力量。商业地产及关联产业实现均衡发展。

## 2、房地产宏观经济形势分析

2009 年上半年，由于刚性需求的不断释放和国家政策刺激的双重作用下，房地产市场出现了价量齐升的良好势头，同时，行业投资的加快，带动房地产市场信心的回升。但考虑到金融危机的影响依然存在，经济复苏的基础并不牢靠，不排除市场再次出现反复的情况，公司将密切关注国家宏观政策对房地产市场的调整情况，及时作出相应的调整，也会加强对市场的跟踪、研究、分析以及市场变化情况数据的采集，针对不同项目确定合理的营销策略，保证全年盈利目标的实现。

## 3、报告期内公司经营情况分析

报告期内，公司领导层面对严峻的经济形势，明确调整了公司主营业务范围。原公司主营业务为住宅地产及商贸地产的开发、建设、销售与租赁，由于商品房的销售收入是公司的主要收入来源，占公司主营业务收入的 95%以上，而商贸地产的租赁业务收入仅占公司收入的 1%左右，所以公司明确了未来的主营业务发展方向，即以商品房的开发和销售作为公司未来的发展重心，公司今后将逐步缩小商业地产的租赁业务。

报告期内，公司下属房地产项目中广州番禺锦江房地产有限公司、增城香江房地产有限公司和恩平锦江新城置业有限公司在上半年市场回暖的情况下，抓住市场时机和借助各种营销策略，超额完成了上半年于年初制定的销售任务。聊城香江光彩大市场有限公司不断规范物业管理，在业务工作顺利开展的同时，进一步提升内部管理，加速尾盘的销售并取得较好的成绩。南昌香江商贸有限公司有计划地进行稳妥的市场营销和促销活动，增强了商户的信心。长春东北亚置业有限公司上半年确保 B 区施工质量安全，开源节流、增收节支、取得了较好的成绩。新乡光彩大市场有限公司尾盘商铺基本实现清盘售罄。临沂香江商贸有限公司上半年基本完成了年初制定的销售任务，并加强市场管理，加大物业管理费的收取力度，完成物业管理费的收取任务。

报告期内，公司及时调整营销策略，房屋销售保持了较好的态势，公司实现营业收入 60726.26 万元，净利润 7293.52 万元，较上年同期分别减少 27.57%和 22.50%，主要是因为公司主营业务属于房地产开发行业，营业收入及利润主要来源于商品房和商铺的销售，存在季度之间收入与利润的不均衡性，由于报告期内可交付楼盘较少，而上年同期公司实现净利润较大，比较基数较大所致。

1-6 月份，公司实现销售面积 15.89 万平方米，销售成交金额 8.55 亿元，同比分别增长 52.20%和 0.48 %。报告期内，公司结算面积和结算收入分别为 12.70 万平方米和 5.56 亿元，同比分别下降 8.37%和 30.96%。期末，公司尚有 17.4 万平方米已销售资源未参与本期结算，合同金额合计约 10.15 亿元。

## 4、公司下半年房地产市场应对

2009 年下半年，公司仍将继续坚持稳健的发展思路，积极做好市场应对：

①公司在战略上保持稳健，将以珠三角市场为中心，保持自己的市场优势，稳步提升市场占

有率，同时，公司将结合现有商业项目所在区域的各种资源优势，重点在现有的副省级及省会城市中心及周边区域拓展优质地产项目。

②理性参与、择机适时拿地。基于公司目前已有较为可观的土地储备，并且足以充分保证未来几年的发展需要，公司将理性参与土地竞买，择机适时适度增加土地储备。

③继续抓好产品品质，提升企业品牌。香江控股非常重视自身品牌的建设，“锦绣香江”和“翡翠绿洲”等的推出，便以优美的生态环境和高品质的建筑质量获得了消费者的追捧和众多的荣誉。公司将着眼于长远，精益求精，为客户提供更加优质的产品，全方位提升包括工程质量、装修品质、小区环境、物业服务等一系列的产品品质，从而不断实现自身的品牌积累，在新形势下进一步萃取自己的核心竞争能力。

④要积极树立并保持在中国资本市场上的良好企业形象。公司自上市以来，深刻感受到了公司的发展离不开广大投资者的关心和支持，公司将在现在的工作基础之上，更加积极、主动的做好信息披露、投资者关系工作，积极树立并保持良好的企业形象。

## (二) 公司主营业务及其经营状况

### 1、主营业务分行业、产品情况表

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						
1. 商贸物流及房地产开发行业	584,733,049.42	280,553,492.28	28.33	-28.30	-23.35	增加 4.67 个百分点
2. 物业管理	22,529,560.94	16,146,682.20	-3.9	-1.78	-1.10	减少 2.36 个百分点
分产品						
1. 商贸物流及房地产开发行业	584,733,049.42	280,553,492.28	28.33	-28.30	-23.35	增加 4.67 个百分点
2. 物业管理	22,529,560.94	16,146,682.20	-3.9	-1.78	-1.10	减少 2.36 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	75,540,624.44	160.41
东北地区	1,296,777.88	-94.47
西南地区	10,850,000.00	
华南地区	416,495,549.41	-18.98
华中地区	103,079,658.63	-62.09

## (三) 公司投资情况

### 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。



## 六、重要事项

### (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，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，提升公司的质量。根据上海证券交易所《关于做好上市公司 2008 年年度报告工作的通知》及中国证监会《证监会公告[2008]48 号》文的要求，2009 年 3 月 29 日公司召开 2008 年度董事会，将公司《审计委员会年报工作规程》进行了相应的修改；根据中国证监会第 57 号令《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》，公司于 2009 年 4 月 20 日召开 2008 年度股东大会，对《公司章程》进行相应的修改，进一步完善了公司制度方面的建设，依法加强了对公司各项工作的规范运作。

报告期内，公司召开了三次董事会（分别是第五届董事会临时会议、第五届董事会第十五次会议和第五届董事会十六次会议），二次监事会（分别是第五监事会第十二次会议、第五届监事会第十三次会议）和一次股东大会（2008 年度股东大会），会议的召集与召开程序、出席会议人员的资格、会议表决程序和决议均符合法律、法规和公司章程的规定。

### (二) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### (三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期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) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

### (五) 报告期内公司重大关联交易事项

本报告期公司无重大关联交易事项。

### (六) 重大合同及其履行情况

#### 1、托管、承包、租赁事项

##### (1) 托管情况

报告期内，公司未发生重大托管其他公司资产或其他公司托管公司资产事项；也无以前期间发生但延续到报告期的重大托管其他公司资产或其他公司托管公司资产事项。

##### (2) 承包情况

报告期内，公司未发生重大承包其他公司资产或其他公司承包公司资产事项；也无以前期间发生但延续到报告期的重大承包其他公司资产或其他公司承包公司资产事项。

##### (3) 租赁情况

公司的控股子公司南昌香江商贸有限公司（以下简称“南昌香江”）与深圳市大本营投资管理有限公司（以下简称“大本营投资”）于 2008 年 11 月 27 日签署《商铺租赁合同》，租赁大本营投资持有的南昌香江家居建材城 C 区 C1-C6（以下简称“租赁物”）商铺，租赁期限为五年，租赁总金额为人民币 27,841,830 元。租赁物总建筑面积为 56,866.46 平方米。（具体详情请参看公司于 2008 年 11 月 28 日披露于《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 的《关于控股子公司商铺租赁的关联交易公告》）

因目前公司的商业地产专注于开发和销售，公司开发的商铺及卖场大部分用于销售，仅暂时将未售部分用于出租经营，所以租赁、市场经营等业务产生的收益非常有限。虽然公司较早涉足商业地产的租赁、市场经营管理等业务，但商业经营管理人才、运营水平、专业化程度始终不高，同时，物业出租短期效益低、资金回收期漫长，制约公司的较快发展，与公司的发展战略和现实经营情况不符。

因此，2009年8月10日公司召开第五届董事会第十七次会议，审议并通过了《关于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解除〈商铺租赁合同〉的议案。由于南昌香江已经对承租商铺投入了一定的费用进行装修，大本营投资同意在《解除合同协议书》生效后三十日内，由大本营投资向南昌香江支付装修补偿金人民币4,512,252元。（具体详情请参看公司于2009年8月13日在《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露了《关于控股子公司解除商铺租赁合同的公告》。）

## 2、担保情况

本报告期公司无担保事项。

2009年1月19日公司召开第五届董事会临时会议，会议审议通过《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》，截止目前，该担保方案尚未实施。

## 3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

## 4、其他重大合同

(1)公司于2009年5月15日召开2009年经理办公会第二次会议，会议审议通过了《关于控股子公司随州香江商贸有限公司股权转让事宜》。鉴于控股子公司随州香江商贸有限公司（以下简称“随州香江”）目前的经营情况及当地的市场行情，公司与随州市兴达置业有限责任公司（以下简称“兴达置业”）协商后，出让所持有的随州香江100%股权，转让价款为4098万元；公司于2009年6月8日与兴达置业签署了《股权转让协议》，在签完合同办理完毕股权过户之前的期间内，随州香江由我公司和兴达置业共同管理，股权过户后我公司的委派的人员全部撤离，同时办理交接手续。

(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（以下简称“成都香江”）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。

## (七) 承诺事项履行情况

### 1、公司、持股5%以上股东及其实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺及其履行情况

(1)截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：是

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（以下合称“注入资产”）按10.32元/股向深圳香江控股股份有限公司（以下简称“香江控股”）认购香江控股向其发行的不超过（含）14,334万股A股（以下简称“本次认购”），本次认购完成后，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。

上述注入资产在 2008 向本公司贡献的经审计实际税后净利润为人民币 19,771.56 万元，达到承诺的要求。2009 年和 2010 年的承诺业绩尚未到期。

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：是

1) 注入资产、资产整合承诺方名称和承诺内容

①公司唯一非流通股股东南方香江集团有限公司（以下简称“南方香江”）在股权分置改革作出如下承诺：

公司控股股东南方香江在香江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。

②公司 2007 年发行股份购买大股东南方香江相关资产时，大股东南方香江集团有限公司就解决同业竞争作出如下承诺：

A、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（以下简称“沈阳香江”）的股权注入香江控股。

B、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、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天津市森岛置业投资有限公司（以下简称“天津森岛”）98%的股权、天津森岛宝地置业投资有限公司（以下简称“天津宝地”）98%的股权及天津森岛鸿盈置业投资有限公司（以下简称“天津鸿盈”）98%的股权注入香江控股。

2) 是否已启动：否

A、股改承诺

深圳市家福特建材超市有限公司（以下简称“家福特”）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，同时为了不影响公司的主营业务的开展，公司将密切关注家福特的动向。

B、沈阳香江

鉴于承诺期限将至，公司董事会将根据沈阳香江的经营状况和香江控股的主营业务、战略定位、资金情况等，在近期召开董事会讨论履行承诺的问题，并将提交股东会讨论决定。

C、天津森岛三公司

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》。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所，公司 2009 年 4 月 20 日召开的 2008 年度股东大会审议批准继续聘请广东大华德律会计师事务所有限公司为公司 2009 年度的财务审计机构。

## (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

报告期内公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受到中国证券监督管理委员会的稽查、行政处罚、通报批评、市场禁入、认定为不适当人选以及其他行政管理部  
门处罚，也未受到上海证券交易所的公开谴责等情况。

## (十) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

报告期内，公司无其他重大事项。

## (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土地使用权变更的公告	《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
香江控股 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

## 七、财务报告（未经审计）

## （一）财务报表

合并资产负债表  
2009 年 6 月 30 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	1,879,678,896.14	1,438,356,305.75
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	2	8,030,018.11	5,687,901.17
应收票据			
应收账款	3	25,961,942.13	32,277,513.42
预付款项	4	117,518,898.19	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		1,069,444.41	1,069,444.41
应收股利			
其他应收款	5	305,178,661.86	306,084,934.51
买入返售金融资产			
存货	6	3,098,357,455.08	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		5,435,795,315.92	4,899,482,135.37
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	7		50,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	8	71,080,338.43	71,168,533.51
投资性房地产	9	131,477,590.67	133,996,280.34
固定资产	10	22,868,851.23	26,179,957.54
在建工程	11	201,642,281.88	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	12	35,645,743.03	35,590,301.68
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		120,546.17	358,839.87
递延所得税资产	13	10,699,631.01	14,926,502.24

其他非流动资产			
非流动资产合计		473,534,982.42	477,713,126.71
资产总计		5,909,330,298.34	5,377,195,262.08
<b>流动负债:</b>			
短期借款	15	130,000,000.00	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	16	432,648,016.61	446,433,704.02
预收款项	17	853,730,698.35	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	18	1,248,075.44	1,080,122.09
应交税费	19	228,701,515.54	300,199,409.32
应付利息			
应付股利	21	13,811,864.60	13,811,864.60
其他应付款	21	735,262,943.41	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	22	220,000,000.00	255,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,615,403,113.95	2,647,770,695.31
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	23	1,691,000,000.00	1,165,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款	24	25,415,000.00	25,415,000.00
预计负债			
递延所得税负债	25	2,495,989.53	2,288,485.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,718,910,989.53	1,192,703,485.00
负债合计		4,334,314,103.48	3,840,474,180.31
<b>股东权益:</b>			
股本	26	767,812,619.00	767,812,619.00
资本公积	27	22,006,960.69	21,952,960.69
减: 库存股			
盈余公积	28	77,937,754.56	77,937,754.56
一般风险准备			
未分配利润	29	295,548,182.03	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		1,163,305,516.28	1,090,316,287.40
少数股东权益		411,710,678.58	446,404,794.37
股东权益合计		1,575,016,194.86	1,536,721,081.77
负债和股东权益合计		5,909,330,298.34	5,377,195,262.08

公司法定代表人：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 6 月 30 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
<b>流动资产:</b>			
货币资金		328,930,668.95	215,241,281.88
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		414,000.00	
应收利息		1,069,444.41	1,069,444.41
应收股利		142,842,165.45	72,493,066.96
其他应收款	5	375,472,108.09	223,736,144.74
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		848,728,386.90	512,539,937.99
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资		130,000,000.00	333,600,000.00
长期应收款			
长期股权投资	8	1,378,146,637.59	1,378,234,832.67
投资性房地产			
固定资产		297,673.26	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		39,208.33	
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		1,508,483,519.18	1,712,165,131.57
资产总计		2,357,211,906.08	2,224,705,069.56
<b>流动负债:</b>			
短期借款		130,000,000.00	322,840,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		10,000,000.00	



应付职工薪酬		1,938.42	8,578.94
应交税费		256,776.49	329,056.33
应付利息			
应付股利			
其他应付款		952,215,270.43	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		1,092,473,985.34	1,242,267,983.66
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		170,000,000.00	
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		170,000,000.00	
负债合计		1,262,473,985.34	1,242,267,983.66
<b>股东权益：</b>			
股本		767,812,619.00	767,812,619.00
资本公积		216,386,361.25	216,332,361.25
减：库存股			
盈余公积		22,602,736.73	22,602,736.73
未分配利润		87,936,203.76	-24,310,631.08
外币报表折算差额			
股东权益合计		1,094,737,920.74	982,437,085.90
负债和股东权益合计		2,357,211,906.08	2,224,705,069.56

公司法定代表人：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—6 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		607,262,610.36	838,416,702.01
其中:营业收入	30	607,262,610.36	838,416,702.01
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		476,415,990.38	654,866,536.17
其中:营业成本	30	296,700,174.47	382,332,716.30
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	31	90,393,144.81	148,373,772.29
销售费用		33,026,907.27	48,042,234.70
管理费用		52,564,492.25	69,414,364.19
财务费用	32	9,172,976.27	6,056,909.40
资产减值损失	33	-5,441,704.69	646,539.29
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	34	2,342,116.94	-5,560,905.12
投资收益(损失以“-”号填列)	35	415,674.05	3,466,761.33
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-88,195.08	170,951.71
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		133,604,410.97	181,456,022.05
加:营业外收入	36	3,744,268.94	8,067,145.72
减:营业外支出	36	375,025.80	1,823,559.20
其中:非流动资产处置净损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		136,973,654.11	187,699,608.57
减:所得税费用	37	39,932,541.02	55,277,848.70
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		97,041,113.09	132,421,759.87
归属于母公司所有者的净利润		72,935,228.88	94,109,975.53
少数股东损益		24,105,884.21	38,311,784.34
六、每股收益:			
(一)基本每股收益	附注 19	0.0950	0.1226
(二)稀释每股收益	附注 19	0.0950	0.1226

公司法定代表人: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—6 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			
减: 营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		12,937,551.43	16,807,652.91
财务费用		17,014,687.15	5,970,624.02
资产减值损失		-3,391.99	18,976.87
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)		142,194,623.74	268,302,419.22
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-88,195.08	170,951.71
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		112,245,777.15	245,505,165.42
加: 营业外收入		1,057.69	3,649,063.13
减: 营业外支出			
其中: 非流动资产处置净损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		112,246,834.84	249,154,228.55
减: 所得税费用			-119,756.09
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		112,246,834.84	249,273,984.64

公司法定代表人: 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—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		835,642,815.34	954,451,798.77
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		800,000.00	
收到其他与经营活动有关的现金	38	124,408,179.51	104,498,250.80
经营活动现金流入小计		960,850,994.85	1,058,950,049.57
购买商品、接受劳务支付的现金		339,763,085.37	673,353,345.68
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		51,889,605.15	51,341,193.36
支付的各项税费		157,225,410.11	177,835,744.03
支付其他与经营活动有关的现金	38	178,528,541.33	169,021,584.60
经营活动现金流出小计		727,406,641.96	1,071,551,867.67
经营活动产生的现金流量净额		233,444,352.89	-12,601,818.10
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		60,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		518,869.13	1,598,460.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		67,774.00	47,876.00
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			
投资活动现金流入小计		60,586,643.13	1,646,336.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		47,408,669.10	64,553,640.42
投资支付的现金			162,878,340.00
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	39	15,000.00	70,000,000.00

投资活动现金流出小计		47,423,669.10	297,431,980.42
投资活动产生的现金流量净额		13,162,974.03	-295,785,644.10
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		702,000,000.00	758,494,500.00
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		702,000,000.00	760,494,500.00
偿还债务支付的现金		395,340,000.00	64,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		114,616,378.19	53,176,292.51
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		58,800,000.00	12,373,756.21
支付其他与筹资活动有关的现金	40		6,916,800.00
筹资活动现金流出小计		509,956,378.19	124,593,092.51
筹资活动产生的现金流量净额		192,043,621.81	635,901,407.49
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		438,650,948.73	327,513,945.29
加：期初现金及现金等价物余额		1,399,139,189.55	1,511,118,323.58
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	41	1,837,790,138.28	1,838,632,268.87

公司法定代表人：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—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		166,470,006.63	173,612,461.01
经营活动现金流入小计		166,470,006.63	173,612,461.01
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		8,540,941.73	12,559,693.94
支付的各项税费		2,148,023.48	2,541,301.38
支付其他与经营活动有关的现金		282,096,784.68	120,214,852.25
经营活动现金流出小计		292,785,749.89	135,315,847.57
经营活动产生的现金流量净额		-126,315,743.26	38,296,613.44
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		243,600,000.00	
取得投资收益收到的现金		71,948,720.33	2,917,605.83
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			
投资活动现金流入小计		315,548,720.33	2,917,605.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		412,950.00	233,780.00
投资支付的现金		30,000,000.00	182,378,340.00
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		15,000.00	170,000,000.00
投资活动现金流出小计		30,427,950.00	352,612,120.00
投资活动产生的现金流量净额		285,120,770.33	-349,694,514.17
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		210,000,000.00	347,560,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		210,000,000.00	347,560,000.00
偿还债务支付的现金		232,840,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		22,275,640.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			4,440,000.00
筹资活动现金流出小计		255,115,640.00	4,440,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-45,115,640.00	343,120,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		113,689,387.07	31,722,099.27
加: 期初现金及现金等价物余额		215,241,281.88	339,381,588.92
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		328,930,668.95	371,103,688.19

公司法定代表人: 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—6 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
	股本	资本公积	减:库存股	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:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
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)		54,000.00				72,935,228.88		-34,694,115.79	38,295,113.09
(一)净利润						72,935,228.88		24,105,884.21	97,041,113.09
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		54,000.00							54,000.00
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4.其他		54,000.00							54,000.00
上述(一)和(二)小计		54,000.00				72,935,228.88		24,105,884.21	97,095,113.09
(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								-58,800,000.00	-58,800,000.00
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配								-58,800,000.00	-58,800,000.00
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									
四、本期末余额	767,812,619.00	22,006,960.69		77,937,754.56		295,548,182.03		411,710,678.58	1,575,016,194.86

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
	股本	资本公积	减:库存股	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	14,241,100.00		14,190,189.39		99,768,484.74		125,245,324.34	639,631,498.47
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整		405,157,212.08		41,144,828.44		33,968,221.28		297,045,447.70	777,315,709.50
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	386,186,400	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)	143,339,544	-222,592,459.78				94,109,975.53		-82,148,242.47	-67,291,182.72
(一) 净利润						94,109,975.53		38,311,784.34	132,421,759.87
(二) 直接计入所有者权益		-567,151,526.5						-75,733,818.18	-642,885,344.68



益的利得和损失		0						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额								
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4. 其他		-567,151,526.50					-75,733,818.18	-642,885,344.68
上述（一）和（二）小计		-567,151,526.50			94,109,975.53		-37,422,033.84	-510,463,584.81
（三）所有者投入和减少资本	143,339,544	344,559,066.72						487,898,610.72
1. 所有者投入资本	143,339,544	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								
（四）利润分配							-44,726,208.63	-44,726,208.63
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-44,726,208.63	-44,726,208.63
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								
四、本期期末余额	529,525,944	196,805,852.30		55,335,017.83		227,846,681.55	340,142,529.57	1,349,656,025.25

公司法定代表人：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—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	其它	
一、上年年末余额	767,812,619	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	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)		54,000.00			112,246,834.84		112,300,834.84
(一) 净利润					112,246,834.84		112,246,834.84
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		54,000.00					54,000.00
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他		54,000.00					54,000.00
上述(一)和(二)小计		54,000.00			112,246,834.84		112,300,834.84
(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							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配							
3. 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							
四、本期期末余额	767,812,619	216,386,361.25		22,602,736.73	87,936,203.76		1,094,737,920.74

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额						
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	其它	所有者权益合计
一、上年年末余额	386,186,400	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	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)	143,339,544	344,559,066.72			249,273,984.64		737,172,595.36
(一) 净利润					249,273,984.64		249,273,984.64
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述(一)和(二)小计					249,273,984.64		249,273,984.64
(三) 所有者投入和减少资本	143,339,544	344,559,066.72					487,898,610.72
1. 所有者投入资本	143,339,544	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							
(四) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配							
3. 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							
四、本期期末余额	529,525,944	358,800,166.72			111,558,133.49		999,884,244.21

公司法定代表人: 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 财务报表附注 2009 年 1-6 月

除特别说明，以人民币元表述

### 附注 1. 公司简介

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）。

## 附注 2. 财务报表的编制基础和遵循企业会计准则的声明

本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的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合中国会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。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。

## 附注 3. 企业合并及合并财务报表

### 1. 控股子公司

控股公司名称	注册地	业务性质	注册资本	年末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资余额	直接持股比例	间接持股比例	表决权比例	是否纳入合并范围
一、通过企业合并取得的子公司									
（一）同一控制下的子公司									
聊城香江光彩大市场有限公司 （“聊城香江”）*1	聊城	房地产	5,000万元	9,729.14万元	---	100%	---	100%	是
景德镇市香江商贸有限公司 （“景德镇香江”）*2	景德镇	房地产	3,100万元	2,678.34万元	---	10%	90%	100%	是
郑州郑东置业有限公司 （“郑州置业”）*3	郑州	房地产	8,000万元	17,380.25万元	---	100%	---	100%	是
洛阳百年置业有限公司 （“洛阳百年”）*3	洛阳	房地产	1,000万元	1,345.47万元	---	100%	---	100%	是
进贤香江商业中心有限公司 （“进贤香江”）*3	进贤	房地产	6,000万元	6,904.37万元	---	100%	---	100%	是
随州香江商贸有限公司 （“随州香江”）*3	随州	房地产	3,000万元	4,250.16万元	---	100%	---	100%	是
长春东北亚置业有限公司 （“长春置业”）*3	长春	房地产	6,000万元	5,083.26万元	---	100%	---	100%	是
新乡市光彩大市场置业有限公司 （“新乡置业”）*4	新乡	房地产	2,000万元	3,004.46万元	---	100%	---	100%	是

临沂香江商贸开发有限公司 （“临沂商贸”）*4	临沂	房地产	5,000万元	3,314.90万元	---	60%	---	60%	是
临沂陆江物业管理有限公司 （“临沂物业”）*4	临沂	物业管理	50万元	50万元	---	---	100%	100%	是
南昌香江商贸有限公司 （“南昌商贸”）*4	南昌	房地产	5,000万元	7,524.65万元	---	70%	30%	100%	是
武汉金海马置业有限公司（“武汉置业”）*5	武汉	房地产	10,000万元	6,160.24万元	---	70%	---	70%	是
武汉广发物业管理有限公司 （“武汉物业”）*5	武汉	物业管理	50万元	50万元	---	---	100%	100%	是
广州番禺锦江房地产有限公司 （“番禺锦江”）*6	广州	房地产	25,505.71 万元	26,555.96万元	---	51%	---	51%	是
广州市番禺锦绣香江幼儿园（“番禺幼儿园”）*6	广州	教育	3万元	3万元	---	---	100%	100%	是
广州大瀑布旅游开发有限公司 （“广州大瀑布”）*6	广州	旅游开发	5,000万元	4,500万元	---	---	90%	90%	是
广州翡翠绿洲房地产代理有限公司 （“广州绿洲”）*6	广州	代理	50万元	25.50万元	---	---	51%	51%	是
广州市锦绣香江俱乐部有限公司 （“番禺俱乐部”）*6	广州	会所	150万元	135万元	---	---	90%	90%	是
增城香江房地产有限公司（“增城香江”）*6	广州	房地产	12,000万元	24,131.97万元	---	100%	---	100%	是
增城小楼香江农贸发展有限公司 （“增城小楼”）*6	广州	批发零售	100万元	56.96万元	---	---	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”）*6	保定	房地产	1,000万元	395.69万元	---	100%	---	100%	是
成都香江家具产业投资发展有限公司 （“成都香江”）*6	成都	房地产	5,000万元	4,549.61万元	---	100%	---	100%	是
聊城民生物业管理有限公司（“聊城物业”）*14	聊城	物业管理	50万元	---	---	---	100%	100%	是
景德镇市民生物业管理有限公司 （“景德镇物业”）*14	景德镇	物业管理	50万元	56.92万元	---	---	100%	100%	是
景德镇家福特建材有限公司（“景德镇家福特”）*14	景德镇	建材	200万元	174.10万元	---	---	100%	100%	是
郑州民生物业有限公司（“郑州物业”）*14	郑州	物业管理	50万元	155.49万元	---	---	100%	100%	是
洛阳民生物业管理有限公司（“洛阳物业”）*14	洛阳	物业管理	50万元	23.85万元	---	---	100%	100%	是
随州民生物业管理有限公司（“随州物业”）*14	随州	物业管理	50万元	45.09万元	---	---	100%	100%	是
长春市广发物业管理有限公司 （“长春物业”）*14	长春	物业管理	50万元	34.91万元	---	---	100%	100%	是
新乡市民生物业管理有限公司 （“新乡物业”）*14	新乡	物业管理	50万元	25.79万元	---	---	100%	100%	是
南昌民生物业管理有限公司（“南昌物业”）*14	南昌	物业管理	50万元	44.15万元	---	---	100%	100%	是
广州增城香江物业管理有限公司 （“增城物业”）*14	广州	物业管理	500万元	200万元	---	---	100%	100%	是
广州市翡翠轩俱乐部有限公司 （“翡翠轩俱乐部”）*14	广州	服务业	100万元	---	---	---	100%	100%	是
广州锦绣香江物业管理有限公司 （“锦江物业”）*14	广州	物业管理	500万元	290.80元	---	51%	---	51%	是
广州金爵装饰工程有限公司（“金爵装饰”）*15	广州	装修	200万元	2,263.19万元	---	51%	---	51%	是
深圳千本建筑工程有限公司（“千本建筑”）*15	深圳	建筑业	600万元	544.27万元	---	100%	---	100%	是

二、非企业合并形成的子公司

恩平市锦江新城置业有限公司 （“恩平置业”）*7	恩平	房地产	3,000万元	2,700万元	---	90%	---	90%	是
广州市通悦投资有限公司 （“广州通悦”）*8	广州	投资	3,000万元	3,000万元	---	100%	---	100%	是
连云港锦绣香江置业有限公司 （“连云港香江”）*9	连云港	房地产	3,000万元	3,000万元	---	100%	---	100%	是
株洲锦绣香江房地产开发有限公司 （“株洲香江”）*10	株洲	房地产	1,000万元	1,000万元	---	100%	---	100%	是
恩平锦绣香江物业管理有限公司 （“恩平物业”）*11	恩平	物业管理	50万元	50万元	---	---	100%	100%	是
临沂香江装饰工程有限公司（“临沂装饰”）*12	临沂	装饰	300万元	300万元	---	---	100%	100%	是
成都香江置业有限公司（“成都锦江”）*13	成都	房地产	3,000万元	3,000万元	---	---	100%	100%	是

\*1 聊城香江的 90%股权系本公司根据与南方香江于 2003 年 12 月 31 日签订的《资产置换协议》，以部分资产置换而获得的。2008 年 6 月本公司向香江投资有限公司（以下简称“香江投资”）收购其持有的聊城香江 10%的少数股权。报告期末，本公司持有聊城香江 100%股权。

\*2 景德镇香江是由南方香江和香江投资共同出资，于 2002 年 11 月 25 日设立，注册资本为人民币 3,100 万元，其中南方香江出资 1,600 万元，持有该公司 51.6%的股权，香江投资出资 1,500 万元，持有该公司 48.4%的股权。2004 年 10 月 29 日本公司控股子公司聊城香江与香江投资和南方香江签订股权转让协议，受让该公司 90%的股权。2008 年 6 月本公司向香江投资收购其持有的景德镇香江 10%的少数股权。报告期末，本公司和聊城香江合计持有景德镇香江 100%股权。

\*3 该等公司系本公司与南方香江于 2006 年 5 月 22 日签署《资产置换协议》置换入的子公司。2008 年 6 月本公司向广州市金九千有限公司（以下简称“广州金九千”）收购其持有的郑州置业、洛阳百年、进贤香江和随州香江的各 10%股权。报告期末，本公司持有该等公司 100%股权。

\*4 系本公司 2007 年以自有资金收购南方香江持有的临沂商贸 60%股权，新乡置业 90%股权，南昌商贸 60%股权（聊城香江原已持有南昌商贸 30%股权）。由于临沂商贸持有临沂物业 100%的股权，故临沂物业也纳入本公司合并范围。2008 年 6 月本公司向广州金九千收购其持有的新乡置业和南昌商贸各 10%的股权。报告期末，本公司直接持有新乡置业 100%股权，直接持有南昌商贸 70%股权，直接和间接共持有南昌商贸 100%股权。

\*5 系本公司 2007 年以自有资金收购深圳市金海马实业有限公司（以下简称“深圳金海马”）持有的武汉置业 70%股权。由于武汉置业持有武汉物业 100%的股权，故武汉物业也纳入公司合并范围。

\*6 系本公司于 2008 年向南方香江非公开发行股票取得，股权转让手续于 2008 年 2 月完成，其中：番禺锦江 51%股权、保定香江 90%股权、增城香江 90%股权、成都香江 100%股权和天津华运 20%股权。另外，番禺锦江的子公司番禺幼儿园、广州大瀑布、广州绿洲和番禺俱乐部，增城香江的子公司增城小楼也相应纳入本公司合并范围。2008 年 6 月本公司向广州金九千收购其持有的增城香江和保定香江各 10%的股权。报告期末，本公司持有该等公司 100%股权。

\*7 系本公司与恩平市锦江新城建设投资有限公司（以下简称“恩平锦江”，系南方香江全资子公司）于 2007 年共同出资设立，注册资本 3,000 万元，本公司出资 2,700 万，持股 90%。

\*8 系本公司于 2007 年投资 3,000 万元设立，本公司持股比例为 100%。

\*9 系本公司于 2008 年投资 3,000 万元设立，本公司持股比例为 100%。

\*10 系本公司于 2008 年投资 1,000 万元设立，本公司持股比例为 100%。

\*11 系恩平置业于 2008 年投资 50 万元设立，恩平置业持股比例为 100%。

\*12 系临沂商贸于 2008 年投资 300 万元设立，临沂商贸持股比例为 100%。

\*13 系番禺锦江于 2008 年投资 3,000 万元设立，番禺锦江持股比例为 100%。

\*14 系本公司于 2008 年 12 月收购的南方香江持有的锦江物业 51% 股权，南昌商贸收购深圳市全家福商贸有限公司（以下简称“全家福商贸”）和深圳市贝尔贸易有限公司（以下简称“贝尔贸易”）持有的南昌物业 100% 股权，景德镇香江收购全家福商贸和贝尔贸易持有的景德镇物业 100% 股权，随州香江收购全家福商贸和贝尔贸易持有的随州物业 100% 股权，新乡置业收购全家福商贸和贝尔贸易持有的新乡物业 100% 股权，增城香江收购南方香江和广州金九千持有的增城物业、翡翠轩俱乐部各 100% 股权，景德镇香江收购广州金九千持有的景德镇家福特 100% 股权，洛阳百年收购全家福商贸和贝尔贸易持有的洛阳物业 100% 股权，郑州置业收购全家福商贸和贝尔贸易持有的郑州物业 100% 股权，聊城香江收购全家福商贸和贝尔贸易持有的聊城物业 100% 股权，长春置业收购全家福商贸和贝尔贸易持有的长春物业 100% 股权。

\*15 系公司 2008 年以自有资金收购南方香江持有的金爵装饰 51% 股权、收购关联方深圳大本营投资管理有限公司和广州金九千持有的千本建筑 100% 股权。。

## 2. 少数股东权益的情况：

子公司名称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	母公司所有者权益中冲减少数股东损益金额
临沂商贸	23,802,514.88	---	---
武汉置业	38,685,773.75	---	---
番禺锦江	295,560,209.24	---	---
广州大瀑布	4,387,078.94	---	---
广州绿洲	---	---	403,518.04
锦江物业	2,414,242.59	---	---
金爵装饰	44,832,370.10	---	---
增城小楼	---	---	826,181.75
恩平置业	2,028,489.10	---	---
合计	411,710,678.58	---	1,229,699.79

## 附注 4. 主要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

(1) 本公司执行《企业会计准则》及财政部的相关规定。

(2) 会计年度：

本公司采用公历年为会计年度，即自每年一月一日至十二月三十一日为一个会计年度。

(3) 记账本位币：

本公司以人民币为记账本位币。

(4) 记账基础和计价原则：

本公司采用权责发生制记账基础，除在附注中特别说明的计价原则外，一般以实际成本为计价原则。资产于取得时按实际成本入账，如果以后发生资产减值的情形，则计提相应的资产减值准备。

(5) 外币业务核算方法及外币财务报表的折算方法：



外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。在资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，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。

(6) 现金及现金等价物的确定标准：

本公司的现金是指：库存现金、可以随时用于支付的存款以及现金等价物；现金等价物是指：持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的短期投资；本公司现金等价物包括在 3 个月或更短时间内到期或即可转换为现金的投资。

(7) 交易性金融资产：

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

交易性金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。

在资产负债表日，交易性金融资产按照公允价值进行后续计量且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，交易性金融资产的公允价值变动计入当期损益。

(8) 应收款项及坏账准备核算：

应收款项指应收账款及其他应收款。应收款项按照实际发生额记账。

本公司对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。

在对应收款项的回收可能性作出具体评估后计提坏账准备，对于单项金额重大的应收款项及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款项，本公司结合实际情况和经验相应计提特别坏账准备；对其他不重大应收款项，本公司按账龄分析法提取坏账准备，其中，账龄在五年以内（含五年）提取 6%，五年以上提取 100%。

本公司确认坏账的标准是：①因债务人撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等；②因债务人逾期未履行偿债义务，且有明显特征表明无法收回的。对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，确认为坏账损失，冲销已提取的坏账准备。

(9) 存货：

公司存货包括原材料、在产品、产成品、低值易耗品、开发成本、开发产品等。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。

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。

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。

(10) 长期股权投资：

同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，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。其与支付的现金、转让的非现金资产及所承担的账面价值之间的差额，调整资本公积之股本溢价，不足部分调整留存收益。为企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，合并成本为在购买日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。因企业合并发生的直接相关费用计入合并成本。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，和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。

本公司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。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

年末对长期投资进行逐项检查，如果被投资单位的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，按其可收回金额低于账面价值的差额单项计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。期末，未计提长期股权投资减值准备。

(11) 持有至到期的投资：

对于持有至到期投资，本公司按照取得时的公允价值进行初始计量，相关的交易费用计入初始确认金额。采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

年末，按照金融资产的实际利率折现计算预计未来现金流量现值，如未来现金流量现值小于金融资产的账面价值，则将减记金融资产的账面价值至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。当有客观证据表明持有至到期的投资的价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

(12) 可供出售金融资产：

对于可供出售金融资产，本公司按照取得时的公允价值进行初始计量，相关的交易费用计入初始确认金额。

在活跃市场有报价且其公允价值能够持续可靠计量的可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，转入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

可供出售金融资产发生减值时，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计

损失，应当予以转出，计入当期损益。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(13) 固定资产及累计折旧：

a. 本公司将为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的资产确认为固定资产。

b. 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。

c. 固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和预计的使用寿命扣除预计净残值（原值的 5%）确定其折旧率，分类折旧率如下：

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

年末，逐项检查预计的使用年限和净残值率，若与原先预计有差异，则做调整。由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项或资产组预计可收回金额，并按其与账面价值的差额提取减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。若固定资产处于处置状态，并且通过使用或处置不能产生经济利益，则停止折旧和计提减值，同时调整预计净残值。期末，未计提固定资产减值准备。

(14) 在建工程：

在建工程按为工程所发生的直接建筑、安装成本及所借入款的实际承担的利息支出、汇兑损益核算反映工程成本。本年度已将相关工程应承担的利息资本化，以所购建的固定资产达到预定可使用状态作为在建工程结转为固定资产的时点。

年末，对在建工程进行全面检查，按该项工程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，在以后会计期间不转回。

(15) 投资性房地产：

本公司将为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的且能单独计量和出售房地产，确认为投资性房地产，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和已出租的建筑物。

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。

(16) 借款及借款费用：

借款初始取得时按成本入账，取得后采用实际利率法，以摊余成本计量。借款费用应同时满足在资产支出已经发生、借款费用已经发生以及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始的条件下才允许资本化。除此之外，借款费用确认为当期费用。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定为应予以资本化的费用。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，企业应当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。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。按照至当年末止购建符合资本化条件资产的累计支出加权平均数与资本化率的乘积并以不超过实际发生的利息进行。

(17) 无形资产与研究开发费用：

无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。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。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。

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

对于无形资产的使用寿命按照下述程序进行判断：

a. 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；

b. 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。

按上述程序仍无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，该项无形资产应作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

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、产品等的支出为开发阶段支出。除满足下列条件的开发阶段支出确认为无形资产外，其余确认为费用：

- 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；
- 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

c. 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,应当证明其有用性;

d. 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;

e. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

研究阶段的支出在发生时计入当期费用。

年末,逐项检查无形资产,对于已被其他新技术所代替,使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌,在剩余摊销期内不会恢复的无形资产,按单项预计可收回金额,并按其低于账面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认,在以后会计期间不转回。

#### (18) 商誉:

在非同一控制下企业合并时,支付的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。

本公司于年末,将商誉分摊至相关的资产组进行减值测试,计提的减值准备计入当期损益,减值准备一经计提,在以后的会计期间不转回。

#### (19) 长期待摊费用:

长期待摊费用的摊销方法为直线法,长期待摊费用的摊销期按受益期确定。

#### (20) 金融负债:

本公司将金融负债分为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

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。存在活跃市场的金融负债,公允价值按活跃市场中的报价确定;不存在活跃市场的金融负债,本公司采用估值技术确定其公允价值。

#### (21) 收入确认:

A. 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,签订了销售合同或其他结算通知书,取得了买方付款证明时确认收入的实现。

B. 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。

C. 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。

#### (22) 股份支付:

本公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具,分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付,并以授予日的公允价值计量。

a. 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内的年末，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。在行权日，根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入实收资本或股本的金额，将其转入实收资本或股本。

b. 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，按照公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在等待期内的年末，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。后续信息表明企业当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。在相关负债结算前的年末以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(23) 职工薪酬：

在每一会计期间内，将应付的职工薪酬确认为负债，按受益对象分别计入产品或劳务成本、当期费用或固定资产或无形资产成本。根据有关规定，本公司按照月工资额的一定比例提取保险费和公积金，并按月向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期成本或费用。

(24) 预计负债的确认：

本公司将同时符合以下条件与或有事项相关的义务确认为负债：该义务是企业承担的现时义务；履行该义务很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

待执行合同变成亏损合同的，该亏损合同产生的义务满足上述条件的，确认为预计负债。

本公司承担的其他义务（如承担超额亏损、重组义务、弃置费用等）满足上述条件，确认为预计负债。

(25) 所得税的会计处理方法：

公司所得税采用资产负债表债务法的会计处理方法。

确认递延所得税资产时，其暂时性差异在可预见的未来能够转回的判断依据为：公司在未来可预见的期间内持续经营，没有迹象表明公司盈利能力下降，无法获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异。

(26) 维修基金：

本公司各项目子公司收到的代收代缴的业主交来的维修基金计入“其他应付款”，并定时上交给各地房产行政主管部门所属的住房资金管理中心在受托银行设立的维修基金专户中，实行专户管理、专款专用，专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、更新、改造。

(27) 质量保证金：

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

(28) 合并财务报表的编制基础：

本公司将能够实施控制的全部子公司纳入合并范围。子公司采取的会计政策与本公司不一致时，已按照本公司的会计政策调整后进行合并。若子公司的会计期间与本公司不一致，已经按照母公司的会计期间对子公司财务报表进行调整。

本公司并购同一控制人的子公司采用权益结合法处理，将年初至合并日所发生的收入、费用和利润纳入合并利润表，按被合并方在合并日的资产和负债的账面价值作为取得的资产和负债的计量属性。并购非同一控制下的子公司，采用购买法进行会计处理，自控制子公司之日起合并该子公司的财务报表，按公允价值计量购买子公司的可辨认资产、负债。

在将本公司的控股子公司及有实质控制权的联营公司之间的投资、内部往来、内部交易的未实现损益等全部抵销的基础上，逐项合并，并计算少数股东权益。少数股东权益是指本公司及其子公司以外的第三者在本公司各子公司应分得的利润（或应承担的亏损）。对下属的合营公司，采用权益法核算。

(29) 会计政策与会计估计的变更：

本公司报告期内无会计政策、会计估计变更事项。

## 附注 5. 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 5%、城市维护建设税为流转税额的 7%，教育费附加为流转税额的 3%。

企业所得税税率为 25%。

## 附注 6. 主要财务报表项目注释(除非特别说明，以下数据是合并数)

### 注释 1. 货币资金

种类	币种	原币金额	折算汇率	2009. 6. 30	2008. 12. 31
现金	人民币	3, 200, 235. 65	1. 0000	3, 200, 235. 65	3, 564, 945. 99
银行存款	人民币	1, 834, 589, 902. 63	1. 0000	1, 834, 589, 902. 63	1, 395, 574, 243. 56
其他货币资金*	人民币	41, 888, 757. 86	1. 0000	41, 888, 757. 86	39, 217, 116. 20
合计				1, 879, 678, 896. 14	1, 438, 356, 305. 75

\*其他货币资金主要系银行存款按揭保证金。

### 注释 2. 交易性金融资产

项目	2009. 6. 30	2008. 12. 31	公允价值确定方法
1. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	8, 030, 018. 11	5, 687, 901. 17	报表日收盘价格
合计	8, 030, 018. 11	5, 687, 901. 17	

交易性金融资产余额期末较年初增长 41.18%，主要受证券市场上升影响，购入的基金市值回升所致。

本公司交易性金融资产投资变现不存在重大限制。

### 注释 3. 应收账款

(1) 应收账款按金额大小及风险程度列示如下：

类别	2009. 6. 30			2008. 12. 31		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大*	---	---	---	---	---	---
二、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**	4,430,193.30	15.79	594,328.91	7,277,126.60	20.94	765,144.91
三、其他不重大	23,620,520.85	84.21	1,494,443.11	27,467,605.85	79.06	1,702,074.12
合计	28,050,714.15	100	2,088,772.02	34,744,732.45	100.00	2,467,219.03
前5名合计金额	4,180,024.25	14.90	250,801.46	7,380,136.24	21.24	442,808.17
关联方占用应收款金额	---	---	---	---	---	---

\*单项金额重大的应收账款，确定该组合的依据为占应收账款总额 10%以上的款项，本报告期末公司不存在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，确定该组合的依据为账龄三年以上的应收账款。

(2) 应收账款按账龄结构列示如下：

账龄	2009. 6. 30			2008. 12. 31		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内（含一年）	14,129,416.00	50.37	845,886.01	14,353,478.45	41.31	809,685.81
一年以上至二年以内（含二年）	6,305,094.25	22.48	429,846.32	11,002,258.40	31.67	765,676.17
二年以上至三年以内（含三年）	3,186,010.60	11.36	218,710.78	2,111,869.00	6.08	126,712.14
三年以上至四年以内（含四年）	2,302,231.00	8.21	138,133.86	5,983,901.60	17.22	359,034.10
四年以上至五年以内（含五年）	2,127,962.30	7.59	456,195.05	1,293,225.00	3.72	406,110.81



合计	28,050,714.15	100	2,088,772.02	34,744,732.45	100.00	2,467,219.03
----	---------------	-----	--------------	---------------	--------	--------------

本公司期末无持股 5%以上（含 5%）股东欠款。

## 注释 4. 预付款项

账龄	2009.6.30		2008.12.31	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内（含一年）	95,936,193.81	81.63	121,933,842.91	94.66
一年以上至二年以内（含二年）	20,645,774.36	17.57	4,747,155.71	3.68
二年以上至三年以内（含三年）	868,154.02	0.74	214,180.43	0.17
三年以上至四年以内（含四年）	68,776.00	0.06	1,921,671.63	1.49
合计	117,518,898.19	100.00	128,816,850.68	100.00

本公司期末无持股 5%以上（含 5%）股东欠款。

一年以上账龄的预付款项，其未收回的原因是尚未结算的工程款。

## 注释 5. 其他应收款

(1) 其他应收款按金额大小及风险程度列示如下：

类别	2009.6.30			2008.12.31		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大*	261,266,226.63	85.07	---	261,266,226.63	84.63	---
二、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**	2,902,337.96	0.95	218,447.11	12,887,466.97	4.17	773,248.02
三、其他不重大	42,946,599.78	13.98	1,718,055.40	34,570,501.11	11.20	1,866,012.18
合计	307,115,164.37	100.00	1,936,502.51	308,724,194.71	100.00	2,639,260.20
前5名合计金额	267,066,695.18	86.96	348,028.11	276,997,051.73	89.72	943,849.51
关联方占用应收款金额	173,130,000.00	56.37	---	173,130,000.00	56.08	17,813.14

\*单项金额重大的其他应收款，确定该组合的依据为占其他应收款总额 10%以上的款项。

单项金额重大的其他应收款明细如下：

欠款单位	金额	计提坏账准备的比例	理由
天津华运*1	173,130,000.00	---	关联方欠款，收回无风险
番禺市房地产联合开发总公司	88,136,226.63	---	子公司的少数股东欠款，拟以子公司的以后年度分配的利润抵减

\*1 主要是本年增城香江于暂付天津华运的 1.00 亿元，及本公司委托贷款到期未收回的 7,000 万元。

\*\*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，确定该组合的依据为账龄三年以上的其他应收款。

(2) 其他应收款按账龄结构列示如下：

账龄	2009.6.30			2008.12.31		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内（含一年）	44,923,815.30	14.63	923,493.97	189,141,063.84	61.27	949,144.89
一年以上至二年以内（含二年）	257,749,752.33	83.93	673,864.53	104,750,084.97	33.93	777,975.31
二年以上至三年以内（含三年）	1,539,258.78	0.50	120,696.90	1,945,578.94	0.63	116,725.14
三年以上至四年以内（含四年）	382,756.00	0.12	22,965.36	533,044.49	0.17	9,842.69
四年以上至五年以内（含五年）	2,519,581.96	0.82	195,481.75	12,354,422.47	4	785,572.18
合计	307,115,164.37	100.00	1,936,502.51	308,724,194.71	100	2,639,260.20

其他应收款公司数明细如下：

(1) 其他应收款按金额大小及风险程度列示如下：

类别	2009.6.30			2008.12.31		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大*	360,716,000.00	96.04	---	174,660,000.00	78.03	---
二、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**	---	---	---	---	---	---
三、其他不重大	14,862,241.14	3.96	106,133.05	49,185,669.78	21.97	109,525.04
合计	375,578,241.14	100	106,133.05	223,845,669.78	100.00	109,525.04
前5名合计金额	360,716,000.00	96.04	---	210,058,946.80	93.84	---
关联方占用应收款金额	373,800,507.00	99.53	---	219,675,614.14	98.14	---

\*单项金额重大的其他应收款，确定该组合的依据为占其他应收款总额 10%以上的款项。

单项金额重大的其他应收款具体情况如下：

类别	金额	计提坏账准备的比例	理由
增城香江	85,260,000.00	---	纳入合并范围内抵销
保定香江	82,000,000.00	---	纳入合并范围内抵销
连云港	73,296,000.00	---	纳入合并范围内抵销
天津华运	73,130,000.00	---	关联方往来, 收回无风险
恩平锦江	47,030,000.00	---	纳入合并范围内抵销

\*\*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, 确定该组合的依据为账龄超过三年以上的其他应收款项。本报告期末公司不存在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。

(2) 其他应收款按账龄结构列示如下:

账龄	2009. 6. 30			2008. 12. 31		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内(含一年)	185,708,241.14	49.45	106,133.05	194,176,722.98	86.75	100,525.04
一年以上至二年以内(含二年)	189,870,000.00	50.55	---	7,350,000.00	3.28	9,000.00
二年以上至三年以内(含三年)	---	---	---	22,318,946.80	9.97	---
合计	375,578,241.14	100	106,133.05	223,845,669.78	100.00	109,525.04

期末余额较年初余额增长 67.78%, 主要系关联方往来款增加所致。

期末无持股 5%以上(含 5%) 股东欠款。

## 注释 6. 存货及存货跌价准备

(1) 明细列示如下:

项目	2008. 12. 31	本期增加	本期减少	2009. 6. 30
房地产项目:				
开发成本	1,750,751,596.44	372,193,221.44	256,616,593.04	1,866,328,224.84
开发产品	1,237,285,840.62	256,229,345.44	269,207,668.39	1,224,307,517.67
小计	2,988,037,437.06	628,422,566.88	525,824,261.43	3,090,635,742.51
非房地产项目:				
原材料	3,512,248.37	9,978,305.65	5,768,841.45	7,721,712.57
小计	3,512,248.37	9,978,305.65	5,768,841.45	7,721,712.57
合计	2,991,549,685.43	638,400,872.53	531,593,102.88	3,098,357,455.08

(2) 存货跌价准备

存货跌价准备	2008. 12. 31	本期增加	本期减少		2009. 6. 30
			因资产价值	其他原因	
				合计	

			回升转回数	转出数		
房地产项目:						
开发成本	4,360,500.00	---	4,360,500.00	---	---	0.00
合计	4,360,500.00	---	4,360,500.00	---	---	0.00

## A. 开发成本

项目	开工时间	(预计)完工时间	预计总投资	2009.6.30	2008.12.31
待开发土地*				660,648,857.03	635,089,556.63
长春东北亚国际采购中心 B 区	2007 年 10 月	2009 年 10 月	1.86 亿	117,896,931.62	88,358,812.14
恩平锦绣香江花园(一期)	2008 年 1 月	2009 年 12 月	5.41 亿	250,144,691.38	208,012,150.76
临沂时代华庭	2007 年 3 月	2009 年 7 月	0.43 亿	37,198,170.84	29,582,830.81
临沂香江大厦	2008 年 1 月	2010 年 12 月	1.2 亿	60,942,150.22	54,249,653.02
番禺山水华府二期	2007 年 3 月	2009 年 11 月	11.29 亿	265,697,723.61	249,470,905.01
增城翡翠绿洲三期、四期	2006 年 9 月	2009 年 12 月	3.82 亿	310,752,352.24	285,580,198.46
保定香江	2008 年 5 月	2009 年 10 月	1.47 亿	100,138,362.28	74,749,820.87
成都香江家具园	2007 年 10 月	2009 年 12 月	3 亿	62,908,985.62	80,231,336.17
合计				1,866,328,224.84	1,750,751,596.44

## B. 开发产品

项目名称	完工时间	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.6.30
聊城光彩大市场	2002.12-2004.6	81,760,036.06	---	41,800,798.56	39,959,237.50
景德镇中国陶瓷城	2004.8	26,857,846.32	---	8,299,552.28	18,558,294.04
郑州郑东建材家居城	2005.12-2006.12	68,049,728.20	46,212,828.53	4,721,000.34	109,541,556.39
洛阳百年家居城	2005.3	27,776,299.27	---	4,373,546.14	23,402,753.13
随州商贸中心	2004.6	15,853,580.21	---	1,423,240.00	14,430,340.21
进贤香江商业中心	2004.3-2007.6	25,119,037.37	---	7,575,684.28	17,543,353.09
长春东北亚国际采购中心 A 区	2006.1	18,961,017.01	---	507,563.16	18,453,453.85
南昌香江家居建材城	2003.12	7,602,722.80	---	3,080,141.66	4,522,581.14
新乡光彩大市场 B、C 区	2006.12-2007.12	125,830,018.73	---	4,098,915.85	121,731,102.88
临沂香江五金机电城和汽车用品城	2005.7-2006.12	84,286,345.52	---	11,483,380.88	72,802,964.64
番禺锦江别墅和华府一期、二期洋房	2002.1-2009.10	366,829,055.05	95,840,281.81	81,571,599.38	381,097,737.48
增城翡翠绿洲别墅和一期、二期、三期洋房	2003.12-2008.6	130,151,592.81	90,163,896.72	73,594,866.60	146,720,622.93
武汉华中建材家居采购中心	2008.5	258,208,561.27	---	2,665,040.88	255,543,520.39
恩平锦绣香江一期	2009.6	---	24,012,338.38	24,012,338.38	---
合计		1,237,285,840.62	256,229,345.44	269,207,668.39	1,224,307,517.67

## C. 存货跌价准备

存货-开发产品可变现净值依据周边同类市场平均售价，扣除预计的相关成本费用后的净额确定。按单个项目计算，开发产品的同类平均售价扣除预计的相关成本费用后，均

高于账面成本，不存在减值。

存货-开发成本均为拟继续开发并对外出售或出租的房地产，预计完工所需的成本费用后，按单个项目均比售价低，除下列之外，不存在减值情况。

\*随州项目二期预留空地 42.75 亩，土地前期因规划调整办理报建审批手续，暂未开工建设，收到《注销国有土地使用证的通知》，上年度对该块土地按全额计提跌价准备。本期公司与随州市人民政府达成和解协议，由随州项目在已交纳原土地价款及抵扣原政府向随州项目所借 1000 万本息基础上，另补交土地出让金 2000 万元，该土地由随州项目继续开发。本期将计提跌价准备转回。

存货期末抵押情况见附注 6. 注释 15 和注释 24。

## 注释 7. 持有至到期投资

项目	2009. 6. 30	2008. 12. 31	备注
信托资金	---	50,000,000.00	*
合计	---	50,000,000.00	

## 注释 8. 长期股权投资

(1) 明细列示如下：

项目	2009. 6. 30			2008. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资						
其中：对合营企业投资	60,180,338.43	---	60,180,338.43	60,268,533.51	---	60,268,533.51
对联营企业投资	---	---	---	---	---	---
其他股权投资	10,900,000.00	---	10,900,000.00	10,900,000.00	---	10,900,000.00
合计	71,080,338.43	---	71,080,338.43	71,168,533.51	---	71,168,533.51

其中联营企业的相关情况如下：

被投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	期末资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
天津华运	天津市河东区张贵庄道160号	物流、地产	100,000,000.00	50%	50%	647,387,708.62	14,108,575.95	-176,390.15

(2) 权益法核算的对合营企业投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位注册 资本比例	初始投资成本	追加 投资额	本期 权益增减额	分得现金 红利额	累计增减额	期末数
---------	------	------------------	--------	-----------	-------------	-------------	-------	-----

天津华运*	长期	50%	53,930,877.13	---	-88,195.08	---	6,249,461.30	60,180,338.43
小计			53,930,877.13	---	-88,195.08	---	6,249,461.30	60,180,338.43

### (3) 成本法核算的其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位注册资本比例	初始投资成本	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.6.30
广州大丰门旅游景区开发有限公司(“大丰门旅游”)*	---	20%	400,000.00	400,000.00	---	---	400,000.00
广州国际商品展贸城股份有限公司(“广州会展”)**	---	7%	10,500,000.00	10,500,000.00	---	---	10,500,000.00
小计			10,900,000.00	10,900,000.00	---	---	10,900,000.00

\*大封门旅游系增城香江参股 20% 的投资企业。

\*\*广州会展系广州通悦 2008 年参股 7% 设立的股份有限公司。

长期股权投资公司数明细列示如下：

(1) 明细列示如下：

项目	2009.6.30			2008.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资						
其中：对子公司投资	1,317,966,299.16	---	1,317,966,299.16	1,317,966,299.16	---	1,317,966,299.16
对合营企业投资	60,180,338.43	---	60,180,338.43	60,268,533.51	---	60,268,533.51
对联营企业投资	---	---	---	---	---	---
合计	1,378,146,637.59	---	1,378,146,637.59	1,378,234,832.67	---	1,378,234,832.67

(2) 长期股权投资

#### I. 成本法核算的股权投资

被投资单位名称	投资年限	占被投资公司注册资本比例	初始投资成本	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.6.30
聊城香江	长期	100%	97,291,428.83	97,291,428.83	---	---	97,291,428.83
郑州置业	长期	100%	173,802,537.61	173,802,537.61	---	---	173,802,537.61
洛阳百年	长期	100%	13,454,658.78	13,454,658.78	---	---	13,454,658.78
随州香江	长期	100%	42,501,586.76	42,501,586.76	---	---	42,501,586.76
进贤香江	长期	100%	69,043,712.37	69,043,712.37	---	---	69,043,712.37
长春置业	20年	100%	50,832,630.91	50,832,630.91	---	---	50,832,630.91
南昌商贸	长期	70%	52,683,081.06	52,683,081.06	---	---	52,683,081.06

临沂商贸	长期	60%	33,149,018.53	33,149,018.53	---	---	33,149,018.53
新乡置业	长期	100%	30,044,618.20	30,044,618.20	---	---	30,044,618.20
武汉置业	长期	70%	61,602,364.72	61,602,364.72	---	---	61,602,364.72
恩平置业	长期	90%	27,000,000.00	27,000,000.00	---	---	27,000,000.00
广州通悦	长期	100%	30,000,000.00	30,000,000.00	---	---	30,000,000.00
番禺锦江	长期	51%	265,559,571.03	265,559,571.03	---	---	265,559,571.03
增城香江	长期	100%	241,319,701.99	241,319,701.99	---	---	241,319,701.99
保定香江	长期	100%	3,956,883.14	3,956,883.14	---	---	3,956,883.14
成都香江	长期	100%	45,496,062.70	45,496,062.70	---	---	45,496,062.70
景德镇香江	长期	10%	9,245,800.00	9,245,800.00	---	---	9,245,800.00
连云港香江	长期	100%	30,000,000.00	30,000,000.00	---	---	30,000,000.00
株洲香江	长期	100%	10,000,000.00	10,000,000.00	---	---	10,000,000.00
金爵装饰	长期	51%	22,631,900.50	22,631,900.50	---	---	22,631,900.50
千本建筑	长期	100%	5,442,749.86	5,442,749.86	---	---	5,442,749.86
锦江物业	长期	51%	2,907,992.17	2,907,992.17	---	---	2,907,992.17
小计			1,317,966,299.16	1,317,966,299.16	---	---	1,317,966,299.16

## II. 权益法核算的对合营企业投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位注册资本比例	初始投资成本	追加投资额	本期权益增减额	分得现金红利额	累计增减额	2009.6.30
天津华运	长期	50%	53,930,877.13	---	-88,195.08	---	6,249,461.30	60,180,338.43
小计			53,930,877.13	---	-88,195.08	---	6,249,461.30	60,180,338.43

上述长期股权投资截止 2009 年 6 月 30 日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。

本公司的投资变现及投资收益汇回没有受到重大限制。

## 注释 9. 投资性房地产

项目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.6.30
一、原价合计	146,353,003.69	---	---	146,353,003.69
1. 房屋、建筑物	95,063,885.94	---	---	95,063,885.94
2. 土地使用权	51,289,117.75	---	---	51,289,117.75
二、累计折旧或累计摊销合计	12,356,723.35	2,518,689.67	---	14,875,413.02
1. 房屋、建筑物	8,956,024.40	1,855,991.47	---	10,812,015.87
2. 土地使用权	3,400,698.95	662,698.20	---	4,063,397.15

三、投资性房地产减值准备合计	---	---	---	---
1. 房屋、建筑物	---	---	---	---
2. 土地使用权	---	---	---	---
四、投资性房地产账面价值合计	133,996,280.34			131,477,590.67
1. 房屋、建筑物	86,107,861.54			84,251,870.07
2. 土地使用权	47,888,418.80			47,225,720.60

期末不存在资产减值情形，故未计提减值准备。  
投资性房地产期末抵押情况见附注 6. 注释 24。

## 注释 10. 固定资产及累计折旧

固定资产原值	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.6.30
房屋建筑物	4,538,945.70	---	---	4,538,945.70
通用设备	895,738.00	8,750.00	---	904,488.00
运输设备	49,709,268.82	56,900.00	897,946.00	48,868,222.82
电子及其他设备	12,460,528.09	148,130.00	246,259.35	12,362,398.74
合计	67,604,480.61	213,780.00	1,144,205.35	66,674,055.26
累计折旧	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.6.30
房屋建筑物	73,954.65	147,910.30	---	221,864.95
通用设备	566,672.73	26,361.95	---	593,034.68
累计折旧	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.6.30
运输设备	33,018,627.02	2,388,464.08	820,775.78	34,586,315.32
电子及其他设备	7,765,268.67	868,456.95	229,736.54	8,403,989.08
合计	41,424,523.07	3,431,193.28	1,050,512.32	43,805,204.03
账面价值	2008.12.31			2009.6.30
房屋建筑物	4,464,991.05			4,317,080.75
通用设备	329,065.27			311,453.32
运输设备	16,690,641.80			14,281,907.50
电子及其他设备	4,695,259.42			3,958,409.66
合计	26,179,957.54			22,868,851.23

固定资产账面价值低于可收回金额，不需计提减值准备。  
固定资产本年增加均为购置增加，无在建工程转入。  
固定资产年末无用于抵押或担保的情况。



## 注释 11. 在建工程

工程项目名称	2008. 12. 31	本期增加	本期 转入固定资产额	本期 其他减少额	2009. 6. 30	资金来源
温泉酒店项目	145,492,711.53	56,149,570.35	---	---	201,642,281.88	自筹
合计	145,492,711.53	56,149,570.35	---	---	201,642,281.88	

在建工程账面价值期末较期初增长 38.59%，系广州大瀑布建造温泉酒店项目工程支出增加所致。

本期无借款费用资本化金额。

期末不存在资产减值情形，故未计提减值准备。

## 注释 12. 无形资产

项目	2008. 12. 31	本期增加	本期减少	2009. 6. 30	摊余月份
一、原价合计	36,151,939.00	149,650.00	---	36,301,589.00	
1. 软件	878,698.00	149,650.00	---	1,028,348.00	11~31 个月
2. 土地使用权	35,273,241.00	---	---	35,273,241.00	442 个月
二、累计摊销额	561,637.32	94,208.65	---	655,845.97	
1. 软件	561,637.32	94,208.65	---	655,845.97	
2. 土地使用权	---	---	---	---	
三、无形资产减值准备合计	---	---	---	---	
1. 软件	---	---	---	---	
2. 土地使用权	---	---	---	---	
四、无形资产账面价值合计	35,590,301.68	55,441.35	---	35,645,743.03	
1. 软件	317,060.68	55,441.35	---	372,502.03	
2. 土地使用权	35,273,241.00	---	---	35,273,241.00	

其中：土地使用权情况如下：

名称	取得方式	原始成本	年初数	本年增加	本年减少	年末数
增国用(2005)第 B0700009 号	出让	11,399,660.12	11,757,396.45	---	---	11,757,396.45
增国用(2005)第 B0700010 号	出让	11,402,489.50	11,760,314.62	---	---	11,760,314.62
增国用(2005)第 B0700011 号	出让	12,471,091.38	11,755,529.93	---	---	11,755,529.93
合计		35,273,241.00	35,273,241.00	---	---	35,273,241.00

上述土地使用权用于大瀑布温泉酒店项目，作无形资产核算。  
期末不存在资产减值情形，故未计提减值准备。

### 注释 13. 递延所得税资产

#### (1) 确认递延所得税资产的项目

项目	2009. 6. 30	2008. 12. 31	内容
计提坏账准备	1, 293, 846. 62	1, 563, 259. 22	坏账准备
可抵扣亏损	914, 608. 87	914, 608. 87	子公司未弥补亏损
公允价值变动损益		378, 024. 71	交易性金融资产
内部交易未实现利润	8, 491, 175. 52	12, 070, 609. 44	
合计	10, 699, 631. 01	14, 926, 502. 24	

递延所得税资产余额期末较年初增长 28. 32%，主要系以前年度内部交易实现利润递延所得税影响所致。

公司预计在未来可抵扣暂时性差异可以转回，并且在可抵扣暂时性差异转回的未来期间能够产生足够的应纳税所得额。

#### (2) 期末无未确认为递延所得税资产的项目。

### 注释 14. 资产减值准备

项目	2008. 12. 31	本期增加	本期减少		2009. 6. 30
			转回	转销	
1、坏账准备	5, 106, 479. 23	3, 598. 54	1, 084, 803. 25	---	4, 025, 274. 52
2、存货跌价准备	4, 360, 500. 00	---	4, 360, 500. 00	---	---
合计	9, 466, 979. 23	3, 598. 54	5, 445, 303. 25	---	4, 025, 274. 52

资产减值准备余额期末较年初下降 57. 48%，主要系存货计提的存货跌价准备转回所致。

### 注释 15. 短期借款

借款类型	2009. 6. 30		2008. 12. 31	备注
	原币	人民币		
质押借款				
平安信托投资有限责任公司	---	---	112, 840, 000. 00	
广东粤财信托有限公司	---	---	111, 000, 000. 00	

华融国际信托投资有限公司（“华融国际”）	RMB90,000,000.00	90,000,000.00	90,000,000.00	*1
抵押借款				
湛江市商业银行股份有限公司广州分行	RMB40,000,000.00	40,000,000.00	---	*2
小计		130,000,000.00	313,840,000.00	

\*1 南方香江以其持有的本公司 7,741.5 万股股份作质押，华融国际向本公司发放该笔信托贷款。

\*2 公司以增城香江的七处房产产权作抵押：（1）产权证号：粤房地证字第 C6634936 号；粤房地证字第 C6634937 号；粤房地证字第 C6637187 号；粤房地证字第 C6637188 号；粤房地证字第 C6637189 号；粤房地证字第 C6637190 号；粤房地证字第 C6637191 号共七处房产，面积共计 3892.12 平方米，总评估价值为 58,062,534.00 元。

短期借款余额期末较年初下降 58.26.00%，主要系归还到期信托贷款所致。

## 注释 16. 应付账款

账龄	2009.6.30		2008.12.31	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内（含一年）	357,207,696.71	82.56	392,481,384.22	87.91
一年以上至二年以内（含二年）	60,945,355.36	14.09	44,715,941.01	10.02
二年以上至三年以内（含三年）	14,029,638.87	3.24	7,974,614.32	1.79
三年以上者	465,325.67	0.11	1,261,764.47	0.28
合计	432,648,016.61	100	446,433,704.02	100.00

期末无欠持股 5%（含 5%）以上股东单位款。

## 注释 17. 预收款项

期末预收款项余额为 853,730,698.35 元，主要为预收的房款，无欠持股 5%以上（含 5%）股东单位款。

预收款项中，预收售房款明细如下：

项目名称	2009.6.30	2008.12.31	竣工时间
聊城光彩大市场	16,801,674.51	15,950,572.71	2002.12—2004.6
景德镇中国陶瓷城	3,193,532.00	6,459,385.00	2004.8
郑州郑东建材家居城	---	1,803,158.00	2005.12—2006.12
洛阳百年家居城	4,592,364.34	4,561,600.40	2005.3
随州商贸中心	---	2,639,540.00	2004.6
进贤香江商业中心	2,866,440.00	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
南昌香江家居建材城	10,510,541.41	16,382,800.91	2003.12
新乡光彩大市场	10,007,196.00	12,685,934.00	2006.12-2007.12
临沂香江五金机电城和汽车用品城	23,282,683.77	19,959,431.42	2005.7-2006.12
保定香江	37,675,881.00	---	2009.10
番禺锦江别墅和华府一期洋房	18,519,454.94	18,519,454.94	2002.1-2006.8
武汉华中建材家居采购中心	18,490,078.32	12,509,039.75	2008.5
恩平锦绣香江花园一期	91,019,228.50	92,978,128.50	2009.12
临沂时代华庭	36,277,910.00	27,386,443.00	2009.7
临沂香江大厦	10,340,121.00	8,400,121.00	2010.12
番禺山水华府二期	400,114,517.00	232,762,301.80	2008.11-2009.11
增城翡翠绿洲三、四期	140,600,251.80	113,219,732.40	2009.12
合计	824,291,874.59	595,994,740.83	

预收款项余额期末较年初增加 37.03%，主要系本期新销商品房，对应预收款项增加所致。

## 注释 18. 应付职工薪酬

项目	2008.12.31	本期发生额	本期支付额	2009.6.30
一、工资、奖金、津贴和补贴	289,936.55	49,340,693.45	49,108,803.45	521,826.55
二、职工福利费	---	2,200,947.67	2,220,419.46	(19,471.79)
三、社会保险费	(409.99)	3,181,858.37	3,178,497.54	2,950.84
四、住房公积金	---	171,379.80	171,379.80	---
五、工会经费和职工教育经费	790,595.53	132,714.56	180,540.25	742,769.84
六、因解除劳动关系给予的补偿	---	---	---	---
七、其他	---	---	---	---
合计	1,080,122.09	55,027,593.85	54,859,640.50	1,248,075.44

## 注释 19. 应交税费

税项	2009.6.30	2008.12.31
增值税(待抵扣增值税)	450.97	637.72
营业税	(21,733,031.42)	(13,424,462.98)
城建税	(1,479,998.29)	(910,270.71)
企业所得税	267,561,941.44	315,851,502.10
房产税	51,528.01	541,218.94

个人所得税	479,412.21	524,899.70
土地增值税	(15,710,033.59)	(4,792,863.23)
教育费附加	(115,290.69)	131,110.17
防洪费	(231,890.57)	(276,332.12)
土地使用税	(165,425.02)	2,519,063.95
文化建设税金	(15,830.93)	134.71
印花税	59,683.43	34,771.07
合计	228,701,515.54	300,199,409.32

## 注释 20. 应付股利

投资者名称	金额	欠款原因
瑞通投资有限公司*	13,811,864.60	未支付
合计	13,811,864.60	

\*系武汉置业的少数股东。

## 注释 21. 其他应付款

账龄	2009.6.30		2008.12.31	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内(含一年)	683,235,403.86	92.92	660,593,572.31	95.21
一年以上至二年以内(含二年)	31,979,650.72	4.35	15,143,260.27	2.18
二年以上至三年以内(含三年)	13,614,464.10	1.85	10,370,797.53	1.49
三年以上者	6,433,424.73	0.87	7,780,196.11	1.12
合计	735,262,943.41	100.00	693,887,826.22	100

期末无欠持股 5% (含 5%) 以上股东单位款。

其他应付款期末数较期初数增长 5.96%，主要系本年公司将按财务清算口径计提的土地增值税从应交税费中重分类至其他应付款列示。

其中需按类别或客户进行披露的情况：

项目	2009.6.30	2008.12.31	结存原因
代管基金	14,003,463.51	12,687,355.80	按权责发生制计提
专项维修基金	13,345,405.25	11,342,088.67	按权责发生制计提
土地增值税	583,529,039.13	533,583,171.97	按财务清算口径计提
合计	610,877,907.89	557,612,616.44	

期末无占其他应付款总额 10%以上（含 10%）项目。

## 注释 22. 一年内到期的非流动负债

类型	2009. 6. 30		2008. 12. 31
	原币	人民币	人民币
一年以内到期的长期借款	RMB220,000,000.00	220,000,000.00	255,500,000.00
合计		220,000,000.00	255,500,000.00

增城香江向中国建设银行股份有限公司广州番禺支行借款 255,500,000.00 元，借款期限为 2006 年 10 月 24 日至 2009 年 10 月 23 日；该笔借款已于 2009 年 4 月 27 日归还 35,500,000.00，增城香江以土地使用权作抵押，土地使用权证编号：（1）增国用（2001）字第 B0200911 号，土地面积为 120,002.60 平方米；（2）增国用（2003）字第 B0201215 号，土地面积为 25,726.00 平方米；（3）增国用（2003）字第 B0201216 号，土地面积为 96,784.00 平方米；（4）增国用（2007）第 B0700006 号，土地面积为 107,080.00 平方米。

## 注释 23. 长期借款

借款类型	2009. 6. 30		2008. 12. 31	备注
	原币	人民币		
抵押借款				
中国银行股份有限公司深圳市分行	RMB200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	*1
国家开发银行	RMB350,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00	*2
国家开发银行深圳分行	RMB350,000,000.00	350,000,000.00	200,000,000.00	*3
中国建设银行股份有限公司广州番禺支行	RMB300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00	*4
中国工商银行广州市第一支行	RMB271,000,000.00	271,000,000.00	115,000,000.00	*5
中国建设银行股份有限公司广州番禺支行	RMB50,000,000.00	50,000,000.00	---	*6
质押借款				
广州信用合作联社番禺信用社	RMB170,000,000.00	170,000,000.00	---	*7
合计	RMB1,691,000,000.00	1,691,000,000.00	1,165,000,000.00	

### 抵押借款：

\*1 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 200,000,000.00 元。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，香江集团有限公司（以下简称“香江集团”）承担保证责任担保；刘志强、翟美卿提供个人担保。

\*2 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。

该借款以土地使用权、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；在建开发项目建筑面积 19,507.00 平方米，土地面积 4,738.70 平方米，合计在建开发项目及其土地使用权评估价值为 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。

\*3 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 200,000,000.00 元。

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 番禺锦江向中国建设银行股份有限公司广州番禺支行借款 300,000,000.00 元。

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 20,004,709.35 元）；（4）产权证号：增国用（2005）第 B0700009 号，土地使用权面积为 128,123.07 平方米，评估价值为 13,337.64 万元；（5）产权证号：增国用（2005）第 B0700010 号，土地使用权面积为 128,154.87 平方米，评估价值为 13,340.92 万元；（6）产权证号：增国用（2005）第 B0700011 号，土地使用权面积为 128,102.73 平方米，评估价值为 13,335.49 万元。

\*5 增城香江向中国工商银行广州市第一支行借款 115,000,000.00 元。

该借款以下列资产的产权作抵押：（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。

\*6 增城香江向中国建设银行股份有限公司广州番禺支行借款 50,000,000.00 元。

该借款以下列资产的产权作抵押：（1）产权证号：增国用（2001）字第 B0200912 号，土地面积为 71,795.60 平方米，评估价为 21,620.00 万元。

#### 质押借款

\*7 香江控股向广州市农村信用合作联社番禺信用社借款 170,000,000.00 元

该笔借款以大股东南方香江持有本公司的 8000 万股股票作为质押物，由番禺农信向本公司发放该笔流动资金贷款。

长期借款期末数较年初数增长 45.15%，主要系为满足项目进展的资金需求，增加长期借款所致。

## 注释 24. 专项应付款

种类	2008.12.31	本期结转金额	2009.6.30	内容
----	------------	--------	-----------	----

财政拨款*	18,415,000.00	---	18,415,000.00	市场配套设施建设
科技局拨款**	7,000,000.00	---	7,000,000.00	网络及信息化建设
合计	25,415,000.00	---	25,415,000.00	

\*系子公司聊城香江收到的聊城市东昌区政府的财政拨款,该拨款用于聊城香江地产项目的公共配套建设项目。

\*\*系子公司长春东北亚收到的长春市二道区科学技术局拨款,该拨款用于金海马家居网站建设及商场信息化管理建设。

## 注释 25. 递延所得税负债

项目	2009.6.30	2008.12.31
收购负资产收到的补价	2,288,485.00	2,288,485.00
计提坏账准备	---	---
公允价值变动损益	207,504.53	---
合计	2,495,989.53	2,288,485.00

## 注释 26. 股本

项目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.6.30
一、有限售条件的流通股份				
其中：境内法人持有股份	406,115,339.00	---	---	406,115,339.00
有限售条件的流通股份合计	406,115,339.00	---	---	406,115,339.00
二、无限售条件的流通股份				
境内上市的人民币普通股	361,697,280.00	---	---	361,697,280.00
无限售条件的流通股份合计	361,697,280.00	---	---	361,697,280.00
三、股份总数	767,812,619.00	---	---	767,812,619.00

## 注释 27. 资本公积

项目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.6.30
其他资本公积	21,952,960.69	54,000.00	---	21,952,960.69
其中：子公司权益变动的影响	7,711,860.69	---	---	7,711,860.69
合计	21,952,960.69	54,000.00	---	21,952,960.69

## 注释 28. 盈余公积

项目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.6.30
----	------------	------	------	-----------



法定盈余公积				
其中：法定公积金	77,937,754.56	---	---	77,937,754.56
合计	77,937,754.56	---	---	77,937,754.56

## 注释 29. 未分配利润

年初数	本期增加	本期减少	年末数
222,612,953.15	72,935,228.88	---	295,548,182.03

本期增加系本期净利润转入。

## 注释 30. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入与营业成本明细如下：

项目	2009年1-6月		2008年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	607,262,610.36	296,700,174.48	838,416,702.01	382,332,716.30
其中：商贸物流及房地产开发行业	584,733,049.42	280,553,492.28	815,477,939.32	366,007,175.40
物业管理	22,529,560.94	16,146,682.19	22,938,762.69	16,325,540.90
合计	607,262,610.36	296,700,174.47	838,416,702.01	382,332,716.30

营业收入本期比上年减少 27.57%，主要系增城香江本期商品房结转收入较上期减少，武汉金海马商铺销售结转收入较上期减少所致。

营业成本本期比上年减少 23.11%，主要系增城香江、武汉金海马本期结转收入较上年同期减少，营业成本相应减少所致。

(2) 本公司前五名客户销售收入总额，及占全部销售收入的比例明细如下：

	2009年1-6月	2008年1-6月
销售收入前五名合计金额	32,446,548.00	36,138,449.00
占销售收入比例	5.34%	4.31%

(3) 主营业务分行业资料：

项目	2009年1-6月		2008年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1. 商贸物流及房地产开发行业	584,733,049.42	280,553,492.28	815,477,939.32	366,007,175.40
2. 物业管理	22,529,560.94	16,146,682.19	22,938,762.69	16,325,540.90
合计	607,262,610.36	296,700,174.47	838,416,702.01	382,332,716.30

## (4) 主营业务分地区资料:

项目	2009年1-6月		2008年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东地区	75,540,624.44	54,095,595.55	29,008,508.20	17,146,156.07
东北地区	1,296,777.88	903,330.29	23,435,168.98	8,787,226.67
西南地区	10,850,000.00	5,384,000.00	---	---
华南地区	416,495,549.41	191,927,240.41	514,054,000.65	265,178,170.69
华中地区	103,079,658.63	44,390,008.22	271,919,024.18	91,221,162.87
合计	607,262,610.36	296,700,174.47	838,416,702.01	382,332,716.30

## 注释 31. 营业税金及附加

税种	2009年1-6月	2008年1-6月	计缴标准
营业税	29,748,737.93	42,089,602.33	5%
城市维护建设税	1,922,284.64	2,565,325.45	1%-7%
教育费附加	892,715.15	1,259,779.42	3%
土地增值税	57,157,428.51	100,858,536.08	
其他	671,978.58	1,600,529.01	
合计	90,393,144.81	148,373,772.29	

营业税金及附加本期比上年下降 39.08%，主要系本期商品房销售收入比上期减少，税金相应减少所致。

## 注释 32. 财务费用

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
利息支出	12,001,454.30	10,521,919.45
减:利息收入	6,189,632.43	9,530,917.76
汇兑损失	---	---
减:汇兑收益	---	---
其他	3,361,154.40	5,065,907.71
合计	9,172,976.27	6,056,909.40

财务费用本期较上年增长 51.45%，主要系借款增加，利息支出增加，及银行存款利率下降，利息收入减少所致。

## 注释 33. 资产减值损失

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
一、坏账损失	(1,081,204.69)	646,539.29
二、存货跌价损失	(4,360,500.00)	---
合计	(5,441,704.69)	646,539.29

资产减值损失本年比上减少 941.67%，主要系对存货计提存货跌价准备转回所致。

### 注释 34. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2009年1-6月	2008年1-6月
1. 基金等交易性金融资产	2,342,116.94	(5,560,905.12)
合计	2,342,116.94	(5,560,905.12)

公允价值变动收益本期比上年增加 142.12%，主要系受证券市场上升影响，购入的基金等交易性金融资产市值上升导致公允价值上升所致。

### 注释 35. 投资收益

类别	2009年1-6月	2008年1-6月
委托贷款利息收入	---	2,862,556.67
理财产品利息及分红收入	503,869.13	433,252.95
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	(88,195.08)	170,951.71
合计	415,674.05	3,466,761.33

投资收益本期比上年减少 88.01%，主要系委贷利息收入减少所致。

上述投资收益的收回不存在重大限制。

投资收益公司数列示如下：

类别	2009年1-6月	2008年1-6月
持有期间的收益：		
委托贷款利息收入	10,229,851.20	4,614,955.13
委托理财产品收入	503,869.13	
子公司分来利润	131,549,098.49	263,516,512.38
期末调整的被投资公司所有者权益净增减额	(88,195.08)	170,951.71
合计	142,194,623.74	268,302,419.22

投资收益本期比上年下降 47.96%，主要系本年子公司分配利润减少所致。

上述投资收益的收回不存在重大限制。

### 注释 36. 营业外收支

#### 1. 营业外收入

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
1. 非流动资产处置利得合计	31,608.00	19,452.00
其中：固定资产处置利得	31,608.00	19,452.00
2. 固定资产盘盈	---	---
3. 罚款收入	1,834,644.58	451,985.81
4. 违约金收入	768,906.12	519,000.00
5. 股权公允价值对价差异*	---	3,648,177.13
6. 其他	1,109,110.24	3,428,530.78
合计	<u>3,744,268.94</u>	<u>8,067,145.72</u>

营业外收入本期比上年减少 53.65%，主要系本期无股权公允价值对价差异收入所致。

## 2. 营业外支出

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
1. 非流动资产处置损失合计	42,971.45	19,715.05
其中：固定资产处置损失	42,971.45	19,715.05
2. 滞纳金、违约金	---	241,856.34
3. 罚款支出	200.15	248,855.56
4. 捐赠支出	100,000.00	1,177,110.00
5. 其他	231,854.20	136,022.25
合计	<u>375,025.80</u>	<u>1,823,559.20</u>

营业外支出本期比上减少 79.43%，主要系本期捐赠支出减少所致。

## 注释 37. 所得税费用

所得税费用的组成：

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
当期所得税费用	35,498,165.26	54,218,813.67
其中：当年产生的所得税费用	35,498,165.26	54,218,813.67
本期调整以前年度所得税金额	---	---
递延所得税费用	4,434,375.76	1,059,035.03
其中：当期产生的递延所得税	4,434,375.76	1,059,035.03
本期调整以前年度递延所得税金额	---	---
税率变动的影晌	---	---
合计	<u>39,932,541.02</u>	<u>55,277,848.70</u>

## 注释 38. 其他与经营活动有关的现金

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
收到的其他与经营活动有关的现金		

利息收入	6,189,632.43	9,530,917.76
保证金及押金	768,815.00	26,956,233.29
公司往来	73,553,054.52	23,705,824.36
代收代付款	36,915,719.57	25,581,499.00
拆迁补偿款	---	10,217,620.54
其他	6,980,957.99	8,506,155.85
小计	124,408,179.51	104,498,250.80

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
支付的其他与经营活动有关的现金		
销售费用	28,186,787.32	39,139,418.69
管理费用	26,623,193.76	25,667,751.23
公司往来	56,378,019.89	44,082,858.58
代收代付款	33,312,842.63	34,426,196.05
保证金、押金	7,080,627.99	14,869,962.40
其他	26,947,069.74	10,835,397.65
小计	178,528,541.33	169,021,584.60

### 注释 39. 其他与投资活动有关的现金

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
支付的其他与投资活动有关的现金		
委托贷款		70,000,000.00
其他	15,000.00	---
小计	15,000.00	70,000,000.00

### 注释 40. 其他与筹资活动有关的现金

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
融资费用	---	6,916,800.00
小计	---	6,916,800.00

### 注释 41. 现金及现金等价物

项目	2009.6.30	2008.12.31
----	-----------	------------

一、现金	1,837,790,138.28	1,399,139,189.55
其中：库存现金	3,200,235.65	3,564,945.99
可随时用于支付的银行存款	1,834,589,902.63	1,395,574,243.56
可随时用于支付的其他货币资金	---	---
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、年末现金及现金等价物余额	1,837,790,138.28	1,399,139,189.55
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	---	---

期末货币资金与期末现金及现金等价物余额差额 41,888,757.86 元,系其他货币资金中的银行存款按揭保证金,因其使用受到限制,公司不将其列为现金及现金等价物。

## 附注 8. 现金流量表补充资料

补充资料	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	97,041,113.09	132,421,759.87
加: 资产减值准备	-5,144,196.84	625,606.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,431,193.28	4,460,390.98
无形资产摊销	561,637.32	123,929.00
投资性房地产摊销	2,518,689.67	2,491,826.74
长期待摊费用摊销	14,591.70	23,283.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-11,363.45	263.05
固定资产报废损失	---	---
公允价值变动损失	-2,342,116.94	5,560,905.12
财务费用	12,001,454.32	10,522,026.80
投资损失	0.00	-3,466,761.33
递延所得税资产减少	-4,226,871.24	2,069,392.59
递延所得税负债增加	207,504.53	-1,075,957.11
存货的减少	-92,871,430.22	-266,763,261.32
经营性应收项目的减少	43,198,587.76	-46,334,433.57
经营性应付项目的增加	179,065,559.92	150,387,387.98
其他	---	-3,648,177.13
经营活动产生的现金流量净额	233,444,352.90	-12,601,818.10

2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	---	---
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	1,837,790,138.28	1,838,632,268.87
减：现金的年初余额	1,399,139,189.55	1,511,118,323.58
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	438,650,948.73	327,513,945.29

## 附注 9. 关联方关系及其交易

### (1) 本公司母公司的情况

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、经济信息咨询服务业、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) 本公司的子公司的相关信息见附注 3。

### (3) 本公司的其他关联方的情况如下：

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”）	本公司之合营企业
深圳市香江投资有限公司（“香江投资”）	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”）	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”）	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”）	同一最终控股股东
深圳市贝尔贸易有限公司（“深圳贝尔”）	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”）	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”）	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”） 同一最终控股股东  
 广州大丰门旅游景区开发有限公司（“广州大丰门”） 同一最终控股股东

(4) 关联公司交易

公司名称	项目	2009年1-6月			2008年1-6月		
		金额	占全部同类交易比例	定价政策	金额	占全部同类交易比例	定价政策
南方香江	购买股权	---	---	---	1,479,264,100.00	100%	评估作价
天津华运	委托贷款	---	---	---	70,000,000.00	100%	市场作价
香江投资	购买少数股东股权	---	---	---	28,901,917.11	15.34%	评估作价
广州金九千	购买少数股东股权	---	---	---	159,459,329.24	84.66%	评估作价
南方香江*1	接受质押担保*1	170,000,000.00	100.00%	---	120,920,000.00	34.79%	
南方香江	接受质押担保*1	---	---	---	106,640,000.00	30.68%	
南方香江	接受质押担保*1	---	---	---	120,000,000.00	34.53%	
香江集团	接受保证担保*1	---	---	---	200,000,000.00	23.24%	
香江集团	接受保证担保*1	---	---	---	254,934,500.00	29.63%	
香江集团	接受保证担保*1	---	---	---	150,000,000.00	17.43%	
香江集团	接受保证担保*1	---	---	---	255,500,000.00	29.69%	
刘志强、翟美卿	接受保证担保*1	---	---	---	254,934,500.00	29.63%	
大本营投资	承租卖场	2,729,592.00	100%	市场作价	---	---	

\*1 系长期借款担保，详见附注 6. 注释 23。

(5) 关联公司往来

往来项目	关联公司名称	经济内容	2009.6.30	2008.12.31
其他应收款	天津华运	往来款	173,130,000.00	173,130,000.00
小计			173,130,000.00	173,130,000.00
其他应付款	南方香江	往来款	---	2,576,563.65
	恩平锦江	往来款	11,000,000.00	7,000,000.00
	南昌市家福特	工程款	100,000.00	100,000.00
	深圳全家福	往来款	---	344,000.00
	天津森岛置业	往来款	1,150,086.00	767,353.37
	天津森岛鸿盈	往来款	430,805.00	320,187.00
小计			12,680,891.00	11,108,104.02



## 附注 10. 或有事项

根据房地产经营惯例，本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 06 月 30 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约为 12.06 亿元，银行冻结的按揭保证金约为 4189 万元。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。

## 附注 11. 承诺事项

报告期内，公司的承诺事项请参看第六节重要事项中（七）承诺履行情况的说明。

## 附注 12. 其他重要事项

报告期内，公司无其他重大事项。

## 附注 13. 非经常性损益

性质或内容	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
1、非流动资产处置损益	(11,363.45)	(263.05)
2、委托投资或管理资产的损益	503,869.13	---
3、同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	---	1,777,230.41
4、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	2,342,116.94	(5,560,905.12)
5、除上述各项之外的其他营业外收支	3,372,321.74	6,243,849.57
6、少数股东损益影响金额	(1,965,256.85)	(551,034.98)
7、所得税影响额	(418,219.16)	664,862.13
非经常性损益合计	<u>3,823,468.35</u>	<u>2,573,738.96</u>

\*适用税率为 25%。

## 附注 14. 净资产收益率

报告期利润	净资产收益率			
	全面摊薄		加权平均	
	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月

归属于公司普通股股东的净利润	6.27%	8.64%	6.47%	9.03%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.94%	8.41%	6.13%	8.79%

## 附注 15. 每股收益

报告期利润	每股收益			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
归属于公司普通股股东的净利润	0.0950	0.1226	0.0950	0.1226
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0900	0.1192	0.0900	0.1192

  

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月 (重述后)
基本每股收益和稀释每股收益计算		
(一) 分子:		
税后净利润	72,935,228.88	94,109,975.53
调整: 优先股股利及其它工具影响	---	---
<b>基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益</b>	<b>72,935,228.88</b>	<b>94,109,975.53</b>
调整:	---	---
与稀释性潜在普通股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	---	---
<b>稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益</b>	<b>72,935,228.88</b>	<b>94,109,975.53</b>
(二) 分母:		
<b>基本每股收益核算中当期外发普通股的加权平均数</b>	<b>767,812,619.00</b>	<b>767,812,619.00</b>
加: 所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均数	---	---
<b>稀释每股收益核算中当期外发普通股加权平均数</b>	<b>767,812,619.00</b>	<b>767,812,619.00</b>
(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	0.0950	0.1226
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0900	0.1192
稀释每股收益		
归属于公司普通股股东的净利润	0.0950	0.1226
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0900	0.1192

## 补充资料

公司主要会计报表项目、财务指标出现的异常情况及原因的说明：

序号	项目名称	期末余额或本期数	期初余额或上年同期数	增减比例
1	货币资金	1,879,678,896.14	1,438,356,305.75	31%
2	持有至到期投资	0.00	50,000,000.00	-100%
3	在建工程	201,642,281.88	145,492,711.53	39%
4	递延所得税资产	10,699,631.01	14,926,502.25	-28%
5	短期借款	130,000,000.00	313,840,000.00	-59%
6	长期借款	1,691,000,000.00	1,165,000,000.00	45%
7	营业收入	607,262,610.36	838,416,702.01	-28%
8	营业成本	296,700,174.47	382,332,716.30	-22%
9	营业税金及附加	90,393,144.81	148,373,772.29	-39%
10	销售费用	33,026,907.27	48,042,234.70	-31%
11	管理费用	52,564,492.25	69,414,364.19	-24%
12	财务费用	9,172,976.27	6,056,909.40	51%
13	公允价值变动收益	2,342,116.94	-5,560,905.12	142%
14	归属于母公司净利润	72,935,228.88	94,109,975.53	23%

- 1、货币资金较期初增加 31%，主要为本期新增销售回款、长期借款增加所致；
- 2、持有至到期投资较期初减少 100%，主要为委托理财产品到期收回所致；
- 3、在建工程较期初增加 39%，主要为广州大瀑布建造温泉酒店项目工程支出增加所致；
- 4、递延所得税资产较期初减少 28%，主要为部分以前年度内部交易未实现利润确认的递延所得税，在本期转回所致；
- 5、短期借款较期初减少 59%，主要系归还到期信托贷款所致；
- 6、长期借款较期初增加 45%，主要为公司业务规模扩大，借款规模相应增加所致；
- 7、营业收入较上年同期减少 28%，主要为本期结算商品房、商铺及卖场销售收入减少所致；
- 8、营业成本较上年同期减少 22%，主要为本期结算商品房、商铺及卖场销售收入减少，成本相应减少所致；
- 9、营业税金及附加较上年同期减少 39%，主要为本期商品房、商铺及卖场销售收入比上期减少，导致税金相应减少所致；
- 10、销售费用较上年同期减少 31%，主要为本期在售楼盘数量减少、精减支出所致；
- 11、管理费用较上年同期减少 24%，主要为本期公司精减支出所致；
- 12、财务费用较上年同期增加 51%，主要为公司借款增加，利息支出相应增加所致；
- 13、公允价值变动收益较上年同期增加 142%，主要为子公司持有的交易性金融资产市值回升所致；
- 14、归属于母公司净利润较上年同期减少 23%，主要为公司本期结算的商品房、商铺及卖场销售收入减少，利润相应减少所致。

## 八、备查文件目录

- 1、载有董事长翟美卿女士亲笔签名的半年度报告正文；
- 2、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；
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本。

董事长：翟美卿  
深圳香江控股股份有限公司  
2009 年 8 月 28 日