

深圳香江控股股份有限公司

2012 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

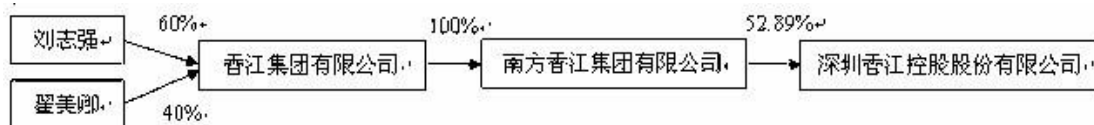
	2012 年(末)	2011 年(末)	本年(末)比上 年(末)增减 (%)	2010 年(末)
总资产	12,496,505,298.08	8,304,668,529.41	50.48	6,120,541,955.22
归属于上市公司股东的净资产	1,447,954,325.08	1,402,104,252.63	3.27	1,346,719,870.08
经营活动产生的现金流量净额	1,562,062,956.82	-626,084,369.90	-349.50	-109,986,365.83
营业收入	2,689,513,165.15	1,302,593,074.09	106.47	1,918,920,172.16
归属于上市公司股东的净利润	30,690,972.05	44,073,592.70	-30.36	144,013,386.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	17,179,509.17	41,677,747.35	-58.78	126,086,215.59
加权平均净资产收益率 (%)	2.15	3.18	减少 1.03 个百分点	10.46
基本每股收益 (元 / 股)	0.04	0.06	-33.33	0.19
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	61,960	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	45,466		
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 406,000,000
中国农业银行一宝盈策略增长股票型证券投资基金	未知	0.38	2,939,100		
海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.36	2,789,034		
中国中投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.35	2,672,900		
中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.28	2,126,101		
温岭市中建房地产开发有限公司	未知	0.25	1,930,000		
广州市鼎润投资管理有限公司	未知	0.21	1,582,319		
刘康林	未知	0.20	1,506,500		
于宝忠	未知	0.18	1,389,332		
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.18	1,351,419		
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) 2012 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，在困难的情况下，仍然取得了较好成绩，在公司战略发展、制度化协调机制、标准化、业务管理创新等各方面收到了显著成效，具体如下：

1、公司战略、发展方向、目标定位逐渐清晰：2012 年，公司在探索自身发展道路方面，重新梳理明确了公司重点发展的区域、城市，聚焦广州、深圳、上海、北京一线城市及现有项目所在地的省会城市，尤其加大在公司珠三角区域的发展；同时注重提升土地运营能力，重视土地溢价给公司带来的收益，运作好公司自身已开发的二三线城市、非繁华地段公司土地；重视持有性质物业的发展并付诸实践。明晰公司战略发展方向，为公司未来发展，尤其是为公司现阶段新项目拓展指明了方向，公司以此为新起点，走上了战略主动型发展的转型之路。

2、建立了制度化协调机制，增强了部门工作协同意识：2012 年，香江控股以促进项目部门之间横向配合、项目和总部之间纵向协同，共同完成年度经营计划以及提高对项目运营过程中的风险控制能力为目的，在总部和项目分别以月和周为会议周期定期组织召开运营会议，有利于不同专业之间、总部和项目之间及时发现计划脱节环节，找出项目发展的阶段性瓶颈，引导公司合理配置资源，为解决项目关键问题争取时间；同时总部部门和项目部门进行现场沟通，现场互相责任承诺，确定执行要求，互相督促，有利于计划整体推进和团队执行力提升。

3、部分专业标准化取得阶段性成果，迈出标准化建设第一步：2012 年，香江控股管理层成立了跨专业的标准化推进工作小组，按照体系构思、分步实施的标准化建设思路，以标准化为突破口，积极推动标准化工作，取得了以下工作成果：一是，完成了设计标准化手册编写工作，重点针对南方高端洋房、商业体到北方洋房、别墅的室内装修和建筑部品等方面进行了优化和固化；二是，采购招标方面，针对已经固化的部品，逐步建立标准工程量清单和颁行香江地产甲控、甲指材料品牌库，落实材料战略供应商，固化相关部品的采购。此外，在开发建设管理方面，公司 2012 借助 ERP 系统落地，已经先行统一了各项目开发节点分解标准，以及实施了工程施工标准工期、设计标准工期等标准化。这些工作为公司开发效率提升、成本控制奠定了基础。

4、一系列业务管理创新措施与 ERP 系统上线同步落地实施：2012 年是香江控股 ERP 系统落地年，也是公司关键业务专业管理创新年，公司在计划、成本、销售、采招管理方面推出了系列创新措施，主要成绩如下：

(1) 计划管理方面，以 ERP 实施上线为契机，建立和优化了“土地-开发-销售”逻辑关联的三年滚动经营计划的编制、执行、调整机制，打通了土地拓展、开发管理和销售管理之间的联系，发挥出经营计划在土地拓展、项目节点分解、落实销售推盘计划等相关工作中的方向规划和牵引作用；在项目开发计划层面，集中公司各业务部门智慧，统一了项目计划模板，各项目组团计划按照统一的节点定义、基准工期落实了具体的责任部门、责任人，尤其是明晰了开发各环节中上下游部门工作衔接关系。

(2) 成本管理方面，配合系统上线，按照标杆企业的一些成熟经验，建立了较为完善的成本管理架构，固化了工作流程、工作标准，为成本工作系统管理奠定了基础；集中完成了 37 个在建组团的目标成本编制，为实现成本事前控制创造了条件；通过业务培训等多种方式，提高总部及下属项目公司的成本管理意识，初步建立了成本现场会议分析考评机制。

(3) 采购招标方面，在 ERP 系统上线过程中，完善了招标采购流程；加强了采购招标工作的计划性和供应商管理，通过多渠道增加供应商资源；控制采招过程，合理比价、控价，发挥出招标工作在成本控制中的重要作用。

(4) 销售管理方面，ERP 系统上线后销售管理的计划性加强，规范和统一了价格管控、销售变更与签约等系列流程，防范了销售过程的风险。尤其是随着系统在各项目全面上线，客服数据的统计可以通过系统报表功能生成，为公司管理层实时了解销售动态，及时调整策略提供了便利条件。

随着 2012 年 ERP 系统全面上线，公司在业务管理上也将翻开崭新的一页。下一步公司将通过自身管理思想的创新、管理能力的提升、管理水平的进步来持续优化 ERP 系统，带动公司整体效率的持续提升。

（二）2013 年香江控股工作计划

香江控股 2013 年将通过灵活的开发策略、市场策略调整，保证公司稳健、持续发展；通过加大一线城市拓展力度，增强公司发展潜力；通过强化计划协调、推进设计标准化、引进造价中介机构，推行合同标准化，深度推广 ERP 系统等措施提升运营管理效率；通过推广目标管理和多层次、全覆盖的绩效考核激励措施，提升团队执行力，驱动团队和个人业绩提升；通过强化内控审计、法律监察防范公司风险；运用香江文化团结、凝聚员工，增强员工的责任感、使命感，坚决、全面完成 2013 年的各项工作目标。具体工作计划如下：

1、开发策略方面：盘活现有存量土地储备，加快各项目现金回流，根据市场实际状况，适度加快开发节奏。同时积极探索合作开发、项目权益转让等方式，盘活体量大、投资回报期长的中长线项目，以及位于二三线城市非繁华地段项目的土地资源，缩短项目投资回报周期。

2、项目拓展方面：跟进好已开发项目后续已储备土地出让的同时，2013 年重点聚焦到广州、深圳、上海、北京等一线城市新项目的拓展，以及在已有项目省会城市的中心区域寻找能快速开发和产生现金流的新项目，尤其加大在公司多年耕耘、运作成熟的珠三角地区的拓展力度。2013 年公司 will 加大快速销售、快速回收资金项目的拓展，优化公司土地储备结构，实现中长线项目和短线项目、商业项目和住宅项目合理配比。

3、家居 CBD 运作方面：更加关注运营前期策划和后期招商管理，提升商业物业价值，重视项目开发和运营的可持续性。总结成都、香河、南京湾三个家居 CBD 项目的先进经验，对家居 CBD 的项目选址、定位、设计、工程建设、成本等进行总结，积极引进专业的商业策划和运营管理咨询机构，统一指导公司商业项目前期策划和运营规划，在总结公司自身经验教训的基础上，借助外部咨询机构的力量，沉淀、固化公司家居 CBD 系列项目的建造标准，建立香江特色、可规模复制、持续发展的商业地产开发模式。

4、物业运营及服务管理方面：重点整合与优化商贸物业管理资源，全力推动尾盘销售；优化招商资源，稳步提升物业出租率及租金水平；加强公共设施设备基础设施建设及改造升级工作，大力推广节能降耗项目，提高公共维修资金使用率；强化运营精细化管理及标准化建设，不断完善目标责任制及业务考核机制，提高各项经营及管理指标；立足于物业使用及管理需求，积极参与新项目或新组团前期物业规划设计及建设过程，建立高效的物业管理与使用问题反馈机制；强化服务意识管理，注重服务品质建设，提高物业使用、经营及投资者服务满意度，增强香江地产品牌组成含量及产品附加值，有效推动香江物业经济效益、环境效益与社会效益协调统一。

5、信息化运用方面：通过优化 ERP 系统，扫除 ERP 运用盲点，切实发挥 ERP 系统在提升工作效率和核心业务管理水平的作用。定期评估系统的应用情况，完善已上线功能，解决运作模式过程中的各种问题，同时要积极挖掘部分尚未应用的功能，使系统价值最大化；有计划、有重点地逐步扫清 ERP 系统业务应用盲点、降低系统应用安全风险，提升公司运营效率和相关业务的管理水平。

6、企业文化方面：根据香江控股企业文化的工作要求，并结合公司实际情况，梳理建立香江控股文化理念宣导、活动组织、公益宣传等常规工作标准，利用香江控股文促会这个平台，将无形的文化建设工作转化成常态的、规范化的职能运作，发挥香江文化在凝聚员工、激励员工，攻坚克难、推动重点工作，提升团队合作意识，以及品牌建设等各个领域的作用。

(一) 主营业务分析**1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表**

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,689,513,165.15	1,302,593,074.09	106.47
营业成本	1,652,044,596.41	652,420,125.86	153.22
销售费用	312,622,395.84	112,298,237.89	178.39
管理费用	255,556,766.57	190,508,686.72	34.14
财务费用	18,222,178.47	26,371,864.81	-30.90
经营活动产生的现金流量净额	1,562,062,956.82	-626,084,369.90	-349.50
投资活动产生的现金流量净额	24,861,999.86	-266,783,025.41	109.32
筹资活动产生的现金流量净额	-508,119,376.73	-379,840,323.27	-33.77

2、 收入**(1) 驱动业务收入变化的因素分析**

2012 年公司实现房地产签约销售面积约 75.86 万平方米、签约销售金额约 54.88 亿元，2011 年公司实现房地产签约销售面积约 27.04 万平方米、签约销售金额约 15.68 亿元，销售面积 2012 年较 2011 年同比增长 180.55%，销售金额 2012 年较 2011 年同比增加 250%。

2012 年公司结算面积约 32 万平方米、结算收入约 23.38 亿元，2011 年公司结算面积约 17.32 万平方米、结算收入约 10.64 亿元，2012 年较上年同比增加 85% 和 119.74%。

截至 2012 年 12 月 31 日，尚有已售未结算面积 55 万平方米，合同金额约 39.98 亿元。

(2) 订单分析

公司的房地产开发业务接受客户预定。截至报告期末，公司预收购房客户的款项余额 40 亿元，预计将在未来 1-2 年内逐步转为公司的营业收入。

(3) 主要销售客户的情况

前五名客户营业收入总额为人民币 4,475 万元，占全部营业收入的比例为 1.67%；上年度前五名客户营业收入总额为人民币 4,164 万元，占上年度全部营业收入的比例为 3.2%。

3、 成本**(1) 成本分析表**

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
商品房、商铺及卖场销售	地产开发成本	1,116,373,064.28	67.58	363,517,082.81	55.72	207.10
商贸物流	商贸开发成	40,232,803.67	2.44	29,398,295.40	4.51	36.85

经营	本					
土地一级开发、工程和装饰	土地整理及装饰成本	38,216,686.15	2.31	13,000,000.00	1.99	193.97
物业管理及其他	物业服务及其他	128,396,679.94	7.77	102,579,489.46	15.72	25.17
商贸物流基地商业物业销售	商贸基地成本	328,825,362.37	19.90	143,925,258.19	22.06	128.47

4、费用

报表项目	2012 年	2011 年	变动幅度(%)	差异原因
销售费用	312,622,395.84	112,298,237.89	178.39	本年广告宣传费用增加。
管理费用	255,556,766.57	190,508,686.72	34.14	本年销售及预售增加导致年末奖金增加。
财务费用	18,222,178.47	26,371,864.81	-30.9	本年开工项目增加，利息资本化增加。
所得税费用	100,412,204.04	10,556,218.45	851.21	本年调整以前年度所得税费用以及年末未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响。

5、现金流

项目	2012 年发生额	2011 年发生额	变动幅度(%)	说明
经营活动产生的现金流量净额	1,562,062,956.82	-626,084,369.90	-349.50	销售商品、提供劳务收到的现金比上年同期增加了 162%。
投资活动产生的现金流量净额	24,861,999.86	-266,783,025.41	109.32	大瀑布项目处置固定资产的收回及处置子公司收到的现金。
筹资活动产生的现金流量净额	-508,119,376.73	-379,840,323.27	33.77	偿还债务

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
商品房、商铺及卖场销售	1,682,923,648.07	1,116,373,064.28	33.66	152.30	207.10	减少 11.84 个百分点
商贸物流经营收入	80,134,822.65	40,232,803.67	49.79	97.31	36.85	增加 22.18 个百分点

土地一级开发、工程和装饰	50,834,797.01	38,216,686.15	24.82	-15.13	193.97	减少 53.48 个百分点
物业管理及其他	220,526,521.77	128,396,679.94	41.78	59.56	25.17	增加 16.00 个百分点
商贸物流基地商业物业销售	655,093,375.65	328,825,362.37	49.80	65.08	128.47	减少 13.93 个百分点
合计	2,689,513,165.15	1,652,044,596.41				

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	2,468,019,102.13	19.75	1,392,798,908.28	16.77	77.2
应收账款	65,192,342.70	0.52	33,813,291.81	0.41	92.8
其他应收款	226,463,903.73	1.81	139,684,166.74	1.68	62.13
预付账款	222,194,798.93	1.78	472,995,864.12	5.70	-53.02
存货	7,293,168,542.87	58.36	4,899,489,998.78	59.00	48.86
其他流动资产	289,931,373.61	2.32			100
长期股权投资	33,050,000.00	0.26	18,350,000.00	0.22	80.11
投资性房地产	908,986,634.09	7.27	643,176,433.33	7.74	41.33
固定资产	566,004,703.58	4.53	389,466,322.94	4.69	45.33
长期待摊费用	5,912,461.96	0.05	1,847,178.62	0.02	220.08
递延所得税资产	208,594,766.16	1.67	78,268,366.41	0.94	166.51
短期借款	324,678,157.00	2.60			100
应付账款	2,297,629,116.99	18.39	952,961,084.81	11.48	141.1
预收款项	4,070,605,679.77	32.57	1,346,711,566.11	16.22	202.26
应付职工薪酬	41,309,726.01	0.33	13,369,481.11	0.16	208.99
应交税费	606,958,397.09	4.86	135,835,424.70	1.64	346.83
应付股利	73,500,000.00	0.59			100
一年内到期的非流动负债	874,490,000.00	7.00	1,464,500,000.00	17.63	-40.29

其他流动负债	380,718,513.29	3.05	651,600,443.42	7.85	-41.57
递延所得税负债	702,735.00	0.01	2,288,485.00	0.03	-69.29
资本公积	37,112,061.09	0.30	21,952,960.69	0.26	69.05
营业收入	2,689,513,165.15	21.52	1,302,593,074.09	15.69	106.47
营业成本	1,652,044,596.41	13.22	652,420,125.86	7.86	153.22
营业税金及附加	308,918,534.11	2.47	192,648,052.75	2.32	60.35
销售费用	312,622,395.84	2.50	112,298,237.89	1.35	178.39
管理费用	255,556,766.57	2.05	190,508,686.72	2.29	34.14
财务费用	18,222,178.47	0.15	26,371,864.81	0.32	-30.9
资产减值损失	37,058,148.13	0.30	5,646,542.57	0.07	556.3
公允价值变动收益	252,190.59	0.00	-2,409,688.78	-0.03	-110.47
投资收益	26,714,606.47	0.21			100
营业外收入	37,193,389.96	0.30	15,546,088.11	0.19	139.25
营业外支出	24,772,281.36	0.20	8,805,503.56	0.11	181.33
所得税费用	100,412,204.04	0.80	10,556,218.45	0.13	851.21

货币资金：本年预收售楼款增加，支付的工程款增加。

应收账款：本期分期收款售楼结转收入增加。

其他应收款：往来款增加。

预付账款：预付账款的减少。

存货：本年开发规模增长。

其他流动资产：应交税金的借方余额重分类。

长期股权投资：本年新增按权益法核算的长期股权投资。

投资性房地产：存货转入。

固定资产：在建工程竣工增加固定资产。

长期待摊费用：租入固定资产装修费增加。

递延所得税资产：已按清算口径计提但因尚未清算而未支付的土地增值税确认递延所得税资产。

短期借款：银行借款增加。

应付账款：本年开发规模增长，应付工程款增加。

预收款项：公司预售房款增加。

应付职工薪酬：本年销售及预售增加，计提的奖金上升

应交税费：本年部分房地产开发项目已进入清算程序，相关税金转入应交税费核算。

应付股利：计提未支付股利。

一年内到期的非流动负债：一年内到期的长期借款减少。

其他流动负债：本期部分房地产开发项目已进行清算，相关税金转入应交税费核算。

递延所得税负债：收购同一控制下子公司时收到的补价确认的递延所得税负债。

资本公积：本期处置子公司部分股权从而增加其他综合收益。

营业收入：本年售楼增加。

营业成本：本年售楼增加。

营业税金及附加：本年售楼增加。

销售费用：本年广告宣传费用增加。

管理费用：本年销售及预售增加导致年末奖金增加。

财务费用：本年开工项目增加，利息资本化增加。

资产减值损失：本年计提存货跌价准备。

公允价值变动收益：交易性金融资产公允价值上升

投资收益：处置子公司收益。

营业外收入：固定资产处置收益增加。

营业外支出：支付滞纳金、违约金、赔偿款增加。

所得税费用：本年调整以前年度所得税费用以及年末未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响。

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

公司名称	公司业务	2012 年股权比例	2012 年投资额	2011 年股权比例	2011 年投资额	变动幅度%
广州锦绣香江物业管理有限公司	物业管理	51%	2,907,992	51%	2,907,992	0
广州番禺锦江房地产公司	房地产开发与经营	51%	265,559,571	51%	265,559,571	0
广州市锦绣香江俱乐部	会所	51%	1,500,000	51%	1,500,000	0
广州市番禺区锦绣香江幼儿园	学前教育	51%	30,000	51%	30,000	0
增城香江房地产有限公司	房地产开发	100%	241,319,702	100%	241,319,702	0
广州增城香江物业管理有限公司	物业管理、	100%	2,000,000	100%	2,000,000	0
聊城香江光彩大市场有限公司	房地产开发	100%	97,291,429	100%	97,291,429	0
聊城民生物业管理有限公司	物业管理	100%	-	100%	-	0
南昌香江商贸有限公司	房地产开发	100%	75,382,500	100%	775,382,500	0
南昌民生物业管理有限公司	物业管理	100%	441,502	100%	441,502	0
景德镇市香江商贸有限公司	房地产开发			100%	26,783,369	-100
进贤香江商业中心有限公司	房地产开发	60%	41,426,227	100%	69,043,712	-40
洛阳百年置业有限公司	房地产开发	100%	13,454,659	100%	13,454,659	0
郑州郑东置业有限公司	房地产开发	100%	173,802,538	100%	173,802,538	0
临沂香江商贸开发有限公司	房地产开发	60%	33,149,019	60%	33,149,019	0
临沂陆江物业管理有限公司	物业管理	60%	500,000	60%	500,000	0
临沂香江装饰工程有限公司	建筑安装	60%	3,000,000	60%	3,000,000	0
新乡市光彩大市场置业有限公司	房地产开发	100%	30,044,618	100%	30,044,618	0
保定香江好天地房地产开发有限公司	房地产开发	100%	3,956,883	100%	3,956,883	0
保定广发物业管理有限公司	物业管理	100%	500,000	100%	500,000	0
广州市翡翠轩俱乐部有限公司	会所	100%	-	100%	-	0
洛阳民生物业有限公司	物业管理	100%	238,531	100%	238,531	0
广州大瀑布旅游开发有限公司	旅游景区开	46%	45,000,000	46%	45,000,000	0

	发					
长春东北亚置业有限公司	房地产开发	100%	50,832,631	100%	50,832,631	0
广州金爵装饰工程有限公司	建筑装饰施工	51%	47,921,342	51%	47,921,342	0
成都香江家具产业投资发展有限公司	土地一级整理	100%	45,496,063	100%	45,496,063	0
深圳市千本建筑工程有限公司	建筑装饰施工	100%	29,442,750	100%	29,442,750	0
恩平市锦江新城置业有限公司	房地产开发	90%	27,000,000	90%	27,000,000	0
恩平市锦绣香江物业管理有限公司	物业管理	90%	500,000	90%	500,000	0
广州市通悦投资公司	投资	100%	30,000,000	100%	30,000,000	0
连云港锦绣香江置业有限公司	房地产开发	100%	69,234,032	100%	69,234,032	0
株洲锦绣香江房地产开发有限公司	房地产开发	100%	10,000,000	100%	10,000,000	0
成都香江置业有限公司	房地产开发	51%	30,000,000	51%	30,000,000	0
武汉锦绣香江置业有限公司	房地产开发	100%	50,000,000	100%	50,000,000	0
香河锦绣香江房地产开发有限公司	房地产开发	100%	50,000,000	100%	50,000,000	0
成都龙城香江房地产有限公司	房地产开发	100%	38,565,591	100%	38,565,591	0
成都繁城香江房地产开发有限公司	房地产开发	100%	50,000,000	100%	50,000,000	0
博罗香江旅游置业有限公司	旅游开发	100%	10,000,000	100%	10,000,000	0
成都香江家园房地产开发有限公司	房地产开发	100%	50,000,000	100%	50,000,000	0
成都香江全球家居城有限公司	物业管理	100%	500,000	100%	500,000	0
来安香江置业有限公司	房地产开发	51%	30,000,000	51%	30,000,000	0
景德镇民生物业管理有限公司	物业管理			100%	569,189	-100
长春市广发物业管理有限公司	物业管理	100%	349,116	100%	349,116	0
新乡市民生物业管理有限公司	物业管理	100%	257,925	100%	257,925	0
郑州民生物业管理有限公司	物业管理	100%	1,554,883	100%	1,554,883	0
武汉金海马置业有限公司	房地产开发	100%	181,953,900	100%	181,953,900	0
武汉广发物业管理有限公司	物业管理	100%	500,000	100%	500,000	0
广州翡翠绿洲房地产代理有限公司	房地产销售代理			51%	-	-
来安锦城房地产有限公司	房地产开发	51%	30,000,000	51%	30,000,000	0
来安宏博房地产有限公司	房地产开发	51%	30,000,000	51%	30,000,000	0
香河香江商贸有限公司	房地产开发	100%	500,000			100
来安香江商贸有限公司	房地产开发	100%	500,000			100
横琴南方香江	房地产开发	70%	84,000,000			100

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

委托贷款项目情况

单位:元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系
恩平市锦江新城置业有限公司	50,000,000.00	1年	0.0062	流动资金周转	否	否	是	否	否	控股子公司
临沂香江商贸开发有限公司	10,000,000.00	1年	0.1000	流动资金周转	否	否	是	否	否	控股子公司

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

投资类型	资金来源	签约方	投资份额	产品类型	预计收益	投资盈亏	是否涉诉
鹏华基金	自有资金	鹏华基金管理有限公司	4,138,848.56	基金	3,604,109.33	2,604,109.33	否
建信基金	自有资金	建信基金管理有限公司	1,194,024.00	基金	941,965.53	-258,034.47	否
申万巴黎	自有资金	申万菱信基金管理有限公司	4,985,100.00	基金	2,811,596.40	-2,188,403.60	否

3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

2011 年经营业绩与 2012 年经营业绩相比变动在 30%以上，并对合并利润影响较大

单元：元				
公司名	2012 年净利润	2011 年净利润	比例	原因
成都香江家园	102,202,743.08	-13,892,220.72	-835.68%	商铺确认收入
增城香江	102,017,832.93	71,872,425.01	41.94%	翡翠绿洲商铺确认收入
聊城香江	41,612,175.69	700,349.61	5841.63%	处置子公司景德镇股权转让收入
长春置业	19,937,637.72	-6,859,593.90	-390.65%	长春东北亚国际采购中心确认收入
成都置业	17,917,054.50	96,864,201.93	-81.58%	大部分 2011 年已经确认收入，2012 年可以结转的收入少

番禺锦江	3,937,831.83	57,161,561.00	-93.28%	锦绣香江花园 8 期于 2012 年销售, 2013 年确认收入
株洲香江	-13,402,785.05	-4,520,715.88	196.47%	2012 年开盘销售, 运营成本增加
来安宏博	-19,603,200.69	-91,580.14	21305.52%	2012 年开盘销售, 运营成本增加
香河香江	-26,785,430.19	-10,701,635.53	123.90%	2012 年开盘销售, 运营成本增加
来安香江置业	-29,295,196.20	-4,446,702.69	558.81%	2012 年开盘销售, 运营成本增加
连云港	-48,641,952.84	14,300,516.06	-440.14%	基于谨慎的角度, 计提存货跌价准备。

5、非募集资金项目情况

报告期内, 公司无非募集资金投资项目。

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 3 家, 原因为本年通过设立方式取得 3 家子公司, 减少合并单位 3 家, 原因为本年通过处置转让 3 家子公司。

(1) 本年新纳入合并范围的子公司

名称	年末净资产	本年净利润
香河商贸	497,481.07	(2,518.93)
来安商贸	500,248.47	248.47
横琴锦江	119,999,880.00	(120.00)

单位: 人民币元

(2) 本年不再纳入合并范围的子公司

单位: 人民币元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
景德镇市香江商贸有限公司 (“景德镇香江”) (注)	44,600,669.24	149,735.56
广州翡翠绿洲房地产代理有限公司 (“广州绿洲”) (注)	3,576,017.35	716,496.90
景德镇市民生物业管理有限公司 (“景德镇物业”) (注)	1,028,327.18	49,242.95

注: 系本年通过出售股权处置的子公司, 其处置日前经营成果和现金流量已纳入合并财务报表。

董事长: 翟美卿
深圳香江控股股份有限公司
2013 年 4 月 18 日