

深圳香江控股股份有限公司

2009 年年度报告摘要

§1 重要提示

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

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，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

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

1.4 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

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

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	香江控股
股票代码	600162
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	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	Http://www.hkhc.com.cn
电子信箱	hkhc@hkhc.com.cn

2.2 联系人和联系方式

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

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

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

3.2 主要财务指标

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

非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	15,494.92
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	11,000,000.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	3,488,370.46
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,999,227.47
所得税影响额	-1,610,381.08
少数股东权益影响额(税后)	-2,864,174.47
合计	12,028,537.30

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

□适用 √不适用

限售股份变动情况表

□适用 √不适用

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

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

中国建设银行—上投摩根阿尔法股票型证券投资基金	未知	0.62	4,779,723		未知
中国工商银行—建信优选成长股票型证券投资基金	未知	0.57	4,399,837		未知
中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	未知	0.53	4,046,784		未知
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
中国建设银行—华安宏利股票型证券投资基金	22,999,938		人民币普通股	22,999,938	
交通银行—安顺证券投资基金	11,399,902		人民币普通股	11,399,902	
交通银行—华安宝利配置证券投资基金	8,918,386		人民币普通股	8,918,386	
中国工商银行—天弘精选混合型证券投资基金	8,536,434		人民币普通股	8,536,434	
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	6,499,966		人民币普通股	6,499,966	
中国大地财产保险股份有限公司	4,999,889		人民币普通股	4,999,889	
中国建设银行—上投摩根阿尔法股票型证券投资基金	4,779,723		人民币普通股	4,779,723	
中国工商银行—建信优选成长股票型证券投资基金	4,399,837		人民币普通股	4,399,837	
中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	4,046,784		人民币普通股	4,046,784	
交通银行—中海优质成长证券投资基金	3,889,343		人民币普通股	3,889,343	
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述华安宏利股票型证券投资基金、安顺证券投资基金、华安宝利配置证券投资基金均属于华安基金旗下管理的基金；公司未知其他前十名无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。				

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 控股股东及实际控制人具体情况介绍

法人控股股东情况：南方香江集团有限公司，法定代表人为翟美卿，注册资本 600,000,000 元，1994 年 1 月 19 日成立，主营业务：项目投资、策划及企业管理咨询（以上各项不含限制项目）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；计算机软硬件的技术开发；家具的生产（生产场地另行申报）。

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

4.3.2.2 控股股东情况

法人

单位：元 币种：人民币

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

4.3.2.3 实际控制人情况

○ 法人

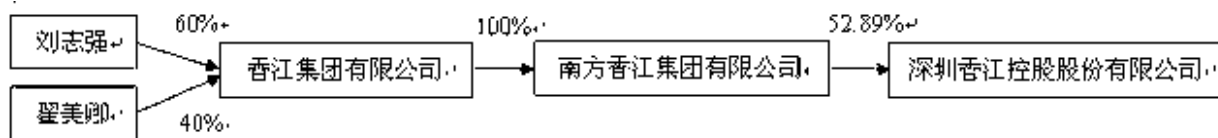
单位：元 币种：人民币

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

○ 自然人

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

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
翟美卿	董事长	女	46	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		72	否
修山城	董事、总经理	男	45	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		199.8	否
谢郁武	董事、副总经理兼董秘	男	42	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		68	否
陈志高	董事、副总经理	男	54	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		92.5	否
张永清	董事	男	37	2007年4月6日	2009年8月20日	0	0	工作变动	0	否
据长征	董事	男	45	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		0	是
韩彪	独立董事	男	46	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		8	否
李民	独立董事	女	60	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		8	否
李志文	独立董事	男	65	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		8	否

				月6日	月6日					
李少珍	监事会主席	女	52	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		3.6	是
庄灿明	监事	男	41	2008年10月13日	2010年4月6日	0	0		2.4	是
林慧	监事	女	34	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		8.17	是
熊立华	监事	男	49	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		16.2	否
朱圣涛	监事	男	30	2008年8月11日	2010年4月6日	0	0		12.03	否
翁太玮	副总经理	女	36	2008年9月26日	2010年4月6日	0	0		65.87	否
董涛	财务总监	男	36	2008年12月12日	2010年4月6日	0	0		32.44	否
谢春林	总经理助理	男	35	2007年4月6日	2010年4月6日	0	0		52.55	否

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

一、报告期内公司经营情况的回顾：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4、公司的财务状况和经营成果:

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

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

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

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

二、主要控股公司的经营情况及业绩分析 (单位: 万元)

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

司						
随州香江商贸有限公司	100%	商贸物流和市场经营	3,000.00	7,431.64	4,996.90	598.50
洛阳百年置业有限公司	100%	商贸物流和市场经营	1,000.00	7,439.55	1,085.91	288.30
进贤香江商业中心有限公司	100%	商贸物流和市场经营	6,000.00	9,730.01	7,667.62	80.15
长春东北亚置业有限公司	100%	商贸物流和市场经营	6,000.00	28,775.42	4,847.81	-197.90
聊城光彩大市场有限公司	100%	商贸物流和市场经营	5,000.00	16,443.76	13,308.54	2,853.61
景德镇市香江商贸有限公司	100%	商贸物流和市场经营	3,300.00	4,639.81	4,047.42	178.84
广州锦绣香江物业管理有限有限公司	51%	物业管理	500.00	3,634.76	885.62	315.43
成都龙城香江房地产开发有限公司	100%	房地产开发经营；物业租赁	5,000.00	54,775.10	4,975.10	-24.90
武汉锦绣香江置业有限公司	100%	房地产开发；商品房销售；物业管理、房屋租赁	3,000.00	3,099.98	2,999.98	-0.02

三、公司的优劣势及风险分析：

1、公司的主要优势：

(1) 品牌优势

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

(2) 政府资源优势

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

(3) 产品设计、规划的理念超前

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

(4) 商业地产领域资源可以充分利用

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

2、公司不足之处：

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

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

3、风险分析：

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

四、2010年公司展望：

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

(一) 2010年房地产市场宏观分析与预测

1、2010年房地产市场宏观分析

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

国房市调整即房价和成交量大幅下降的可能性不大。

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

2010年，我国经济环境有所好转，但是出口面临不断加剧的国际贸易保护主义，困难重重；居民收入增长缓慢，消费增长后劲不足；各级政府财政紧张，赤字大幅增加，政府投资从2010年起将逐步减少。在这种状况下，房地产业通过拉动投资和消费，为保经济增长做出的双重贡献，仍非常重要，不可或缺。如果房价下降，不但会使开发企业减少投资，也会打压消费。可见，2010年我国经济增长不算过热，通胀仍在温和的范围内。国家此次调控房地产，出发点与2007年末不同，一方面是为防止房地产行业产生较大经济泡沫；另一方面是为“调结构”，担心资源过度向房地产业集中，导致国民经济结构失衡。

(2) 国家调控经验越来越丰富，调控手段越来越灵活。

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

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

(3) 房地产企业的资金状况相对充裕。

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

(4) 政府支出连年高增长，更加依赖“土地财政”。

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

2、2010年房地产市场运行趋势预测

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

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

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

(二) 香江控股2010年发展策略及具体工作

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

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

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

3、把握项目开发节奏，力争快速开发、快速销售、快速回笼资金，加快资金周转速度，保证香江控股充裕的资金流。香江控股将针对不同区域的房地产市场形势，结合各项目的实际情况，把握项目开发和建设节奏。加强营销系统工作，全面推进新开项目及尾盘项目的销售及经营，同时加快新项目开发速度，达到快速建设、快速销售的目的，尽快回笼资金，为香江控股同时开发多个项目提供资金保障，增强香江控股应对各种风险的能力。

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

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

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

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

本。

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

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

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

6.2 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						
商贸物流及房地产开发行业	2,117,516,428.39	1,121,986,791.30	22.34	9.94	31.23	减少 3.7 个百分点
物业管理	50,400,199.71	33,787,028.86	13.87	14.64	4.50	增加 25.71 个百分点
分产品						
商铺及卖场销售	327,408,978.54	189,456,349.86	17.38	-33.08	-2.93	减少 6.38 个百分点
商品房销售	1,649,010,047.35	891,526,414.53	23.64	16.70	36.33	减少 3.27 个百分点
商贸物流经营	53,017,085.71	12,858,077.56	25.93	141.48	157.79	减少 29.31 个百分点
土地、工程、装饰	88,080,316.79	28,145,949.35	45.67	4,838.49	3,084.48	增加 21.05 个百分点
物业管理	37,247,217.70	28,180,161.81	9.59	20.51	6.27	增加 21.43 个百分点
其他	13,152,982.01	5,606,867.05	24.87	0.74	-3.59	减少 6.77 个百分点

6.3 主营业务分地区情况表

单位：元 币种：人民币

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

6.4 募集资金使用情况

适用 不适用

变更项目情况

适用 不适用

6.5 非募集资金项目情况

适用 不适用

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

公司第五届董事会第二十六次会议审议通过了《2009年度利润分配及公积金转增股本的预案》，董事会提出以截止至2009年12月31日公司767,812,619股总股本为基数，每10股派发现金红利0.5元（含税）的利润分配方案，共计分配利润38,390,630.95元。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润95,797,143.75元，全部结转以后年度分配。同时董事会提出不以资本公积金转增股本。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用 不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

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

7.2 出售资产

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
重庆市中科建设(集团)有限公司	天津市华运商贸物业有限公司		50,000,000	-110,150.76	-10,158,382.75	否	是	

7.3 重大担保

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

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

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例(%)	交易金额	占同类交易金额的比例(%)
长春市金海马家具有限公司	20,356,446	23		
深圳市香江家居有限公司	68,142,261	77		

其中:报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 88,498,707 元。

7.4.2 关联债权债务往来

□适用 √不适用

7.4.3 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

截止报告期末,上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的,董事会提出的责任追究方案

□适用 √不适用

7.5 委托理财

□适用 √不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	公司控股股东南方香江在香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。	经征询南方香江,深圳市家福特建材超市有限公司是南方香江持有的唯一家居流通类资产,南方香江持有该公司 98%的股权,该公司主要从事家居建材的零售和批发业务,目前由于家居建材行业竞争激烈,家福特从开业之初一直处于亏损状态。为充分保护中小股东的利益,大股东南方香江暂不将家福特注入上市公司,为了履行承诺,今后何时通过何种方式注入大股东的家具流通类资产正在研讨之中。
收购报告书或权益变动报告中所作承诺	<p>(一) 沈阳香江好天地房地产有限公司</p> <p>在取得相关公司的内部批准,并取得相关政府部门的必要核准、登记及/或备案后,在 2009 年 12 月 31 日前,以经具有证券期货从业资格的评估师事务所出具评估报告的评估值为作价依据,以合法的方式将南方香江持有的 99.5%沈阳香江好天地房地产有限公司的股权注入香江控股。</p> <p>(二) 天津森岛三公司(指天津市森岛置业投资有限公司、天津森岛宝地置业投资有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司)</p> <p>在取得相关公司的内部批准,并取得相关政府部门的必要核准、登记及/或备案后,在 2008 年 12 月 31 日前,以经具有证券期货从业资格的评估师事务所出具评估报告的评估值为作价依据,以合法的方式将南方香江持有的天津市森岛置业投资有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司、天津森岛宝地置业投资有限公司各 98%的股权注入香江控股。</p>	<p>(一) 一方面沈阳香江自成立以来,租金价格不高,资产回报率较低。2008 年的资产回报率为 3%(如不合并物业公司的财务报表,回报率为负数),2009 年由于品牌调整租金收入较 08 年出现了下滑,资产回报率还不到 0.3%(合并数)。按现在的调整进度预计明年还是调整期,租赁状况不会出现本质改观。另一方面,收购沈阳香江需投入巨额资金,香江控股现有资金根本不足以支付,资金缺口较大。若现在进行股份的注入,并不能很好的改善公司的业绩,相反可能会影响公司的正常经营,损害投资者的利益。因此,经公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过暂不收购南方香江持有的沈阳香江好天地房地产有限公司的相关股权的方案,两年后根据沈阳香江的经营情况再召开董事会和股东会讨论。</p> <p>(二) 公司于 2008 年 12 月 30 日召开 2008 年第四次临时股东大会,广大非关联股东一致审议通过了《关于择机收购天津市森岛置业投资有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司和天津森岛宝地置业投资有限公司股权的议案》。其后,随着天津房地产的回暖,为进一步做强、做大公司房地产主营业务,提升公司整体竞争能力和盈利水平,公司召开董事会第二十次、二十三次会议和 2009 年第三次临时股东大会,拟通过非公开发行股票收购南方香江持有的天津森岛、天津宝地和天津鸿盈各 98%的股权,总评估价值为 53,164.67 万元。本次非公开发行完成后,森岛三公司将成为本公司的下属子公司。森岛三公司在天</p>

		津市宝坻区拥有三宗土地使用权，合计约 2,200 亩，这将显著增强香江控股未来的可持续发展能力。
发行时所作承诺	<p>大股东南方香江集团有限公司于 2007 年非公开发行对注入资产利润贡献方面的承诺：南方香江将所持广州番禺锦江房地产有限公司 51% 股权、增城香江房地产有限公司 90% 股权、保定香江好天地房地产开发有限公司 90% 股权、成都香江家具产业投资发展有限公司 100% 股权及天津市华运商贸物业有限公司 20% 股权按 10.32 元/股向深圳香江控股股份有限公司认购香江控股向其发行的不超过（含）14,334 万股 A 股，此次认购完成后，按香江控股在所注入资产的权益比例计算，注入资产在 2008、2009、2010 年三个会计年度向香江控股贡献的经审计实际税后净利润合计数不低于人民币 55,905 万元，其中：2008 年为人民币 18,528 万元，2009 年为人民币 19,166 万元，2010 年为人民币 18,211 万元，不足部分将由南方香江于香江控股 2008、2009、2010 年年报披露之日起十五个工作日内及时、足额以现金方式向香江控股补足。</p>	<p>上述注入资产于 2008 年 2 月底完成后，经营、生产正常有序进行，为公司目前的业绩稳定增长做出了积极贡献。2008 年度自并购日起至 2008 年底，按本公司收购的注入资产的权益比例计算，注入资产在 2008 年向公司贡献的经审计实际税后净利润为人民币 19,771.56 万元，达到承诺要求。2009 年度由立信大华会计师事务所有限公司分别出具华德审字[2009]384 号、华德审字[2009]378 号、华德审字[2009]379 号、华德审字[2009]377 号及华德审字[2009]315 号审计报告确认，上述注入资产经审计实际税后净利润为人民币 216,219,519.19 元，已达到承诺要求。2010 年的承诺业绩尚未到期。</p>

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因作出说明

适用 不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

适用 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

适用 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

7.9 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

§8 监事会报告

8.1 监事会对公司依法运作情况的独立意见

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

8.2 监事会对检查公司财务情况的独立意见

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

8.3 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

本报告期内，公司无募集资金的情况。

8.4 监事会对公司关联交易情况的独立意见

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

§9 财务会计报告

9.1 审计意见

财务报告	<input type="checkbox"/> 未经审计	<input checked="" type="checkbox"/> 审计
审计意见	<input checked="" type="checkbox"/> 标准无保留意见	<input type="checkbox"/> 非标意见

9.2 财务报表

合并资产负债表

2009年12月31日

编制单位:深圳香江控股股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	五(一)	2,443,719,192.77	1,438,356,305.75
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五(二)	9,176,271.63	5,687,901.17
应收票据			
应收账款	五(三)	37,094,843.12	32,277,513.42
预付款项	五(四)	142,404,676.45	128,816,850.68
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	五(五)		1,069,444.41
应收股利			
其他应收款	五(六)	86,507,130.86	306,084,934.51
买入返售金融资产			
存货	五(七)	2,508,952,827.38	2,987,189,185.43
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		5,227,854,942.21	4,899,482,135.37
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	五(八)		50,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	五(九)	10,900,000.00	71,168,533.51
投资性房地产	五(十)	569,091,150.35	133,996,280.34
固定资产	五(十一)	25,639,747.77	26,179,957.54
在建工程	五(十二)	240,708,864.92	145,492,711.53
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五(十三)	34,946,898.54	35,590,301.68
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五(十四)	105,954.47	358,839.87
递延所得税资产	五(十五)	11,294,396.96	14,926,502.24
其他非流动资产			
非流动资产合计		892,687,013.01	477,713,126.71
资产总计		6,120,541,955.22	5,377,195,262.08

流动负债：			
短期借款	五（十七）		313,840,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五（十八）	554,986,180.34	446,433,704.02
预收款项	五（十九）	266,192,151.48	623,017,769.06
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五（二十）	3,176,591.07	1,080,122.09
应交税费	五（二十一）	346,335,769.14	300,199,409.32
应付利息			
应付股利	五（二十二）	13,811,864.60	13,811,864.60
其他应付款	五（二十三）	765,241,451.75	693,887,826.22
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	五（二十四）	163,000,000.00	255,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,112,744,008.38	2,647,770,695.31
非流动负债：			
长期借款	五（二十五）	2,234,000,000.00	1,165,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			25,415,000.00
预计负债			
递延所得税负债		2,782,552.91	2,288,485.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,236,782,552.91	1,192,703,485.00
负债合计		4,349,526,561.29	3,840,474,180.31
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五（二十六）	767,812,619.00	767,812,619.00
资本公积	五（二十七）	21,952,960.69	21,952,960.69
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五（二十八）	92,847,507.30	77,937,754.56
一般风险准备			
未分配利润	五（二十九）	463,280,601.34	222,612,953.15
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,345,893,688.33	1,090,316,287.40
少数股东权益	四（五）	425,121,705.60	446,404,794.37
所有者权益合计		1,771,015,393.93	1,536,721,081.77
负债和所有者权益总计		6,120,541,955.22	5,377,195,262.08

法定代表人：翟美卿

主管会计工作负责人：董涛

会计机构负责人：邹文红

母公司资产负债表
2009年12月31日

编制单位:深圳香江控股股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		484,109,668.83	215,241,281.88
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		514,000.00	
应收利息			1,069,444.41
应收股利		103,871,020.96	72,493,066.96
其他应收款	十一(一)	362,797,376.47	223,736,144.74
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		120,000,000.00	
流动资产合计		1,071,292,066.26	512,539,937.99
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			333,600,000.00
长期应收款			
长期股权投资	十一(二)	1,350,334,398.66	1,378,234,832.67
投资性房地产			
固定资产		280,367.48	330,298.90
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		38,319.44	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,350,653,085.58	1,712,165,131.57
资产总计		2,421,945,151.84	2,224,705,069.56
流动负债:			
短期借款			322,840,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		34,146.00	
预收款项		15,000,000.00	
应付职工薪酬		205,915.50	8,578.94
应交税费		196,793.85	329,056.33
应付利息			
应付股利			

其他应付款		910,663,052.07	919,090,348.39
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		926,099,907.42	1,242,267,983.66
非流动负债：			
长期借款		340,000,000.00	
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		340,000,000.00	
负债合计		1,266,099,907.42	1,242,267,983.66
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		767,812,619.00	767,812,619.00
资本公积		216,332,361.25	216,332,361.25
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		37,512,489.47	22,602,736.73
一般风险准备			
未分配利润		134,187,774.70	-24,310,631.08
所有者权益（或股东权益）合计		1,155,845,244.42	982,437,085.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,421,945,151.84	2,224,705,069.56

法定代表人：翟美卿

主管会计工作负责人：董涛

会计机构负责人：邹文红

合并利润表
2009年1—12月

单位：元 币种：人民币

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

法定代表人：翟美卿

主管会计工作负责人：董涛

会计机构负责人：邹文红

母公司利润表
2009年1—12月

单位:元 币种:人民币

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

法定代表人: 翟美卿

主管会计工作负责人: 董涛

会计机构负责人: 邹文红

合并现金流量表
2009年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,755,970,346.15	1,610,532,983.51
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		3,000,000.00	800,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	五(三十八)1	487,587,490.45	290,346,024.98
经营活动现金流入小计		2,246,557,836.60	1,901,679,008.49
购买商品、接受劳务支付的现金		808,813,360.19	1,449,083,415.43
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		88,541,173.54	93,420,574.51
支付的各项税费		345,661,278.14	330,659,952.57
支付其他与经营活动有关的现金	五(三十八)2	532,639,696.59	403,068,389.91
经营活动现金流出小计		1,775,655,508.46	2,276,232,332.42
经营活动产生的现金流量净额		470,902,328.14	-374,553,323.93
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		185,000,000.00	10,000,000.00
取得投资收益收到的现金		14,383,869.13	1,671,289.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		170,132.00	141,307.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			30,000,000.00
投资活动现金流入小计		199,554,001.13	41,812,597.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		90,458,037.18	141,874,336.77
投资支付的现金			223,564,681.35
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		183,527.50	162,975,690.00
投资活动现金流出小计		90,641,564.68	528,414,708.12
投资活动产生的现金流量净额		108,912,436.45	-486,602,111.03
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			2,000,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,910,000,000.00	1,079,560,000.00

发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,910,000,000.00	1,081,560,000.00
偿还债务支付的现金		1,247,340,000.00	206,220,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		226,451,655.40	116,897,497.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		58,800,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			9,266,201.78
筹资活动现金流出小计		1,473,791,655.40	332,383,699.07
筹资活动产生的现金流量净额		436,208,344.60	749,176,300.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,016,023,109.19	-111,979,134.03
加：期初现金及现金等价物余额		1,399,139,189.55	1,511,118,323.58
六、期末现金及现金等价物余额	五(三十八)3	2,415,162,298.74	1,399,139,189.55

法定代表人：翟美卿

主管会计工作负责人：董涛

会计机构负责人：邹文红

母公司现金流量表
2009年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		245,921,216.49	355,746,922.01
经营活动现金流入小计		245,921,216.49	355,746,922.01
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		13,879,201.46	21,105,855.77
支付的各项税费		2,770,493.59	2,636,130.03
支付其他与经营活动有关的现金		362,461,180.11	150,992,858.59
经营活动现金流出小计		379,110,875.16	174,734,844.39
经营活动产生的现金流量净额		-133,189,658.67	181,012,077.62
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		428,600,000.00	
取得投资收益收到的现金		130,852,353.12	17,036,664.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			30,000,000.00
投资活动现金流入小计		559,452,353.12	47,036,664.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		546,140.00	290,704.00
投资支付的现金		135,000,000.00	242,323,751.35
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		183,527.50	401,730,000.00
投资活动现金流出小计		135,729,667.50	644,344,455.35
投资活动产生的现金流量净额		423,722,685.62	-597,307,790.49
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		340,000,000.00	437,560,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		340,000,000.00	437,560,000.00
偿还债务支付的现金		322,840,000.00	114,720,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		38,824,640.00	21,466,669.09
支付其他与筹资活动有关的现金			9,217,925.08
筹资活动现金流出小计		361,664,640.00	145,404,594.17
筹资活动产生的现金流量净额		-21,664,640.00	292,155,405.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加: 期初现金及现金等价物余额		215,241,281.88	339,381,588.92
六、期末现金及现金等价物余额			
		484,109,668.83	215,241,281.88

法定代表人: 翟美卿

主管会计工作负责人: 董涛

会计机构负责人: 邹文红

合并所有者权益变动表

2009年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	767,812,619.00	21,952,960.69			77,937,754.56		222,612,953.15		446,404,794.37	1,536,721,081.77
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	767,812,619.00	21,952,960.69			77,937,754.56		222,612,953.15		446,404,794.37	1,536,721,081.77
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					14,909,752.74		240,667,648.19		-21,283,088.77	234,294,312.16
(一)净利润							255,577,400.93		125,669,427.35	381,246,828.28
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							255,577,400.93		125,669,427.35	381,246,828.28
(三)所有者投入和减少资本									-16,289.49	-16,289.49
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他									-16,289.49	-16,289.49
(四)利润分配					14,909,752.74		-14,909,752.74		-146,936,226.63	-146,936,226.63
1.提取盈余公积					14,909,752.74		-14,909,752.74			
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配									-146,936,226.63	-146,936,226.63
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
四、本期期末余额	767,812,619.00	21,952,960.69			92,847,507.30		463,280,601.34		425,121,705.60	1,771,015,393.93

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	386,186,400.00	14,241,100.00			14,190,189.39		99,768,484.74		125,245,324.34	639,631,498.47
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他		405,157,212.08			41,144,828.44		33,968,221.28		297,045,447.70	777,315,709.50
二、本年年初余额	386,186,400.00	419,398,312.08			55,335,017.83		133,736,706.02		422,290,772.04	1,416,947,207.97
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	381,626,219.00	-397,445,351.39			22,602,736.73		88,876,247.13		24,114,022.33	119,773,873.80
(一)净利润							210,743,783.71		142,624,272.12	353,368,055.83
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							210,743,783.71		142,624,272.12	353,368,055.83
(三)所有者投入和减少资本	143,339,544.00	-238,587,568.39					-9,245,389.37		-75,733,818.18	-180,227,231.94
1.所有者投入资本	143,339,544.00	344,559,066.72								487,898,610.72
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他		-583,146,635.11					-9,245,389.37		-75,733,818.18	-668,125,842.66
(四)利润分配	79,428,892.00				22,602,736.73		-112,622,147.21		-42,776,431.61	-53,366,950.09
1.提取盈余公积					22,602,736.73		-22,602,736.73			
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配	79,428,892.00						-90,019,410.48		-42,776,431.61	-53,366,950.09
4.其他										
(五)所有者权益内部结转	158,857,783.00	-158,857,783.00								
1.资本公积转增资本(或股本)	158,857,783.00	-158,857,783.00								
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
四、本期期末余额	767,812,619.00	21,952,960.69			77,937,754.56		222,612,953.15		446,404,794.37	1,536,721,081.77

法定代表人:翟美卿

主管会计工作负责人:董涛

会计机构负责人:邹文红

母公司所有者权益变动表

2009年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	767,812,619.00	216,332,361.25			22,602,736.73		-24,310,631.08	982,437,085.90
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	767,812,619.00	216,332,361.25			22,602,736.73		-24,310,631.08	982,437,085.90
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					14,909,752.74		158,498,405.78	173,408,158.52
(一)净利润							173,408,158.52	173,408,158.52
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							173,408,158.52	173,408,158.52
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配					14,909,752.74		-14,909,752.74	
1.提取盈余公积					14,909,752.74		-14,909,752.74	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期期末余额	767,812,619.00	216,332,361.25			37,512,489.47		134,187,774.70	1,155,845,244.42

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	386,186,400.00	14,241,100.00					-137,715,851.15	262,711,648.85
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	386,186,400.00	14,241,100.00					-137,715,851.15	262,711,648.85
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	381,626,219.00	202,091,261.25			22,602,736.73		113,405,220.07	719,725,437.05
(一)净利润							226,027,367.28	226,027,367.28
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							226,027,367.28	226,027,367.28
(三)所有者投入和减少资本	143,339,544.00	360,949,044.25						504,288,588.25
1.所有者投入资本	143,339,544.00	344,559,066.72						487,898,610.72
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他		16,389,977.53						16,389,977.53
(四)利润分配	79,428,892.00				22,602,736.73		-112,622,147.21	-10,590,518.48
1.提取盈余公积					22,602,736.73		-22,602,736.73	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配	79,428,892.00						-90,019,410.48	-10,590,518.48
4.其他								
(五)所有者权益内部结转	158,857,783.00	-158,857,783.00						
1.资本公积转增资本(或股本)	158,857,783.00	-158,857,783.00						
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期期末余额	767,812,619.00	216,332,361.25			22,602,736.73		-24,310,631.08	982,437,085.90

法定代表人:翟美卿

主管会计工作负责人:董涛

会计机构负责人:邹文红

9.3 本报告期无会计政策、会计估计的变更。

9.4 本报告期无前期会计差错更正。