

深圳香江控股股份有限公司

2013 年半年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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

| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年度末增减(%) |
|------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| 总资产 | 13,506,981,269.52 | 12,496,505,298.08 | 8.09 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 1,555,157,885.09 | 1,447,954,325.08 | 7.40 |
| | 本报告期 | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减(%) |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 40,936,590.85 | 1,134,792,220.14 | -96.39 |
| 营业收入 | 1,451,608,720.41 | 424,288,564.32 | 242.13 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 133,879,849.80 | -51,685,216.67 | 不适用 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 105,897,471.61 | -58,226,496.64 | 不适用 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 8.92 | -3.76 | 不适用 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.17 | -0.07 | 不适用 |
| 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

| | | | | | |
|--------------|------|--------|------|--------|--------|
| 报告期末股东总数 | | 45,879 | | | |
| 前 10 名股东持股情况 | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比 | 持股数量 | 持有有限售条 | 质押或冻结的 |

| | | 例(%) | | 件的股份数量 | 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 313,500,000 |
| 中国工商银行—宝盈泛沿海区域增长股票证券投资基金 | 未知 | 2.08 | 15,964,463 | | |
| 中国工商银行—南方绩优成长股票型证券投资基金 | 未知 | 1.30 | 9,999,869 | | |
| 光大证券—光大银行—光大阳光基金中宝(阳光 2 号二期)集合资产管理计划 | 未知 | 0.90 | 6,939,053 | | |
| 鸿阳证券投资基金 | 未知 | 0.76 | 5,819,850 | | |
| 中国石油天然气集团公司企业年金计划—中国工商银行 | 未知 | 0.69 | 5,321,861 | | |
| 北京日新经贸发展有限责任公司 | 未知 | 0.68 | 5,199,300 | | |
| 山西太钢投资有限公司 | 未知 | 0.62 | 4,750,000 | | |
| 日信证券有限责任公司 | 未知 | 0.60 | 4,570,273 | | |
| 光大证券有限责任公司—中国光大银行股份有限公司—光大阳光集合资产管理计划 | 未知 | 0.44 | 3,391,983 | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 公司未知前十大无限售条件股东的关联关系，也未知是否属于《公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 | | | | |

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

三、 管理层讨论与分析

2013 年上半年，在房地产宏观政策层面，国务院出台了新国五条调控政策，随后各地也陆续出台实施细则，虽然此后未再出台新的调控政策，但在限购、限贷、加强预售审批等多种调控手段下，房价上涨速度得到一定程度的抑制，投资投机性需求受到进一步遏制。在房地产行业格局方面，市场加速向品牌房企靠拢，一方面，大型房企新项目储备面积、合同销售额上半年继续领先；另一方面，区域性中小房地产公司赢利能力和市场占有率出现了一定程度的萎缩，部分上市房企上半年业绩预亏。在国家新型宏观政策和房地产行业内部竞争的相互作用下，房地产长效调控机制将会逐步建立，同时为房地产市场长期健康发展提供了保障。

在严厉的政策环境和激烈的竞争环境中，在公司管理层的领导下，公司上半年经受住了各种考验，克服各种困难，依靠全体员工的积极努力，各项工作总体上按既定计划稳步推进，报告期内，房地产销售方面，销售面积约 22.31 万平方米、销售金额约 16.05 亿元。商贸物流基地建设方面，销售面积约 3.4 万平方米、销售金额约 1.9 亿元。物业管理方面，通过重点整合商贸物业管理资源、全面启动尾盘销售、优化招商资源，稳步提升物业出租率及租金水平，以及大力度推进历史欠款追缴等措施，较好完成各项规范管理工作。在配套教育管理方面，番禺香江育才实验学校、番禺锦绣香江丹桂幼儿园、翡翠绿洲增城香江学校已完成筹备工作，预计于 2013 年 9 月开学。公司也已于 2013 年 7 月成立广州香江教育科技有限公司，为将来进一步做强做大教育产业提供支持，力求为公司小区乃至周边社区提供更好的教育服务。

(一) 主营业务分析**1、财务报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 | 1,451,608,720.41 | 424,288,564.32 | 242.13 |
| 营业成本 | 640,751,651.49 | 189,705,927.58 | 237.76 |
| 销售费用 | 87,234,198.00 | 96,598,583.95 | -9.69 |
| 管理费用 | 91,654,707.07 | 106,813,730.60 | -14.19 |
| 财务费用 | 24,266,906.76 | -4,882,571.75 | 不适用 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 40,936,590.85 | 1,134,792,220.14 | -96.39 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 7,665,669.83 | 60,261,565.72 | -87.28 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 16,825,726.99 | -287,141,768.51 | 不适用 |

营业收入变动原因说明：本期售楼增加

营业成本变动原因说明：本期售楼增加

销售费用变动原因说明：本期公司加强费用控制

管理费用变动原因说明：本期人力成本下降

财务费用变动原因说明：本期利息资本化金额减少

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期支付工程款较多，预收楼款减少

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：上期包含因处置子公司预收的处置款

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期偿还贷款现金流减少

2、其它**(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明**

公司本期归属于母公司净利润为 1.33 亿，上年同期归属于母公司净利润为-5,169 万，因本报告期内项目组团交楼面积较上年同期有较大增加，因此相应增加了营业收入。

公司本期净利润的主要来源为广州番禺锦江房地产开发有限公司，锦江房产截止至报告期末的净利润 2.74 亿，其中归属于母公司净利润 1.39 亿，结转面积 6.3 万平方米；同比去年上半年，公司最大交楼面积的项目为成都香江置业有限公司，结转面积仅 1.8 万平方米，贡献净利润 3100 万，贡献归属于母公司净利润为 1,581 万。因结转项目较少，营运成本增加，上年同期净利润为亏损。

(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 | 1,236,276,307.60 | 539,913,427.40 | 56.33 | 395.61 | 347.01 | 增加 4.75 个百分点 |

| | | | | | | |
|--------------|----------------|---------------|-------|--------|--------|---------------|
| 商贸物流经营 | 64,328,364.53 | 20,209,608.50 | 68.58 | 235.96 | 167.40 | 增加 8.06 个百分点 |
| 土地一级开发、工程和装饰 | 2,563,433.00 | 208,247.31 | 91.88 | 无 | 无 | 无 |
| 物业管理及其他 | 103,419,806.35 | 58,848,429.32 | 43.10 | 245.63 | 206.73 | 增加 7.22 个百分点 |
| 商贸物流基地商业物业销售 | 45,020,808.93 | 21,571,938.96 | 52.08 | -64.20 | -48.86 | 减少 14.38 个百分点 |

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

本报告期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 | 资金来源并说明是否为募集资金 | 关联关系 | 预期收益 | 投资盈亏 |
|---------------|---------------|------|-------|--------|----------------|-------|--------------|--------------|
| 临沂香江商贸开发有限公司 | 10,000,000.00 | 1 年 | 10 | 流动资金周转 | 自由资金 | 控股子公司 | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |
| 恩平市锦江新城置业有限公司 | 50,000,000.00 | 2 年 | 6.258 | 流动资金周转 | 自由资金 | 全资子公司 | 6,258,000.00 | 6,258,000.00 |

(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 | 3,455,524.66 | 2,455,524.66 | 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 | 927,756.65 | -272,243.35 | 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 | 2,919,773.07 | -2,080,226.93 | 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

| 公司名称 | 业务性质 | 净利润（万元） | 占公司净利润的百分比% |
|------|------|---------|-------------|
|------|------|---------|-------------|

| | | | |
|---------------------|--------------|-----------|-----|
| 广州番禺锦江房地 产开发有限公司 | 房地产开发和经 营 | 27,424.29 | 205 |
|---------------------|--------------|-----------|-----|

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，本年度会计政策、会计估计和核算方法未发生重大变化。

4.2 本年度未发生重大会计差错。

4.3 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。

(1) 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

| 名称 | 期末净资产 | 本期净利润 |
|--------------------|--------------|------------|
| 广州市番禺区南村镇锦绣香江华府幼儿园 | 29,314.46 | 685.54 |
| 广州市番禺区南村镇锦绣香江丹桂幼儿园 | -290,975.60 | 320,975.60 |
| 广州市番禺区香江育才实验学校 | 2,699,600.00 | 400.00 |

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

| 名称 | 处置日净资产 | 期初至处置日净利润 |
|--------------|---------------|------------|
| 进贤香江商业中心有限公司 | 59,251,567.27 | 142,250.80 |

深圳香江控股股份有限公司
董事长：翟美卿
2013 年 8 月 31 日