

公司代码：600162

公司简称：香江控股

深圳香江控股股份有限公司

2014 年年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	香江控股	600162	山东临工

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情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2014年末	2013年末	本期末比上年 同期末增减(%)	2012年末
总资产	13,773,840,939.92	13,310,120,921.41	3.48	12,496,505,298.08
归属于上市公司股东的 净资产	1,808,584,306.51	1,613,711,227.33	12.08	1,447,954,325.08
	2014年	2013年	本期比上年同	2012年

			期增减(%)	
经营活动产生的现金流量净额	-369,458,469.43	-452,795,264.64		1,562,062,956.82
营业收入	4,407,408,455.54	2,919,744,791.63	50.95	2,689,513,165.15
归属于上市公司股东的净利润	256,183,335.42	192,433,192.04	33.13	30,690,972.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	265,715,101.79	166,585,429.09	59.51	17,179,509.17
加权平均净资产收益率(%)	14.97	12.57	增加2.4个百分点	2.15
基本每股收益(元/股)	0.334	0.251	33.07	0.04
稀释每股收益(元/股)				

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

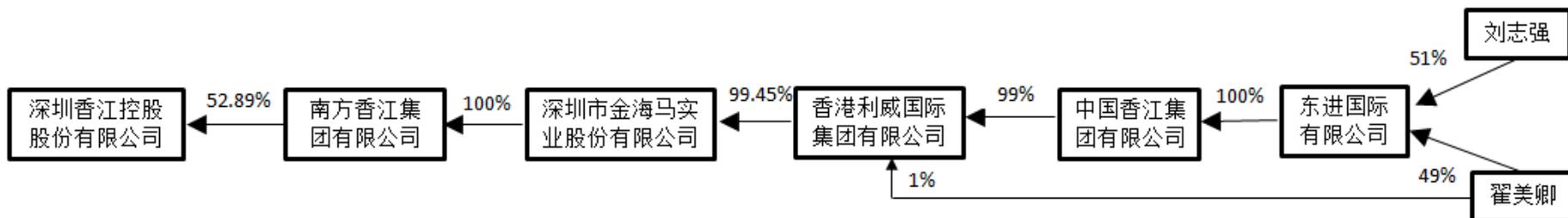
截止报告期末股东总数（户）		51,482				
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数（户）		56,690				
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）		0				
年度报告披露日前第五个交易日末表决权恢复的优先股股东总数（户）		0				
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
南方香江集团有限公司	境内非国有法人	52.89	406,115,339	0	质押	381,000,000
太平财产保险有限公司—传统—普通保险产品	未知	0.38	2,918,572	0	未知	
李平辉	未知	0.33	2,540,500	0	未知	
荣南南	未知	0.26	2,022,977	0	未知	
宁波弘鑫投资发展有限公司	未知	0.25	1,900,000	0	未知	

赵喜臣	未知	0.20	1,545,888	0	未知	
于宝忠	未知	0.18	1,389,332	0	未知	
中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资	未知	0.18	1,347,400	0	未知	
朱金国	未知	0.17	1,295,021	0	未知	
张祖艳	未知	0.17	1,285,300	0	未知	
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十大无限售条件股东的关联关系，也未知是否属于《公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不涉及					

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

报告期内，公司不存在优先股情况事项。

2.4 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



三 管理层讨论与分析

报告期内总体经营情况

1、商贸物流平台的建设和运营

为积极响应政府“十二五”科学规划发展大商贸、大流通的现代服务业和低碳经济的号召，公司在商贸物流平台建设方面加大了投资力度，公司以国家确定的九大综合物流区域为依托，建设家居商贸物流平台。目前，公司已在成都、香河、南京湾及长沙共四个点建立起了商贸物流平台，公司将逐步加大在此业态的投资力度。2014年商贸物流方面共计实现销售面积约12万平方米、销售金额约10亿元。

2、房地产业务稳定发展

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

2014年番禺锦江、增城翡翠绿洲、恩平锦绣香江、连云港锦绣香江、武汉锦绣香江、株洲锦绣香江、成都香江紫钻及南京湾等项目都有住宅项目推售，2014年公司实现房地产销售面积约18万平方米、销售金额约17亿元。

3、物业管理方面

2014年物业管理方面实现营业收入约2.4亿元。物业管理与运营方面，通过评估项目经营现状和发展潜力，盘活部分闲置物业，提升物业租金，同时退出临沂等仅提供单纯基础性物业管理且营运时间较长、后续需要投入大额维护成本的项目。目前公司物业在管面积超过500万平方米，自持物业面积超过33万平方米。

4、教育产业方面

2014年，在董事会领导的高度重视和校董会的正确领导下，教育产业旗下各类学校取得了良好的社会效益，赢得了良好的品牌声誉。目前各学校不仅作为房地产开发项目的配套资源，为项目销售提供了强有力的支持，而且经过多年自身办学模式探索，也形成了自己的特色和优势。

香江中学巩固了广州东部民办学校的领先地位，本届初三毕业班中考平均分名列增城市第一名，本届高三AP班毕业生68%被美国综合排名前50名的大学录取，100%进入美国综合排名前100名的大学；番禺香江育才实验学校虽然办学仅一年，但在2014年参加越秀区的期末统考就取得了区第三名的优异成绩；翡翠小学2014年正式开办，顺利完成首届招生，为今后发展奠定了良好的基础，为翡翠绿洲项目业主提供了十五年一贯制的教育条件。此外，番禺锦江项目三家幼儿园各具特色，稳步发展。

2014年管理工作回顾：

2014年在董事会的正确领导下，公司管理层团结全体员工，按照年初确定的稳中求进工作总基调，拼搏进取，取得了较好成绩，具体如下：

1、项目管理工作

全面推行项目管理和总部服务前置工作，坚持“总部服务项目，项目服务营销，营销服务股东利润和销售回款”的协同文化，落实总部和项目周沟通机制，通过现场和视频沟通等方式，及时解决项目汇报的事项，提高了决策效率。

2、设计管理工作

在完成常规设计任务的同时，2014年重点在四个方面做了提升和完善：一是有效落实了设计前置的工作要求，拿地前开展设计工作，拿地后立即开展报建及建设工作，为项目缩短开发周期提供有力保障；二是改善了设计研发部与项目公司、总部各专业的沟通，缩短了设计、开发、工程问题的时效，并通过加强计划管理，有效地提升了设计计划完成率；三是严格执行限额设计和

推进设计成本优化工作，通过设计优化节省成本，并已取得了良好成效。

3、成本管理工作

重新调整和优化了团队，通过完善成本工作流程，加强计划管理和落实项目公司、总部成本部制度化的沟通机制，实现了成本工作纵向系统管理。改进了外围业务管理，建立起咨询单位的工作质量、工作进度、配合意识与咨询费用挂钩工作机制，效率、质量有跨越式的提高。

4、其他职能管理工作的成绩：

(1) 人力资源工作：及时调整招聘策略，拓宽招聘渠道，尽最大努力满足项目不同发展阶段对人员的需求。推行“小部门、大项目”，整合总部和项目职能，将部分骨干管理人员下沉到项目一线，充实了项目力量，提高了效率。绩效考核的时效性、针对性也有了一定提升。

(2) 行政管理工作：积极推行办公管理统一化，认真落实总部行政部对全系统各单位的车辆保险、财产保险、办公用品采购的统购工作；配合其他部门的业务工作，保证公司正常运营的同时，有效控制行政成本。

(3) 信息技术管理工作：立足业务需求，以ERP系统运营维护为工作重点，进行了持续性的开发建设，成本合同结算功能、成本签证变更功能等新模块先后上线；销售系统管理功能进行深度优化，达到了预期的工作目标。

(4) 法律监察工作：落实事前、事中、事后法律风险控制机制，积极参与公司投融资、招投标、合同谈判等工作，代表公司处理各类诉讼和仲裁案件，维护了公司利益，尤其在一系列突发事件处理过程中发挥了专业作用。

(5) 财务管理及会计核算工作：会计核算方面，2014年我们强化了会计基础规范化，夯实了会计核算基础，保证了公司会计信息披露的准确性、及时性；积极落实全面预算管理要求，做到事前计划、事中控制、事后分析；参与项目处置的测算和谈判工作，为公司科学决策提供了依据。

(6) 审计内控工作：对外按计划完成了年度内控自查报告等系列外部合规性管理工作。对内加强了内部工程、成本、营销等业务审计，完成工程款支付、CBD项目营销费用、工程采购及招投标等专项审计，推动各责任单位积极落实公司既定政策要求。

2015年香江控股工作计划

2015年公司面临的外部环境依然错综复杂，宏观政策、供求关系、行业竞争格局存在诸多不确定性，去库存、快周转、稳健开发将是2015年公司的重要主题。通过转型和创新适应行业新常态是新的一年公司的主要策略，具体提出以下工作重点思路和措施：

1、商贸物流平台建设和运营方面

提高运营管理水平，关键是建立专业化的运营团队。高度重视产品定位，项目产品设计必需切合市场需求。坚持招商和运营管理团队提前介入，准确定位，推动设计工作与产品的匹配，减少因此而带来不必要的时间和成本的浪费。重视商业生态圈，充分考虑配套设施的建设，必须同步建设仓储物流配送、餐饮、娱乐等市场发展所必须的商业配套，保障后期开业后能及时进入良性发展轨道。

2、拓展和项目处置方面

坚持区域聚焦和城市深耕的思路，继续在珠三角和已有项目的省会城市寻找新的机会。2015年尤其重点关注广州、珠海、深圳、长沙等城市。在科学调研论证的基础上拓展项目，对政府政策优惠支持的商贸物流基地等项目要继续重点跟进。对于剩余既定优化退出的项目，要加快完成资产处置。

3、物业管理方面

提升物业服务水平，物业管理要向酒店物业管理要求、服务标准看齐，在小区形象、服务形象等方面进行专项提升，重点推进三方面的工作：

一是要在总部的统一规划下，建立统一的物管信息平台，并嵌入到客户关系管理平台。适时引入 APP 业主社区服务移动客户端，提升为业主服务的手段和路径。

二是要学习同行加强物业管理各项服务内容，做好社区活动和宣传，拉近与业主的距离。同时，借助好的口碑，不断扩展物业管理的各项增值服务。

三是借鉴先进物业管理经验，引入第三方业主满意度调查专业公司形成一个独立、公正的评价结果，引导各项目负责人“以客户为关注焦点”，对照问题找差距，向标杆企业靠拢。借鉴 ISO9000 内审经验，定期对各项目物业管理服务进行交叉巡查，一方面巡查促进项目问题改进，一方面提供经验分享。

4、项目专业管理方面

(1) 在 2014 年的基础上强调专业服务和前置。针对长沙、横琴等异地项目、重点项目推广“项目+总部驻场”的工作机制。“项目+总部驻场人员”共同开展某个阶段的工作，有助于整合公司力量快速推进阶段性重点工作，实践证明是提高项目效率的有效方法。

(2) 设计管理方面要加强项目前期策划与调研，特别是要加强与营销、运营部门的沟通，减少设计工作源头的盲目性。要完善设计单位考察评审机制，更新设计单位资源，提升设计单位质量。提升方案研发能力，为公司提供合理、优质的设计方案。根据公司政策要求，2015 年重点推进商贸物流产品和商业综合体产品标准化设计工作。

(3) 成本工作，提高造价编制和复核水平的同时，从规范材料验收、隐蔽工程验收、竣工验收、合同外造价增加等方面着手，力争 2015 年在动态成本的管理方面重点突破。

(4) 采招工作，继续推进和落实资源库建设，大力发展战略合作单位，力求主要分包工程都有 5 个以上备选单位，主要材料品牌也至少有 5 个备选，避免集中使用同一品牌和依赖某一个供应商带来的风险。

(5) 工程管理要在针对在建项目推进常规的进度、质量、安全文明监控工作的同时，重点在样板施工机制方面要有新突破。

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

1、变更原因及情况简述

2014 年，财政部新发布和修订了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》等八项会计准则。根据财政部的要求，新会计准则自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。公司自 2014 年 7 月 1 日起执行新会计准则。本次会计政策变更事项已经公司 2014 年 10 月 29 日召开的第七届董事会第十一次会议审议通过。

2、会计政策变更的具体情况对公司的影响

(1) 会计政策变更性质

本次公司会计政策变更属于根据国家财政部颁布的企业会计准则要求变更会计政策。

(2) 会计政策变更内容

①变更前采用的会计政策

执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定。

②变更后采用的会计政策

执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定；2014 年财政部陆续发布了新增或修订的八项企业会计准则：《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》、《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，并对《企业会计准则—基本准则》中公允价值的定义也进行了同步修订，上述新增或修订的八项企业会计准则自 2014 年 7 月 1 日起公司一并执行。

③会计政策变更主要内容

根据修订后的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的规定，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权益性投资重新分类为可供出售金融资产，按成本计量。受此影响公司 2013 年期末合并数可供出售金融资产增加 18,350,000 元、长期股权投资减少 18,350,000 元，合并报表的年初数也相应进行了调整，以上调整对公司总资产、负债总额、净资产及净利润未产生影响。

3、会计政策变更对财务数据的影响

单位：人民币元

报表项目	合并报表年初余额	
	调整前	调整后
可供出售金融资产	0	18,350,000.00
长期股权投资	31,419,550.39	13,069,550.39
资产总计	13,310,120,921.41	13,310,120,921.41

4、董事会审计委员会意见

本次会计政策变更和财务信息调整是公司根据财务部相关文件要求进行的合理变更，决策程序符合有关法律法规以及《公司章程》等规定，不存在损害公司及股东利益的情形，同意本次会计政策变更和财务信息调整。

5、独立董事意见

公司根据财政部的有关规定和要求，对公司进行会计政策变更和财务信息调整，使公司的会计政策符合财政部、证监会和上海证券交易所等相关规定，能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营情况，符合公司和股东的利益。本次会计政策变更和财务信息的调整，其决策程序符合有关法律法规和《公司章程》的规定，没有损害公司及中小股东的权益，同意本次会计政策变更和财务信息调整。

6、监事会意见

本次会计政策变更和财务信息调整是公司根据财务部相关文件要求进行的合理变更，决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定，不存在损害公司及股东利益的情形，同意本次会计政策变更和财务信息调整。

董事长：翟美卿

董事会批准报送日期：2015 年 4 月 11 日