

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 2016 年第三季度报告

# 目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司主要财务数据和股东变化.....	4
三、	重要事项.....	7
四、	附录.....	17

## 一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人翟美卿、主管会计工作负责人谈惠明 及会计机构负责人（会计主管人员）陈琳保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第三季度报告未经审计。

## 二、公司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(%)
		调整后	调整前	
总资产	14,703,877,985.79	17,232,510,773.46	17,232,510,773.46	-0.15
归属于上市公司股 东的净资产	4,759,785,143.82	4,415,683,284.08	4,415,683,284.08	0.08
	年初至报告期末(1-9 月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)		比上年同期增减 (%)
		调整后	调整前	
经营活动产生的现 金流量净额	1,738,923,478.69	-92,889,470.72	-275,239,260.78	不适用
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)		比上年同期增减 (%)
		调整后	调整前	
营业收入	3,449,703,437.47	3,025,070,871.45	2,350,214,372.46	0.14
归属于上市公司股 东的净利润	477,240,691.24	335,439,608.16	203,967,464.74	0.42
归属于上市公司股 东的扣除非经常性 损益的净利润	456,956,835.24	192,881,653.31	192,881,653.31	1.37
加权平均净资产收 益率(%)	10.40	15.71	10.83	-5.31
基本每股收益(元/ 股)	0.20	0.19	0.27	0.05
稀释每股收益(元/ 股)	0.20			

## 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金 额(1-9月)	说明
非流动资产处置损益	7,693.76	8,772,627.00	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	16,172,076.70	17,648,355.23	
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	-19,324,179.28	-1,039,437.46	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-206,980.84	4,711,289.29	
所得税影响额	-529,299.88	-5,120,496.29	
少数股东权益影响额(税后)	-3,625,091.53	-4,688,481.77	
合计	-7,505,781.07	20,283,856.00	

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

单位：股

股东总数（户）			59,054			
前十名股东持股情况						
股东名称 （全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
南方香江集团有 限公司	609,173,008	25.44	0	质押	388,500,000	境内非国有法人
深圳市金海马实 业股份有限公司	599,442,379	25.03	599,442,379	质押	598,500,000	境内非国有法人
申万菱信资产— 招商银行—华润 深国投信托—瑞 华定增对冲基金 2号集合资金信 托计划	99,667,650	4.16	99,667,650	未知		未知
杨廷栋	69,767,400	2.91	69,767,400	未知		未知
安信基金—工商 银行—安信基金 共赢6号资产管 理计划	67,275,600	2.81	67,275,600	未知		未知
申万菱信基金— 光大银行—陕西 省国际信托—陕 国投·创增1号 定向投资集合资 金信托	63,039,854	2.63	63,039,854	未知		未知
申万菱信基金— 工商银行—华融 国际信托—盛世 景定增基金权益 投资集合资金信 托计划	62,292,347	2.60	62,292,347	未知		未知
全国社保基金五 零一组合	42,358,736	1.77	42,358,736	未知		未知
诺安基金—工商 银行—沈利萍	31,395,300	1.31	31,395,300	未知		未知
诺安基金—兴业 证券—南京双安 资产管理有限公司	29,651,116	1.24	29,651,116	未知		未知
前十名无限售条件股东持股情况						

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
南方香江集团有限公司	609,173,008	人民币普通股	609,173,008
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	9,000,000	人民币普通股	9,000,000
香港中央结算有限公司	5,506,868	人民币普通股	5,506,868
交通银行股份有限公司—浦银安盛战略新兴产业混合型证券投资基金	4,226,615	人民币普通股	4,226,615
赵天成	3,206,850	人民币普通股	3,206,850
荣南南	3,188,341	人民币普通股	3,188,341
中国建设银行股份有限公司—浦银安盛精致生活灵活配置混合型证券投资基金	2,511,390	人民币普通股	2,511,390
中央汇金资产管理有限责任公司	2,299,800	人民币普通股	2,299,800
陈丽	2,286,000	人民币普通股	2,286,000
于宝忠	2,083,998	人民币普通股	2,083,998
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、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

### 三、重要事项

## 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

项目	期末数	期初数	变动幅度	说明
其他应收款	113,848,509.80	813,007,834.47	-86%	往来款减少
长期股权投资	58,159,901.80	18,354,429.73	217%	本期新增长期股权投资
应付票据	51,533,349.56	248,027,182.57	-79%	票据到期贴现
应付职工薪酬	29,423,561.83	67,269,800.55	-56%	计提的年终奖已经发放
应付利息	48,103,707.07	6,814,332.95	606%	本期计提应付债券利息增加
其他应付款	492,710,050.40	799,776,312.94	-38%	往来款减少
一年内到期的非流动负债	294,984,369.55	896,794,912.50	-67%	本期借款到期归还借款增加
长期借款	838,353,536.32	2,441,424,328.33	-66%	本期借款到期归还借款增加
递延收益	60,517,498.53	18,117,316.23	234%	本期增加政府补助款
实收资本	2,394,686,359.00	1,596,457,572.00	50%	资本公积转增资本
其他权益工具	13,152,836.65	2,610,486.67	404%	本期计提的限制性股票激励成本增加
资本公积	1,251,837,347.00	2,050,066,134.00	-39%	资本公积转增资本
项目	本期数	上期数	变动幅度	说明
销售费用	233,400,378.34	353,162,789.58	-34%	本期广告费、佣金减少
财务费用	63,200,035.14	106,343,373.20	-41%	本期还款较多导致本期利息费用减少
资产减值损失	1,582,434.98	-1,668,066.57	不适用	本期计提的坏账准备较上期增加
公允价值变动收益	-1,039,437.46	497,317.99	-309%	本期基金公允价值变动损失
投资收益	-4,821,500.13	2,658,680.99	-281%	长期股权投资亏损额度增加（主要原因投资的健康产业新成立子公司较多）
营业外收入	32,833,968.69	17,638,073.33	86%	本期政府补助款较上期增加
营业外支出	1,649,055.44	2,990,559.48	-45%	本期违约金的计提减少



## 3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

公司向深圳市金海马实业股份有限公司发行股份购买其持有的深圳市家福特置业有限公司（以下简称“深圳家福特”）100%股权以及郑州物业和长春物业；向南方香江集团有限公司发行股份购买其持有的沈阳香江好天地商贸有限公司（以下简称“沈阳香江好天地”或“沈阳好天地”）100%股权；向香江集团有限公司发行股份购买其持有的广州物业。其中现金支付部分不超过 7 亿元，剩余部分以发行股份形式支付。具体进展情况如下：

1、公司股票自 2015 年 10 月 27 日起停牌不超过 30 日。

2、2015 年 11 月 3 日，公司召开第七届董事会第二十三次会议及监事会第二十次会议审议通过《关于公司本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等相关议案，同意公司向深圳市金海马实业股份有限公司发行股份购买其持有的深圳市家福特置业有限公司 100%股权以及郑州物业和长春物业；向南方香江集团有限公司发行股份购买其持有的沈阳香江好天地商贸有限公司 100%股权；向香江集团有限公司发行股份购买其持有的广州物业。其中现金支付部分不超过 7 亿元，剩余部分以发行股份形式支付。具体内容请见公司于 2015 年 11 月 4 日披露的相关公告。

3、根据上海证券交易所的事后审核意见，公司做了相应回复并于 2015 年 11 月 14 日申请复牌。

4、根据公司审计机构、评估机构等相关中介机构出具的审计及评估结果，公司于 2015 年 12 月 4 日召开第七届董事会第二十五次会议及监事会第二十二次会议，审议通过《关于公司本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等相关议案。详细内容请见 2015 年 12 月 5 日披露的相关公告。

5、公司于 2015 年 12 月 21 日召开 2015 年第六次临时股东大会，审议通过了《关于公司本次发行股份及支付现金购买资产构成关联交易的议案》等相关议案。相关决议公告请见 2015 年 12 月 22 日披露的相关公告。

6、公司于 2015 年 12 月 30 日收到中国证监会《中国证监会行政许可申请受理通知书》（【153727】号），中国证监会依法对公司提交的行政许可申请材料进行了审查，决定对该行政许可申请予以受理。详细内容请见 2015 年 12 月 31 日披露的相关公告。

7、公司于 2016 年 1 月 15 日收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（153727 号）。中国证监会依法对公司提交的《深圳香江控股股份有限公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料进行了审查，要求公司就有关问题作出书面说明和解释，并在 30 个工作日内向中国证监会行政许可受理部门提交书面回复意见。详细内容请见 2016 年 1 月 19 日披露的相关公告。

8、公司于 2016 年 2 月 1 日依法向上海证券交易所提交并披露对中国证监会出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（153727 号）的反馈回复，相关说明及详细内容请见 2015 年 2 月 2 日披露的相关公告。

9、公司收到中国证监会通知，中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项，公司自 2016 年 2 月 25 日起申请停牌。

10、2016 年 3 月 2 日，中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开 2016 年第 15 次会议，对公司发行股份及支付现金购买资产暨关联交易事项进行了审核。根据会议审核结果，公司本次重大资产重组事项获得有条件通过，公司股票自 2016 年 3 月 3 日起复牌。（详细内容请见公司于 2016 年 3 月 3 日披露的临 2016-015 号公告）

11、公司于 2016 年 4 月 11 日收到中国证券监督管理委员会签发的《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等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可

[2016]663号)，具体情况详见本公司于2016年4月12日公告的《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获得中国证监会核准的公告》（公告编号：临2016-031）。

12、深圳家福特置业100%股权过户手续已于2016年4月26日完成办理，内容详见本公司于2016年7月6日披露的《关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金事项之标的资产过户进展情况的公告》（公告编号：临2016-059）。

13、沈阳好天地100%股权过户手续已于2016年5月3日完成办理，内容详见本公司于2016年7月6日披露的《关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金事项之标的资产过户进展情况的公告》（公告编号：临2016-059）。

14、郑州物业于2016年7月26日完成产权过户手续，内容详见本公司于2016年8月17日披露的《关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金事项之标的资产过户进展情况的公告（二）》（公告编号：临2016-075）。

15、长春物业于2016年8月11日完成产权过户手续，内容详见本公司于2016年8月17日披露的《关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金事项之标的资产过户进展情况的公告（二）》（公告编号：临2016-075）。

16、广州物业于2016年9月21日完成产权过户手续，内容详见本公司于2016年9月24日披露的《关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金事项之标的资产过户进展情况的公告（三）》（公告编号：临2016-080）。

17、公司于2016年10月11日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份登记手续完成向深圳金海马、南方香江及香江集团以发行股份购买深圳金海马持有的深圳家福特100%股权（持有深圳物业）及长春物业和郑州物业，南方香江持有的沈阳好天地100%股权（持有沈阳物业）以及香江集团持有的广州物业，共发行股数414,572,865股，发行价格：3.98元/股，具体如下：

发行对象	发行股份(股)
深圳金海马	113,819,097
南方香江	260,552,763
香江集团	40,201,005
合计	414,572,865

内容详见本公司于2016年10月13日披露的《关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金事项之发行结果暨股本变动公告》（公告编号：临2016-081）

### 3.3 公司及持股5%以上的股东承诺事项履行情况

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相	股份限售	深圳市金海马实业股份有限公司	一、本公司在本次交易中取得的香江控股股份自发行结束之日起36个月内不得转让。二、本次交易完成后6个月内如上	2015年10月21日至	是	是		

关的承诺			市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司在本次交易中取得的上市公司股份的锁定期自动延长至少 6 个月。三、如前述关于本次交易取得的上市公司股份的锁定期的承诺与中国证监会的最新监管意见不相符的，本公司将根据中国证监会的监管意见进行相应调整。本次交易完成后，上述锁定期内，由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的上市公司股份，亦应遵守上述承诺。四、如违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任。	2018 年 10 月 20 日				
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	深圳市金海马实业股份有限公司、刘志强、翟美卿、南方香江集团有限公司	一、针对本公司/本人及本公司/本人所控制的其他企业未来拟从事或实质性获得与上市公司同类业务或商业机会，且该等业务或商业机会所形成的资产和业务与上市公司可能构成实质性或潜在同业竞争的情况：1、本公司或本公司下属直接或间接控股企业未来将不从事与本次交易完成后香江控股或其下属全资或控股子公司主营业务相同或相近的业务，以避免对香江控股的生产经营构成可能的直接或间接的业务竞争。本公司亦将促使下属直接或间接控股企业不直接或间接从事任何在商业上对香江控股或其下属全资或控股子公司主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动；但是，满足下列条件的除外：地方政府特定地块或项目招标或出让、转让条件中对投标人或受让人有特定要求时，若上市公司不具备而其控制方具备该等条件，可由该控制方作为投标人或受让人取得特定地块或参与项目招标。该控制方应当在达	2015 年 2 月 13 日	是	是		

			<p>到交易目的后的适当时间内将该业务转让给上市公司。2、如本公司或本公司下属直接或间接控股企业存在任何与香江控股或其下属全资或控股子公司主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务或业务机会，本公司将放弃或将促使下属直接或间接控股的企业放弃可能发生同业竞争的业务或业务机会，或将促使该业务或业务机会按公平合理的条件优先提供给香江控股或其全资及控股子公司，或转让给其他无关联关系的第三方；3、本公司将严格遵守中国证监会、上海证券交易所所有关规定及香江控股《公司章程》等有关规定，与其他股东平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东（实际控制人）的地位谋取不当利益，不损害香江控股和其他股东的合法权益。</p> <p>二、自本承诺函出具日起，上市公司如因本公司违反本承诺任何条款而遭受或产生的损失或开支，本公司将予以全额赔偿。</p> <p>三、本承诺函在上市公司合法有效存续且本公司作为上市公司控股股东期间持续有效。</p>					
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	深圳市金马实业股份有限公司、刘志强、翟美卿、南方香江集团有限公司	<p>本公司/本人对规范关联交易作出如下承诺：一、本公司将尽量避免或减少本公司及本公司实际控制或施加重大影响的其他企业与本次交易完成后上市公司（包括上市公司现在及将来所控制的企业）之间产生重大关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性文件及上市公司《公司章程》的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义</p>	2015年2月13日	是	是		

			<p>务。二、本公司保证不会利用关联交易损害上市公司利益，不会通过影响上市公司的经营决策来损害上市公司及其他股东的合法权益。三、本公司及本公司所控制的其他企业将不通过与上市公司的关联交易取得任何不正当的利益或使上市公司承担任何不正当的义务。四、如违反上述承诺与上市公司进行交易而给上市公司造成损失，由本公司承担赔偿责任。</p>				
与重大资产重组相关的承诺	其他	深圳市金海马实业股份有限公司、刘志强、翟美卿、南方香江集团有限公司	<p>1. 本主体已按照证券监管法律、法规以及规范性文件的要求，对截至 2014 年 12 月 31 日与标的资产的关联方资金往来进行了完整、详尽披露。除已披露的关联方资金往来外，本主体以及下属全资/控股子公司及其他可实际控制企业（以下简称“附属企业”）与标的资产之间不存在其他任何依照法律法规和中国证监会的有关规定应披露而未披露的关联方资金往来；2. 截至 2015 年 3 月 31 日，上述与标的资产的关联方资金往来已全部清理完毕；3. 本主体及本主体直接、间接控制的其他经济实体将尽量避免、减少与标的资产之间产生关联方资金往来，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联方资金往来，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定；4. 本主体将严格遵守《深圳香江控股股份有限公司章程》等规范性文件中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联方资金往来均将按照规定的决策程序进行，并将履行合法程序，及时对关联资金往来事项进行信息披露。本主体承诺不会利用关联方资金往来转移、输送利</p>	2015 年 2 月 13 日	是	是	

			润，不会通过对上市公司的间接控制权损害上市公司及其他股东的合法权益；5. 本主体愿意对违反上述承诺而给上市公司和标的资产造成的经济损失承担全部赔偿责任。					
与重大资产重组相关的承诺	股份限售	刘志强、翟美卿、南方香江集团有限公司	为明确南方香江本次重组前持有的上市公司股份的锁定期安排，根据《上市公司收购管理办法》第七十四条规定，南方香江及实际控制人出具补充承诺如下：自上市公司本次募集配套资金发行股份完成之日（即在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成登记之日）起12个月内，本主体将不以任何方式转让本主体在本次交易前持有的上市公司股份，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让该等股份，也不由上市公司回购该等股份。如该等股份由于上市公司送红股、转增股本等原因而增加的，增加的上市公司股份亦遵照前述12个月的锁定期进行锁定。中国证监会及/或上交所等监管机构对于本主体持有上市公司股份锁定期及买卖另有要求的，从其要求。	2015年12月18日至2016年12月18日	是	是		

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.5 其他披露事项

（一）2016年4月6日公司召开第七届董事会第二十九次会议，审议通过了《关于2016年度日常关联交易计划的议案》，其中关联董事翟美卿女士、修山城先生、谢郁武先生、翟栋梁先生、李少珍女士回避表决，其余4名非关联董事一致通过，同时该议案已事先取得独立董事事前认可并发表独立意见。2016年半年度，香江控股及其子公司与关联方发生日常关联交易情况如下：

序号	交易类别	关联方名称	交易内容	2016年预计发生额	截至到2016年9月30日实际发	备注
----	------	-------	------	------------	------------------	----

				(元)	生额 (元)	
1	提供劳务	香江集团、金海马及其下属公司	物业管理、旅游收入等	5,000,000	377,744.62	
2	接受劳务	金海马及其下属公司	顾问等劳务	5,000,000	0	
3	租赁	香江集团、金海马及其下属公司	房屋租赁	70,000,000	119,659,300.53	<p>公司已于 2016 年 4 月 11 日收到中国证监会签发的《关于核准深圳香江控股股份有限公司向关联方南方香江集团有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2016]663 号), 核准公司发行股份及支付现金方式向南方香江集团有限公司和深圳金海马股份有限公司等收购沈阳香江好天地商贸有限公司、深圳市家福特置业有限公司 100% 股权及其他资产。</p> <p>截止 2016 年 9 月 30 日, 沈阳香江好天地商贸有限公司及深圳市家福特置业有限公司股权已过户至深圳香江控股股份有限公司, 其他资产正在办理过户手续。基于谨慎性原则, 在未完成整体过户前未将沈阳香江好天地商贸有限公司及深圳市家福特置业有限公司纳入此次合并报表范围内。因此关联交易实际发生额包含与上述两公司的关联租赁费用 64,693,950.30 元, 导致实际发生总额超出 2016 年计划。本年度内将完成交易资产的全部过户, 届时沈阳香江好天地商贸有限公司及深圳市家福特置业有限公司将纳入合并</p>

						报表范围内,上述关联租赁金额将合并抵消。
4	购买商品	金海马及其下属公司	购买家居产品	10,000,000	6,220,977.16	
合 计				90,000,000	126,258,022.31	

## (二)其他情况说明

### 1、土地储备情况:

截至 2016 年 9 月 30 日,公司持有土地储备建筑面积约 478 万平方米,其中已竣工未销售建筑面积约 77 万平方米,在建工程建筑面积约 107 万平方米,未来可供发展用地建筑面积为 294 万平方米。公司土地储备主要为住宅及商业用途,以出售为主,公司根据市场情况决定是否出租及出租比例。

### 2、截止2016年9月30日房地产出租情况如下:

产品分类	按地区	总可租面积 (m <sup>2</sup> )	总已租面积 (m <sup>2</sup> )	出租率	租金平均单价 (元/m <sup>2</sup> /月)
商贸项目	华北	398,101	247,156	62%	64
商贸项目	华东	129,237	105,604	82%	40
商贸项目	华中	478,365	386,852	81%	29
商贸项目	华南	418,356	406,281	97%	37
商贸项目	西南	385,763	129,251	34%	12
	合计	1,809,822	1,275,143	70%	38

### 3、销售情况:

截止至 2016 年 9 月 30 日公司实现房地产签约销售面积约 24.91 万平方米、签约销售金额约 29.10 亿元。

截止至 2016 年 9 月 30 日公司实现房地产总销售面积约 24.91 万平方米、总销售金额约 29.10 亿元。其中商贸物流基地商品房(包括长沙项目、成都项目、香河项目、南京项目)销售情况:截止至 2016 年 9 月 30 日共计实现销售面积约 9.10 万平方米、销售金额约 8.24 亿元;其他住宅方面(包括增城项目、恩平项目、连云港项目、鄂州项目、南沙项目等)销售情况:实现销售面积约 15.81 万平方米、销售金额约 20.86 亿元。

公司名称	深圳香江控股股份有限公司
法定代表人	翟美卿
日期	2016-10-28



## 四、附录

## 4.1 财务报表

## 合并资产负债表

2016年9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 审计类型:未经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>		
货币资金	2,702,199,718.43	3,779,136,133.23
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6,213,353.72	7,252,791.18
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	53,632,564.51	50,646,406.09
预付款项	137,548,788.97	122,968,929.10
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	113,848,509.80	813,007,834.47
买入返售金融资产		
存货	8,669,704,627.67	9,314,656,654.61
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	353,273,607.76	440,648,573.72
流动资产合计	12,036,421,170.86	14,528,317,322.40
<b>非流动资产:</b>		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	18,350,000.00	18,350,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	58,159,901.80	18,354,429.73
投资性房地产	1,135,260,720.00	1,154,053,617.69
固定资产	519,365,751.82	541,076,184.44
在建工程	469,972,888.52	455,958,139.80

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	107,538,351.57	111,178,082.02
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	115,859,295.23	126,247,921.76
递延所得税资产	242,949,905.99	278,061,605.24
其他非流动资产		913,470.38
非流动资产合计	2,667,456,814.93	2,704,193,451.06
资产总计	14,703,877,985.79	17,232,510,773.46
<b>流动负债：</b>		
短期借款	290,700,000.00	556,700,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	51,533,349.56	248,027,182.57
应付账款	2,014,669,771.89	2,206,178,549.35
预收款项	3,547,291,882.12	3,493,846,643.57
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	29,423,561.83	67,269,800.55
应交税费	345,100,235.74	293,882,976.04
应付利息	48,103,707.07	6,814,332.95
应付股利	20,090,000.00	20,090,000.00
其他应付款	492,710,050.40	799,776,312.94
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	294,984,369.55	896,794,912.50
其他流动负债	809,642,780.04	627,621,451.63
流动负债合计	7,944,249,708.20	9,217,002,162.10
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	838,353,536.32	2,441,424,328.33
应付债券	692,553,509.70	691,057,805.64
其中：优先股		

永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	60,517,498.53	18,117,316.23
递延所得税负债	702,735.00	965,932.81
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,592,127,279.55	3,151,565,383.01
负债合计	9,536,376,987.75	12,368,567,545.11
<b>所有者权益</b>		
股本	2,394,686,359.00	1,596,457,572.00
其他权益工具	13,152,836.65	2,610,486.67
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,251,837,347.00	2,050,066,134.00
减：库存股	67,222,000.00	67,222,000.00
其他综合收益		
专项储备	34,430,757.32	34,430,757.32
盈余公积		
一般风险准备	1,132,899,843.85	799,340,334.09
未分配利润		
归属于母公司所有者权益合计	4,759,785,143.82	4,415,683,284.08
少数股东权益	407,715,854.22	448,259,944.27
所有者权益合计	5,167,500,998.04	4,863,943,228.35
负债和所有者权益总计	14,703,877,985.79	17,232,510,773.46

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：谈惠明 会计机构负责人：陈琳

## 母公司资产负债表

2016 年 9 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 审计类型: 未经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>		
货币资金	134,318,982.58	2,145,586,235.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	126,000.00	126,000.00
应收利息	181,334,053.98	147,407,001.06
应收股利	153,518,949.25	321,396,574.05
其他应收款	3,105,003,209.88	2,174,355,139.80
存货	127,799,694.00	127,799,694.00
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	30,000,000.00	
流动资产合计	3,732,100,889.69	4,916,670,644.51
<b>非流动资产:</b>		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,977,589,288.76	1,977,589,288.76
投资性房地产		
固定资产	3,797,210.38	963,725.17
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	2,139,883.51	3,197,527.06
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	473,410,539.61	603,954,500.00
非流动资产合计	2,456,936,922.26	2,585,705,040.99
资产总计	6,189,037,811.95	7,502,375,685.50
<b>流动负债:</b>		

短期借款	-	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	44,950.00	44,950.00
预收款项		
应付职工薪酬	2,100,000.00	11,494,720.00
应交税费	-111,339.96	1,238,897.63
应付利息	47,932,900.07	3,405,901.64
应付股利		
其他应付款	1,073,064,790.42	2,375,649,125.38
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	174,876,169.55	166,928,398.76
其他流动负债		
流动负债合计	1,297,907,470.08	2,558,761,993.41
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	354,025,934.33	486,194,501.40
应付债券	692,553,509.70	691,057,805.64
其中：优先股		
永续债		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,046,579,444.03	1,177,252,307.04
负债合计	2,344,486,914.11	3,736,014,300.45
<b>所有者权益：</b>		
股本	2,394,686,359.00	1,596,457,572.00
其他权益工具	13,152,836.65	2,610,486.67
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,251,837,347.00	2,050,066,134.00
减：库存股	67,222,000.00	67,222,000.00
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	21,133,254.97	21,133,254.97
未分配利润	230,963,100.22	163,315,937.41
所有者权益合计	3,844,550,897.84	3,766,361,385.05
负债和所有者权益总计	6,189,037,811.95	7,502,375,685.50

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：谈惠明 会计机构负责人：陈琳

## 合并利润表

2016年1—9月

编制单位：深圳香江控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 末金额 (1-9月)	上年年初至报告期 末金额 (1-9月)
一、营业总收入	1,538,108,440.19	701,465,525.76	3,449,703,437.47	3,025,070,871.45
其中：营业收入	1,538,108,440.19	701,465,525.76	3,449,703,437.47	3,025,070,871.45
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	1,219,997,927.00	575,736,874.03	2,801,288,982.78	2,509,426,023.16
其中：营业成本	839,601,323.06	243,605,302.07	1,888,778,277.05	1,539,221,688.16
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	168,185,452.96	68,115,585.74	380,074,213.37	325,699,417.37
销售费用	100,785,980.86	179,927,036.56	233,400,378.34	353,162,789.58
管理费用	94,836,297.36	59,071,868.80	234,253,643.90	186,666,821.42
财务费用	16,243,082.34	23,402,440.06	63,200,035.14	106,343,373.20
资产减值损失	345,790.42	1,614,640.80	1,582,434.98	-1,668,066.57
加：公允价值变动 收益（损失以“-” 号填列）	75,820.72	-2,595,648.30	-1,039,437.46	497,317.99
投资收益（损失以 “-”号填列）	-1,209,836.65	2,936,398.87	-4,821,500.13	2,658,680.99
其中：对联营企业和 合营企业的投资收 益	-2,496,027.17	1,115,397.01	-10,129,514.23	-1,861,779.31
汇兑收益（损失以 “-”号填列）				
三、营业利润（亏损 以“-”号填列）	316,976,497.26	126,069,402.30	642,553,517.10	518,800,847.27
加：营业外收入	17,232,722.18	1,180,414.85	32,833,968.69	17,638,073.33
其中：非流动资产处 置利得	8,961,742.89	-699,545.78	8,972,221.38	41,004.00
减：营业外支出	1,139,792.52	532,473.38	1,649,055.44	2,990,559.48

## 2016 年第三季度报告

其中：非流动资产处置损失	-1,731.86	716,524.93	199,594.37	836,561.86
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	333,069,426.92	126,717,343.77	673,738,430.35	533,448,361.12
减：所得税费用	124,843,359.05	65,517,799.43	237,041,829.16	245,748,209.42
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	208,226,067.87	61,199,544.34	436,696,601.19	287,700,151.70
归属于母公司所有者的净利润	232,952,498.09	77,619,637.11	477,240,691.24	335,439,608.16
少数股东损益	-24,726,430.22	-16,420,092.77	-40,544,090.05	-47,739,456.46
六、其他综合收益的税后净额				
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	208,226,068	61,199,544.33	436,696,601.19	287,700,151.70
归属于母公司所有者的综合收益总额	232,952,498	77,619,637.11	477,240,691.24	335,439,608.16
归属于少数股东的综合收益总额	-24,726,430.22	-16,420,092.78	-40,544,090.05	-47,739,456.46
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）			0.20	0.19
（二）稀释每股收益（元/股）			0.20	

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：谈惠明 会计机构负责人：陈琳

## 母公司利润表

2016年1—9月

编制单位：深圳香江控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 期末金额 (1-9月)	上年年初至报 告期期末金额 (1-9月)
一、营业收入	53,301.89	17,538,963.49	143,726.42	20,933,142.65
减：营业成本	0.00	3,322,073.09	0.00	6,537,306.09
营业税金及附加	23,152.68	101,901.82	1,109,552.68	101,901.82
销售费用				
管理费用	43,969,224.95	8,779,909.38	74,084,208.78	19,219,014.92
财务费用	2,793,715.62	15,437,359.37	9,149,894.76	44,562,556.93
资产减值损失	2,808.00	3,128.16	-984.51	3,344.16
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)	41,780,734.67	9,949,550.79	295,384,816.84	30,859,530.79
其中：对联营企业 和合营企业的投资收益				
二、营业利润(亏损以“-” 号填列)	-4,954,864.69	-155,857.54	211,185,871.55	-18,631,450.48
加：营业外收入	141,489.29		143,489.47	6,688,849.33
减：营业外支出	1,016.73		1,016.73	374,575.56
三、利润总额(亏损总额 以“-”号填列)	-4,814,392.13	-155,857.54	211,328,344.29	-12,317,176.71
减：所得税费用				
四、净利润(净亏损以“-” 号填列)	-4,814,392.13	-155,857.54	211,328,344.29	-12,317,176.71
五、其他综合收益的税后 净额				
六、综合收益总额	-4,814,392.13	-155,857.54	211,328,344.29	-12,317,176.71
七、每股收益：				
(一)基本每股收益 (元/股)				
(二)稀释每股收益 (元/股)				

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：谈惠明 会计机构负责人：陈琳



## 合并现金流量表

2016年1—9月

编制单位：深圳香江控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	年初至报告期期末金 额 (1-9月)	上年年初至报告期期 末金额(1-9月)
<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	3,471,307,982.83	3,335,813,512.87
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到其他与经营活动有关的现金	1,328,340,406.73	190,330,772.56
经营活动现金流入小计	4,799,648,389.56	3,526,144,285.43
购买商品、接受劳务支付的现金	1,345,407,397.60	1,871,024,699.45
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	232,955,910.48	226,119,148.77
支付的各项税费	376,684,148.53	646,496,149.59
支付其他与经营活动有关的现金	1,105,677,454.26	875,393,758.34
经营活动现金流出小计	3,060,724,910.87	3,619,033,756.15
经营活动产生的现金流量净额	1,738,923,478.69	-92,889,470.72
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	15,000,000.00	7,270,000.00
取得投资收益收到的现金	13,376,111.26	254,530.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	67,943,627.00	14,605,400.00
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	96,319,738.26	22,129,930.69

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	53,563,408.10	101,461,372.25
投资支付的现金	95,000,000.00	18,394,381.63
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	33,465,799.72	
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	129,700,000.00
投资活动现金流出小计	182,029,207.82	249,555,753.88
投资活动产生的现金流量净额	-85,709,469.56	-227,425,823.19
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
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	150,000,000.00	2,121,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	50,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	200,000,000.00	2,121,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,564,871,946.28	1,670,702,238.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	296,875,861.74	244,434,242.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	23,987,200.00	6,760,000.00
筹资活动现金流出小计	2,885,735,008.02	1,921,896,481.77
筹资活动产生的现金流量净额	-2,685,735,008.02	199,103,518.23
<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>	-1,032,520,998.89	-121,211,775.68
加：期初现金及现金等价物余额	3,426,603,550.51	1,980,370,972.49
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,394,082,551.62	1,859,159,196.81

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：谈惠明 会计机构负责人：陈琳

## 母公司现金流量表

2016 年 1—9 月

编制单位：深圳香江控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	年初至报告期期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期期末 金额(1-9月)
<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	152,350.00	18,529,498.24
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,744,888,139.08	2,628,910,064.50
经营活动现金流入小计	2,745,040,489.08	2,647,439,562.74
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	34,696,043.07	21,678,493.24
支付的各项税费	42,870,950.18	7,285,997.47
支付其他与经营活动有关的现金	4,269,678,005.19	2,962,389,375.58
经营活动现金流出小计	4,347,244,998.44	2,991,353,866.29
经营活动产生的现金流量净额	-1,602,204,509.36	-343,914,303.55
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	15,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	19,854,024.36	
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	34,854,024.36	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,617,558.00	276,088.00
投资支付的现金	45,000,000.00	23,624,381.63
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	100,000,000.00	
投资活动现金流出小计	148,617,558.00	23,900,469.63
投资活动产生的现金流量净额	-113,763,533.64	-23,900,469.63
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		487,000,000.00
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		487,000,000.00
偿还债务支付的现金	124,220,796.28	344,015,588.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	171,078,413.74	69,445,512.35
支付其他与筹资活动有关的现金		

筹资活动现金流出小计	295,299,210.02	413,461,101.15
筹资活动产生的现金流量净额	-295,299,210.02	73,538,898.85
<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>	-2,011,267,253.02	-294,275,874.33
加：期初现金及现金等价物余额	2,145,586,235.60	519,790,304.63
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	134,318,982.58	225,514,430.30

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：谈惠明 会计机构负责人：陈琳

#### 4.2 审计报告

适用 不适用