

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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。

1.2 公司独立董事出席董事会会议，独立董事韩彪先生因公务原因未能参加会议，授权独立董事李民女士代其行使表决权。

1.3 广东大华德律会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人崔美卿、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)刘文红声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况简介	
股票简称	香江控股
股票代码	600162
上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址	深圳市罗湖区宝安南路1054号湖北宝丰大厦608室
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.hkhe.com.cn
电子信箱	hkhe@hkhe.com.cn

电子信箱		mkz@mkh.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	谢武志		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	csyuan@hkhe.com.cn		zhuozhong@hkhe.com.cn

§ 3 会计数据和业务数据摘要:

单位:元 币种:人民币

3.1 主要会计数据

	2008年	2007年	本年比上年增减(%)	2006年
营业收入	1,969,979,329.50	1,195,178,808.72	64.83	3,676,754,588.83
利润总额	209,783,463.67	367,185,804.10	36.11	397,929,663.45
归属于上市公司股东的净利润	410,743,783.71	198,576,113.32	6.13	192,685,527.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	210,133,564.04	136,934,956.15	53.46	64,649,882.26
经营活动产生的现金流量净额	-374,553,323.93	952,324,246.96	-139.33	-22,196,954.30
	2008年末	2007年末	本年末比上年末增减(%)	2006年末
总资产	5,377,195,262.08	4,556,288,032.36	18.02	4,168,970,196.99
所有者权益(或股东权益)	1,090,316,287.40	994,656,435.93	9.62	1,492,809,620.82

3.2 主要财务指标				
	2008年	2007年	本年比上年增减(%)	2006年
基本每股收益(元/股)	0.2745	0.2586	6.14	0.2510
稀释每股收益(元/股)	0.2745	0.2586	6.14	0.2510
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.2377	0.1783	53.51	0.1155
加权平均净资产收益率(%)	19.33	19.96	减少0.63个百分点	12.91
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	19.20	22.18	减少0.78个百分点	11.49
扣除非经常性损益后扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	19.27	13.77	增加5.5个百分点	4.33
扣除非经常性损益后扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	21.33	15.29	增加6.04个百分点	3.86
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.49	1.24	-139.52	-0.03
	2008年末	2007年末	本年比上年末增减(%)	2006年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.42	1.29	10.08	1.94

注：本报告期因存在同一控制下的企业合并，公司按《企业会计准则》规定重编2006年、2007年会计报表，各项目按重编后的会计报表数据来比较。

非经常性损益项目	
非经常性损益项目	单位：元 币种：人民币
非流动资产处置损益	16,953.20
委托理财或股权投资损益	672,513.23
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-386,885.41
除公司正常经营业务外，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	-7,135,642.58
除受托理财取得的投资收益	1,174,382.22
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,388,947.99
少数股东权益影响额	1,396,807.82
所得税影响额	-1,516,856.24
合计	610,219.67

3.3 境内外会计准则差异	
境内外会计准则差异	单位：元 币种：人民币
境内外会计准则差异	单位：元 币种：人民币
境内外会计准则差异	单位：元 币种：人民币

4.1 股份变动情况表	
4.1 股份变动情况表	单位：股
4.1 股份变动情况表	单位：股
4.1 股份变动情况表	单位：股

4.2 股本变动及股东情况	
4.2 股本变动及股东情况	单位：股
4.2 股本变动及股东情况	单位：股
4.2 股本变动及股东情况	单位：股

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍	
4.3 控股股东及实际控制人情况介绍	单位：股
4.3 控股股东及实际控制人情况介绍	单位：股
4.3 控股股东及实际控制人情况介绍	单位：股

4.4 实际控制人情况介绍	
4.4 实际控制人情况介绍	单位：股
4.4 实际控制人情况介绍	单位：股
4.4 实际控制人情况介绍	单位：股

4.5 实际控制人情况介绍	
4.5 实际控制人情况介绍	单位：股
4.5 实际控制人情况介绍	单位：股
4.5 实际控制人情况介绍	单位：股

4.6 实际控制人情况介绍	
4.6 实际控制人情况介绍	单位：股
4.6 实际控制人情况介绍	单位：股
4.6 实际控制人情况介绍	单位：股

4.7 实际控制人情况介绍	
4.7 实际控制人情况介绍	单位：股
4.7 实际控制人情况介绍	单位：股
4.7 实际控制人情况介绍	单位：股

4.8 实际控制人情况介绍	
4.8 实际控制人情况介绍	单位：股
4.8 实际控制人情况介绍	单位：股
4.8 实际控制人情况介绍	单位：股

4.9 实际控制人情况介绍	
4.9 实际控制人情况介绍	单位：股
4.9 实际控制人情况介绍	单位：股
4.9 实际控制人情况介绍	单位：股

4.10 实际控制人情况介绍	
4.10 实际控制人情况介绍	单位：股
4.10 实际控制人情况介绍	单位：股
4.10 实际控制人情况介绍	单位：股

4.11 实际控制人情况介绍	
4.11 实际控制人情况介绍	单位：股
4.11 实际控制人情况介绍	单位：股
4.11 实际控制人情况介绍	单位：股

4.12 实际控制人情况介绍	
4.12 实际控制人情况介绍	单位：股
4.12 实际控制人情况介绍	单位：股
4.12 实际控制人情况介绍	单位：股

4.13 实际控制人情况介绍	
4.13 实际控制人情况介绍	单位：股
4.13 实际控制人情况介绍	单位：股
4.13 实际控制人情况介绍	单位：股

4.14 实际控制人情况介绍	
4.14 实际控制人情况介绍	单位：股
4.14 实际控制人情况介绍	单位：股
4.14 实际控制人情况介绍	单位：股

4.15 实际控制人情况介绍	
4.15 实际控制人情况介绍	单位：股
4.15 实际控制人情况介绍	单位：股
4.15 实际控制人情况介绍	单位：股

4.16 实际控制人情况介绍	
4.16 实际控制人情况介绍	单位：股
4.16 实际控制人情况介绍	单位：股
4.16 实际控制人情况介绍	单位：股

2008 年度 报告 摘要

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
香江集团有限公司	崔美卿	325,000,000	1993年7月2日	项目投资、策划、企业经营、管理、批发和零售贸易

4.3.2.3 自然人实际控制人情况				国籍、地区或居留权
名称	国籍	是否取得其他国家或地区居留权	最近五年内的职业	最近五年内的职务
冯志强	中国	是	企业投资、经营管理	现任全国政协委员、全国青联副主席、全国工商联副主席、中国光彩事业促进会副主席、广东民营企业家协会理事等职务
崔美卿	中国	是	企业投资、经营管理	2003年至今任香江控股董事长、香江集团有限公司董事长、南方香江集团有限公司董事长、金海马集团董事长、担任的社会公职主要有：现任全国妇联常委、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、香江社会救助基金会主席、广东省工商联副主席、广东省企业家协会会长。

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	

§ 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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况	
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
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
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

截止本期末，公司尚有12万平方米已售面积参与本期结算，金额合计约 59,599.47万元。

二、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析：
1.主要控股子公司经营情况及业绩：

单位：万元						
公司名称	持股比例	主营业务	注册资本	总资产		
广州番禺锦阳房地产有限公司	51%	房地产开发与物业管理	25505.71	187,098.47	67,636.13	17,212.94
增城鑫昌房地产有限公司	100%	房地产开发与物业管理	12000	111,236.27	23,258.32	12,397.84
惠州平海新城置业有限公司	90%	房地产开发与物业管理	3000	24,246.52	79.50	-1,096.14
生龙港锦隆置业有限公司	100%	房地产开发与物业管理	3000	10,122.76	2,861.37	-138.63
武汉金海马置业有限公司	70%	商贸物流和市场经营	10000	32,605.89	13,011.89	8,805.51
锦阳锦隆置业投资有限公司	100%	房地产开发与物业管理	1000	1,041.39	99.99	-10.08
深圳千丰建筑工程有限公司	100%	建筑工程施工及装修工程	600	7,896.10	498.13	-78.01
广州市通盛投资有限公司	100%	房地产开发与物业管理	3000	3,008.22	3,008.10	10.05
广州金鼎装饰工程有限公司	51%	建筑装饰、装修工程	200	18,222.40	9,270.21	5,422.65
成都香江聚家产业投资发展有限公司	100%	房地产开发与经营	5000	8,955.45	4,340.70	-250.29
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	1000	8,597.63	29.50	-301.45
郑州裕东置业有限公司	100%	商贸物流和市场经营	8000	68,697.13	16,941.54	-240.42
保定香江置业开发有限公司	60%	商贸物流和市场经营	5000	21,501.59	9,520.56	60.89
新乡市光彩大市场置业有限公司	100%	商贸物流和市场经营	2000	39,134.56	2,162.46	-463.08
南海香江置业有限公司	100%	商贸物流和市场经营	5000	17,249.98	7,521.13	701.25
随州香江置业有限公司	100%	商贸物流和市场经营	3000	5,109.93	3,981.40	-319.91
岳阳百丰置业有限公司	100%	商贸物流和市场经营	1000	8,376.51	4,798.61	-52.49
进贤商业置业有限公司	100%	商贸物流和市场经营	6000	10,536.24	5,587.47	241.76
长春东安置业有限公司	100%	商贸物流和市场经营	6000	28,111.77	5,045.71	-1,497.87
聊城光彩大市场置业有限公司	100%	商贸物流和市场经营	5000	19,478.42	11,259.84	911.82
贺德镇香江商业投资有限公司	100%	商贸物流和市场经营	3300	7,551.60	6,568.58	119.77
广州锦隆祥业物业管理有限公司	51%	物业管理	500	3,186.18	570.19	-23.59