

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
2019 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 德勤华永会计师事务所（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。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2019 年度公司（母公司数，下同）实现净利润 256,853,889.33 元，加母公司年初未分配利润 413,934,103.17 元，计提盈余公积 25,685,388.93 元，减 2019 年度现金分红 253,622,866.80 元，公司 2019 年底可供股东分配利润总计为 391,479,736.77 元，资本公积余额为 58,078,906.43 元，盈余公积余额为 176,428,188.62 元。

为使股东分享公司发展的经营成果，根据公司目前的资金状况，董事会提出以公司未来实施利润分配方案时确定的股权登记日的总股本为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利人民币 0.67 元(含税)，共计分配利润 227,517,355.41 元。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润 163,962,381.36 元，全部结转以后年度分配。

二 公司基本情况

1 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	证券事务代表
姓名	王晶	何肖霞
办公地址	广州市番禺区番禺大道锦绣香江花园会所香江控股办公楼	广州市番禺区番禺大道锦绣香江花园会所香江控股办公楼

电话	020-34821006	020-34821006
电子信箱	wangjing01@hkhc.com.cn	hexiaoxia@hkhc.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

（一）报告期内公司所从事的主要业务

公司是专业从事城市产业发展、商贸流通及家居卖场运营为主的综合性集团。公司一方面立足于城市产业发展的运营商，从开发精品住宅项目，到聚焦粤港澳大湾区开发商业综合体等项目，并不断创新，与国际科技与国内 IT 与服务创新企业打造科创产业中心项目；另一方面，公司通过商贸流通市场、家居卖场的开发与运营，不断深入发展，现已成为国内领先的家居连锁卖场运营商，并积极推进战略转型,扩展商贸物流及互联网化产业升级。

（二）报告期内公司的主要经营模式

报告期内，公司的主营业务主要以城市产业发展、商贸流通及家居卖场运营为主。

1、城市产业发展

公司聚焦精品住宅开发，不断突破、大胆创新，先后打造了广州锦绣香江、广州香江·翡翠绿洲以及锦绣香江温泉城等超大型高端精品住宅项目；并逐步深耕城市产业发展领域，先后打造珠海横琴·金融传媒中心、南沙香江国际金融中心自贸区综合体等项目，通过与微软（中国）等知名企业合作，打造科创中心，实现新城市产业升级。

2、商贸流通及家居卖场运营

商贸物流及家居卖场运营业务主要包括经营商贸物流市场的开发及运营管理，以及泛家居卖场的开发及运营管理。商贸物流及家居卖场运营的主要对象为专业市场，尤其以家居卖场为主。根据市场需求定位不同，公司开发的专业市场可分为建材家居、百货小商品、副食、五金机电、酒店用品等专业市场。

（三）行业情况说明

2019 年以来，在明确“稳地价、稳房价、稳预期”的背景下，房地产行业政策调控趋严，融资政策逐渐收紧，整体房地产市场仍处于下行阶段，行业整体规模增速明显放缓。国内聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管保持从严态势。另一方面，随着各地因城、因区、因势施策的进一步深化，保障了房地产市场的整体稳定。我国房地产行业运行基础制度日趋完善，为进一步落实房地产长效管理机制奠定了坚实的基础。

2019 年在“房住不炒”和以稳为主的房地产调控政策基调下，全国商品房成交面积增速继续

放缓，全年销售面积为 17.16 亿平方米，同比下降 0.1%；销售额为 15.97 万亿元，同比增长 6.5%。房地产调控效果初显，一线城市中低价位楼盘销售金额占比提升，二三线城市居民置换需求不减，改善型需求继续稳步释放。与此同时，在限售、限贷等政策影响下，市场投资需求明显减少。持续保持收紧的房地产调控政策，使得拿地金额与销售额比率延续下降趋势。

2019 年房企土地购置面积为 2.58 亿平方米，同比下降 11.4%。住宅用地供需规模同比小幅增长，成交楼面均价保持较高水平，平均溢价率与去年同期基本持平，仍处低位。随着土地市场的调整，部分热点城市的优质地块陆续推出，地块的高性价比一定程度上提振了房企拿地积极性，带动部分城市成交楼面均价出现结构性上涨，但在房地产金融管控继续从严下，土地市场仍保持平稳态势。

在调控持续、行业增速放缓、整体项目去化率不及预期的背景下，大型房企积极把握市场时机，采取灵活推盘和价格策略加快销售、抢抓回款，使整体销售仍维持增长态势。同时土地投资方面，企业更加聚焦与理性，拿地区域逐步向基本面较好的一、二线城市回归。行业由高速增长向平稳增长过渡，而行业集中度也在加速提升。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2019年	2018年		本年比上年 增减 (%)	2017年
		调整后	调整前		
总资产	23,243,067,894.01	21,825,275,096.67	21,787,303,032.04	6.50	20,178,495,507.81
营业收入	4,927,455,544.32	4,163,505,540.45	4,135,388,048.19	18.35	4,710,585,163.55
归属于上市公司股东的净利润	454,798,652.97	514,493,280.64	508,850,460.33	-11.60	833,248,410.94
归属于上市公司股东的扣除	361,286,093.48	472,488,735.71	467,105,075.57	-23.54	788,702,751.34

非经常性损益的净利润					
归属于上市公司股东的净资产	5,333,992,345.96	5,101,945,754.54	5,084,039,832.84	4.55	7,701,160,048.69
经营活动产生的现金流量净额	3,280,495,757.33	-2,944,890,815.98	-2,941,096,588.46		444,259,527.79
基本每股收益（元/股）	0.1338	0.1510	0.1493	-11.39	0.2490
稀释每股收益（元/股）	0.1338	0.1510	0.1493	-11.39	0.2490
加权平均净资产收益率（%）	8.64	9.20	9.12	减少0.56个百分点	11.81

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	531,131,107.47	1,423,168,092.88	668,020,208.48	2,305,136,135.49
归属于上市公司股东的净利润	14,647,635.03	224,339,395.75	53,776,401.43	162,035,220.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-2,118,628.17	210,865,347.06	33,412,014.22	119,127,360.37
经营活动产生的现金流量净额	989,203,641.67	907,624,218.29	903,415,905.40	480,251,991.97

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐适用 ☒不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

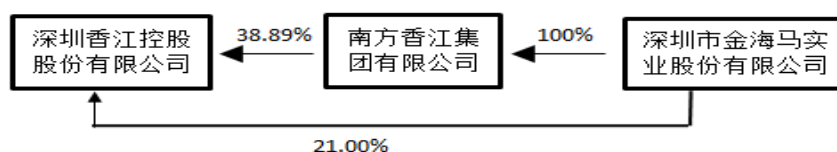
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					72,288		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					72,738		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月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 （全称）	报告期内增 减	期末持股数量	比例 （%）	持有有限售 条件的股份 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	296,622,533	1,320,619,361	38.89	260,552,763	质 押	144,000,000	境内 非国 有法 人
深圳市金海马实业 股份有限公司	0	713,261,476	21.00	113,819,097	无	0	境内 非国 有法 人
香江集团有限公司	97,595,600	137,796,605	4.06	40,201,005	无	0	境内 非国 有法 人
前海开源基金－浦 发银行－中融国际 信托－中融－融珲 62 号单一资金信托	0	88,567,800	2.61	0	未 知	0	未知
深圳市香江股权投 资管理有限公司－ 香江汇通一期证券 投资基金	0	46,648,438	1.37	0	无	0	境内 非国 有法 人
招商银行股份有限公司－上证红利交 易型开放式指数证 券投资基金	1,767,900	23,161,800	0.68	0	未 知	0	未知
荣南南	6,860,294	19,926,835	0.59	0	未	0	未知

					知		
香港中央结算有限公司	2,818,118	14,998,193	0.44	0	未知	0	未知
贺洁	-100,000	13,211,908	0.39	0	未知	0	未知
朱丽红	8,726,619	12,291,319	0.36	0	未知	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，南方香江集团有限公司、深圳市金海马股份有限公司、香江集团有限公司及深圳市香江股权投资管理有限公司一香江汇通一期证券投资基金为一致行动人。公司未知其他股东的关联关系，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						

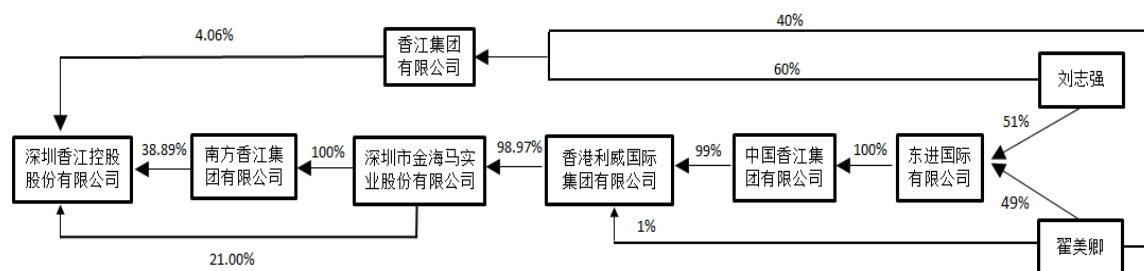
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
深圳香江控股股份有限公司2013年公司债券	13 香江债	122339	2014 年 12 月 8 日	2019 年 12 月 9 日	699,995,000	8.48	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
深圳香江控股股份有限公司公开发行 2018 年公司债券(第一期)	18 香江 01	143494	2018 年 3 月 9 日	2022 年 3 月 9 日	910,000,000	7.90	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
深圳香江控股股份有限公司公开发行 2018 年公司债券(第二期)	18 香江 02	143841	2018 年 9 月 27 日	2022 年 9 月 27 日	150,000,000	7.90	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
深圳香江控股股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)	19 香江 01	155327	2019 年 5 月 31 日	2023 年 5 月 31 日	100,000,000	8.10	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

公司于 2019 年 3 月 11 日支付“18 香江 01”自 2018 年 3 月 9 日至 2019 年 3 月 8 日的债券利息,详见公司于 2019 年 3 月 2 日在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn/>)披露的相关公

告。

公司于2019年9月27日支付“18香江02”自2018年9月27日至2019年9月26日的债券利息，详见公司于2019年9月19日在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn/>)披露的相关公告。

公司于2019年12月10日支付“13香江债”自2018年12月10日至2019年12月9日的债券利息及该期债券的本金，详见公司于2019年11月30日在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn/>)披露的相关公告。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

根据监管部门和联合信用评级有限公司（联合评级）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次债券存续期内，每年公司公告年报后2个月内对公司2013年公司债券、2018年公司债券（第一期）、2018年公司债券（第二期）以及2019年公司债券（第一期）进行一次定期跟踪评级，并在债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

联合评级将密切关注公司的经营管理状况及相关信息，如发现公司或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

如公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效。跟踪评级结果将在联合信用评级网站和上海证券交易所网站予以公布并同时报送深圳香江控股股份有限公司、监管部门、交易机构等。

报告期内，联合评级于2019年5月21日出具《深圳香江控股股份有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）信用评级报告》，公司主体长期信用等级为AA，评级展望稳定，公司发行的“19香江01”的债项信用等级为AA。联合评级于2019年6月14日出具《深圳香江控股股份有限公司公司债券2019年跟踪评级报告》的定期跟踪评级，维持公司主体长期信用等级为AA，评级展望稳定，维持公司发行的“13香江债”、“18香江01”、“18香江02”和“19香江01”的债项信用等级为AA。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	75.59	75.09	0.67
EBITDA全部债务比	0.0814	0.07	9.41
利息保障倍数	2.35	2.57	-8.56

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

1、土地储备情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司持有土地储备总建筑面积约 602.46 万平方米，其中已竣工未销售建筑面积约 88.96 万平方米，在建工程建筑面积约 172.24 万平方米，未来可供发展用地建筑面积约为 341.26 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。报告期内公司房地产储备情况详细请见下文“房地产行业经营性信息分析”中“报告期内房地产储备情况”表。

2、房地产销售情况

2019 年公司实现房地产签约销售面积约 58.56 万平方米、签约销售金额约 63.25 亿元。其中商贸物流基地商品房销售情况：2019 年共计实现签约销售面积约 0.14 万平方米、签约销售金额约 0.19 亿元；住宅方面销售情况：2019 年南昆山项目、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、南京湾项目都有住宅项目推售，公司实现房地产签约销售面积约 58.42 万平方米、签约销售金额约 63.06 亿元。报告期内公司房地产销售情况详细请见下文“房地产行业经营性信息分析”中“报告期内房地产销售情况”表。

3、房地产出租情况

报告期内公司房地产销售情况详细请见下文“房地产行业经营性信息分析”中“报告期内房地产出租情况”表。

2 导致暂停上市的原因

☐适用 ☒不适用

3 面临终止上市的情况和原因

☐适用 ☒不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

☒适用 ☐不适用

会计政策变更

本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（以下简称“新金融工具准则”）。本集团自 2019 年 6 月 10 日起开始执行财政部于 2019 年 5 月 9 日修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（财会[2019]8 号，以下简称“新非货币性资产交换准则”）。本集团自 2019 年 6 月 17 日起开始执行财政部于 2019 年 5 月 16 日修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》（财会[2019]9 号，以下简称“新债务重组准则”）。此外，本财务报表还按照财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号，以下简称“财会 6 号文件”）编制。

1.新金融工具准则

在金融资产分类与计量方面，新金融工具准则要求金融资产基于其合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产三大类别，取消了原金

融工具准则中贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等分类。权益工具投资一般分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，也允许将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

在减值方面，新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和财务担保合同。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型确认信用损失准备，以替代原先的已发生信用损失模型。新减值模型采用三阶段模型，依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加，信用损失准备按 12 个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提。对于应收账款及租赁应收款，选择按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

于 2019 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本集团按照新金融工具准则的要求进行追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本集团不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。于 2019 年 1 月 1 日本集团采用新金融工具准则对合并财务报表及母公司财务报表的影响详见附注第十一节（五）.29。

该等会计政策变更由本公司于 2019 年 4 月 20 日经董事会会议批准。

2. 财务报表列报格式

本集团按照财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布的财会 6 号文件编制 2019 年度财务报表。财会 6 号文件对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订，将“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”和“应付账款”两个项目，同时明确或修订了“一年内到期的非流动资产”、“递延收益”、“其他权益工具”、“研发费用”、“财务费用”项目下的“利息收入”、“其他收益”、“资产处置收益”、“营业外收入”和“营业外支出”项目的列报内容，调整了“资产减值损失”项目的列示位置，明确了“其他权益工具持有者投入资本”项目的列报内容。对于上述列报项目的变更，本集团对上年比较数据进行了追溯调整。

3、本集团自 2019 年 6 月 10 日起开始执行财政部于 2019 年 5 月 9 日修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(财会[2019]8 号，以下简称“新非货币性资产交换准则”)。本集团自 2019 年 6 月 17 日起开始执行财政部于 2019 年 5 月 16 日修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》(财会[2019]9 号，以下简称“新债务重组准则”)

4、分部报告披露

为适应管理经营策略的优化调整，报告分部进行了调整。

调整前：本集团的经营业务划分为四个经营分部，在经营分部的基础上本集团确定了四个报告分部，分别为商品房、商铺及写字楼销售，商贸流通运营，土地一级开发、工程和装饰和其他。

调整后：本集团的经营业务划分为三个经营分部，在经营分部的基础上本集团确定了三个报告分部，分别为商品房、商铺及写字楼销售，商贸流通运营和其他。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

☐适用 ☒不适用

6 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。

☒适用 ☐不适用

本年度合并财务报表范围子公司的详细情况参见附注(九)“在其他主体中的权益”。

本年度合并财务报表范围变化详细情况参见附注(八)“合并范围的变更”。