

深圳香江控股股份有限公司 2021 年度报告

涉及公司债券补充披露事项

一、公司业务和经营情况

(一) 主营业务情况

1、主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
商品房、 商铺及写 字楼销售	41.82	27.96	33.14	73.31	36.55	21.68	40.68	73.37
商贸流通 运营	10.32	4.94	52.19	18.09	9.27	4.07	56.13	18.60
其他	4.90	2.90	40.97	8.60	4.00	2.62	34.58	8.03
合计	57.04	35.79	37.26	100.00	49.82	28.36	43.07	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者虽然未达到占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上这一条件，但在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
商品房、 商铺及写 字楼销售	商品房、 商铺及写 字楼销售	41.82	27.96	33.14	14.40	28.95	-7.54
商贸流通 运营	商贸流通 运营	10.32	4.94	52.19	11.37	21.37	-3.94
其他	其他	4.90	2.90	40.97	22.58	10.60	6.39
合计	—	57.04	35.79	—	14.50	26.17	-5.81

2、收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30% 以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

不存在变动 30% 以上的情形。

（二） 新增业务板块

报告期内无新增业务板块。

二、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况： 否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人的关联交易将按照公司章程和相关法律法规的要求进行决策和信息披露，定价将根据公允市场价格进行。

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 30.46 亿元人民币。

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的：不适用

（三） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况： 否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况： 否

（五） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体： 否

（六） 报告期内信息披露事务管理制度变更情况： 未发生变更

三、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 62.4 亿元，其中公司信用类债券余额 6.94 亿元，占有息债务余额的 11.12%；银行贷款余额 55.46 亿元，占有息债务余额的 88.88%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
短期借款	-	8.27	1.48	-	-	9.75

长期借款	-	4.76	13.30	9.84	17.81	45.71
应付债券	-	2.04	1.80	1.60	1.50	6.94
合计	-	15.08	16.58	11.44	19.31	62.40

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 6.94 亿元，企业债券余额 6.94 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 3.6 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	143494.SH、143841.SH、155327.SH
债券简称	18 香江 01、18 香江 02、19 香江 01
名称	太平洋证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区北展北街 9 号华远企业号 D 座
联系人	杨亚、黄伟
联系电话	010-88321656

（三）资信评级机构

债券代码	143494.SH、143841.SH、155327.SH
债券简称	18 香江 01、18 香江 02、19 香江 01
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层（100022）

（四）报告期内中介机构变更情况：无变更

四、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上：不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上：不适用

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：不适用

五、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目：

单位：元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的 比例（%）	上期末余额	变动比例 （%）
------	-------	--------------------	-------	-------------

交易性金融资产	5,409,139.74	0.02	3,194,969.42	69.30
其他应收款	2,576,260,029.07	8.69	1,139,509,556.06	126.08
在建工程	132,050,562.34	0.45	71,030,065.81	85.91
使用权资产	1,024,452,383.56	3.46	0	
长期待摊费用	192,689,608.41	0.65	130,676,737.44	47.46

发生变动的原因:

交易性金融资产增加: 主要是本期交易性金融资产公允价值上升

其他应收款增加: 主要是本期增加应收南方香江业绩补偿款

在建工程增加: 主要是本期在建工程投入增加

使用权资产增加: 是本期执行新租赁准则确认使用权资产

长期待摊费用增加: 主要是本期支付装修费增加

(二) 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

单位: 元 币种: 人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例 (%)
货币资金	3,559,039,309.29	1,082,300,413.12	-	30.41
存货	15,860,709,785.55	1,499,763,618.59	-	9.46
固定资产	682,414,632.64	334,644,246.53	-	49.04
无形资产	90,035,687.38	13,897,468.81	-	15.44
投资性房地产	3,642,225,822.46	2,424,116,915.37	-	66.56
子公司之 100%股权		90,296,803.15	-	
合计	23,834,425,237.32	5,445,019,465.57	-	-

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十:

单位: 元 币种: 人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
货币资金	3,559,039,309.29		1,082,300,413.12	银行借款质押存款、诉讼冻结存款、未结清按揭贷款保	无实质影响

				证金、农民工工资保证金及电费保证金等	
存货	15,860,709,785.55		1,499,763,618.59	借款抵押	无实质影响
投资性房地产	3,642,225,822.46		2,424,116,915.37	借款抵押	无实质影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

单位：元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
深圳市家福特置业有限公司	1,065,428,753.74	90,296,803.15	174,660,124.21	100	100	借款质押

六、负债情况

(一) 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目：

单位：元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例(%)	上年末余额	变动比例(%)
短期借款	974,982,426.50	3.29	1,410,899,452.47	-30.90
其他应付款	2,454,407,881.29	8.28	1,771,324,421.68	38.56
一年内到期的非流动负债	2,569,228,301.33	8.67	1,289,772,111.36	99.20
递延所得税负债	7,341,788.91	0.02	4,833,324.06	51.90

发生变动的的原因：

短期借款减少：本期归还短期借款

其他应付款增加：本期收到经营性往来款项增加

一年内到期的非流动负债增加：本期长期借款、应付债券及租赁负债重分类为一年内到期的非流动负债增加

递延所得税负债增加：本期存货账面价值与计税价值差异导致的递延所得税负债增加

(二) 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务：不存在

(三) 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的：不存在

(四) 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：57.92 亿元，合并报表范围内公司有息债务总额 62.4 亿元，有息债务同比变动 7.73%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：31.66 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 6.94 亿元，占有息债务余额的 11.12%；银行贷款余额 55.46 亿元，占有息债务余额的 88.88%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月 (不含) 至 1 年 (含)	1 年 (不含) 至 2 年 (含)	2 年以上 (不含)	
短期借款		8.27	1.48	-	-	9.75
长期借款		4.76	13.30	9.84	17.81	45.71
应付债券		2.04	1.80	1.60	1.50	6.94
合计		15.08	16.58	11.44	19.31	62.40

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

七、利润及其他损益来源情况

(一) 基本情况

报告期利润总额：37,283.14 万元

报告期非经常性损益总额：5,720.90 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：不适用

(二) 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
增城香江房地产有限公司	是	100%	房地产开发	639,468.31	61,411.50	137,334.82	25,607.18
广州香江物业管理有限公司	是	100%	物业管理	13,326.29	2,676.97	20,391.15	2,336.14
郑州郑东置业有限公司	是	100%	商业服务	52,180.58	21,990.23	4,942.62	2,115.81
连云港锦绣香江置业有限公司	是	100%	房地产开发	76,338.04	13,910.60	49,029.16	5,630.15
株洲锦绣香江房地产开发有限公司	是	100%	房地产开发	128,097.90	6,969.72	30,419.37	3,919.07
来安香江置业有限公司	是	51%	房地产开发	55,365.36	15,375.09	33,854.42	3,536.21
深圳市香江商业管理有限公司	是	100%	商业服务	477,377.99	100,062.08	66,001.93	6,625.21
深圳市家福特置业有限公司	是	100%	商业服务	106,542.88	9,029.68	17,466.01	6,022.44
南通香江置业有限公司	是	100%	房地产开发	49,442.13	15,171.08	80,853.34	12,327.29



（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因：

报告期经营活动产生的现金净流量为 492,502,487.36 元，与净利润 187,665,903.89 元存在较大差异，主要原因是本年长期股权投资合营及联营企业按权益法核算确认投资损失影响归属于上市公司股东的净利润减少 1.55 亿元，本年执行新租赁准则租赁负债利息摊销增加财务费用 8,906 万元。

（四） 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十：不适用

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 万元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 万元，收回：0 万元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况：不存在

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 万元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 万元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：否

