

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
2020 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，2020年度公司（母公司数，下同）实现净利润 259,495,266.11 元，加母公司年初未分配利润 391,479,736.77 元，计提盈余公积 25,949,526.61 元，减 2019 年度现金分红 227,517,355.41 元，公司 2020 年底可供股东分配利润总计为 397,508,120.86 元，资本公积余额为 58,078,906.43 元，盈余公积余额为 202,377,715.23 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扣除公司股份回购专用证券账户上已回购的股份数（截至本公告日，公司已累计回购公司股份 49,936,689 股）为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利人民币 0.3 元（含税），共计分配利润 100,375,342.05 元。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润 297,132,778.81 元，全部结转以后年度分配。

如在本公告披露日至实施权益分派股权登记日期间，公司享有利润分配权的股份总额由于股份回购等原因发生变化的，公司将按照每股分配比例不变的原则，相应调整分红总额。

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	吴光辉	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	wuguanghui@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、国内 IT 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。

（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

2020年，在“稳地价、稳房价、稳预期”的背景下，房地产行业政策调控持续强化，融资政策持续收紧，整体房地产市场进入平稳发展阶段。由于新冠疫情的持续影响，房地产市场呈现“低开平走、持续回升”的特点，上半年全国房地产市场各项指标同比往年出现不同程度的下挫，房地产行业面临前所未有的严峻考验。6月份开始，全国房地产开发投资累计增速年内首次转负为正，行业基本面逐渐转好。临近年底，企业为冲刺全年销售目标，叠加“三道红线”效应，企业资金压力上升，房企保持较快推盘节奏，带动商品房累计销售面积同比转正，市场复苏态势良好。

2020年在“房住不炒”和以稳为主的房地产调控政策基调下，全国商品房成交总体呈现稳中向好的发展趋势，全年房地产开发投资 14.14 万亿元，同比增长 7.0%；销售面积为 17.61 亿平方米，同比增长 2.6%；销售额为 17.36 万亿元，同比增长 8.7%；房企土地购置面积为 2.55 亿平方米，同比下降 1.1%。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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	25,623,925,893.49	23,243,067,894.01	10.24	21,825,275,096.67
营业收入	4,982,150,889.31	4,927,455,544.32	1.11	4,163,505,540.45

归属于上市公司股东的净利润	281,649,123.23	454,798,652.97	-38.07	514,493,280.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	265,247,557.88	361,286,093.48	-26.58	472,488,735.71
归属于上市公司股东的净资产	5,316,511,066.49	5,333,992,345.96	-0.33	5,101,945,754.54
经营活动产生的现金流量净额	597,328,920.56	3,280,495,757.33	-81.79	-2,944,890,815.98
基本每股收益(元/股)	0.0831	0.1338	-37.89	0.1510
稀释每股收益(元/股)	0.0831	0.1338	-37.89	0.1510
加权平均净资产收益率(%)	5.26	8.64	减少3.38个百分点	9.20

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	391,652,460.52	668,627,454.28	584,350,454.55	3,337,520,519.96
归属于上市公司股东的净利润	-38,955,555.82	9,462,558.98	20,626,396.36	290,515,723.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-41,093,975.97	4,586,104.72	14,801,291.81	286,954,137.32
经营活动产生的现金流量净额	-46,871,442.68	277,596,553.46	165,527,301.17	201,076,508.61

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

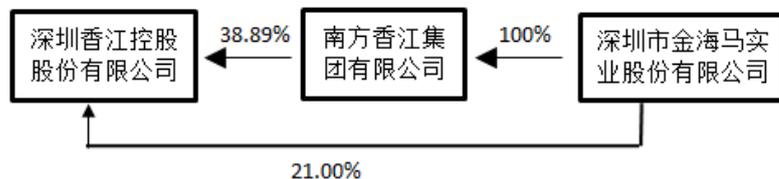
单位：股

截止报告期末普通股股东总数(户)	62,509
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	62,556
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	0	1,320,619,361	38.89	0	无	0	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	0	无	0	境内 非国 有法 人
香江集团有限公司	0	137,796,605	4.06	0	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—融瑋 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
深圳香江控股股份有限公司回购专用证券账户	33,583,289	33,583,289	0.99	0	无	0	境内 非国 有法 人
贺洁	8,735,000	21,946,908	0.65	0	未知	0	未知
朱雪松	6,755,985	17,111,434	0.50	0	未知	0	未知
杨道建	12,534,166	15,386,579	0.45	0	未知	0	未知
香港中央结算有限公司	-1,039,366	13,958,827	0.41	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—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						

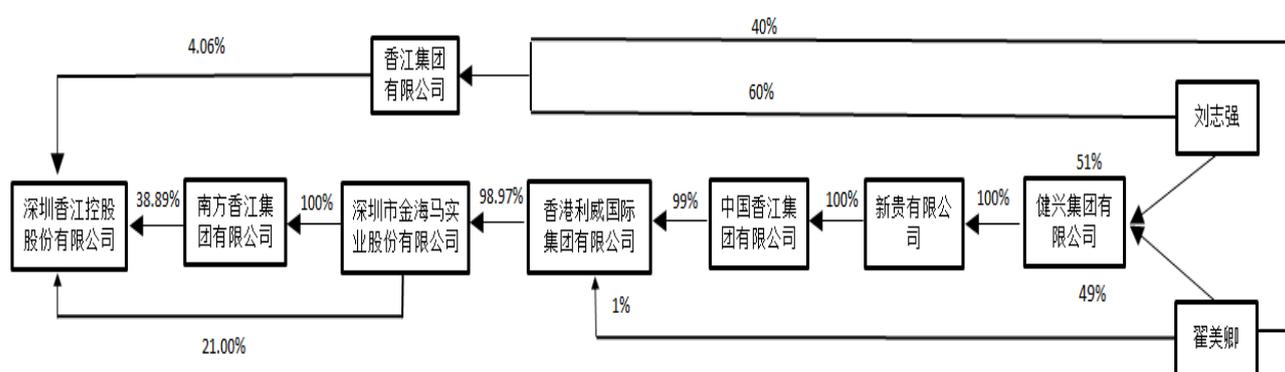
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	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 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 2020 年 3 月 9 日支付“18 香江 01”自 2019 年 3 月 9 日至 2020 年 3 月 8 日的债券利息,详见公司于 2020 年 2 月 29 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 2020 年 3 月 9 日支付“18 香江 01”申请回售部分的本金 760,000,000 元,详见公司于 2020 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 2020 年 6 月 1 日支付“19 香江 01”自 2019 年 5 月 31 日至 2020 年 5 月 30 日的债券利息,详见公司于 2020 年 5 月 25 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 2020 年 9 月 28 日支付“18 香江 02”自 2019 年 9 月 27 日至 2020 年 9 月 26 日的债券利息,详见公司于 2020 年 9 月 18 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 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 2020 年 6 月 10 日出具《深圳香江控股股份有限公司公司债券 2020 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“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	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	77.86	75.59	3.00
EBITDA 全部债务比	0.0567	0.0814	-30.34
利息保障倍数	2.16	2.35	-8.09

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 2020 年 12 月 31 日，公司持有土地储备总建筑面积约 589 万平方米，其中已竣工未销售建筑面积约 38 万平方米，在建工程建筑面积约 256 万平方米，未来可供发展用地建筑面积约为 295 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

2020 年公司实现房地产签约销售面积约 50.48 万平方米、签约销售金额约 53.66 亿元，上述签约销售均为住宅方面的销售，销售情况：番禺锦绣香江项目、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、南京湾项目及天津项目等都有住宅项目推售。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

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”。