

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
2018 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，2018年度公司（母公司数，下同）实现净利润 311,403,305.46 元，加母公司年初未分配利润 677,278,156.10 元，计提盈余公积 31,140,330.55 元，减 2017 年度现金分红 543,607,027.84 元，公司 2018 年底可供股东分配利润总计为 413,934,103.17 元，资本公积余额为 14,241,100.00 元，盈余公积余额为 150,742,799.69 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 0.75 元(含税)，共计分配利润 254,683,606.80 元。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润 159,250,496.37 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，以及。

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

1、整体发展情况

2018 年国内经济下行压力凸显。在金融去杠杆、中美贸易摩擦、美国加息等大背景下，国内 GDP 增速下行，消费、投资、进出口同时表现疲软。政府适时推出稳杠杆、大规模减税降费措施，并推出系列民营企业支持政策，稳就业、稳金融、稳外资、稳外贸、稳投资、稳预期等工作已见成效。

（1）房地产市场回归理性

在“房住不炒”、“因城施策”的总体定位下，2018 年政府从供需两侧进行房地产市场精准调控，

强化市场监管。随着棚改货币化等政策的逐渐淡出，房地产去库存已接近尾声，市场成交回落，房地产企业融资形势趋紧，市场预期和房企拿地均回归理性。

2018年行业规模进一步增长，但年末市场已显著降温。国家统计局数据显示，全国年内实现商品房销售金额 15.0 万亿元，同比增长 12.2%；年内实现商品房销售面积 17.2 亿 m^2 ，同比增长 1.3%，但各季度同比增速呈阶梯式下降趋势，其中第四季度增速降至-2.0%。

2018年房企拿地更为谨慎，土地市场交易增速放缓，流拍现象增加，土地平均溢价率回落。国家统计局数据显示，2018年全年房地产开发企业土地购置面积 2.91 亿平方米，增长 14.2%，较去年回落 1.6 个百分点，土地成交价款 1.61 万亿元，同比增长 18.0%，比上年回落 31.4 个百分点。

（2）家居商贸市场平稳增长

家居商贸市场保持平稳增长，但仍存隐忧。国家统计局数据显示，2018年全国居民人均可支配收入同比增长 8.7%，扣除价格因素实际增长 6.5%；社会消费品零售总额累计值同比增长 9.0%，家具类与建筑及装潢材料类商品零售额累计值则同比增长 9.0%。从时间趋势看，2018年社会消费品零售总额增幅呈现单边回落态势，同时房地产销量回落对家居消费市场的影响仍有待观察。

2、行业发展趋势

（1）房地产市场

房地产市场总体进入平稳发展区间。监管政策方面，政府“房住不炒”、“因城施策”的总基调延续，户籍人口、集体土地等基础性政策仍存在调整空间，房产税呼声渐起，房地产长效机制正在形成，市场大冷大热的基础均不牢固；金融方面，去杠杆已实质转为稳杠杆，市场流动性紧张的局面暂告一段落，按揭贷款利率也有所松动；企业经营方面，总体上房地产企业融资难局面正在缓解，多元化融资工具、融资渠道正在兴起，现金流紧张情况有所改善。

市场集中度进一步提升。2018年销售金额 TOP10 房企集中度达 26.9%，TOP50 房企集中度达 55.1%，市场集中度继续提升。大型房企依托规模扩张继续捍卫行业地位，中小型房企探索差异化竞争和产城转型实现持续发展。

产城运营进入新局面。高周转、正现金流将成为房地产企业生存与发展的基石，标准化开发运营、科学化资金管理成为房企新的核心竞争力。受制于存量规模，大型房企转型探索新的利润增长点难显成效；中小型房企开展错位竞争势在必行，在探索错位竞争和新的产业主题中，部分企业在健康、科创、文旅、教育等领域中已收到成效。

（2）家居商贸市场

业态升级。营销方面，2019年将是家居新零售赋能之年，更多家居卖场将开启新零售转型的步伐，

线上线下融合营销已成为各家卖场的一大趋势。内容体验方面，“大家居”向“大消费”转变，大型连锁家居门店向泛家居综合体进化，用高频率生活消费品和提供娱乐体验来为家居引流，家居卖场从资源整合的角色逐渐转变成平台服务商的角色。

竞争升级。随着行业内连锁家居商贸企业陆续登陆 A 股，连锁家居门店竞争进入规模、供应链、资金实力、品牌号召力等要素全方位竞争的新阶段，市场对家居商贸企业拓展、招商、运营、营销等能力提出了更高的要求。

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

	2018年	2017年		本年比上年 增减 (%)	2016年
		调整后	调整前		
总资产	21,787,303,032.04	20,178,495,507.81	18,376,655,024.54	7.97	15,980,469,053.73
营业收入	4,135,388,048.19	4,710,585,163.55	4,313,797,549.30	-12.21	5,410,029,780.16
归属于上市公司股东的净利润	508,850,460.33	833,248,410.94	816,597,980.93	-38.93	690,292,208.15
归属于上市公司股东的扣	467,105,075.57	788,702,751.34	770,331,208.15	-40.78	615,578,808.40

除非经常性损益的净利润					
归属于上市公司股东的净资产	5,084,039,832.84	7,701,160,048.69	7,662,909,842.66	-33.98	4,887,942,934.07
经营活动产生的现金流量净额	-2,941,096,588.46	444,259,527.79	570,120,450.91	-762.02	1,940,206,032.22
基本每股收益（元/股）	0.1493	0.2490	0.2441	-40.04	0.2470
稀释	0.1493	0.2490	0.2441	-40.04	0.2470

每股收益 (元/股)					
加权平均净资产收益率 (%)	9.12	11.81	11.59	减少 2.69个 百分点	13.30

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	435,701,803.19	1,040,119,298.55	1,285,284,837.41	1,374,282,109.04
归属于上市公司股东的净利润	15,285,069.59	52,863,584.40	214,240,668.98	226,461,137.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	22,597,901.20	44,087,407.83	214,942,523.08	185,477,243.46
经营活动产生的现金流量净额	-184,465,958.21	-2,054,618,176.00	215,115,428.14	-904,881,710.40

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

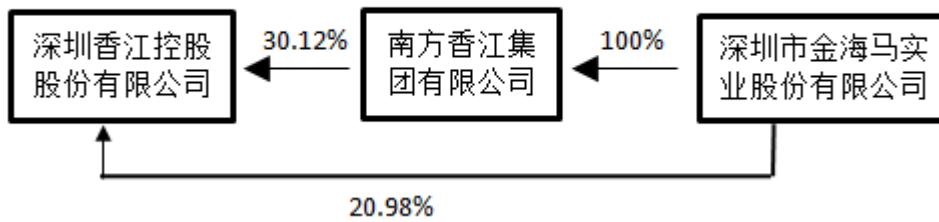
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）						77,841	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						76,037	
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	154,271,057	1,023,996,828	30.12	260,552,763	质 押	544,000,000	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	20.98	113,819,097	质 押	598,500,000	境 内 非 国 有 法 人
金鹰基金—工商 银行—万向信托 —星辰 34 号事务 管理类单一资金 信托	0	118,090,433	3.47	0	未 知	0	未 知
金元顺安基金— 兴业银行—上海 爱建信托—爱建 信托欣欣 2 号定 向增发事务管理 类单一资金信托	0	118,090,400	3.47	0	未 知	0	未 知
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
杭州东方邦信赤 和股权投资基金 合伙企业（有限	-6,268,000	64,083,700	1.89	0	未 知	0	未 知

合伙)							
杭州炬元彤康投资合伙企业(有限合伙)	0	63,067,800	1.86	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	未知	0	境内非国有法人
香江集团有限公司	0	40,201,005	1.18	0	未知	0	境内非国有法人
创金合信基金—招商银行—厦门信托—厦门信托—鹭岛创富泓谟1701号资管计划投资单一资金信托	-30,885,800	30,885,800	0.91	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。杭州东方邦信赤和股权投资基金合伙企业(有限合伙)、杭州炬元彤康投资合伙企业(有限合伙)以及上海泓谟资产管理有限公司—泓谟8号定增私募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						

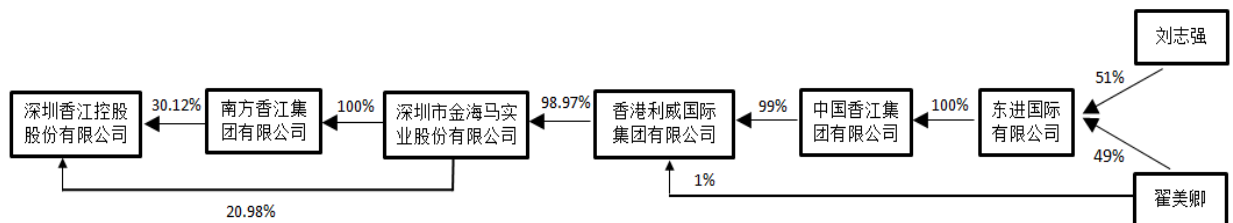
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	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	上海证券交易所

行 2018 年 公 司 债 券 (第 一 期)							期 利 息 随 本 金 的 兑 付 一 起 支 付	
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

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司于 2018 年 12 月 10 日支付“13 香江债”自 2017 年 12 月 10 日至 2018 年 12 月 9 日的债券利息, 详见公司于 2018 年 12 月 1 日在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn/>)披露的相关公告。

“13 香江债”报告期内未到兑付日, “18 香江 01”及“18 香江 02”报告期内未到付息日或兑付日。

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)及 2018 年公司债券(第二期)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 2018 年 6 月 8 日出具《深圳香江控股股份有限公司公司债券 2018 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”和“18 香江 01”的债项信用等级为 AA。联合评级于 2018 年 9 月 10 日出具《深圳香江控股股份有限公司公司债券 2018 年公司债券(第二期)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“18 香江 02”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	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	75	60	26.21
EBITDA 全部债务比	0.07	0.13	-42.99
利息保障倍数	2.54	5.21	-51.13

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 2018 年 12 月 31 日，公司持有土地储备总建筑面积约 716.29 万平方米，其中已竣工未销售建筑面积约 75.94 万平方米，在建工程建筑面积约 169.45 万平方米，未来可供发展用地建筑面积约为 470.9 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

2018 年公司实现房地产签约销售面积约 35.24 万平方米、签约销售金额约 32.53 亿元。其中商贸物流基地商品房销售情况：2018 年共计实现签约销售面积约 0.68 万平方米、签约销售金额约 1.10 亿元；住宅方面销售情况：2018 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 34.56 万平方米、签约销售金额约 31.43 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

本公司从编制 2018 年度财务报表起执行财政部于 2018 年 6 月 15 日颁布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号,以下简称“财会 15 号文件”)。财会 15 号文件对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订,新增了“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”、“研发费用”行项目,修订了“其他应收款”、“固定资产”、“在建工程”、“其他应付款”、“长期应付款”、“管理费用”行项目的列报内容,减少了“应收票据”、“应收账款”、“应收股利”、“应收利息”、“固定资产清理”、“工程物资”、“应付票据”、“应付账款”、“应付利息”、“应付股利”及“专项应付款”行项目,在“财务费用”项目下增加“其中:利息费用”和“利息收入”行项目进行列报,调整了利润表部分项目的列报位置。对于上述列报项目的变更,本集团采用追溯调整法进行会计处理,并对上年比较数据进行了追溯调整。

本次会计政策变更仅对财务报表项目列示产生影响,对公司以前年度及 2018 年损益、总资产、净资产和净利润不产生影响。

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(七)“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(六)“合并