

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
2017 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，2017年度公司（母公司数，下同）实现净利润 546,371,797.06 元，加母公司年初未分配利润 559,406,195.39 元，计提盈余公积 54,637,179.71 元，减 2016 年度现金分红 373,862,656.64 元，公司 2017 年底可供股东分配利润总计为 677,278,156.10 元，资本公积余额为 2,481,883,744.17 元，盈余公积余额为 135,727,039.06 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 1.60 元(含税)，共计分配利润 543,892,387.84 元。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润 133,385,768.26 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
姓名	舒剑刚
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
电话	020-34821006
电子信箱	hkhc@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

公司是专业从事商贸流通运营为主的综合性集团。公司积极推进战略转型,一方面经过 2015 年、2016 年两次重大资产重组及配套融资,不断提升在商贸物流产业的布局,增强公司在商贸运营业务的综合实力,促进公司向商贸物流产业转型;另一方面 2017 年推进第三次重大资产重组,将增加公司的土地储备,为公司的可持续发展提供有效保障。

（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商贸流通运营为主,其他类项目开发业务为辅。

1、 商贸流通运营

商贸物流运营业务主要经营商贸物流市场的开发及运营管理。公司的商贸物流运营业务的主要产品为专业市场。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。

2、 项目开发

公司项目开发的主要产品为各类商品住宅,公司涉足地产领域以来,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项目。同时,公司逐步实现了从住宅延伸到城市综合体开发——先后打造珠海横琴·金融传媒中心和南沙香江国际金融中心自贸区综合体项目。2017 年推进第三次重大资产重组,收购天津三公司 65%股权,将增加公司的土地储备,为公司的可持续发展提供有效保障。

（三）行业情况说明

1、 整体发展情况

2017 年是商业“重返线下”元年。线下商业的流量入口、综合体验价值重新得到市场和资本重视,用人工智能、物联网、大数据等新技术升级改造线下消费场景成为新趋势,市场出现零售商业智能化、批发商业体验化、线上线下市场深度融合的新特征。

2017 年也是我国房地产“长效机制”元年。政策方面,在“房住不炒”总体定位下,全国各地因城施策,从抑制炒房、增加土地、鼓励租房、改革产权等角度陆续落地实践房地产长效机制,国家层面房地产税立法也如箭在弦,长效机制轮廓逐渐清晰,成效逐步显现;金融方面,国家大力防范、化解金融风险,推动实体经济去杠杆,广义货币 M2 增速有所回落,各地房贷实际利率有所回升,资金面宽松的局面暂告一段落。

2、 行业发展趋势

(1) 房地产行业并购重组加剧，集中度继续提高。行业的进入门槛提高，规模化、集团化和品牌化将成为主要企业的发展方向，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场。中小房企资金量和资金成本不占优势，在自持、租赁等新政策下，获取土地的难度进一步增加，采取精细运营、错位竞争策略势在必行，必须有差异化的产城主题，同时提高资金使用和开发运营效率。

(2) 消费升级驱动商业形态升级。通过线上线下深度融合重构消费场景，线下商业运营效率得以提升，客户体验感更好。家居商业从单品类走向全品类，门店从家居消费场景走向家庭消费场景，体验感、便捷性、文化氛围将得到提升。商贸物流业基础设施条件大幅改善，商品流转链条缩短、效率提高，供应链整体解决方案能力将成为线下商贸城在竞争中能否胜出的关键。

(3) 产城运营模式不断创新。一是投融资模式持续进化，房地产企业目前并不局限于银行借款、股权及债权融资等传统获取资金的渠道，也逐渐发展私募基金、资产证券化等新渠道；二是运营模式占比提升，房地产企业正从开发、建设、销售获取利润的传统运营模式转向开发和运营并举的新模式，可以通过合作开发的模式，主要利用自身品牌和建设管理能力的输出获取收益，同时租赁收入、存量物业运营收入成为重要营收来源。三是业务升级，部分企业对自身业务也开始实行转型，从单纯的开发商转变为综合社区服务提供商，利用互联网概念，为住户提供综合的社区服务。

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

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	18,376,655,024.54	15,980,469,053.73	14.99	18,218,468,086.17
营业收入	4,313,797,549.30	5,410,029,780.16	-20.26	4,233,370,550.81
归属于上市公司股东的净利润	816,597,980.93	690,292,208.15	18.30	428,666,325.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	770,331,208.15	615,578,808.40	25.14	238,707,253.37
归属于上市公司股东的净资产	7,662,909,842.66	4,887,942,934.07	56.77	5,017,725,235.99
经营活动产生的现金流量净额	570,120,450.91	1,940,206,032.22	-70.62	-62,915,138.77
基本每股收益 (元/股)	0.2441	0.2470	-1.17	0.1801
稀释每股收益	0.2441	0.2470	-1.17	0.1800

(元/股)				
加权平均净资产收益率(%)	11.59	13.30	减少1.71个百分点	11.20

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	538,082,404.48	1,541,809,922.21	604,352,142.30	1,629,553,080.31
归属于上市公司股东的净利润	106,391,260.57	224,007,542.66	122,801,035.87	363,398,141.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	97,598,814.03	216,933,200.93	114,607,009.65	341,192,183.54
经营活动产生的现金流量净额	378,946,635.26	192,291,094.35	-91,900,459.26	90,783,180.56

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

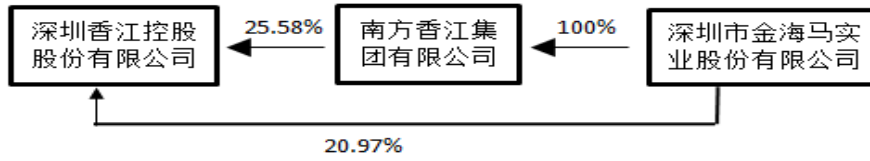
单位：股

截止报告期末普通股股东总数(户)		85,592					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)		87,684					
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		869,725,771	25.58	260,552,763	质押	685,500,000	境内 非国 有法 人
深圳市金海马实业股份有限公司		713,261,476	20.97	713,261,476	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		118,090,433	3.47	118,090,433	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		118,090,400	3.47	118,090,400	未知	0	未知
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		88,567,800	2.6	88,567,800	未知	0	未知
杭州东方邦信赤和股权 投资基金合伙企业（有 有限合伙）		70,351,700	2.07	70,351,700	未知	0	未知
杭州炬元彤康投资合伙 企业（有限合伙）		63,067,800	1.85	63,067,800	未知	0	未知
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		61,771,600	1.82	61,771,600	未知	0	未知
上海泓谟资产管理有限 公司—泓谟8号定增私 募投资基金		61,718,500	1.81	61,718,500	未知	0	未知
安信基金—工商银行— 安信基金共赢6号资产 管理计划		46,148,191	1.36	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—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						

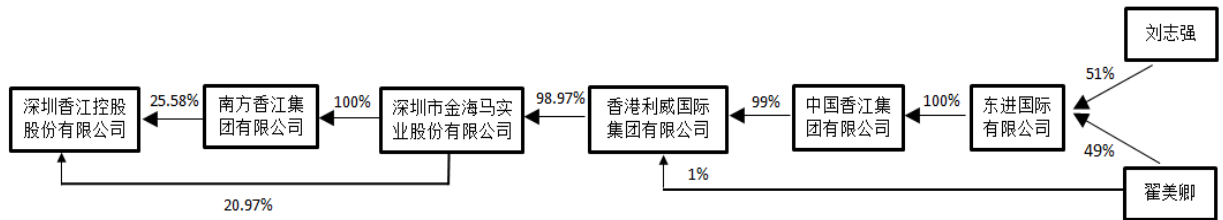
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

公司于2017年12月11日支付“13香江债”自2016年12月10日至2017年12月9日的债券利息,详见公司于2017年12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 2017 年 12 月 11 日支付“13 香江债”自 2017 年 11 月 3 日至 2017 年 11 月 9 日债券回售登记期选择回售的债券回售款项，详见公司于 2017 年 12 月 5 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 年公司债券进行一次定期跟踪评级，并在本次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 2017 年 6 月 1 日出具《深圳香江控股股份有限公司公司债券 2017 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”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	2017 年	2016 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	56	67	-16.25
EBITDA 全部债务比	0.14	0.12	23.16
利息保障倍数	5.58	3.36	65.97

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 2017 年 12 月 31 日，公司持有土地储备总建筑面积约 452 万平方米，其中已竣工未销售建筑面积约 60 万平方米，在建工程建筑面积约 97 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

2017年公司实现房地产签约销售面积约32.11万平方米、签约销售金额约27.45亿元。其中商贸物流基地商品房销售情况：2017年共计实现签约销售面积约4.31万平方米、签约销售金额约4.94亿元；住宅方面销售情况：2017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27.80万平方米、签约销售金额约22.51亿元。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

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“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“合并范围的变更”。