

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**  
**2021 年年度报告摘要**

## 第一节 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 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站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性、准确性、完整性，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 董事会决议通过的本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，2021 年度公司（母公司数，下同）实现净利润 30,177,090.46 元，加母公司年初未分配利润 397,508,120.86 元，计提盈余公积 3,017,709.05 元，减 2020 年度现金分红 100,251,310.97 元，公司 2021 年底可供股东分配利润总计为 324,416,191.30 元，资本公积余额为 2,094,973,692.49 元，盈余公积余额为 205,395,424.28 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 0.4 元(含税)，共计分配利润 130,737,524.88 元。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润 193,678,666.42 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。

## 第二节 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

2021年，在“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期”的政策背景下，房地产金融管控方面，实施审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度，维护住房消费者合法权益，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产市场健康发展和良性循环。

2021年全年商品房销售面积17.94亿平，同比增速1.9%，销售金额18.19万亿元，同比增速4.8%。上半年商品房销售延续2020年下半年的繁荣景象，销售额和销售面积持续增长，6月后新房市场销售断崖式下跌，8月开始销售面积和销售额增速呈负增长，并维持至年底。

2021年全年新开工面积19.89亿平，同比下降11.4%，是2016年以来最大跌幅。2021年房地产企业整体拿地力度放缓，全年土地成交价款1.78万亿元，同比增长2.8%，购置土地面积2.16亿平，同比下降15.5%。

随着外部融资环境收缩和行业政策的收紧，房地产企业普遍面临不同程度的压力，房企全年销售前高后低，下半年销售延续下行；新开工走弱，开发投资持续回落；拿地力度放缓，下半年土地市场快速冷却。

### （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。

## 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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	29,641,483,197.63	25,623,925,893.49	15.68	23,243,067,894.01
归属于上市公司股东的净资产	7,286,106,884.23	5,316,511,066.49	37.05	5,333,992,345.96
营业收入	5,704,314,008.18	4,982,150,889.31	14.50	4,927,455,544.32

归属于上市公司股东的净利润	187,665,903.89	281,649,123.23	-33.37	454,798,652.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	130,456,900.22	265,247,557.88	-50.82	361,286,093.48
经营活动产生的现金流量净额	490,883,429.90	597,328,920.56	-17.82	3,280,495,757.33
加权平均净资产收益率(%)	2.54	5.26	减少2.72个百分点	8.64
基本每股收益(元/股)	0.0562	0.0831	-32.37	0.1338
稀释每股收益(元/股)	0.0562	0.0831	-32.37	0.1338

### 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	960,723,672.22	871,212,449.70	1,729,569,748.14	2,142,808,138.12
归属于上市公司股东的净利润	24,614,942.99	16,705,992.26	177,581,954.17	-31,236,985.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	21,607,539.59	-3,687,093.02	145,064,134.05	-35,180,193.48
经营活动产生的现金流量净额	-634,134,038.21	-168,733,175.77	275,357,780.53	1,018,392,863.35

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 4 股东情况

### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

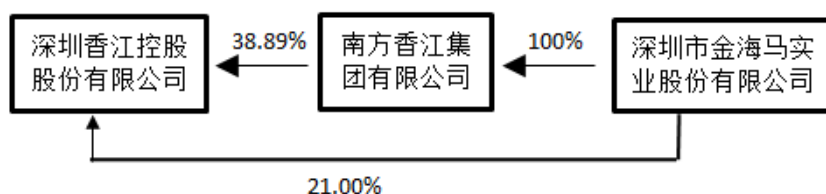
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)		65,125					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)		58,581					
截至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	质押、标记或冻结情 况		股东 性质
					股份 状态	数量	

				售条件的股份数量			
南方香江集团有限公司	0	1,320,619,361	38.89	0	质押	560,000,000	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	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
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
贺洁	3,000,000	24,946,908	0.73	0	未知	0	未知
朱雪松	823,226	17,934,660	0.53	0	未知	0	未知
杨道建	796,850	16,183,429	0.48	0	未知	0	未知
李云华	3,046,798	15,271,435	0.45	0	未知	0	未知
香港中央结算有限公司	-3,291,833	10,666,994	0.31	0	未知	0	未知
林春葵	-1,000,000	10,500,000	0.31	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						

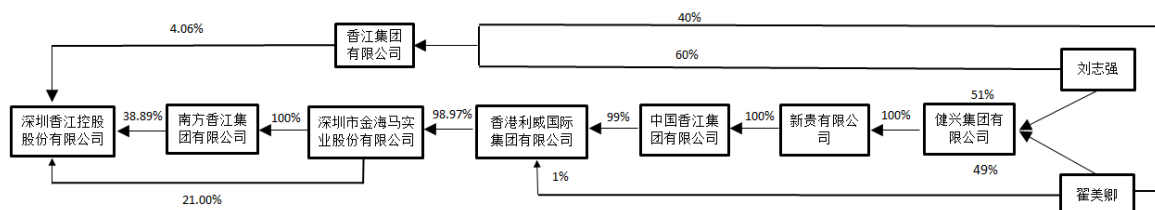
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率 (%)
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	2022 年 3 月 9 日	150,000,000	7.90
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	2022 年 9 月 27 日	150,000,000	7.90
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	2023 年 5 月 31 日	100,000,000	8.10

#### 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
18 香江 01	公司于 2021 年 3 月 9 日支付“18 香江 01”自 2020 年 3 月 9 日至 2021 年 3 月 8 日的债券利息
18 香江 02	公司于 2021 年 9 月 27 日支付“18 香江 02”自 2020 年 9 月 27 日至 2021 年 9 月 26 日的债券利息
19 香江 01	公司于 2021 年 4 月 26 日披露了债券回售实施公告，回售登记结果为 0 元，公司于 2021 年 5 月 31 日支付“19 香江 01”自 2020 年 5 月 31 日至 2021 年 5 月 30 日的债券利息

#### 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

#### 5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	74.35	77.86	-4.51
扣除非经常性损益后净利润	130,456,900.22	265,247,557.88	-50.82
EBITDA 全部债务比	0.0539	0.0567	-4.94
利息保障倍数	1.35	2.16	-37.50

### 第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

#### 1、土地储备情况

截至 2021 年 12 月 31 日，公司持有土地储备总建筑面积约 593 万平方米，其中已竣工未销售建筑面积约 119 万平方米，在建工程建筑面积约 206 万平方米，未来可供发展用地建筑面积约为 268 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

2021 年公司实现房地产签约销售面积约 31.17 万平方米、签约销售金额约 37.09 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 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用