

深圳香江控股股份有限公司

2016 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，2016 年度公司（母公司数，下同）实现净利润 599,566,043.84 元，加母公司年初未分配利润 163,315,937.41 元，计提盈余公积 59,956,604.38 元，减 2015 年度现金分红 143,519,181.48 元，公司 2016 年底可供股东分配利润总计为 559,406,195.39 元，资本公积余额为 779,654,485.92 元，盈余公积余额为 81,089,859.35 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 1.10 元(含税)，共计分配利润 374,073,856.64 元。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润 185,332,338.75 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	shujiangang@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物流运营为主的综合性集团。经过 2015 年、2016 年两次资产重组及配套融资，公司积极推进战略转型，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。

（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物流运营为主，其他类项目开发业务为辅。

1、 商贸物流运营

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。

（三）行业情况说明

1、 整体发展情况

2016 年，我国房地产市场快速升温，商品房销量、房价涨幅等多项指标均创历史新高。一方

面房地产销售快速增长，房地产开发投资止跌回升，地王频现，房价的过快上涨从一线向部分二线以及周边城市蔓延；另一方面居民个人杠杆借贷买房快速攀升，国家调控政策由年初的“趋松”逐步走向“从严”。

2、行业发展趋势

我国房地产市场的长期发展本质来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然整体向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和，行业发展逐渐趋于理性。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高，行业的运营模式也在不断的创新。（1）行业市场供需矛盾将日益缓和，行业利润空间将逐步回归理性。（2）房地产行业并购重组加剧，集中度将进一步提高。（3）持续快速的城镇化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产市场的发展。（4）房地产投融资模式持续进化，行业运营模式不断创新。

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

	2016年	2015年		本年比上年 增减(%)	2014年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	15,980,469,053.73	18,218,468,086.17	17,232,510,773.46	-12.28	2,346,489,545.80	15,121,256,532.57
营业收入	5,410,029,780.16	4,233,370,550.81	4,211,653,866.98	27.79	5,660,600,550.62	5,449,197,990.37
归属于上市公司股东的净利润	690,292,208.15	428,666,325.05	389,717,521.48	61.03	397,692,380.34	362,400,413.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	615,578,808.40	238,707,253.37	242,874,847.13	157.88	265,715,101.79	265,715,101.79
归属于上市公司股东的净资产	4,887,942,934.07	5,017,725,235.99	4,415,683,284.08	-2.59	2,639,910,058.06	2,053,185,944.17
经营活动产生的现金流量净额	1,940,206,032.22	-62,915,138.77	-153,402,434.34	不适用	-996,362,216.40	-696,580,843.97
基本每股收益(元/股)	0.2470	0.1801	0.3285	37.15	0.5180	0.3104
稀释每股收益(元/股)	0.2470	0.1800	0.3285	37.22	0.5180	0.3104
加权平均净资产收益率(%)	13.30	11.20	12.05	增加2.10个百分点	15.95	18.06

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	730,844,783.99	1,195,274,225.80	1,544,760,730.48	1,939,150,039.88
归属于上市公司股东的净利润	116,122,516.56	153,057,359.49	244,936,650.95	176,175,681.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	85,363,018.22	131,135,537.86	240,458,279.16	158,621,973.16
经营活动产生的现金流量净额	554,978,390.85	150,096,303.42	1,031,975,632.50	203,155,705.46

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

本年度发生同一控制下企业合并，按企业会计准则进行调整。

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

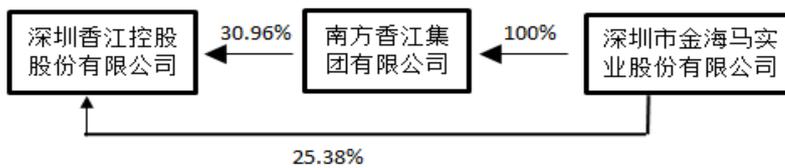
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）		64,471					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		67,715					
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	30.96	260,552,763	质押	100,500,000	境内 非国 有法 人
深圳市金海马实 业股份有限公司		713,261,476	25.39	713,261,476	质押	598,500,000	境内 非国 有法 人
杨廷栋		69,700,200	2.48	0	未知		未知
安信基金—工商 银行—安信基金 共赢 6 号资产管 理计划		67,275,600	2.39	0	未知		未知
申万菱信基金—		62,292,347	2.22	0	未知		未知

工商银行—华融国际信托—盛世景定增基金权益投资集合资金信托计划							
南京誉信投资中心（有限合伙）		48,747,908	1.74	0	未知		未知
申万菱信基金—光大银行—陕西省国际信托—陕国投·创增1号定向投资集合资金信托计划		43,039,854	1.53	0	未知		未知
香江集团有限公司		40,201,005	1.43	40,201,005	未知		未知
全国社保基金五零一组合		39,982,093	1.42	0	未知		未知
邢俊娜		30,600,000	1.09	0	未知		未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十大无限售条件股东的关联关系，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						

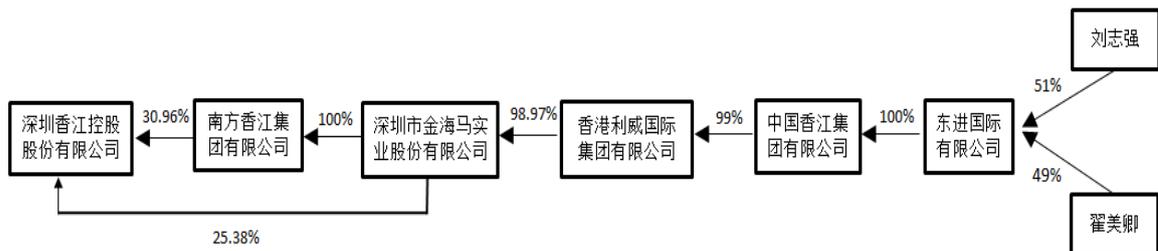
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



5 公司债券情况

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	700,000,000	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2016年12月12日支付“13香江债”自2015年12月10日至2016年12月9日的债券利息,详见公司于2016年12月3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2016年6月3日出具《深圳香江控股股份有限公司2013年公司债券2016年跟踪评级报告》的定期跟踪评级,公司主体长期信用等级由AA-上调为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。公司主体长期信用等级的上调,说明公司资本实力进一步增强,投资者的收益得到进一步的保证。

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	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	0.67	0.7	-4.46
EBITDA 全部债务比	0.12	0.07	56.23
利息保障倍数	3.36	1.81	85.89

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 2016 年 12 月 31 日，公司持有土地储备总建筑面积约 413.4 万平方米，其中已竣工未销售建筑面积约 76.4 万平方米，在建工程建筑面积约 116 万平方米，未来可供发展用地建筑面积约为 221 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

2016 年公司实现房地产签约销售面积约 30.08 万平方米、签约销售金额约 34.94 亿元。其中商贸物流基地商品房销售情况：2016 年共计实现签约销售面积约 10.79 万平方米、签约销售金额约 9.55 亿元；住宅方面销售情况：2016 年番禺锦江、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、成都香江紫钻及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 19.29 万平方米、签约销售金额约 25.39 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(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)“合并范围的变更”。