

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 2015 年年度报告摘要

### 一 重要提示

- 1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 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。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 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。
- 1.5 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
电话	020-34821006
传真	020-34821008
电子信箱	shujiangang@hkhc.com.cn

1.6 经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2015 年度公司（母公司数，下同）实现净利润 211,332,549.72 元，加母公司年初未分配利润 152,826,717.65 元，扣除同一控制下合并的利润 95,250,686.90 元，计提盈余公积 21,133,254.97 元，减 2014 年度现金分红 84,459,388.09 元，公司 2015 年底可供股东分配利润总计为 163,315,937.41 元，资本公积余额为 2,050,066,134.00 元，盈余公积余额为 21,133,254.97 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，董事会提出以截止 2015 年 12 月 31 日公司 1,596,457,572 股总股本为基数，每 10 股向全体股东派发现金红利人民币 0.90 元(含税)，共计分配利润 143,681,181.48 元。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润 19,634,755.93 元，全部结转以后年度分配。同时，董事会提出以资本公积金转增股本，即以 2015 年 12 月 31 日的公司总股本 1,596,457,572 股为基数，向全体股东每 10 股转增 5 股，转增后公司总股本增至 2,394,686,358 股。

## 二 报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司的主营业务以住宅类房地产开发销售业务为主，商贸物流地产开发销售及运营业务为辅。公司住宅地产开发业务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，并坚持以国际生态人居引领者的姿态，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。2015 年，公司逐步实现了从住宅延伸到城市综合体开发——先后打造横琴·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。公司商贸物流地产开发业务主要经营商贸物流市场的开发及运营管理。报告期内，公司商贸地产开发的销售收入占商贸开发总收入的较大份额。公司的商贸物流地产开发业务的主要产品为专业市场，包括销售型物业和持有型物业两部分。其中，销售型物业供对外出售，主要包括集中式商铺、沿街商铺、配套写字楼、酒店及酒店式公寓等；持有型物业供自持运营或对外租赁，主要是专业市场。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。以华南区域为依托，公司已建立起覆盖华东、华北、华南、华中、西南，五大区域核心城市的网点布局，并进一步绘出全国密布发展的家居商贸发展宏伟蓝图，而且已与众多国内外知名家居品牌建立了战略合作伙伴关系，公司已经在家居类商品流通行业中建立了良好的声誉及营运网络。报告期内，国内房地产行业投资增速下降，整体行业处于去库存周期，除一线城市以外，二三线城市的房地产销量和价格同时受到一定压力。

### 三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年		本年比上年增减 (%)	2013年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	17,232,510,773.46	15,121,256,532.57	13,773,840,939.92	13.96	14,904,727,702.90	13,310,120,921.41
营业收入	4,211,653,866.98	5,449,197,990.37	4,407,408,455.54	-22.71	3,964,967,141.14	2,919,744,791.63
归属于上市公司股东的净利润	389,717,521.48	362,400,413.58	256,183,335.42	7.54	261,085,455.28	192,433,192.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	242,874,847.13	265,715,101.79	265,715,101.79	-8.6	166,585,429.09	166,585,429.09
归属于上市公司股东的净资产	4,415,683,284.08	2,053,185,944.17	1,808,584,306.51	115.06	1,761,382,169.25	1,613,711,227.33
经营活动产生的现金流量净额	-153,402,434.34	-696,580,843.97	-369,458,469.43		-335,257,503.52	-452,795,264.64
期末总股本	1,596,457,572.00	767,812,619.00	767,812,619.00	107.92	767,812,619.00	767,812,619.00
基本每股收益(元/股)	0.3285	0.3104	0.334	5.8312	0.34	0.25
稀释每股收益(元/股)	0.3285	0.3104		5.8312		
加权平均净资产收益率(%)	12.05	18.06	14.97	减少5.87个百分点	15.45	12.57

### 四 2015年分季度的主要财务指标

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	1,067,298,821.27	1,265,830,154.75	724,515,691.10	1,154,009,199.86
归属于上市公司股东的净利润	107,060,732.06	152,304,660.93	89,236,853.53	41,115,274.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	54,715,662.24	97,672,763.93	55,963,311.77	34,523,109.19
经营活动产生的现金流量净额	269,336,355.78	-445,793,533.31	-308,441,817.66	331,496,560.85

## 五 股本及股东情况

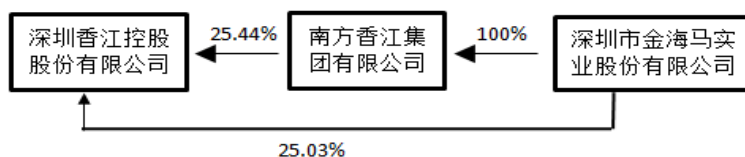
### 5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

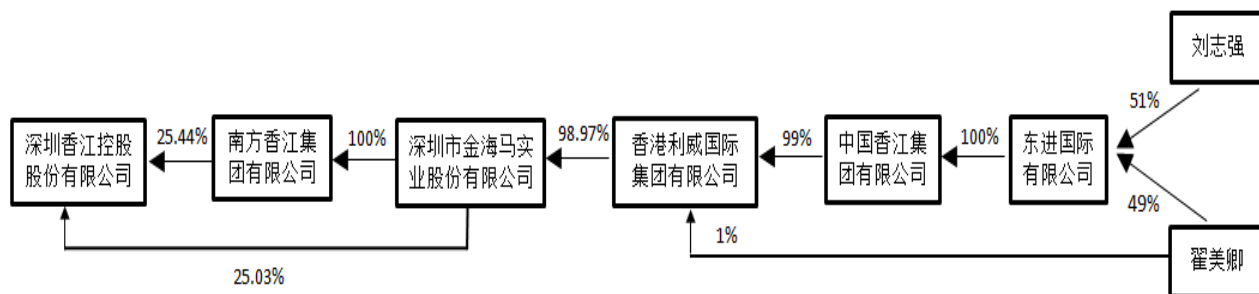
截止报告期末普通股股东总数（户）					54,884		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					52,516		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告 期内 增减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限售 条件的股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
南方香江集团有 限公司		406,115,339	25.44	406,115,339	质押	385,500,000	境内 非国 有法 人
深圳市金海马实 业股份有限公司		399,628,253	25.03	399,628,253	质押	27,000,000	境内 非国 有法 人
申万菱信资产— 招商银行—华润 深国投信托—瑞 华定增对冲基金 2号集合资金信 托计划		66,445,100	4.16	66,445,100	未知		未知
杨廷栋		46,511,600	2.91	46,511,600	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		44,850,400	2.81	44,850,400	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		42,026,569	2.63	42,026,569	未知		未知
申万菱信基金— 工商银行—华融 国际信托—盛世 景定增基金权益		41,528,231	2.60	41,528,231	未知		未知

投资集合资金信托计划						
全国社保基金五零一组合		28,239,157	1.77	28,239,157	未知	未知
泰康人寿保险股份有限公司一分红一个人分红—019L—FH002 沪		27,781,469	1.74		未知	未知
诺安基金—工商银行—沈丽萍		20,930,200	1.31	20,930,200	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					

## 5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



## 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 六 管理层讨论与分析

报告期内总体经营情况：1、土地储备情况截至 2015 年 12 月 31 日，公司持有土地储备总建筑面积约 548 万平方米，其中已竣工未销售建筑面积约 95 万平方米，在建工程建筑面积约 159 万平方米，未来可供发展用地建筑面积约为 294 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  
2015年公司结算面积约30.70万平方米、结算收入约29.02亿元。同时2015年公司实现房地产签约销售面积约32.94万平方米、签约销售金额约31.33亿元。其中商贸物流基地商品房销售情况：2015年共计实现签约销售面积约9.72万平方米、签约销售金额约9.20亿元；住宅方面销售情况：2015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23.22万平方米、签约销售金额约22.13亿元。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。

2015年管理工作回顾：行业调整期，夯实基础是公司稳健发展的关键，2015年专业管理提升方面也取得了一定的突破：

1、设计管理工作完成常规设计任务的同时，2015年在设计前置、设计单位管理、限额设计，标准化建设等方面有了较大提升。为全力贯彻公司设计前置的开发战略，加强设计条件预沟通机制建设，提前完成从方案到基础施工图设计工作，为项目迅速开发、快速周转创造前提条件。加强设计合作单位的拓展与考评，充实了设计单位资源，推动设计质量持续提升。严格执行限额设计标准，反复论证和优化，有效控制建造成本。结合公司加快向商贸物流产品开发商与运营商转型的战略，加强了商贸类新产品设计的基础方案与标准化设计研究，在商贸物流建筑产品、景观设计、室内设计、智能化等方面形成了一系列技术标准，为长沙项目持续开发提供了坚实的技术保障。

2、成本管理工作进一步明确总部及项目成本管理各部门、各岗位职责，理顺工作汇报及沟通机制；完善和细化目标成本科目，降低目标成本偏差率；加强了对历史组团的成本梳理工作，定期对新建组团成本执行情况进行对比分析；对成本控制影响较大的关键工程，实行结算复核机制，提高了工程造价审核的准确性，确保了公司利益。

3、招标采购工作通过自荐、网络报名、个人推荐、项目推荐等多种方式推进和落实资源库建设，大力发展战略合作伙伴，并对资源单位严格把控，全面审查，降低招标风险；招标启动环节，打破传统的招标启动模式，加强沟通机制建设，新增招标启动会，对图纸、招标范围、材料品牌等方面进行全面梳理，提高了招标效率和招标质量。

4、物业管理工作当土地红利不再，房地产之间的竞争重新转回产品和服务本身，利用互联网打破传统模式，开拓物业管理的电子信息时代是未来物业管理行业发展的一大趋势，实施互联网物业服务模式，不仅可以降低现有物业公司的运行成本，减员增效，还可以利用电子平台开拓其他增值服务，发展周边服务项目，增加物业公司的额外收入，适当的提高利润。2015年物业总部已着手互联网平台的搭建工作。

## 七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

7.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

7.3 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用