

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**  
**2023 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，2023 年度公司（母公司数，下同）实现净利润 810,921,030.71 元，加母公司年初未分配利润 767,137,295.53 元，计提盈余公积 81,092,103.07 元，减 2022 年度现金分红 392,212,574.64 元，加其他 2,046,845.20 元，公司 2023 年底可供股东分配利润总计为 1,106,800,493.73 元，资本公积余额为 1,514,882,622.59 元，盈余公积余额为 383,116,961.27 元。

为使股东分享公司多年来持续发展的累积经营成果，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 1.6 元（含税），共计分配利润 522,950,099.52 元。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润 583,850,394.21 元，全部结转以后年度分配。

如在本预案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	广州市番禺区番禺大道锦

	会所香江控股办公楼	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

### 1、商业服务行业

随着经济的稳定增长和人民生活水平的提高，消费者对于家居建材产品的需求逐渐增加，为商贸家居运营行业带来了巨大的市场机遇。

2023年，商贸家居运营企业积极把握消费者的个性化需求，推出更加多样化和创新的产品，加大创新力度。他们关注家具行业注重设计、品质和功能的提升，推出与消费者生活方式相契合的家具产品。同时，家居饰品、家纺用品等细分领域也在不断推陈出新，满足人们对于美观性和实用性的追求。

总的来说，2023年商贸家居运营行业在 market 需求的推动下取得了快速发展。企业通过创新、线上拓展和品牌建设，不断提升自身的竞争力，满足消费者对于家居产品的追求。随着消费者生活水平的提高和消费观念的改变，商贸家居运营行业将继续面临挑战和机遇，需要不断创新和适应市场变化，保持持续健康发展。

### 2、房地产行业

2023年，在房地产被重申为“国民经济支柱产业”，“保交楼、保民生、保稳定”的政策背景下，刚性需求和改善性需求得到了更有力的政策支持。从市场需求的角度来看，改善性产品的需求在2023年呈现出上升的趋势；从区域发展的角度来看，核心城市的房地产成交比重在2023年有所上升。2023年房地产行业在政策、市场需求和区域发展等方面都呈现出积极的变化和发展趋势。然而，行业仍然需要保持警惕，积极应对各种风险和挑战，以实现持续稳定的发展。

2023年，房地产行业迎来了政策性回暖，监管部门陆续出台利好政策推动房地产市场健康平稳发展，从2022年的“金融16条”、“三支箭”等政策相继落地，上市房企和涉房上市公司再融资通道重新打开，全国各地因城施策，通过降低首付比例、降低房贷利率、提高公积金贷款额度等工具修复购房者信心，政策效果逐步呈现。

房企在资金压力下再投资拓展更谨慎，资金需优先保持现金流和债务兑付避免违约，投资拿地难度较大；销售持续下行，在面对未来销售不确定性的情况下需谨慎投资，聚焦于核心城市核心资产，降低经营风险。

#### （一）报告期内公司所从事的主要业务

公司以城市发展配套运营商为定位，致力于满足人们对美好居家生活的向往。在产业上，公司一方面通过综合家居体验中心经营、商业项目的开发与运营，不断延伸发展，现已成为国内领先的商业及家居连锁卖场运营商，与知名企业及行业头部企业携手打造高端商住中心项目；另一方面，公司立足于城市发展配套运营商，从开发城市精品住宅项目，到聚焦粤港澳大湾区开发高端精品住宅，不断创新优化，积极推进战略转型升级。

#### （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商贸流通运营为主同时发展城市发展配套建设业务。

##### 1、商贸流通运营

商贸物流及商业运营板块主要包括经营商贸物业及综合家居运营管理。公司在全国多个省市经营的商贸及家居综合体项目面积近两百万平方米，构建了商业运营一站式协作平台；首创“专

业化家居卖场连锁”模式，连锁卖场遍布华南、华中、华东、华北、西南、东北等区域，与国内逾6000家知名品牌战略合作。

在新的挑战与机遇下，公司积极调整业务布局，对家居卖场进行品类优化和丰富，由原来纯家居建材模式，引入智能定制、新能源汽车、智能电器、装饰设计、生活服务等多元化业态。致力打造商业生态链条外延，构建场域营销新闭环。具体举措包括：

(1) 打造品牌家居工厂展厅工厂直销模式，提升C端价格竞争力；

(2) 打造展会+贸易双向联动模式，提升B端竞争力；通过展会模式帮助工厂拓展链接更多精准经销商，为入驻综合家居体验店的生产厂家实现业务快速增长；

(3) 打造新媒体获客矩阵+线上销售流量倍增模式；通过搭建抖音、小红书、朋友圈、快手等新媒体矩阵+线上销售多渠道精准引流，与公司线下实体店体验完美结合，促进流量转化成交，实现销量倍增。

## 2、城市发展配套建设业务

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、苏州等超大型高端精品住宅项目，并逐步深耕产城运营发展领域，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运营，打造高端商务主体，推动城市发展。

## 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

	2023年	2022年	本年比上年 增减(%)	2021年
总资产	20,147,723,655.37	24,372,283,671.68	-17.33	29,641,483,197.63
归属于上市公司股东的净资产	6,318,253,387.18	6,641,672,755.82	-4.87	7,286,106,884.23
营业收入	3,299,612,694.30	6,054,746,302.35	-45.50	5,704,314,008.18
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	3,299,612,694.30	6,054,746,302.35	-45.50	5,704,314,008.18
归属于上市公司股东的净利润	69,487,393.56	243,413,748.91	-71.45	187,665,903.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-109,504,201.42	96,669,589.05	-213.28	130,456,900.22
经营活动产生的现金流量净额	1,063,423,461.68	341,150,661.76	211.72	490,883,429.90
加权平均净资产收益率(%)	1.08	3.46	减少2.38个百分点	2.54

)				
基本每股收益 (元/股)	0.0213	0.0745	-71.41	0.0562
稀释每股收益 (元/股)	0.0213	0.0745	-71.41	0.0562

### 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	1,191,593,152.45	568,007,145.49	726,733,186.49	813,279,209.87
归属于上市公司股东的净利润	88,696,088.25	22,719,859.05	-32,743,384.26	-9,185,169.48
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益后的净利润	70,956,621.12	15,229,481.66	-37,360,188.79	-158,330,115.41
经营活动产生的现金流量净额	296,912,086.76	315,060,394.01	293,137,689.35	158,313,291.56

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

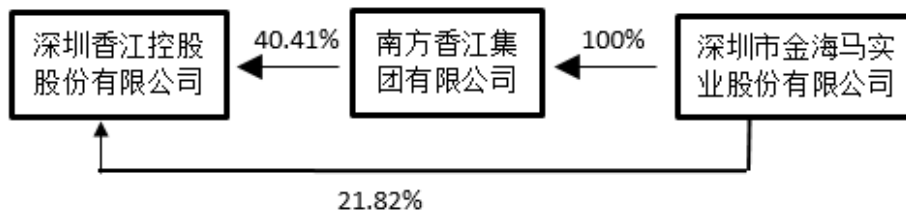
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）		52,985					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		53,608					
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 售条 件的 股份 数量	质押、标记或冻 结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
南方香江集团有限公 司	0	1,320,619,361	40.41	0	无	0	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	21.82	0	无	0	境内 非国 有法 人

香江集团有限公司	0	137,796,605	4.22	0	无	0	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	60,129,740	70,735,842	2.16	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	1.43	0	无	0	境内非国有法人
贺洁	-2,000,000	25,951,608	0.79	0	未知	0	未知
李云华	2,773,060	19,922,478	0.61	0	未知	0	未知
杨波	990,000	12,000,048	0.37	0	未知	0	未知
李竹	1,024,100	10,471,719	0.32	0	未知	0	未知
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	3,270,300	10,157,650	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						

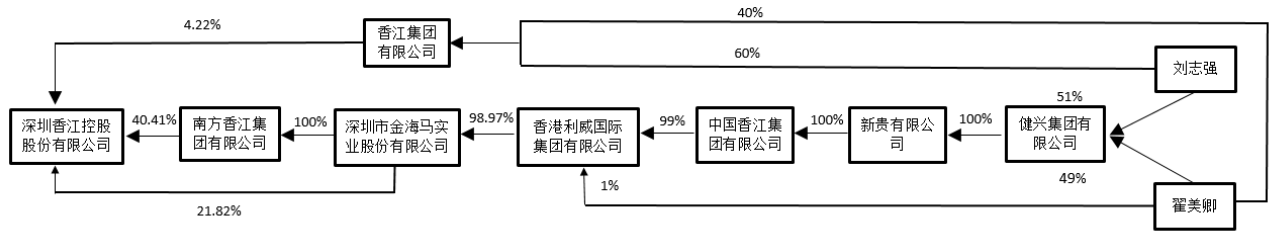
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 2019 年公司债券 (第一期)	19 香江 01	155327	2023-05-31	100,000,000	8.10

##### 5.2 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
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)	2023 年 3 月 21 日, 公司披露了《香江控股公开发行 2019 年公司债券 (第一期) 2023 年提前摘牌公告》, 公司于 2023 年 4 月 3 日支付了“19 香江 01” 公司债券剩余全额本金及 2022 年 5 月 31 日至 2023 年 4 月 2 日期间的利息, 并于 2023 年 4 月 3 日提前摘牌。

##### 5.3 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

##### 5.4 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	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	68.63	72.26	-5.02
扣除非经常性损益后净利润	-109,504,201.42	96,669,589.05	-213.28
EBITDA 全部债务比	0.0579	0.065	-10.92
利息保障倍数	1.29	1.46	-11.64

### 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 2023 年 12 月 31 日，公司持有土地储备总建筑面积约 536 万平方米，其中已竣工未销售建筑面积约 136 万平方米，在建工程建筑面积约 132 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

2023 年公司实现房地产签约销售面积约 12.56 万平方米、签约销售金额约 16.02 亿元，上述签约销售均为住宅方面的销售，销售情况：南昆山项目、增城翡翠绿洲、番禺锦江项目、恩平项目、成都项目、株洲锦绣香江、苏州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