

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
2025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 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2、 本公司董事会及董事、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，2025年度公司（母公司数，下同）实现净利润 307,259,496.67 元，加母公司年初未分配利润 597,067,057.45 元，计提盈余公积 30,725,949.67 元，减 2024 年度现金分红 35,745,648.76 元，公司 2025 年底可供股东分配利润总计为 837,854,955.69 元，资本公积余额为 1,561,097,476.13 元，盈余公积余额为 415,311,429.08 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 0.05 元(含税)，共计分配利润 16,248,021.11 元。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润 821,606,934.58 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金额不变的原则，相应调整分红总额。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

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、谢亨阳
联系地址	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
传真	020-34821008	020-34821008
电子信箱	wuguanghui@hkhc.com.cn	hexiaoxia@hkhc.com.cn ; xiehengyang@hkhc.com.cn

2、报告期公司主要业务简介

1. 商业服务行业

2025年，商贸家居运营行业在政策支持、消费升级与技术创新多重驱动下，呈现结构性分化与转型升级特征。头部企业通过数字化转型、供应链优化与模式创新，在激烈市场竞争中保持相对优势。

全年社会消费品零售总额突破50.1万亿元，同比增长3.7%，其中商品零售同比增长3.8%，家具类同比增长14.6%，增速较去年同期加快11个百分点，家用电器和音像器材类同比增长11%，建筑及装潢材料类同比下降2.7%，持续承压。在“以旧换新”等国家政策推动下，市场需求有效扩大，市场活跃度提升。随着房地产市场调整，消费者更多将预算投向改善现有居住环境的“轻改造”与“焕新”需求，商贸家居运营企业积极把握个性化消费趋势，加大创新力度，推出更多样化、高品质的产品，注重设计、品质与功能提升，打造与消费者生活方式契合的产品。同时家居饰品、家纺用品等细分领域持续推陈出新，满足消费者对美观性与实用性的双重追求。

总体而言，2025年商贸家居运营行业在挑战中加速转型，政策推动下的家具家电消费保持强劲增长，但传统家居建材品类仍面临压力。行业企业通过产品创新、线上渠道拓展与品牌建设持续提升核心竞争力，以适配市场消费需求变化。未来，随着居民生活水平提升与消费观念转变，行业仍将面临挑战与机遇并存的发展格局，持续创新、适配市场变化成为企业实现健康发展的核心要求。

2. 房地产行业

2025年，国内房地产行业经历前期深度调整后，整体呈现底部企稳的发展趋势，行业规模收缩幅度逐步收窄。全年全国房地产开发投资82,788亿元，同比下降17.2%；房地产开发企业房屋施工面积659,890万平方米，同比下降10.0%；房屋新开工面积58,770万平方米，同比下降20.4%；房屋竣工面积60,348万平方米，同比下降18.1%。商品房销售市场呈现回暖态势，新建商品房销售面积88,101万平方米，同比下降8.7%；新建商品房销售额83,937亿元，同比下降12.6%，商品房销售额累计降幅环比收窄4.5个百分点。

在国家“稳字当头、稳中求进”的宏观政策基调下，各地政府从优化限购限贷政策、提高公积金贷款额度、降低房贷利率等多方面出台调控举措，有效释放了刚性与改善性购房需求，尽管商品房销售规模仍有收缩，但销售额与销售面积降幅基本持平。区域发展方面，行业分化态势进一步加剧，资源向广东、浙江、江苏、北京、上海等核心城市圈高度集中。

2025年房地产行业在政策、市场需求与区域发展等方面呈现积极变化，但行业仍需警惕各类风险挑战。总体来看，行业仍处于深度调整过程中，随着库存持续消化、政策协同发力及市场社会预期逐步修复，房地产市场有望逐步探明底部，迈向规模更稳、结构更优、品质驱动的高质量发展新阶段。

（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，构建“家居商贸+城市发展”双核心的业务布局。在家居商贸领域，公司通过综合家居体验中心经营、商业项目开发与运营实现业务持续延伸，已发展成为国内领先的商业及家居连锁卖场运营商，与知名企业、行业头部企业携手打造高端商住中心项目；在城市发展领域，从开发城市精品住宅项目到聚焦粤港澳大湾区高端精品住宅，同时积极打造自贸区综合体等高端商务项目，助力城市发展升级，实现公司战略转型升级。

（二）报告期内公司的主要经营模式

报告期内，公司主营业务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

本业务板块主要涵盖商贸物业经营与综合家居运营管理。公司在全国多省市运营的商贸及家居综合体项目总面积近一百八十万平方米，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，连锁卖场布局华南、华中、华东、华北、西南、东北等全国核心区域，与国内外逾6,000家知名品牌建立长期稳定的战略合作关系。

面对新挑战与新机遇，公司积极调整业务布局，对家居卖场进行品类优化与丰富，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：一是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；二是打造展会+贸易双向联动模式，通过展会助力工厂拓展精准经销商，为入驻综合家居体验店的生产厂家实现业务快速增长，提升B端竞争力；三是打造新媒体获客矩阵+线上销售流量倍增模式，搭建抖音、小红书、微信朋友圈等新媒体矩阵，结合线上销售多渠道精准引流，与线下实体店体验深度融合，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，不断突破创新，先后打造广州锦绣香江、广州香江·翡翠绿洲、苏州香江翡翠天辰、广州香江1号等超大型高端精品住宅项目，并持续深耕产城运营发展领域，打造珠海横琴·金融传媒中心、南沙香江国际金融中心等自贸区综合体项目，构建高端商务主体，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

	2025年	2024年	本年比上年 增减(%)	2023年
总资产	16,160,661,569.27	16,812,039,819.97	-3.87	20,147,723,655.37
归属于上市公司股东的净资产	5,747,843,446.71	5,899,236,267.05	-2.57	6,318,253,387.18
营业收入	1,444,072,482.23	3,760,261,774.34	-61.60	3,299,612,694.30
利润总额	-146,019,202.92	7,600,064.82	-2,021.29	214,633,522.02
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	1,444,072,482.23	3,760,261,774.34	-61.60	3,299,612,694.30

归属于上市公司股东的净利润	-88,301,828.58	61,796,925.85	-242.89	69,487,393.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-214,419,472.92	23,098,102.95	-1,028.30	-109,504,201.42
经营活动产生的现金流量净额	-154,315,943.90	290,016,640.33	-153.21	1,063,423,461.68
加权平均净资产收益率(%)	-1.52	1.02	减少2.54个百分点	1.08
基本每股收益(元/股)	-0.0271	0.0189	-243.39	0.0213
稀释每股收益(元/股)	-0.0271	0.0189	-243.39	0.0213

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	353,824,981.52	382,303,952.18	410,596,288.86	297,347,259.67
归属于上市公司股东的净利润	-22,684,931.33	2,838,729.62	-32,382,633.50	-36,072,993.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-36,430,604.41	-9,541,951.62	-98,751,079.66	-69,695,837.23
经营活动产生的现金流量净额	-23,619,304.39	12,529,476.96	-20,687,977.47	-122,538,139.00

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)	68,514					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	59,796					
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					
前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)						
股东名称	报告期内增	期末持股数量	比例	持	质押、标记或冻结	股东

(全称)	减		(%)	有有限售条件的股份数量	情况		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	质押	69,000,000	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	21.82	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
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
香港中央结算有限公司	-52,127,858	33,014,076	1.01	0	未知	0	未知
李云华	7,637,028	26,394,097	0.81	0	未知	0	未知
深圳香江控股股份有限公司回购专用证券账户	16,990,600	18,833,900	0.58	0	无	0	未知
贺洁	-6,003,200	16,123,608	0.49	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	11,130,314	11,130,314	0.34	0	未知	0	未知
温泉	9,547,771	9,547,771	0.29	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
---------------------	-----

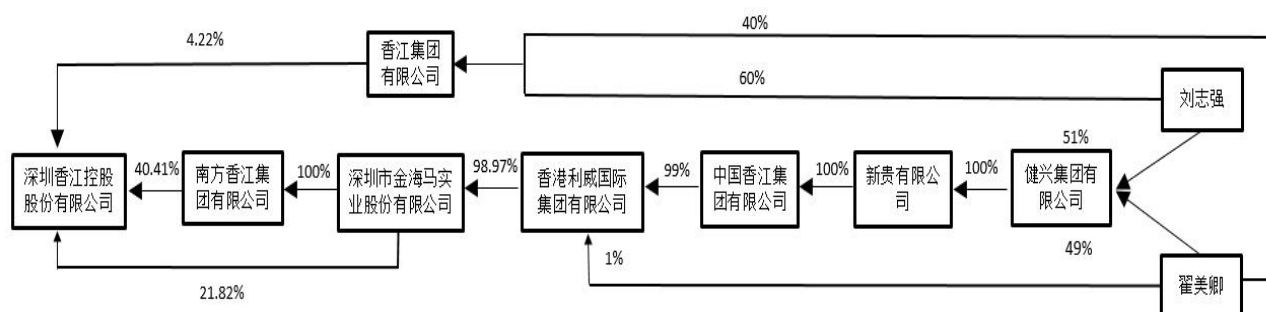
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

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 2025 年 12 月 31 日，公司持有土地储备总建筑面积约 431 万平方米，其中已竣工未销售建筑面积约 68 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 231 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

2025年公司实现房地产签约销售面积约6.53万平方米、签约销售金额约6.19亿元，上述签约销售均为住宅方面的销售，销售情况：增城翡翠绿洲、南昆山项目、番禺锦江项目、恩平项目、成都项目、株洲锦绣香江、聊城项目、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