深圳香江控股股份有限公司
机构投资者调研记录

调研时间：2019 年 6 月 28 日
调研机构：万联证券股份有限公司、深圳海富凌资本管理有限公司
接待人员：公司副董事长修山城先生、董事会秘书王晶先生、证券事务代表何肖
霞女士、证券事务专员谢亨阳先生
调研内容：
一、 基本情况介绍
深圳香江控股股份有限公司（以下简称“公司”）董事会办公室相关人员简
要介绍了公司的基本情况，公司是一家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，公司以城市产业发展提供的现金流为支撑，推进公
司商贸流通及家居卖场运营产业的转型升级。
二、 主要问题及答复
1、问题：公司是以地产开发与家居商贸流通双轮驱动的集团公司，目前公
司战略是向商贸流通转型升级，公司目前持有的投资性房地产物业大概是什么情
况？
回复：公司旗下的香江家居是全国前 5 的综合性家居连锁卖场，依托地产与
家居商贸流通业务的双轮驱动，目前公司自持的投资性房地产物业建筑面积约
104 万平米，广泛分布在国内主要一、二线城市（如广州、深圳、长沙、郑州、
成都、南昌等），多数位于城市中心商业区域，在会计上，目前公司持有的投资
性房地产物业且是以成本法进行计量，2019 年第一季度财报显示公司投资性房
地产科目为 32.9 亿元，为该部分的投资性房地产建设时或购入时的账面价值，
平均价格约为 3000 元/平米，远远低于目前物业当前市场的公允价值，因此目前
公司持有的投资性物业具有较大的潜在市场价值。

2、问题：公司的地产业务发展如何？
回复：公司目前在广州、天津等地有多个项目在开发、销售，其中 2019 年
第一季度中，公司多个项目的销售签约金额同比和环比均快速增长，经营性现金
流净额为 9.89 亿元，同比和环比均大幅增长。未来公司还有大量优质储备用地，

例如公司在广州番禺项目，位于万博中心区域，目前还持有住宅、商铺及车位等
已开发未售面积合计约 8.24 万平米，未开发土地计容建筑面积约 36 万平米，周
边市场价 38000 元~48000 元/平米，未来有望为公司带来较大的业绩回报。 3、问题：公司在科创业务近期有何进展？
回复：公司在战略上探索科创转型，并积极开展了科创相关服务业务。公司
全资子公司香江云科技公司于 2017 年 6 月与微软（中国）签订框架合作协议；
公司已在南沙建成香江国际科创中心，致力于打造为“云大物智”（云计算