

深圳香江控股股份有限公司

2013 年公司债券上市公告书

证券简称：13 香江债

证券代码：122339

上市时间：2014 年 12 月 26 日

上市地点：上海证券交易所

主承销商、上市推荐人：西南证券股份有限公司

二〇一四年十二月

第一节 绪言

深圳香江控股股份有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）董事会成员或高级管理人员已批准该上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对公司债券上市的核准，不表明其对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

本期债券业经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1046号文件核准公开发行。

经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA-，本期债券信用等级为AA。债券上市前，截至2014年9月30日，发行人股东权益（包括少数股东权益）为236,041.34万元；发行人2011年度、2012年度和2013年度连续盈利，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为89,065,918.93元，不少于本期债券一年利息的1.5倍。发行人在本次发行前的财务指标符合有关规定。

第二节 发行人简介

一、发行人概况

公司名称：深圳香江控股股份有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区金田路皇岗商务中心1号楼

3406A 单元

办公地址：广东省广州市番禺区迎宾路锦绣香江花园香江控股办公楼

法定代表人：翟美卿

注册资本：76,781.26 万元

企业类型：股份有限公司

二、发行人基本情况

（一）经营范围

投资兴办实业（具体项目另行申报）；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；从事建筑工程和装饰工程的施工（须取得相应的资质证书后方可经营）；企业形象策划；酒店管理；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；经济信息咨询（不含限制项目）。

（二）主营业务基本情况

发行人是一家以商业和住宅类房地产开发销售业务为主的上市公司。在房地产业务方面，公司以“锦绣香江”为品牌为依托，形成地产、建筑、教育优势互补、协同发展的良好发展格局。

1、公司主要业务及其具体情况

公司业务主要包括房地产销售、商贸物流经营、物业管理和教育产业。

业务名称	具体情况
房地产销售	住宅及商业地产的销售

业务名称	具体情况
商贸物流经营	建设家居商贸物流战略基地，并最终形成从家居设计、制造、博览推广、大宗贸易、大物流等一条龙的商贸物流产业链。
物业管理	房地产物业的管理
教育产业	开办和运营中学、小学、幼儿园，形成了从幼儿园到高级中学 15 年一站式教育体系

2、公司最近三年一期的主营业务情况

发行人最近三年一期主营业务收入构成如下（合并口径）：

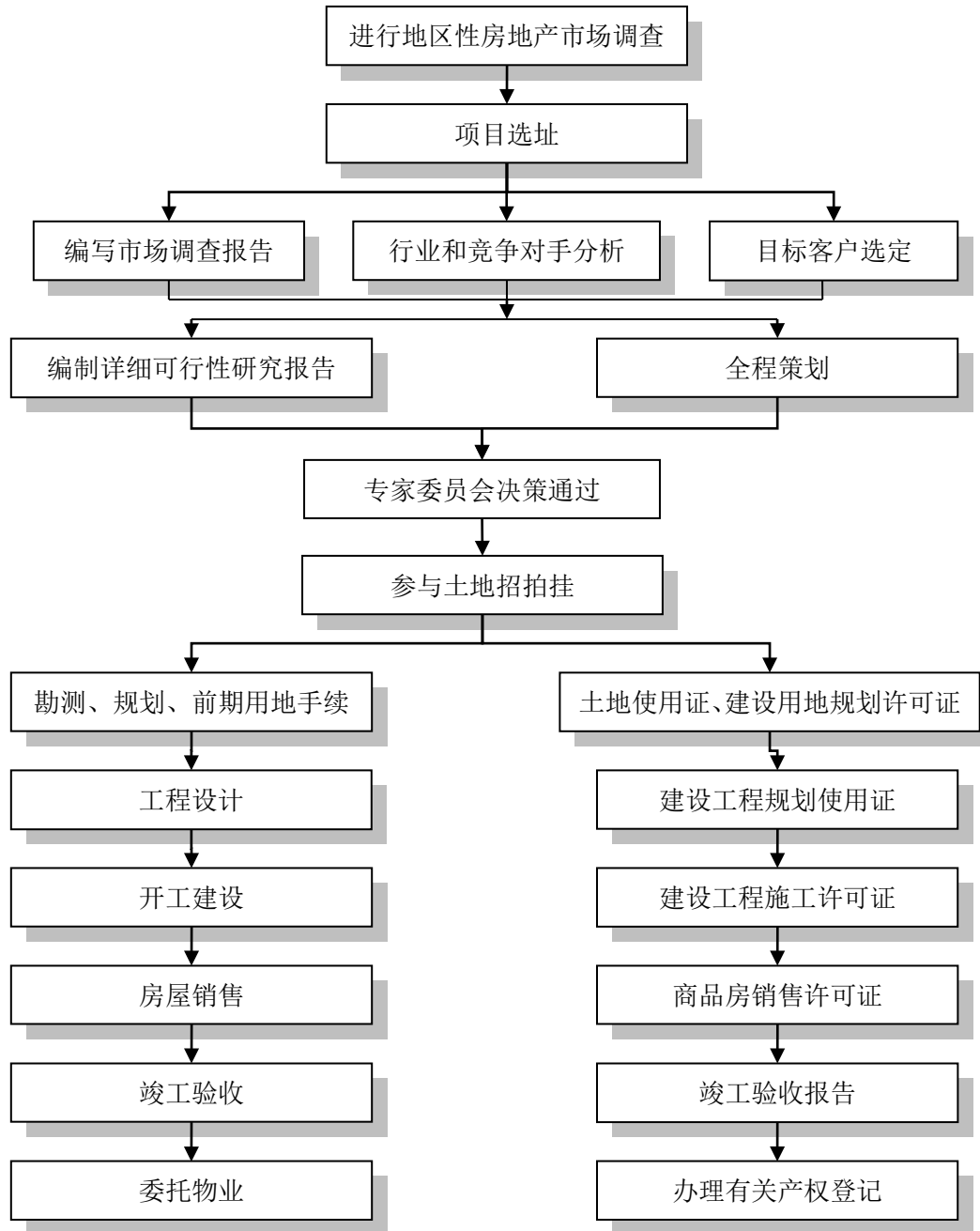
单位：万元

项目	2014 年 1~9 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入	268,297.79	291,974.48	268,951.31	130,259.31
其中：				
商品房、商铺及卖场销售	198,100.28	247,745.77	168,292.36	66,703.95
商贸物流经营	8,004.79	11,875.74	8,013.48	4,061.33
土地一级开发、工程和装饰	5,342.06	686.34	5,083.48	5,990.00
物业管理及其他	20,574.54	22,365.10	22,052.65	13,821.29
商贸物流基地商业物业销售	36,276.11	9,301.52	65,509.34	39,682.74

（三）公司的主要经营模式

1、公司主要业务模式

公司的房地产开发业务流程如下：

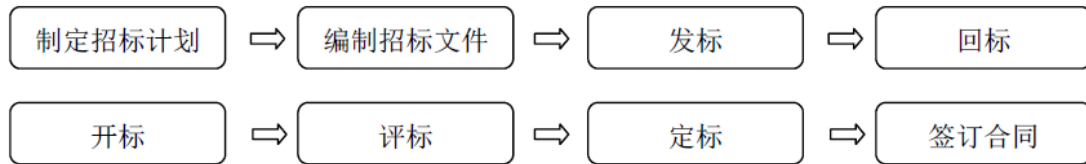


2、采购模式

发行人房地产开发项目采用工程招投标和设备采购两种采购方式：

(1) 发行人招投标管理制度

① 招投标模式



② 招投标制度

A. 制定招标计划：各项目公司应结合项目的总体开发计划，制定项目的《项目招标计划》，经项目负责人审批后提交至法律监察部。法律监察部组织工程管理部、设计研发中心和项目公司复核计划中的遗漏项目及时间冲突节点。经复核后形成的《项目招标计划》，经招投标小组审核、确认后形成最终的《各项目招标计划》下发至各职能部门执行。

B. 编制招标文件：各职能部门按照《各项目招标计划》所确定的时间节点提供招标资料并完成审核的程序，并向法律监察部提供相关资料用于编制招标文件。

C. 发放招标文件：法律监察部通过多种渠道征集投标单位资源，并在审核后向合格的投标单位发放招标文件，组织现场勘查和招标答疑等事项。

D. 回标：法律监察部负责接收投标文件，并组织相关部门准备开标前的工作。

E. 开标：由法律监察部和内控部共同开标，技术标开标安排在招标文件指定的开标时间进行，开标时，内控部、法律监察部对投标文件进行形式审查并汇总整理。形式不合格的技术标视为废标。

F. 评标：评标应现场进行，分为技术标和经济标，并先后按照

以下程序进行，法律监察部负责主持并记录。

G. 定标：评标人员结合技术标、经济标评标和现场议标的情况，对各投标单位分别发表各自的意见。评标人员在评选意见的基础上，进行表决作出评标意向，并在《招标结果审批表》中确认。

H. 签订合同：定标后，成本管理部复核拟中标单位的工程量清单是否完备。如有问题，应立即告知法律监察部，并报招投标小组组长审批是否与该单位签订合同。法律监察部通知拟中标单位，并要求其在限定时间内按照招标文件所附的合同文本与项目公司签订施工合同。

(2) 发行人工程材料设备采购模式

按照材料供应方式不同，采购方式分为甲购和甲控乙购。按照公司规定，采购方式甲购又分成招标甲购和议标甲购两种；甲控则分为招标控价、定额信息指导控价和市场询价控价三种。招标甲购和招标控价必须通过招标方式确定，由招标组负责组织招标工作。

每项材料签订年度合作协议后，每次购买或控价都需走相对应的申请流程。每项材料年度合作期满前三个月内，采购组需提交书面报告向上级领导请示，是否继续与原合作单位续签年度合作协议或重新进行招标确定年度合作单位，确保材料的供应。经过领导批准与原工作单位续签年度合作协议后，由采购组会同招标组与原合作单位商讨续签协议内容，并由招标组进行记录后提交结果给相关部门及领导审批。

甲购材料采购立项由使用项目或部门在 ERP 采招系统上发起，其

他如工作联议标方式包括现场议标、电话沟通议标等，并把每次议标结果以比价表及报价单形成记录。比价表需制表人签字确认，报价单需供应商盖公司公章确认。系函、内部通启、报告等形式的文件不能替代作为采购立项依据。市场询价控价由项目公司根据总包合同约定在 ERP 采招系统上发起，由采购组负责询价工作并在 ERP 采招系统上记录和提交审批，审批通过后，采购组需把结果抄送给项目公司和总部成本管理部相关部门或人员，作为以后结算依据。

3、销售模式

公司所开发的项目目前以自主销售为主，自主销售由本部和下属子公司共同负责。采用自主销售模式，公司可以更及时、准确地掌握顾客的购买动机和需求特点，把握市场脉搏。但完全的自主销售在资源的优化配置方面、资金的周转和利用方面以及风险承担方面，也会使公司面临一些压力，不利于控制销售费用。因此在自主销售的同时，随着公司房地产项目开发规模的提高，公司将根据实际发展的需要，在未来合理安排代理销售的比例，选择有丰富营销经验的公司进行代理销售，以确保公司健康、稳定和可持续发展。

（四）公司的竞争优势

1、公司拥有良好的市场把握能力

经过多年经营，香江控股已拥有了良好的市场把握能力。在过去的经营过程中，公司以了解市场、开发市场、带动市场为项目经营策划的指导思想，结合对宏观经济形势的把握、对市场发展趋势与客户需求的掌控，积累了大量的经验，避免价格比拼的不利局面，依靠

品质和差异化赢得了市场，塑造了公司在房地产业务上把握市场的核心竞争力。具体表现在以下三个方面：

（1）项目策划方面

公司首先通过对项目所在地的房地产市场进行实地考察形成初步判断，然后对目标客户群的社会、经济、文化等特征做出准确界定，发现目标客户群的要求，综合考虑各方面因素，从而确定满足客户要求的项目策划方案。最后，召开项目论证审核决策会，经过公司具有丰富房地产运作经验的专家管理团队成員，以举手表决的方式确定项目策划方案。

（2）规划设计

根据前期实地调研的结果把握各个房地产项目的特质，确定在给定规划条件下的产品空间排列组合、建筑风格、环境特色、各个户型的结构、平面设计特征以及建材选料和造价成本。

（3）营销定位

对项目所在区域的竞争楼盘做全面深入的调查，从竞争对手和市场空缺中寻找机会，建立自己的比较优势，找出本项目的最佳市场切入点，抗击竞争性楼盘的威胁，保证前期项目策划和规划设计的成果在市场中得以体现。

2、公司拥有优异的资源整合能力

在近年来的经营管理中，公司依托控股东南方香江、香江集团及深圳金海马，形成了充分利用和协调各种资源从而产生更大效益和更高效率的资源整合优势，这也是公司具有核心竞争力的核心。它

主要表现为对公司股东、战略合作伙伴等各种资源的获取、协调、融合，依靠管理团队优良的组合、协调、判断与决策能力以提高资源利用效率。具体来说，公司的资源整合能力主要包括土地资源整合能力、资金资源整合能力、人力资源整合能力和管理资源的整合能力几个方面。

（1）土地资源整合能力

公司拥有土地资源的识别能力以及与获得土地资源有关的能力。依托于控股东南方香江、香江集团和深圳金海马多年来在工商届的经营积累和广泛的政府、人脉资源，香江控股以收购兼并、合作开发等途径积极获取较低成本的土地资源，加强土地储备，提升公司在房地产开发业务上的盈利空间。

（2）资金资源整合能力

香江控股积极利用控股股东的资本和规模优势，通过银行获取更多的房地产开发业务上的信贷支持，使公司避免了因房地产项目开发周期长而导致资金周转困难。本次公开发行公司债券的成功实施还将进一步打开公司的融资渠道，加快公司向国内一流房地产企业发展的步伐，提升盈利能力和可持续发展的能力。

（3）人力资源整合能力

公司为吸引、激励、保留与提升人力资源采取了一系列措施，制定了相关的制度。由于房地产行业是一个业务门类极其广泛的行业，涉及规划、设计、建筑施工、监理、园林景观、企业管理、成本核算、营销策划、评估等等，迫切需要的是“一专多能”的复合型人

才。发行人近年来依靠培训结合实践的形式，通过具有房地产开发经营丰富运作经营的管理者“传、帮、带”培养了大量复合型人才，同时也注重引进能驾驭市场运筹帷幄的职业经理人，为公司规模进一步扩大打下了良好的人力资源基础，形成了人力资源整合优势。

（4）管理资源整合能力

发行人在过去的经营管理中，形成了和谐的内部管理环境，以项目管理为中心，营造了良好的沟通和对接气氛，提高企业管理水平。

3、公司拥有良好的创新能力

创新是企业生命的源泉，近年来香江控股一直注重公司的创新能力，更好的让公司摆脱现有的市场和产品观念的约束，重视多样化的整合，立足客户的切身需求，通过多种激励手段的综合运用，确立公司自己的竞争优势。

公司的创新能力主要包括产品创新和经营管理手段的创新。现阶段，产品创新已经得到公司管理层广泛和深入的认识，如开发绿色环境建筑、注重休闲、坚持人与自然协调发展等。目前，公司创新设计理念导入后的楼盘如番禺的“锦绣香江”、“山水华府”等项目已被购买者高度认可，赢得了业主很高的忠诚度。公司及所开发的社区荣获“2008 年度最佳国际化休闲生态社区”金筑奖、“绿色亚洲人居环境奖”、“亚洲休闲地产最佳品牌”等众多奖项。目前公司管理层还提出了产品创新结合分析客户的行为模式和心理空间，不断将其融入新产品中，这一更高目标的创新模式。

在管理方式上，公司还要求各管理团队以长远发展的眼光，将

经营管理区别于简单地等同项目营销，以分散企业的经营价值链的方式，实现企业资源配置的弹性化，从而提高企业资源的整合能力，加强对企业和产权激励的优化和整合，充分重视技术创新人才的价值，选择适度超前的策略，谋求“人无我有，人有我优，人优我特”的创新能力优势。

4、全国化的战略布局将为公司高成长奠定基础

公司能够准确地制订准确地预见行业的良好发展前景，迅速启动全国化战略并初步完成了全国战略布局，目前公司已进入广州、武汉、郑州、长春、南昌、连云港等大中城市进行房地产开发。除广州外，公司在其它地区开发的项目以商贸地产为主，上述城市多属于二、三线城市，房地产市场发展比较理性，有效规避了单一区域的市场风险，为公司高成长奠定了良好的外部基础。

（5）公司业务组合具有良好的互补性，抗风险能力较强

在目前房地产调控下，商贸地产并不是政策的主要限制对象，因此，公司的住宅为主，商贸地产为辅的盈利模式将一定程度上规避宏观调控对公司的影响。在商贸地产上，公司采取的出售和出租相结合的方式，也将成为未来竞争的利器，公司既可以从商铺出租和配套设施场地出租中获取稳定租金收入，还可从市场管理和服务获取一定收入，持有商贸地产获得的持续现金流对住宅地产开发有很大的帮助，形成良性互动的局面。

（五）与发行人相关的风险

1、财务风险

（1）偿债风险

房地产项目的开发周期长，资金需求量大。在实行新的用地政策后，房地产开发企业支付地价的付款时间大大缩短，增加了前期土地储备资金支出负担。公司的资金将有很大部分来自于银行借款，如在建设过程中遭遇意外困难导致项目建设延期，或遇市场发生重大变化，投入资金不能如期回笼，则公司可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。而随着未来项目的不断增多，需要大量的资金，为此公司将可能增加负债总额，从而提高公司的负债比例。

截至 2014 年 6 月 30 日，公司合并资产负债率为 83.60%，流动比率为 1.22，速动比率为 0.24，公司合并长期借款 19.45 亿元，短期借款和一年内到期的非流动负债 12.89 亿元，存货占流动资产和总资产的比例分别为 76.43%和 64.65%。

如果公司因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力，公司面临一定的偿债风险。

另一方面，公司于 2014 年 11 月 4 日召开第七届董事会第十二次会议审议通过了《关于出售子公司股权的议案》，公司与洛阳三才置业有限公司（以下简称“洛阳三才置业”）签订《股权转让协议书》，约定将子公司洛阳百年置业有限公司（以下简称“洛阳百年”）100%股权转让给洛阳三才置业，转让价款为 11,305 万元。

洛阳百年为 2003 年 9 月在河南省洛阳市成立，注册资本为 1,000 万元，香江控股持有其 100%的股权。按照《股权转让协议书》约定，

公司将洛阳百年 100%股权转让给洛阳三才置业。本次股权转让之后，洛阳三才置业将持有洛阳百年 100%股权。本次交易尚在进行中，最终是否能够完成具有一定不确定性。

假设公司最近一年及一期合并报表中不含洛阳百年，公司合并口径模拟最近一年及一期的主要偿债指标如下：

主要财务数据/ 财务指标	2014. 6. 30			
	不含洛阳百年	含洛阳百年 (未经审计)	不含洛阳百年	含洛阳百年 (经审计)
总资产(万元)	1,369,391.19	1,375,197.40	1,325,133.35	1,331,012.09
净资产(万元)	222,327.01	225,528.08	215,665.76	218,524.39
流动比率	1.22	1.22	1.24	1.23
速动比率	0.24	0.24	0.26	0.26
资产负债率	83.76%	83.60%	83.72%	83.58%

尽管本次交易会为公司增加现金流入，但从上表可以看出，最近一年及一期，若公司合并报表中不含洛阳百年，总资产、净资产规模将有所减少，资产负债率也将有所增加。公司因出售子公司导致公司资产规模及资产负债率的变化对公司偿债能力带来一定的风险。

(2) 经营活动现金流量波动较大的风险

2011 年度、2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-6.26 亿元、15.62 亿元、-4.53 亿元和-2.73 亿元。报告期内为实现做强、做大房地产主业，公司在全国范围内同时开发多个房地产项目，每年投入项目开发的现金支出较多；另外，公司为保持可持续发展，须择机进行土地购置。从行业特点来看，房地产项目开发从取得土地到最终实现交付所需时间较长，导致了公司经营活动净现金流量随着项目开发和销售呈现一定的波动。

（3）收入、利润增长不均衡的风险

鉴于房地产行业的周期性特征及收入确认的严格性，公司所开发的房地产商品主要是向不特定多数的购买者销售，销售受到多种因素影响，因此公司可能存在年度之间收入与利润不均衡性的风险。

2、经营风险

（1）市场风险

近年来，针对部分城市房价、地价上涨过快，投机性购房活跃的情况，政府部门相继出台了一系列严格的监管措施。在“限购、限贷、限价”政策下，房价趋于稳定，但土地成本、融资成本和人工成本等较快上涨，并可能会导致项目开发周期延长、成本上升。公司面临因市场因素导致未来行业利润率下降的风险。

（2）项目开发风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及到调研、规划设计、建筑施工、材料供应、广告策划等多个领域。同时涉及到不同政府部门的审批和监管。任何环节的变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。

（3）筹资风险

房地产开发属资金密集型行业，对项目资金的筹集是房地产项目顺利实施的重要保障，目前公司主要的资金来源为资本金、银行借款、销售回款和利用资本市场的筹资手段进行融资。如公司在项目开

发过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期，或遇市场发生重大变化，投入资金不能如期回笼，则会影响公司的资金筹措。而产业政策、信贷政策和资本市场政策的调整，以及资本市场的重大波动，也会对公司的外部资金筹措产生影响，从而存在对公司正常经营及发展产生影响的风险。

（4）土地储备风险

土地是不可再生的自然资源，土地储备是公司持续稳定发展的重要因素，而公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，给公司的经营带来风险。根据国家《中华人民共和国土地管理法》规定，2008年1月，国务院发布《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号），要求严格执行闲置土地处置政策，以充分利用现有建设用地，大力提高建设用地利用效率。如果公司由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。

（5）销售风险

房地产业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目销售带来一定程度的不确定性。公司亦不能完全避免今后由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售风险。

（6）工程质量风险

公司在房地产项目开发过程中，如果楼宇的设计质量、施工质量不能满足客户的需求，可能会给楼盘的销售及公司的品牌造成负面影响；如果发生重大质量事故，则不但会严重影响楼盘的销售进度，更会对公司的经营活动造成重大损害；如果公司将项目开发过程主要以出包的方式，交由其他单位负责施工及监理，由于管理的不到位和承包商未能保证项目的开发进度和开发质量的原因也会给公司带来产品质量风险。

3、管理风险

（1）公司规模扩张引致的管理风险

从地产业务分地区情况来看，公司地产开发业务立足于广州市，不断优化资源配置，通过珠三角地区向全国辐射。公司未来的土地储备与项目开发分布在广东、四川、湖南、湖北、河南、山东等省市。上述项目开展以后，公司的经营规模、管理工作的复杂程度、管理范围都将显著增大，从而存在着公司能否建立起与之相适应的组织架构和管理制度、形成有效的激励与约束机制来吸引足够的优秀人才，以保证公司运营安全、有效的风险。

（2）吸引和保留管理及技术人员的风险

房地产行业是一个业务门类极其广泛的行业，涉及规划、设计、建筑施工、监理、园林景观、企业管理、成本核算、营销策划、评估等等，迫切需要的是“一专多能”的复合型人才。而随着国内民营经济的持续增长以及竞争逐步加剧，企业之间在吸引人才方面的竞争将更加激烈。公司无法保证未来能继续以合理的成本保留公司现有的管

理、技术人才；同时，公司也无法保证在未来的运营过程中能够以合理的成本招聘到合适的人才。因此，公司能否成功吸引和保留管理及主要技术人员将对公司未来的业务发展和经营业绩产生较大影响。

4、政策风险

(1) 宏观调控政策变化的风险

公司所处的房地产行业受国家宏观政策影响较大。

2010年1月，国务院颁布了《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号），针对当期部分城市房价上涨过快的现象提出了十一项具体措施，以促进房地产市场平稳健康发展。2010年4月，国务院印发了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号），提出了十项更为严格和具体的监管措施，以进一步落实各地区、各有关部门的责任，坚决遏制部分城市房价过快上涨，切实解决城镇居民住房问题。

2011年1月，国务院印发了《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号），文中提出进一步落实地方政府责任、加大保障性安居工程建设力度、调整完善相关税收政策，加强税收征管、强化差别化住房信贷政策、严格住房用地供应管理、合理引导住房需求、落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制、坚持和强化舆论引导等八项措施来进一步遏制房价过快上涨的势头。

2013年2月，国务院印发了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号），提出完善稳定房价

工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管和预期管理、加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制等多项举措推进房地产市场调控工作，以促进房地产市场平稳健康发展。

国家宏观经济政策对房地产业的发展产生重大的影响，如果公司不能及时适应宏观政策的变化，则有可能对公司的经营管理、盈利能力、未来发展造成不利的影响。

（2）财税信贷政策变化的风险

财税信贷政策的变化将会影响房地产行业的供求状况，信贷政策的变动直接影响到企业取得项目贷款的难易程度和资金成本，同时也影响到购房者的按揭成本，由此将对公司的经营造成一定影响。

国家通过对土地、信贷、税收、设定房屋购买者条件等进行政策调整，2011年1月，国务院印发了《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号），其中针对购房者有关的政策主要包括：强化差别化的住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍。人民银行各分支机构可根据当地人民政府新建住房价格控制目标和政策要求，在国家统一信贷政策的基础上，提高第二套住房贷款的首付款比例和利率。银行业监管部门要加强对商业银行执行差别化住房信贷政策情况的监督检查，对违规行为要严肃处理。针对开发商的税收政策主要包括：税务部门要进一步采取措施，确保政策执行到位，加强对土地增值税征管情况的监督和检查，重点

对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目，进行土地增值税清算和稽查。

此外，预期未来房产税征收范围将进一步扩大，如果公司对自身的业务发展战略不能作出及时调整，将对公司的盈利能力及未来发展产生较大的影响。公司将根据财税政策变化及时制定相应的应对措施，降低税收变化风险。针对国家信贷政策变化的风险，公司将积极扩充融资渠道，以减轻对银行单一融资渠道的依赖。

三、发行人历史沿革

（一）公司设立及上市

1、公司设立

发行人的前身山东临沂工程机械股份有限公司（以下简称“临沂机械”）系 1993 年 3 月 26 日经山东临沂地区体制改革委员会临体改[1993]第 28 号文批准，由山东临沂工程机械厂（以下简称“临沂机械厂”）独家发起，以定向募集设立方式设立的股份有限公司。临沂机械于 1994 年 1 月 30 日取得临沂地区工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，该公司设立时的注册资本为人民币 7,000 万元。

股份种类	持股数（股）	比例
国家股	30,000,000	42.86%
社会法人股	2,000,000	2.86%
内部职工股	38,000,000	54.28%
总股本	70,000,000	100.00%

2、1996 年增资并配股

1996 年 2 月，经临沂市国有资产管理局临国资字[1996]26 号文批准，临沂机械增加国家股 2,450 万股。同年 4 月，经山东省人民政

府鲁政股字[1996]212 号文确认和批准，临沂机械以 1995 年末总股本 7,000 万股为基数，实施了每 10 股送 1 股并派现金 2 元的 1995 年度分配方案。该等事项已经山东省临沂市审计师事务所验证并出具（96）临审师验字 148 号《验资报告》。本次增加注册资本并配股后，发行人的股本结构如下：

股份种类	持股数（股）	比例
国家股	57,500,000	56.65%
社会法人股	2,200,000	2.17%
内部职工股	41,800,000	41.18%
总股本	101,500,000	100.00%

3、首次公开发行并上市

经中国证监会证监发字[1998]114 号文和证监发字[1998]115 号文批准，向社会公开发行 3,500 万股 A 股股票，发行价格为 4 元/股，扣除发行费用 805 万元，实际募集资金净额 13,195 万元。1998 年 6 月 9 日公司 3,500 万可流通 A 股在上海证券交易所上市交易，总股本为 13,650 万股。公司内部职工股 4,180 万股自新股发行之日起满三年后，可上市流通。

发行人上市时的股本结构情况如下：

股东名称/类型	持股数（股）	比例
一、未上市流通股份	101,500,000	74.36%
其中：国有法人股	59,700,000	43.74%
内部职工股	41,800,000	30.62%
二、已上市流通股份	35,000,000	25.64%
其中：人民币普通股	35,000,000	25.64%
总股本	136,500,000	100.00%

（二）公司上市以来历次股本变动情况

1、1999 年 6 月 4 日，公司 10 股送 1 股并派现金 0.25 元，分配完成以后总股本为 15,015 万股，上市交易的股份为 3,850 万股。

本次送股后，公司股本结构情况如下：

股东名称/类型	持股数（股）	比例
一、未流通股份	111,650,000	74.36%
其中：国有法人股	65,670,000	43.74%
内部职工股	45,980,000	30.62%
二、已上市流通股份	38,500,000	25.64%
其中：人民币普通股	38,500,000	25.64%
总股本	150,150,000	100.00%

2、2000年9月6日，经中国证监会《关于山东临沂工程机械股份有限公司申请配股的批复》（证监公司字[2000]110号）批准，公司以1998年底的总股本13,650万股为基数实施了配股，配股比例为10：3，配股价格为7元/股。该次配股的实际配售数量为2,574万股，其中向国有法人股配售279万股，向内部职工股股东配售1,254万股，向社会公众股股东配售1,050万股。配股完成以后公司总股本为17,589万股，其中社会公众股为4,900万股。本次配股后，公司的股本结构情况如下：

股东名称/类型	持股数（股）	比例
一、未流通股份	126,890,000	72.14%
其中：国有法人股	68,370,000	38.87%
内部职工股	58,520,000	33.27%
二、已上市流通股份	49,000,000	27.86%
其中：人民币普通股	49,000,000	27.86%
总股本	175,890,000	100.00%

3、2001年5月18日，公司内部职工股上市，流通股变为10,752万股，总股本仍为17,589万股。本次职工股上市以后，公司股本结构如下：

股东名称/类型	持股数（股）	比例
一、未流通股份	68,370,000	38.87%
其中：国有法人股	68,370,000	38.87%
二、已上市流通股	107,520,000	61.13%
其中：人民币普通股	107,520,000	61.13%

总股本	175,890,000	100.00%
-----	-------------	---------

4、2002年12月25日，公司控股股东山东工程机械集团有限公司与深圳市南方香江实业有限公司（南方香江集团有限公司前身，以下简称“南方香江实业”）签署《国有股转让协议》，山东工程机械集团有限公司将持有的公司5,095万股转让给南方香江实业。2003年7月14日，国务院国有资产监督管理委员会以国资产权函[2003]83号文批准了本次国有股转让。上述股权转让事宜于2003年7月31日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了股权过户手续。股权转让完成后，南方香江实业持有5,095万股，占公司总股本的28.97%，成为第一大股东。本次股权转让后，公司股本结构如下：

股东名称/类型	持股数（股）	比例
一、未流通股份	68,370,000	38.87%
其中：国有法人股	17,420,000	9.90%
境内法人持股	50,950,000	28.97%
二、已上市流通股	107,520,000	61.13%
其中：人民币普通股	107,520,000	61.13%
总股本	175,890,000	100.00%

5、2004年9月28日，经中国证监会证监公司字[2004]61号文批准，南方香江实业向除其自身以外的所有股东发出全面要约。国务院国有资产监督管理委员会国资产权〔2004〕893号《关于山东临沂工程机械股份有限公司国有股转让有关问题的批复》，同意山东工程机械集团有限公司、临沂工程机械配件中心和临沂友谊宾馆接收要约收购，将其合计持有的国有法人股股份1,742万股转让给南方香江实业。本次要约收购完成后临沂机械的股本结构如下：

股东名称/类型	持股数（股）	比例
一、未流通股份	68,370,000	38.87%
其中：境内法人持股	68,370,000	38.87%

二、已上市流通股	107,520,000	61.13%
其中：人民币普通股	107,520,000	61.13%
总股本	175,890,000	100.00%

6、2005年3月25日，经公司2004年度股东大会决议审议通过，公司以2004年末股本17,589万股为基数，向全体股东以资本公积金每10股转增10股，本次转增方案实施后，股本总数变为35,178万股，其中南方香江持有13,674万股，占公司总股本的38.87%，为公司第一大股东。本次转增以后，公司股本结构如下：

股东名称/类型	持股数(股)	比例
一、未流通股份	136,740,000	38.87%
其中：境内法人持股	136,740,000	38.87%
二、已上市流通股	215,040,000	61.13%
其中：人民币普通股	215,040,000	61.13%
总股本	351,780,000	100.00%

7、发行人的股权分置改革与重大资产重组相结合，采取置入优质资产作为对价安排的重要内容，以提高公司盈利能力，改善公司财务状况，同时优化公司资产和产业结构。山东香江控股股份有限公司（香江控股前身）以合法拥有的山东临工工程机械有限公司的98.68%股权与南方香江合法持有的郑州置业90%的股权、洛阳置业90%的股权、进贤香江90%的股权、随州香江90%的股权以及长春置业60%的股权进行置换。

2006年9月28日，经公司2006年度第二次临时股东大会决议，公司以资本公积金向股权分置改革方案实施股份变更登记日登记在册的全体流通股股东每10股定向转增1.6股，合计转增3,440.64万股，本次转增方案实施后，股本总数变为38,618.64万股，其中南方香江持有13,674万股，占公司总股本的35.41%，为公司第一大股东。

本次定向转增以后，公司股本结构如下：

股东名称/类型	持股数（股）	比例
一、有限售条件股份	136,740,000	35.41%
其中：境内法人持股	136,740,000	35.41%
二、无限售条件股份	249,446,400	64.59%
其中：人民币普通股	249,446,400	64.59%
总股本	386,186,400	100.00%

8、2008年1月18日，经中国证监会证监许可[2008]83号《关于核准豁免南方香江集团有限公司要约收购深圳香江控股股份有限公司股份义务的批复》、证监许可[2008]80号《关于核准深圳香江控股股份有限公司向南方香江集团有限公司发行新股购买资产的批复》的核准，公司于2008年3月6日完成向特定对象南方香江以每股人民币10.32元的价格发行143,339,544股人民币普通股，用于购买南方香江持有的番禺锦江51%股权、保定香江90%股权、成都香江100%股权、天津华运20%股权和增城香江90%股权。此次发行后总股本变更为529,525,944股，公司的股本结构如下：

股东名称/类型	持股数（股）	比例
一、有限售条件股份	280,079,544	52.89%
其中：境内法人持股	280,079,544	52.89%
二、无限售条件股份	249,446,400	47.11%
其中：人民币普通股	249,446,400	47.11%
总股本	529,525,944	100.00%

9、根据2008年10月13日召开的第二次临时股东大会决议，公司于2008年10月29日实施了2008年中期利润分配及资本公积金转增股本的方案，以2007年末股份总数529,525,944股为基数，以未分配利润向全体股东每10股派发现金红利0.2元（含税），送1.5股，以资本公积每10股转增3股。该次送股和转增以后，公司总股本变更为767,812,619股，股本结构如下：

股东名称/类型	持股数（股）	比例
一、有限售条件股份	406,115,339	52.89%
其中：境内法人持股	406,115,339	52.89%
二、无限售条件股份	361,697,280	47.11%
其中：人民币普通股	361,697,280	47.11%
总股本	767,812,619	100.00%

第三节 本期债券发行概况

2014年10月11日，经中国证监会证监许可[2014]1046号文核准，本公司获准发行票面总额不超过8亿元公司债券。

本期债券发行概况如下：

一、**债券名称**：深圳香江控股股份有限公司2013年公司债券。

二、**发行规模**：本次发行的公司债券面值总额为人民币7亿元。

三、**票面金额及发行价格**：本期债券面值为100元，按面值平价发行。

四、**债券期限**：本期债券期限为5年（3+2）期债券（附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售权）。

五、**债券利率**：本次公开发行的公司债券为固定利率债券，票面利率为8.48%。本期公司债券票面利率在债券存续期限前3年保持不变；如发行人行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券在存续期限后2年的票面利率为债券存续期限前3年票面利率加上上调基点，在债券存续期限后2年固定不变。如发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

六、**债券形式**：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券

在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

七、公司股东配售安排：本次公开发行的公司债券不向公司原有股东配售。

八、发行方式：本期债券发行采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者询价发行相结合的方式。网上认购按“时间优先”的原则实时成交；网下认购采取机构投资者与主承销商签订认购协议的形式进行。

九、回拨机制：本期债券网上、网下预设的发行总额分别为人民币 1,000 万元和人民币 69,000 万元。发行人和保荐人（主承销商）在 2014 年 12 月 10 日（T 日）当天网上发行结束后，根据网上发行情况决定是否启动回拨机制，如网上发行数量获得全额认购，则不进行回拨；如网上发行数量认购不足，则将剩余部分全部回拨至网下发行；如网下最终认购不足，则将剩余部分全部或部分回拨至网上公开发行。本期债券由保荐人（主承销商）西南证券组织承销团，采取余额包销的方式承销。认购金额不足 7 亿元的部分全部由主承销商余额包销。

十、发行对象：

1、网上发行：在登记机构开立合格证券账户的社会公众投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

2、网下发行：在登记机构开立合格证券账户的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

十一、还本付息方式及支付金额：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

十二、起息日：本期债券的起息日为 2014 年 12 月 10 日。

十三、付息日：2015 年至 2019 年每年的 12 月 10 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分本期债券的付息日为 2015 年至 2017 年每年的 12 月 10 日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十四、到期日：本期债券的到期日为 2019 年 12 月 10 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日。若投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2017 年 12 月 10 日，如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日。

十五、兑付日：本期债券的兑付日期为 2019 年 12 月 10 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）；若投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2017 年 12 月 10 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十六、计息期限：本期债券的计息期限为 2014 年 12 月 10 日至 2019 年 12 月 9 日。若投资者于第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2014 年 12 月 10 日至 2017 年 12 月 9 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十七、付息、兑付方式：本次债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

十八、担保情况：深圳市金海马实业股份有限公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

十九、信用评级及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为 AA-，本期债券信用等级为 AA。在本期公司债券的存续期内，资信评级机构每年将对本期公司债券进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

根据监管部门和联合评级对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本期债券存续期内，在每年香江控股年报公告后的一个月进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

香江控股应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。香江控股如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注香江控股的经营管理状况及相关信息，如发现香江控股或本期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，据以确认或调整本期债券的

信用等级。如香江控股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，直至香江控股提供相关资料。

跟踪评级结果将在联合评级网站（www.lianhecreditrating.com.cn）、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）以公布，并同时报送香江控股、监管部门、交易机构等。

二十、本期债券保荐人、主承销商、簿记管理人、受托管理人：
西南证券股份有限公司。

二十一、本期债券承销团其他成员、分销商：西藏同信证券股份有限公司。

二十二、承销方式：本期债券由保荐人（主承销商）西南证券组织承销团，采取余额包销的方式承销。认购金额不足 7 亿元的部分全部由主承销商余额包销。

二十三、募集资金用途：本次发行公司债券的募集资金拟全部用于补充流动资金。

二十四、发行费用概算：本期债券的发行费用不超过募集资金的 2%。

二十五、上市安排：本期债券发行完成后，在满足上市条件的前提下，发行人申请本期债券在上海证券交易所上市交易。

二十六、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者承担。

二十七、与本期债券发行有关的时间安排：

日期	工作事项
T-2 日 (2014 年 12 月 8 日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告、评级报告
T-1 日 (2014 年 12 月 9 日)	网下询价（簿记） 确定票面利率
T 日 (2014 年 12 月 10 日)	公告最终票面利率 网上认购日 网下认购日首日 网下认购的不足部分回拨至网上（如有） 网上认购的不足部分回拨至网下（如有）
T+1 日 (2014 年 12 月 11 日)	网下认购日
T+2 日 (2014 年 12 月 12 日)	网下认购截止日 网下机构投资者在当日 16:00 前将认购款划至主承销商专用收款账户
T+3 日 (2014 年 12 月 15 日)	刊登发行结果公告

注：上述日期为交易日，如遇重大突发事件影响发行，发行人和保荐人（主承销商）将及时公告，修改发行日程。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、债券上市情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2014 年 12 月 26 日起在上海证券交易所挂牌交易，债券简称“13 香江债”，上市代码“122339”。根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AA-

二、债券托管情况

本期债券募集资金总额 70,000 万元，由中国证券登记公司上海分公司托管。

第五节 发行人主要财务状况

发行人财务会计信息来源于公司 2011~2013 年度审计报告以及 2014 年 1-9 月未经审计的财务报表。2011、2012、2013 年度公司合并和母公司财务报表由德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并分别出具了编号为“德师报（审）字（12）第 P0191 号”、“德师报（审）字（13）第 P1036 号”、“德师报（审）字（14）第 P1008 号”标准无保留意见审计报告。

投资者欲对本公司的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅公司最近三年经审计的财务报表相关内容。

一、最近三年财务会计资料

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2014. 9. 30 (未经审计)	2013. 12. 31	2012. 12. 31	2011. 12. 31
	125,194.70	170,982.73	246,801.91	139,279.89
	463.51	846.35	735.77	710.55
	510.00	0.00	0.00	0.00
	4,663.91	3,186.41	6,519.23	3,381.33
	22,941.98	47,943.41	22,219.48	47,299.59
	41,594.62	22,425.57	22,646.39	13,968.42
	875,881.25	842,759.15	729,316.85	489,949.00
	33,667.94	37,966.27	28,993.14	-
	1,104,917.90	1,126,109.88	1,057,232.77	694,588.77
	1,835.00	1,835.00	-	-
	1,137.45	1,306.96	3,305.00	1,835.00
	85,253.83	87,398.97	90,898.66	64,317.64

项目	2014. 9. 30 (未经审计)	2013. 12. 31	2012. 12. 31	2011. 12. 31
	55,230.59	57,478.46	56,600.47	38,946.63
	33,767.95	22,364.29	15,204.56	17,487.72
	11,398.46	11,627.69	4,604.53	4,811.30
	175.40	149.54	591.25	184.72
	23,626.55	22,632.19	20,859.48	7,826.84
	1,192.15	109.11	353.81	468.24
	213,517.37	204,902.21	192,417.76	135,878.08
	1,318,435.27	1,331,012.09	1,249,650.53	830,466.85
	65,020.00	12,000.00	32,467.82	-
	10,748.10	8,277.36	-	-
	23,809.61	198,401.97	229,762.91	95,296.11
	393.55	461,761.36	407,060.57	134,671.16
	957.83	4,053.42	4,130.97	1,336.95
	14,946.38	43,818.36	60,695.84	13,583.54
	147.39	41.26	92.69	34.96
	3,248.92	2,350.00	7,350.00	-
	55,506.63	35,995.32	23,337.43	18,582.20
	51,664.02	98,692.34	87,449.00	146,450.00
	56,031.38	48,039.69	38,071.85	65,160.04
	889,919.80	913,431.08	890,419.08	475,114.96
	190,396.85	196,902.07	170,760.66	170,772.57
	70.27	70.27	70.27	228.85
	2,007.00	2,084.28	2,205.38	2,636.73
	192,474.13	199,056.62	173,036.30	173,638.15
	1,082,393.93	1,112,487.70	1,063,455.38	648,753.11
	76,781.26	76,781.26	76,781.26	76,781.26
	2,195.30	2,195.30	3,711.21	2,195.30
	10,555.08	10,555.08	10,555.08	10,227.50
	90,281.25	71,839.48	53,747.88	51,006.37
	179,812.89	161,371.12	144,795.43	140,210.43
	56,228.45	57,153.27	41,399.71	41,503.32
	236,041.34	218,524.39	186,195.15	181,713.75
	1,318,435.27	1,331,012.09	1,249,650.53	830,466.85

2、合并利润表

单位：万元

项目	2014年1-9月 (未经审计)	2013年度	2012年度	2011年度
一、营业收入	268,297.79	291,974.48	268,951.32	130,259.31
减：营业成本	169,218.03	142,278.17	165,204.46	65,242.01
营业税金及附加	26,430.91	40,220.09	30,891.85	19,264.81
销售费用	11,814.66	18,636.54	31,262.24	11,229.82
管理费用	15,632.99	24,209.71	25,555.68	19,050.87
财务费用	5,839.16	9,350.74	1,822.22	2,637.19
资产减值损失	1,066.98	3,803.62	3,705.81	564.65
加：公允价值变动收益	-282.84	110.58	25.22	-240.97
投资收益	843.64	3,554.60	2,671.46	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-163.04	-	-
二、营业利润	38,855.86	57,140.80	13,205.73	12,028.99
加：营业外收入	1,004.37	2,191.86	3,719.34	1,554.61
减：营业外支出	936.53	2,591.94	2,477.23	880.55
其中：非流动资产处置损失	-	10.70	22.42	1.10
三、利润总额	38,923.71	56,740.71	14,447.85	12,703.05
减：所得税费用	12,726.56	19,373.77	10,041.22	1,055.62
四、净利润	26,197.15	37,366.94	4,406.62	11,647.42
归属于母公司所有者的净利润	24,584.27	19,243.32	3,069.10	4,407.36
少数股东损益	1,612.88	18,123.62	1,337.53	7,240.06
五、每股收益				
(一) 基本每股收益	0.32	0.25	0.04	0.06
(二) 稀释每股收益				
六、其他综合收益	-	-1,515.91	1,515.91	-
七、综合收益总额	-	35,851.03	5,922.53	11,647.42
归属于母公司所有者的综合收益	-	17,727.41	4,585.01	4,407.36
归属于少数股东的综合收益	26,197.15	18,123.62	1,337.53	7,240.06

注：基本每股收益单位为元。

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2014年1-9月 (未经审计)	2013年度	2012年度	2011年度
销售商品、提供劳务收到的现金	196,400.45			
	41,146.38			

项目	2014年1-9月 (未经审计)	2013年度	2012年度	2011年度
	237,546.83			
	153,134.46			
	13,461.19			
	58,444.19			
	34,308.55			
	259,348.39			
	-21,801.56			
	3,414.90			
	1,573.26			
	665.09			
	849.93			
	-			
	6,503.18			
	6,565.55			
	-			
	6,565.55			
	-62.36			
	600.00			
	-			
	119,252.93			
	119,852.93			
	121,660.36			
	24,431.05			
	5,109.70			
	1,130.63			
	147,222.04			
	-27,369.12			
	-			

项目	2014年1-9月 (未经审计)	2013年度	2012年度	2011年度
	-49,233.04			
	164,158.92			
	114,925.87			

(二) 母公司财务会计资料

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2014.9.30(未 经审计)	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
流动资产：				
货币资金	1,348.90	3,374.38	5,449.64	4,723.03
	1,012.60	1,012.60	12.60	12,723.73
应收利息	11,366.00	9,849.03	5,819.58	2,384.77
	7,053.70	4,603.95	4,603.95	4,603.95
	202,754.72	152,325.56	71,276.52	52,542.45
	12,779.97	12,779.97	12,775.97	42.24
	-	-	-	6,000.00
	236,315.89	183,945.49	99,938.27	83,020.17
非流动资产：				
	161,074.58	162,889.48	156,932.11	152,118.43
	146.81	197.45	244.84	181.28
	415.43	493.41	186.43	50.29
	13.48	26.97	44.95	64.43
其他非流动资产	35,595.45	61,095.45	71,749.26	70,268.24
非流动资产合计	197,245.76	224,702.76	229,157.58	222,682.67
	433,561.65	408,648.26	329,095.85	305,702.84
流动负债：				
短期借款	25,000.00	-	2,316.32	-
应付账款	4.50	4.50	4.50	4.50
预收款项	235.91	-	3,862.57	-
应付职工薪酬	167.05	1,485.70	1,415.73	197.61
应交税费	42.82	22.62	24.33	279.75
应付股利	3,248.92	-	-	-
其他应付款	272,444.77	225,902.49	109,973.67	114,443.06

项目	2014. 9. 30(未经审计)	2013. 12. 31	2012. 12. 31	2011. 12. 31
一年内到期的非流动负债	10,610.14	46,701.33	24,844.00	12,600.00
流动负债合计	311,754.10	274,116.63	142,441.11	127,524.92
非流动负债：				
长期借款	-	9,402.38	57,023.57	51,822.57
非流动负债合计	-	9,402.38	57,023.57	51,822.57
负债合计	311,754.10	283,519.01	199,464.68	179,347.49
股东权益：				
股本	76,781.26	76,781.26	76,781.26	76,781.26
资本公积	21,633.24	21,633.24	21,633.24	21,633.24
盈余公积	5,811.14	5,811.14	5,811.14	5,483.56
未分配利润	17,581.91	20,903.61	25,405.53	22,457.30
股东权益合计	121,807.55	125,129.25	129,631.16	126,355.35
负债和所有者权益总计	433,561.64	408,648.26	329,095.85	305,702.84

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2014年1-9月 (未经审计)	2013年度	2012年度	2011年度
	390.16			
	179.78			
	1.28			
	-			
	1,927.45			
	3,518.90			
	28.98			
	-			
	8,090.47			
	-			
	2,824.14			
	0.02			
	3.35			
	-			
	2,820.80			
	-			

项目	2014年1-9月 (未经审计)	2013年度	2012年度	2011年度
	2,820.80			
	-			
	2,820.80			

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2014年1-9月 (未经审计)	2013年度	2012年度	2011年度
销售商品、提供劳务收到的现金	633.65	-	-	6,300.00
	244,729.81	4,380.34	398.26	474.15
	245,363.46	4,380.34	398.26	6,774.15
	-	-	22.60	9,597.73
	2,468.66	3,324.54	3,566.14	3,313.26
	679.24	0.42	265.12	8.12
	-	740.23	564.49	948.28
	234,707.60	4,065.19	4,418.35	13,867.39
	10,655.86	315.14	-4,020.09	-7,093.24
	11,314.90	1,500.00	4,720.62	-
	3,044.48	-	7,650.00	-
	0.04	-	-	-
	-	10,899.69	9,722.15	602.05
	849.93	-	-	-
	15,209.35	12,399.69	22,092.78	602.05
	8.43	100.40	200.35	958.50
	1,500.00	11,100.00	8,500.00	2,400.00
	-	-	-	-

项目	2014年1-9月 (未经审计)	2013年度	2012年度	2011年度
	-	83,952.15	18,714.20	78,282.60
	1,508.43	95,152.55	27,414.54	81,641.10
	13,700.92	-82,752.86	-5,321.76	-81,039.05
	25,000.00	175.78	33,316.32	8,600.00
	-	115,083.28	-	44,760.83
	25,000.00	115,259.07	33,316.32	53,360.83
	45,493.57	28,255.96	13,555.00	25,177.43
	6,288.19	6,593.78	5,072.73	6,330.01
	50.93	46.87	4,620.12	4.24
	51,832.70	34,896.61	23,247.85	31,511.67
	-26,832.70	80,362.46	10,068.47	21,849.16
		-	-	-
	-2,475.92	-2,075.26	726.61	-66,283.14
	3,374.38	5,449.64	4,723.03	71,006.17
	898.46	3,374.38	5,449.64	4,723.03

二、发行人近三年主要财务指标

(一) 合并报表财务指标

主要财务指标	2014.9.30		2012.12.31	2011.12.31
流动比率	1.24	1.23	1.19	1.46
速动比率	0.23	0.26	0.34	0.33
资产负债率	82.10%	83.58%	85.10%	78.12%
主要财务指标	2014年1-9月	2013年度	2012年度	2011年度
归属于母公司股东的每股净资产(元)	2.34	2.10	1.89	1.83
利息保障倍数	3.49	3.02	1.57	1.52
应收账款周转率(次)	68.35	60.17	54.33	40.59
存货周转率(次)	0.20	0.18	0.27	0.16
	0.32			
	0.32			

加权平均净资产收益率	14.41%			
	14.26%			

(二) 母公司财务指标

主要财务指标	2014. 9. 30	2013. 12. 31	2012. 12. 31	2011. 12. 31
流动比率	0.76	0.67	0.70	0.65
速动比率	0.71	0.62	0.61	0.55
资产负债率	71.91%	69.38%	60.61%	58.67%

上述财务指标的计算方法如下：

流动比率=流动资产÷流动负债

速动比率=(流动资产-存货-预付款项-一年内到期的非流动资产)÷流动负债

资产负债率=负债合计÷资产总计

归属于母公司股东的每股净资产=归属于母公司所有者的权益÷期末股本总额

利息保障倍数=(利润总额+利息支出)÷利息支出

应收账款周转率=营业收入÷应收账款期初期末算术平均余额

存货周转率=营业成本÷存货期初期末算术平均余额

加权平均净资产收益率、每股收益指标根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010修订)的规定计算。

第六节 本期债券的偿付风险及偿债保障措施

本次公司债券发行后，发行人将制定周密的财务计划，保证资金按计划调度，按时、足额地准备资金用于本次公司债券的本息偿付，以充分保障投资者的利益。

一、偿债计划

(一) 利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为2015年至2019年每年的12月10日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自2015

年至 2017 年间每年的 12 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

2、本期债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

1、本期债券到期一次还本。本期债券的本金支付日为 2019 年 12 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2017 年 12 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

2、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

（三）具体偿债安排

发行人具有稳定的偿债资金来源：

1、发行人经营活动产生的现金流是偿债资金的来源

近年来，公司业务迅速发展，经营规模逐年提升。最近三年及一期，发行人营业收入分别为 13.03 亿元、26.90 亿元、29.20 亿元和 12.95 亿元，归属于母公司所有者的净利润分别为 0.44 亿元、0.31

亿元、1.92 亿元和 1.40 亿元。2011 年，受国家进一步深化房地产市场调控的影响，公司房地产销售收入较低；2012 年及 2013 年，公司新开发项目销售呈现明显上升趋势，2012 年营业收入比 2011 年增加 106.47%。同时，公司的盈利水平也随着销售的好转而提升，发行人 2013 年度归属于母公司所有者的净利润比以前年度有较大幅度的增长。

2、担保人为本期债券提供了无条件的不可撤销的连带责任保证担保

深圳金海马实业股份有限公司为本期债券出具了《担保函》。担保人在《担保函》中承诺，对本期债券提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。如发行人不能在募集说明书规定的期限内按时、足额兑付债券本息，担保人将承担担保责任。债券持有人可分别或联合要求担保人承担担保责任，债券受托管理人有权代表债券持有人要求担保人履行保证责任，偿付本期债券本息。担保人保证的范围包括本期债券的全部本息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的全部费用和其他应支付的费用。

二、偿债保障措施

为有效维护债券持有人的利益，保证本期公司债券本息按约定偿付，发行人制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专项偿债账户、设立专门的偿付工作小组、聘请债券受托管理人、保证人为本期债券提供保证担保、加强信息披露管理等，形成一套完整的确保本期公司债券本息能够按约定偿付的保障体系。

（一）制定债券持有人会议规则

发行人和债券受托管理人已按照《试点办法》的要求共同制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项等，为保障本期公司债券的本息能够按约定偿付做出了合理的制度安排。

（二）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时通知保证人，启动相应担保程序，或根据债券受托管理协议采取其他必要的措施。

（三）保证人为本期债券提供保证担保

深圳金海马为本期债券提供了无条件的不可撤销的连带责任保证担保。如发行人无法按约定偿付本期债券本息，则深圳金海马将按照出具的《担保函》及有关法律法规的规定承担担保责任，保证的范围包括本期债券全部本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用和其他应支付的费用。

（四）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人的偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，包括但不限于以下内容：未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期公司债券的利息和/或本金；预计不能按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期公司债券的利息和/或本金；发生或者预计将发生超过发行人前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大损失；发行人发生减资、合并、分立、解散或进入破产程序或其他涉及债券发行人主体变更的决定；发生标的金额超过发行人前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大仲裁或诉讼；本期公司债券被暂停或终止上市交易；法律、行政法规及中国证监会规定的其他情形。

三、针对发行人违约的解决措施

（一）发行人保证按照募集说明书约定向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金。当发行人未按时偿付本期债券本金和/或利息，或发生其他违约情况时，发行人应当承担违约责任，对于逾期未付的本金和/或利息，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率的 120%。

（二）当公司未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》，代表债券持有人向发行人进行追索。如果债券受托管理人未按

照《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

（三）根据发行人 2013 年第四次临时股东大会决议，若预计不能按期偿付债券本息或者到期未能偿付债券本息时，发行人董事会将采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

第七节 本期债券跟踪评级安排说明

根据监管部门和联合评级对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本期债券存续期内，在每年香江控股年报公告后的一个月进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

香江控股应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。香江控股如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注香江控股的经营管理状况及相关信息，如发现香江控股或本期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，据以确认或调整本期债券的信用等级。如香江控股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，直至香江控股提供相关资料。

跟踪评级结果将在联合评级网站（www.lianhecreditrating.com.cn）、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）以公布，并同时报送香江控股、监管部门、交易机构等。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年不存在违法和重大违规行为。

第九节 募集资金的运用

一、本次发行公司债券募集资金数额

根据《公司债券发行试点办法》等相关规定，结合公司财务状况及资金需求状况，经公司第七届董事会第四次会议及 2013 年第四次临时股东大会审议通过，公司向中国证监会申请发行不超过人民币 8 亿元公司债券，且本次发行后累计公司债券余额不超过发行前公司最近一期末净资产额的百分之四十。本次发行公司债券共募集资金 7 亿元。

二、本次发行公司债券募集资金的运用计划

根据发行人第七届董事会第四次会议及 2013 年第四次临时股东大会决议，公司拟将募集资金全部用于补充流动资金。

一方面，公司从事房地产开发与经营属于资金密集型行业，项目开发周期较长，资金占用大。而公司的流动资金主要由自有资金和银行贷款补充，在目前银行信贷资金相对紧张，使用期限较长的公司债券募集资金来解决流动资金不断增长的需求是非常必要的。

另一方面，上述资金使用计划将有利于优化公司负债结构，降低短期偿债风险。截至 2014 年 6 月 30 日，公司合并报表口径负债总额为 114.97 亿元，其中流动负债 95.31 亿元，占负债总额的 82.90%。从公司中长期发展需要来看，特别是从保障公司未来发展规划实施的角度来看，公司目前流动负债占比过高，不符合公司对长期资金使用需求。为此，拟通过发行本次公司债券，降低公司流动负债的比重，优化公司的债务结构，增强公司经营稳定性。

第十节 其他重大事项

一、公司最近一期末对外担保情况

（一）发行人为控股子公司提供的担保

截至 2014 年 6 月 30 日，发行人为控股子公司提供的担保余额共计 155,880 万元，具体明细如下：

担保人	被担保单位	贷款金融机构	担保余额	借款到期日
公司	增城香江房地产有限公司	招商银行股份有限公司	49,900	2016.03.27
公司	增城香江房地产有限公司	广东粤财信托有限公司	13,000	2015.04.22

公司	增城香江房地产有限公司	民生银行股份有限公司	4,980	2015.10.31
公司	武汉锦绣香江置业有限公司	工商银行股份有限公司	4,950	2014.12.30
公司	增城香江房地产有限公司	华夏银行股份有限公司	5,800	2014.12.14
公司	增城香江房地产有限公司	厦门国际信托有限公司	35,000	2015.12.04
公司	增城香江房地产有限公司	招商银行股份有限公司	40,000	2016.03.12
公司	增城香江房地产有限公司	平安银行股份有限公司	22,50	2015.8.28
合计			155,880	

（二）公司及控股子公司为非关联方提供的担保

截至2014年6月30日，公司及控股子公司不存在为非关联方提供担保的情况。

上述担保事项均依据证监会、交易所的相关法规以及发行人的相关制度履行了必要的审批程序，并在巨潮资讯网网站进行了披露。

二、公司未决诉讼或仲裁事项

截至本上市公告书出具日，发行人不存在可能对公司财务状况、经营成果、业务活动、未来前景等产生较大影响的未决诉讼或仲裁事项。

第十一节 有关当事人

（一）发行人

公司名称：深圳香江控股股份有限公司

法定代表人：翟美卿

办公地址：广东省广州市番禺区迎宾路锦绣香江花园香江控股办公楼

联系电话：020-34821006

传真：020-34821008

联系人：舒剑刚

（二）保荐机构（主承销商）

公司名称：西南证券股份有限公司

法定代表人：余维佳

项目主办人：张炳军、何进

项目组人员：王晓红、付新雄、魏海涛、黄嘉

办公地址：北京市西城区金融大街国企大厦 A 座 4 层

联系电话：0755-83288631

传真：0755-83288321

（三）分销商

公司名称：西藏同信证券股份有限公司

法定代表人：贾绍君

办公地址：北京市西直门北大街 32 号枫蓝国际 B 座 1506

联系电话：010-82206331

传真：010-82206301

联系人：高文

（四）律师事务所

名称：北京市君合律师事务所

负责人：刘大力

办公地址：广东省广州市天河区珠江新城珠江东路 13 号高德置

地广场 E 座 13 楼 1301 室

联系电话：020-28059088

传真：020-28059099

经办律师：张平、万晶、郭曦

（五）会计师事务所

公司名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：卢伯卿

办公地址：广州市天河区天河路 208 号粤海天河城大厦 2603 单

元

联系电话：020-28311236

传真：020-38881119

经办注册会计师：许丽周、袁丰

（六）担保人

公司名称：深圳市金海马实业股份有限公司

法定代表人：翟栋梁

办公地址：深圳市罗湖区梅园仓库第 11 号库 402 房

联系电话：0755-82471393

传真：0755-82429050

联系人：潘亚荣

（七）资信评级机构

公司名称：联合信用评级有限公司

法定代表人：吴金善

办公地址：天津市和平区曲阜道 80 号

联系电话：022-58356998

传真：022-58356989

经办人员：李晶、曹敏建

（八）本期债券受托管理人

公司名称：西南证券股份有限公司

法定代表人：余维佳

联系人：张炳军、何进、王晓红、付新雄、魏海涛、黄嘉

办公地址：北京市西城区金融大街国企大厦 A 座 4 层

联系电话：0755-83288631

传真：0755-83288321

（九）主承销商收款银行

银行名称：中国工商银行重庆解放碑支行

户名：西南证券股份有限公司

账号：3100021819200055529

（十）本期债券申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

办公地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

法定代表人：黄红元

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

（十一）本期债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

法定代表人：高斌

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话：021-38874800

传真：021-68870059

第十二节 备查文件目录

- （一）中国证券监督管理委员会对本期债券公开发行的批文；
- （二）《深圳香江控股股份有限公司公开发行 2013 年公司债券募集说明书》；
- （三）《深圳香江控股股份有限公司公开发行 2013 年公司债券募集说明书摘要》；
- （四）发行人最近三年的财务报告、审计报告以及最近一期财务报告；
- （五）保荐人出具的发行保荐书和上市推荐书
- （六）联合信用评级有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （七）发行人律师为本期债券出具的法律意见书；
- （八）公司债券受托管理协议；
- （九）公司债券债券持有人会议规则；
- （十）其他有关上市申请文件。

投资者可至发行人或主承销商处查阅本上市公告书全文及上述备查文件，或访问上证所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本上

市公告书。

(本页无正文，为《深圳香江控股股份有限公司 2013 年公司债券上市公告书》之签章页)

发行人：深圳香江控股股份有限公司



2014年12月25日

(本页无正文，为《深圳香江控股股份有限公司 2013 年公司债券上市公告书》之签章页)

上市推荐人：西南证券股份有限公司

