

**深圳香江控股股份有限公司
2013 年第五次临时股东大会
会议资料**

2013. 12. 17 中国 . 广州

议案一

关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案

各位股东：

为了加速推进公司的持续、健康发展，公司拟非公开发行人民币普通股（A 股）股票。根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）颁布的《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等有关法律法规的规定，对照上市公司向特定对象非公开发行股份募集资金的条件，董事会经过对公司实际情况及相关事项进行逐项核查和谨慎论证后，认为公司组织机构健全、运行规范、盈利能力具有可持续性、财务状况良好、财务会计文件无虚假记载、不存在重大违法行为、募集资金拟投资项目符合国家相关规定，公司满足有关法律、法规和规范性文件关于向特定对象非公开发行的各项规定，符合向特定对象非公开发行的各项资格和条件。

以上议案，请各位股东审议。

深圳香江控股股份有限公司

二〇一三年十二月十七日

议案二

关于本次非公开发行股票方案的议案

各位股东：

有关本次非公开发行股票方案具体内容如下，请各位股东对各子议案进行逐个投票表决：

（一）发行方式和发行时间

本次发行采用非公开发行的方式，在中国证监会核准后六个月内选择适当时机向特定对象发行股票。

（二）发行股票的类型和面值

本次非公开发行股票为人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元。

（三）发行对象及认购方式

本次发行的对象为证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其它境内法人投资者和自然人等不超过十名符合中国证监会及其他有关法律、法规规定的特定对象。最终发行对象将在本次发行获得中国证监会核准批文后，根据发行对象申购报价的情况，遵照价格优先原则确定。

所有发行对象均以现金认购本次发行的股份。

（四）定价原则与发行价格

本次非公开发行股票的定价基准日为公司第七届董事会第五次会议决议公告日。根据《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等法律、法规、规范性文件的有关规定，本次非公开发行股票的发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之九十，即发行价格不低于 5.20 元/股。具体发行价格将在公司取得发行核准批文后，根据发行对象申购报价的情况，由股东大会授权董事会根据竞价结果，与保荐机构（主承销商）协商确定。公司的股票在定价基准日至发行日期间除权、除息的，本次非公开发行股票的发行底价作相应调整。

（五）发行数量

本次非公开发行股份数量不超过 48,076 万股（含 48,076 万股）。若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，本次非公开发行股票数量将根据除权、除息后的发行底价作相应调整。最终发行数量由公司股东大会授权董事会根据发行时的实际情况，与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。

（六）限售期

本次非公开发行完成后，发行对象认购的股份限售期需符合《上市公司证券发行管理办法》和中国证监会、上海证券交易所等监管部门的相关规定。本次非公开发行股票的限售期为十二个月，限售期自本次发行结束之日起计算，即特定对象认购本次发行的股份自发行结束之日起十二个月内不得转让。

（七）募集资金用途

本次发行募集资金总额不超过 250,000 万元，扣除发行费用后将用于以下项目：

序号	项目名称	项目投资总额 (万元)	募集资金投入 总额(万元)
1	增城翡翠绿洲十三期和十四期住宅项目	187,503	130,000
2	南方国际金融传媒大厦	163,794	120,000
合 计		351,297	250,000

若本次非公开发行扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，公司将根据实际募集资金净额，按照项目的轻重缓急等情况，调整并最终决定募集资金投入的优先顺序及各项目的具体投资额等使用安排，募集资金不足部分由公司自有资金解决。在本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后按照相关法规规定的程序予以置换。

（八）上市地点

本次非公开发行股票在上海证券交易所上市交易。

（九）本次非公开发行前的滚存利润安排

在本次非公开发行股票完成后，为兼顾新老股东的利益，由公司新老股东共享本次非公开发行前的滚存未分配利润。

(十) 本次非公开发行决议的有效期限

本次非公开发行股票决议的有效期为股东大会审议通过之日起 18 个月。

以上议案，请各位股东审议。

深圳香江控股股份有限公司

二〇一三年十二月十七日

议案三

关于《深圳香江控股股份有限公司非公开发行股票预案》的议案

具体内容请见公司于 2013 年 11 月 27 日在上海证券交易所网站披露的
临 2013-040 《香江控股非公开发行股票预案》

议案四

关于《深圳香江控股股份有限公司非公开发行股票募集资金运用可行性分析报告》的议案

各位股东：

一、本次募集资金使用计划

本次发行募集资金总额不超过 250,000 万元，扣除发行费用后将用于以下项目：

序号	项目名称	项目投资总额 (万元)	募集资金投入 总额(万元)
1	增城翡翠绿洲十三期和十四期住宅项目	187,503	130,000
2	南方国际金融传媒大厦	163,794	120,000
合 计		351,297	250,000

注：项目投资总额中不包含土地成本。

若本次非公开发行扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，公司将根据实际募集资金净额，按照项目的轻重缓急等情况，调整并最终决定募集资金投入的优先顺序及各项目的具体投资额等使用安排，募集资金不足部分由公司自有资金解决。在本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后按照相关法规规定的程序予以置换。

二、募集资金投资项目可行性分析

(一) 增城翡翠绿洲十三期和十四期

1、项目情况要点

项目名称：增城翡翠绿洲十三期和十四期

项目总投资：187,503万元（不含土地成本，其中十三期66,041万元、十四期121,462万元）

项目建设期：2013年9月—2015年12月

项目经营主体：增城香江房地产有限公司

项目实施方式：发行人使用募集资金向其借款

规划占地面积：76,221m²（其中十三期27,659 m²、十四期48,562m²）

总建筑面积：359,039m²（其中十三期129,870 m²（含地下面积）、十四期229,169 m²（含地下面积））

预计销售额：323,056万元（其中十三期105,881万元、十四期217,175万元）

2、项目基本情况和市场前景

该项目位于广州增城，广州是广东省省会城市，广东省政治、经济、科技、教育和文化的中心，广州还是中国远洋航运的优良海港和珠江流域的进出口岸，是京广、广深、广茂和广梅汕铁路的交汇点和华南民用航空交通中心，与全国各地的联系极为密切。

本项目位于广园东快速路与广深高速公路的交界处，紧邻 107 国道、广深铁路和黄埔高新技术开发区，到黄浦开发区约 10 分钟车程，至天河仅需 30 分钟车程，至东莞、增城市中心仅需 25 分钟车程；规划中的广州与新塘间的轻轨铁路将途径本社区，交通极为便利。同时，项目地处广州东部帽峰山生态走廊中的陈家林自然风景区，拥有稀缺的景观资源和自然生态优势。

由于翡翠绿洲十三期和十四期项目地理位置优越，景观资源较好，交通便利，已成为了集居住、购物、娱乐、餐饮、观光于一体的高品质住宅项目和成熟社区，同时，根据广州市国土资源和房屋管理局《关于进一步严格执行广州商品住房限购政策的通知》公布的细则，增城是广州市暂不纳入限购范围的地区之一，市场前景非常广阔。

3、资格文件取得情况

截至本报告出具日，增城香江的翡翠绿洲十三期和十四期住宅项目已取得了以下建设证照：

资格文件	十三期	十四期
建设用地规划许可证	增规地证（2013）097 号	
国有土地使用证	增国用（2013）第 GY000786 号、增国用（2012）第 GY00203 号	
建设工程规划许可证	增规建证[2013]236~242 号	增规建证[2013]229~235 号

资格文件	十三期	十四期
建设工程施工许可证	440125201309290201	440125201309290101

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

4、投资投资估算

十三期：

序号	项目		总额（万元）
1	开发 成本	前期工程费	59,689
2		基础设施费	
3		建筑安装工程费	
4		配套设施费	
5	销售费用		3,909
6	管理费用		2,443
总投资			66,041

注：上述总投资中不包含土地成本。

十四期：

序号	项目		总额（万元）
1	开发 成本	前期工程费	108,431
2		基础设施费	
3		建筑安装工程费	
4		配套设施费	
5	销售费用		8,019
6	管理费用		5,012
总投资			121,462

注：上述总投资中不包含土地成本。

5、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。计划使用募集资金13亿元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

6、项目经济评价

十三期：

项目	总额（万元）
总销售收入	105,881
营业税金及附加	16,320
其中：土地增值税	10,391
开发成本	60,373
期间费用	6,882
所得税费用	5,576
项目净利润	16,729
平均销售净利率	15.80%
整体投资收益率	19.46%

十四期：

项目	总额（万元）
总销售收入	217,175
营业税金及附加	40,039
其中：土地增值税	27,877
开发成本	109,363
期间费用	14,116
所得税费用	13,414
项目净利润	40,243
平均销售净利率	18.53%
整体投资收益率	32.59%

（二）南方国际金融传媒大厦项目

1、项目情况要点

项目名称：南方国际金融传媒大厦项目

项目总投资：163,794万元（不含土地成本）

项目建设期：2014年至2016年

项目经营主体：珠海横琴新区南方锦江置业有限公司

项目实施方式：发行人使用募集资金向其借款

规划占地面积：15,925.6m²

总建筑面积：152,876.1 m²（含地下面积）

预计销售额：210,264万元

2、项目基本情况和市场前景

南方金融传媒大厦项目位于珠海市十字门中央商务区横琴片区、规划荣粤道东侧、汇通六路南侧、荣珠道西侧、汇通五路北侧，拟建设成“以金融创新、文化传媒为核心”的金融文化中心。项目地理位置优越，紧靠澳门特区，景观资源较好。

3、资格文件取得情况

截至本报告出具日，发行人控股子公司珠海横琴新区南方锦江置业有限公司通过挂牌出让方式与珠海市国土资源局签署了《珠海市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：440401-2012-000031）。

同时，该项目已取得了以下建设证照：

资格文件	南方国际金融传媒大厦项目
建设用地规划许可证	珠横新规土（地规）[2013]9号
建设用地批准书	珠横新规土（地准）[2013]018号

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

4、项目投资估算

序号	项目	总额（万元）
1	前期工程费	3,921
2	基础设施费	2,868
3	建筑安装工程费	107,980
4	配套设施费	21,843
5	小计	136,612
6	销售费用	12,708

序号	项目	总额 (万元)
7	管理费用	14,474
总投资		163,794

注：上述总投资中不包含土地成本。

5、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。计划使用募集资金12亿元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

6、项目经济评价

出售部分：

项目	总额 (万元)
总销售收入	210,264
营业税金及附加	36,602
其中：土地增值税	18,175
开发成本	112,933
期间费用	19,906
所得税费用	30,203
项目净利润	35,242
平均销售净利率	16.76%
整体投资收益率	26.53%

出租部分：

项目	办公楼-出租 (万元)	商业-出租 (万元)
每年租金净流入	2,349	2,026
初始投入建造成本	40,294	25,028
静态回收期(年)	17.15	12.35
出租部分 IRR	4.80%	7.55%

以上议案请各位股东审议。

深圳香江控股股份有限公司

二〇一三年十二月十七日

议案五

关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行 工作相关事宜的议案

各位股东：

根据公司拟向特定对象非公开发行股票的安排，为合法、高效地完成本次非公开发行股票工作，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规及《公司章程》的有关规定，公司董事会拟提请公司股东大会授权董事会全权办理与本次非公开发行股票有关的全部事宜，包括但不限于：

- 1、决定并聘请保荐机构等中介机构；
- 2、办理本次发行的申报事宜，包括但不限于：就本次发行事宜向有关政府机构、监管机构和证券交易所、证券登记结算机构办理审批、登记、备案、核准、同意等手续；签署、执行、修改、完成与本次发行相关的所有必要文件（包括但不限于股份认购协议、保荐协议、承销协议、各种公告、其他相关协议等）；
- 3、根据证券监管部门的要求制作、修改、报送本次非公开发行股票的申报材料，全权回复中国证监会等相关政府部门的反馈意见；
- 4、根据股东大会审议通过的本次非公开发行方案、中国证监会核准意见及市场情况，适当调整本次非公开发行方案，并负责具体实施本次非公开发行工作，包括但不限于适当调整并确定发行时机、发行数量、发行起止日期、发行价格、发行对象、具体认购办法以及其他与发行上市有关的事项；
- 5、根据中国证监会的有关规定、市场实际情况、本次发行结果以及项目实施进展，授权公司董事会可对拟投入的单个或多个具体项目的募集资金拟投入额进行调整（但有关法律法规及公司章程规定须由股东大会重新表决的事项除外）；
- 6、根据本次非公开发行股票结果，增加公司注册资本、修改公司章程相应条款及办理工商变更登记；
- 7、在本次非公开发行股票完成后，办理本次非公开发行股票在上海证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记、锁定和上市等相关事宜；

8、如法律法规、证券监管部门对非公开发行政策有新的规定，或市场条件发生变化时，除涉及有关法律法规和公司章程规定须由股东大会重新表决的事项外，根据国家有关规定、有关政府部门和证券监管部门要求（包括对本次发行申请的审核反馈意见）、市场情况和公司经营实际情况，对本次发行方案及募集资金投向进行调整并继续办理本次发行事宜；

9、办理与本次非公开发行有关的其他必须、恰当或合适的所有事宜；

10、本授权自公司股东大会审议通过之日起 18 个月内有效。

以上议案请各位股东审议。

深圳香江控股股份有限公司

二〇一三年十二月十七日