

# 深圳香江控股股份有限公司

## 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析报告

### 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		<b>351,297</b>	<b>250,000</b>

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：76,221m<sup>2</sup>（其中十三期27,659 m<sup>2</sup>、十四期48,562m<sup>2</sup>）

总建筑面积：359,039m<sup>2</sup>（其中十三期129,870 m<sup>2</sup>（含地下面积）、十四期229,169 m<sup>2</sup>（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、地字第 440183201100006 号	
国有土地使用证	增国用（2013）第 GY000786 号、增国用（2012）第 GY00203 号	

资格文件	十三期	十四期
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
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
<b>总投资</b>			<b>66,041</b>

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
<b>总投资</b>			<b>121,462</b>

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）
----	--------

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	24.87%

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：15,925.6m<sup>2</sup>

总建筑面积：152,876.1 m<sup>2</sup>（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	开发成本	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
7	管理费用		14,474
<b>总投资</b>			<b>163,794</b>

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%

### 三、结论

经审慎分析，董事会认为，本次非公开发行的募集资金投资项目符合国家产业政策和行业发展方向，有利于公司把握市场机遇，从而实现快速发展。一方面，募投项目具有良好的发展前景和盈利能力，项目实施后将显著提升公司主营业务规模和可持续发展能力，从而提高公司的行业地位，提高盈利水平；另一方面，公司通过股权融资增加资本实力，将改善公司财务结构，提高公司抗风险能力。因此，本次非公开发行的募集资金运用是必要的且可行的，能够提高公司整体竞争力并有利于公司保持健康稳定发展态势，符合公司及全体股东的利益。

深圳香江控股股份有限公司董事会

二〇一三年十一月二十七日