

**深圳香江控股股份有限公司**  
**2022 年年度股东大会会议资料**



2023. 05. 18

中国. 广州

议案一

## 深圳香江控股股份有限公司 2022 年度董事会工作报告

**各位股东：**

2022 年，在宏观经济严峻复杂且不确定性上升、资本市场大幅波动、市场预期疲弱的背景下，我国实现经济总量 121 万亿元，比上年实际增长 3%，增速较 2021 年回落 5 个百分点。在“房住不炒”、“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的政策环境下，房地产行业销售与投资同比大幅下滑。同时，受房地产融资严控政策的影响，房地产民营企业融资困难，房地产企业销售去货速度与投资热度持续下滑。在上述复杂且严峻的背景下，公司紧紧围绕稳健且谨慎的总体战略布局，一方面尽最大的力量加大推盘销售，力求实现资金的快速回笼；一方面做好疫情后商贸运营业务的复苏工作。在内部管控方面，积极进行战略梳理与组织架构优化调整，开源节流，精简人员，严控费用，提升内部效能，保证公司经营业绩的稳定和公司未来的可持续发展。董事会能够严格按照国家有关法律、法规和公司章程的有关规定，始终以公司和股东的最大利益为行为准则，忠实、诚信、勤勉地履行职责，报告期内主要工作情况如下：

### 一、报告期内董事会会议情况及决议内容

2022 年，公司共召开董事会会议 9 次，会议的召开与表决程序符合《公司法》及《公司章程》等法律、法规和规范性文件的规定，具体如下：

#### 1、第九届董事会第二十八次会议

公司于 2022 年 2 月 24 日召开第九届董事会第二十八次会议，会议审议通过了《关于使用闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》。

#### 2、第九届董事会第二十九次会议

公司于 2022 年 4 月 14 日召开第九届董事会第二十九次会议，会议审议通过了《关于使用闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》。

#### 3、第九届董事会第三十次会议

公司于 2022 年 4 月 28 日召开第九届董事会第三十次会议，会议审议通过了以下议案：（1）《2021 年度董事会工作报告》；（2）《2021 年度独立董事述职报告》；

(3)《2021 年度财务决算报告》；(4)《2021 年度利润分配预案》；(5)《2021 年年度报告》全文及摘要；(6)《2021 年度内部控制评价报告》；(7)《关于 2022 年度项目拓展投资计划的议案》；(8)《关于 2022 年度日常关联交易计划的议案》；(9)《关于 2022 年度担保计划的议案》；(10)《关于 2022 年度公司向金融机构申请授信额度的议案》；(11)《关于〈公司 2021 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告〉的议案》；(12)《关于董事会换届选举的议案》；(13)《2022 年第一季度报告》全文及正文；(14)《关于计提资产减值准备的议案》；(15)《关于召开公司 2021 年年度股东大会的议案》。

#### **4、第十届董事会第一次会议**

公司于 2022 年 5 月 20 日召开第十届董事会第一次会议，审议通过了以下议案：(1)《关于选举公司第十届董事会董事长的议案》；(2)《关于选举公司第十届董事会副董事长的议案》；(3)《关于选举公司第十届董事会各专业委员会成员的议案》；(4)《关于聘任公司总经理、董事会秘书及证券事务代表的议案》；(5)《关于聘任公司高级管理人员的议案》。

#### **5、第十届董事会第二次会议**

公司于 2022 年 6 月 23 日召开第十届董事会第二次会议，审议通过了以下议案：(1)《关于终止部分募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》；(2)《关于召开 2022 年第一次临时股东大会的议案》。

#### **6、第十届董事会第三次会议**

公司于 2022 年 6 月 27 日召开第十届董事会第三次会议，审议通过了《以下议案：(1)《关于延长前次重组交易对方剩余业绩补偿金支付期限的议案》；(2)《关于拟注销回购股份的议案》；(3)《关于修改〈公司章程〉的议案》；(4)《关于召开 2022 年第二次临时股东大会的议案》。

#### **7、第十届董事会第四次会议**

公司于 2022 年 8 月 25 日召开第十届董事会第四次会议，审议通过了以下议案：(1)《2022 年半年度报告》全文及摘要；(2)《关于〈公司 2022 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告〉的议案》；(3)《关于使用募投项目节余资金偿还银行借款的议案》；(4)《关于召开 2022 年第三次临时股东大会的议案》。

#### **8、第十届董事会第五次会议**

公司于 2022 年 10 月 27 日召开第十届董事会第五次会议，审议通过了以下

议案：（1）《2022 年第三季度报告》；（2）《关于续聘公司 2022 年度财务审计机构的议案》；（3）《关于续聘公司 2022 年度内控审计机构的议案》；（4）《关于召开 2022 年第四次临时股东大会的议案》。

### **9、第十届董事会第六次会议**

公司于 2022 年 11 月 14 日召开第十届董事会第六次会议，审议通过了以下议案：（1）《2022 年前三季度利润分配预案》；（2）《关于召开 2022 年第五次临时股东大会的议案》。

## **二、董事会对股东大会决议的执行情况**

### **（一）股东大会会议的召开情况：**

报告期内，公司共召开 6 次股东大会，具体情况如下：

#### **1、2021 年年度股东大会**

公司于 2022 年 5 月 20 日召开 2021 年年度股东大会，审议通过议案如下：  
（1）《2021 年度董事会工作报告》；（2）《2021 年度独立董事述职报告》；（3）《2021 年度监事会工作报告》；（4）《2021 年度财务决算报告》；（5）《2021 年度利润分配预案》；（6）《2021 年年度报告》全文及摘要；（7）《关于 2022 年度项目拓展投资计划的议案》；（8）《关于 2022 年度日常关联交易计划的议案》；（9）《关于 2022 年度担保计划的议案》；（10）《关于 2022 年度公司向金融机构申请授信额度的议案》；（11）《关于〈公司 2021 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告〉的议案》；（12）《关于董事会换届选举的议案》；（13）《关于监事会换届选举的议案》。

#### **2、2022 年第一次临时股东大会**

公司于 2022 年 7 月 11 日召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于终止部分募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》。

#### **3、2022 年第二次临时股东大会**

公司于 2022 年 7 月 27 日召开 2022 年第二次临时股东大会，审议通过议案如下：（1）《关于拟注销回购股份的议案》；（2）《关于修改《公司章程》的议案》。

#### **4、2022 年第三次临时股东大会**

公司于 2022 年 9 月 13 日召开 2022 年第三次临时股东大会，审议通过《关

于使用募投项目节余资金偿还银行借款的议案》。

#### **5、2022 年第四次临时股东大会**

公司于 2022 年 11 月 15 日召开 2022 年第四次临时股东大会，审议通过议案如下：（1）《关于续聘公司 2022 年度财务审计机构的议案》；（2）《关于续聘公司 2022 年度内控审计机构的议案》。

#### **6、2022 年第五次临时股东大会**

公司于 2022 年 11 月 30 日召开 2022 年第五次临时股东大会，审议通过了《2022 年前三季度利润分配预案》。

### **（二）董事会对股东大会决议的执行情况**

#### **1、关于 2022 年度房地产项目拓展投资计划的执行情况：**

公司于 2022 年 5 月 20 日召开 2021 年年度股东大会，审议通过了《关于 2022 年度项目拓展投资计划的议案》，根据该规划，2022 年公司重点拓展区域拟优先选择广州、深圳为主的珠三角区域、长三角、环渤海地区、已有项目所在的城市以及具有发展潜力的城市的优质项目。新拓展项目土地及土地相关投资总额不超过 50 亿元，用于直接或间接购买土地储备资源，包括但不限于通过政府招标、拍卖、挂牌方式，股权招拍挂方式，股权或债权交易方式等。

报告期内，公司未拓展项目土地。

#### **2、关于 2022 年度公司为子公司提供担保计划的执行情况**

公司于 2022 年 5 月 20 日召开 2021 年年度股东大会，审议通过了《关于 2022 年度担保计划的议案》，根据该计划，香江控股对子公司全年担保最高额度不超过 56.7 亿元，有效期限自 2021 年年度股东大会审议通过之日起至次年年度股东大会召开日止。

自 2022 年 5 月至本报告期末（即 2023 年 4 月 7 日）止，香江控股为其子公司提供担保总额合计 84,500 万元，未超出担保总额，也不存在对外担保逾期的情形。

#### **3、关于聘请 2022 年度财务审计机构和内控审计机构的执行情况**

公司于 2022 年 11 月 15 日召开 2022 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于续聘公司 2022 年度财务审计机构的议案》及《关于续聘公司 2022 年度内控审计机构的议案》，决定续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务审计机构和内控审计机构。

报告期内，公司与德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）签订相关合同，财务审计及内控审计工作平稳、有序地开展推进。

#### **4、关于公司 2021 年度利润分配预案的执行情况**

公司于 2022 年 5 月 20 日召开 2021 年年度股东大会，审议通过了《2021 年度利润分配预案》，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 0.4 元(含税)，共计分配利润 130,737,524.88 元。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润 193,678,666.42 元，全部结转以后年度分配。

公司于 2022 年 7 月 12 日披露《深圳香江控股股份有限公司 2021 年年度权益分派实施公告》。2021 年度利润分配的股权登记日为 2022 年 7 月 18 日，除权除息日为 2022 年 7 月 19 日，现金红利派发日为 2022 年 7 月 19 日。截至目前，公司 2021 年度权益分派方案已经实施完毕。

#### **5、关于公司 2022 年前三季度利润分配预案的执行情况**

公司于 2022 年 11 月 30 日召开 2022 年第五次临时股东大会，审议通过了《2022 年前三季度利润分配预案》，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 0.9 元(含税)，共计分配利润 294,159,430.98 元。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润 784,101,494.09 元，全部结转以后年度分配。

公司于 2022 年 12 月 16 日披露《深圳香江控股股份有限公司 2022 年前三季度权益分派实施公告》。2022 年前三季度利润分配的股权登记日为 2022 年 12 月 21 日，除权除息日为 2022 年 12 月 22 日，现金红利派发日为 2022 年 12 月 22 日。截至目前，公司 2022 年前三季度权益分派方案已经实施完毕。

#### **6、关于公司 2022 年度银行授信额度的执行情况**

公司于 2022 年 5 月 20 日召开 2021 年年度股东大会，审议通过了《关于 2022 年度公司向金融机构申请授信额度的议案》，同意 2022 年公司向银行申请不超过 69.7 亿元的授信额度，授信产品包括但不限于流动资金贷款、固定资产贷款、项目开发贷款、商业承兑汇票保贴、内保外贷、土地物业抵押（或股权、存单质押）贷款等，授信期限最长不超过十五年。授信额度不等于公司的融资金额，实际融资金额应在授信额度内以银行与公司实际发生的融资金额为准。

报告期内，公司 2022 年银行授信申请额度总额为 374,000 万元，未超出 2022

年公司申请银行授信额度计划。

### 三、2022 年整体经营及开展工作情况

2022 年，在宏观经济严峻复杂且不确定性上升、资本市场大幅波动、市场预期疲弱的背景下，我国实现经济总量 121 万亿元，比上年实际增长 3%，增速较 2021 年回落 5 个百分点。在“房住不炒”、“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的政策环境下，房地产行业销售与投资同比大幅下滑。同时，受房地产融资严控政策的影响，房地产民营企业融资困难，房地产企业销售去货速度与投资热度持续下滑。在上述复杂且严峻的背景下，公司紧紧围绕稳健且谨慎的总体战略布局，一方面尽最大的力量加大推盘销售，力求实现资金的快速回笼；一方面做好疫情后商贸运营业务的复苏工作。在内部管控方面，积极进行战略梳理与组织架构优化调整，开源节流，精简人员，严控费用，提升内部效能，保证公司经营业绩的稳定和公司未来的可持续发展。

#### （一）城市产业发展方面

聚焦主营业务，积极销售去化，力保项目按时交楼。重点推进广州增城项目、恩平项目、株洲项目、天津项目、苏州项目以及成都项目的销售工作以及广州增城项目、恩平项目、连云港项目、株洲项目、天津项目以及聊城项目的竣工验收工作。

##### 1、销售签约与营销方面

2022 年，在整体购房需求疲软的情况下，城市产业发展方面实现签约金额约 24.41 亿元，产城销售情况较前一年出现较大幅度下滑。

公司品牌营销中心根据业务及项目的需要，对架构与人员进行优化与调整，力求做到强化品牌管理，提高工作效率；规范销售事务流程，规范系统房源及签约管理，打造高效能的销售团队。

##### 2、在运营体系建设方面

全面实施团队整合与组织架构扁平化，调整人才结构，大胆启用年轻干部。一方面为提升组织效能和沟通效率，产城业务层面将计划运营部与工程管理部合并，组建运营管理部；取消景观装修部，其中设计职能合并到规划设计部，工程职能合并到运营管理部；另一方面，根据业务能力和工作绩效，对业务部门负责人、项目总和营销负责人做了一定比例的调换，能者上，庸者下。以保安全、保

销售、保交楼、保公司和项目平稳运行为原则，建立全周期的运营管理体系。

### 3、项目工程管理方面

推动工程与运营，成本与招采、规划设计与景观装修工作的深度融合，降低沟通成本，提升管控质量。督办广州增城项目翡翠十五期的分栋开发工作，督办广州增城项目、恩平项目、连云港项目、株洲项目、天津项目以及聊城项目的竣工验收工作。

### 4、在物业管理方面：

2022 年，公司在物业管理工作上的重点继续围绕提升服务品质，树立良好品牌等方面开展工作。逐步提升服务质量与住户满意度，顺利完成重点项目广州番禺锦江项目的业委会改选换届工作；同时，对于新交付的项目，物业管理配合做好各项竣工验收工作。疫情期间，配合政府防疫要求，做好各项目的物业管理工作。

## （二）商贸流通及家居卖场运营方面

2022 年，商贸流通面临行业与市场双重寒冬，公司积极部署管理举措，稳步推动业务发展。具体工作如下：

1、积极招商运营，上半年重点解决长沙项目、洛阳项目、郑州项目的空置低效资产，出租率及经营氛围得到有效提升；下半年续签期间受市场环境和封控停业的影响出租率下滑，重点推进重点招商门店续签计划，并针对重点地区、城市续签集中补商，力稳出租率。

2、通过续签正常淘换周期，主动改善项目商户品牌结构，针对核心门店广州、深圳、武汉、南昌、沈阳重点引进头部品牌、流量品牌。

3、组建项目企划营销条线“新媒体运营组”，首批试点深圳/广州/南昌/沈阳/武汉 5 个城市，实行总部和项目对新媒体城市组的双线管理。搭建总部和门店直播间，全国重点城市建立线上直播间，打通直播间线上商店。

4、结合市场及现行业务，优化落地制度和规范，包含进场、撤场、欠费催收、商户风险管理、商铺、临租、广告位、合同保证金、统一收银、商品管理等，都取得了不同程度的规范、完善效果。

5、狠抓安全工作，主要以总部现场检查整改、监督项目自检、对于政府主管部门检查推动整改/推动公关为主，统筹项目完成每季度安全大检查及消防演习，最大程度做到安全覆盖和管理。

6、在信息应用服务方面，开展瑞米商管系统二期功能优化，完成招商门店的宣导覆盖及上线使用，集中管理业务数据及合同规范。推进 APP 线上开单功能完善及试点推广，支持实际活动交易场景，更便利服务商户及消费者。

#### 四、2023 年香江控股工作计划

2023 年，公司将在有效控制风险的前提下，保持稳健发展的步伐，创造更多收益，为广大投资者实现更高的投资回报。

##### （一）城市产业发展

2023 年，城市产业发展方面将坚持稳健发展的战略，从严控成本、积极销售、去化回款等多方面部署，同时，通过夯实提升核心专业业务水平及管理水平，精简高效，提高效益。

##### 1、降费用，控成本，稳发展

将“勒紧腰带过紧日子”贯穿于全周期、全链条，持续开展成本优化专项行动。产城项目实现从设计、开发到销售全过程成本管理；财务部门积极发挥现金流管控角色，确保公司的资金安全与健康运营；进一步实行减员增效，减少营销、行政等管理费用，解决部分项目历史遗留问题，盘活历史地块与低效资产，力图做到节流增效。

##### 2、降库存，强去化，促销售

时刻关注国家行业调控政策，把握政策红利期，以快打慢、加速认购签约回款，重点去化历史存货和重要项目存货，同时，在回款环节进行制度优化，力争在认购、签约、催收以及激励环节达到执行有效，协作提升的效果。

##### 3、造内功，强协同，提升核心业务能力

公司将进一步加强职能专业化建设，促进总部各职能部门及项目之间整体协同、平衡互补；进一步加强各业务板块标准化建设，提高工作效率，通过开发、设计、招采、成本、工程、运营等部门通力合作，支持项目进行快周转工作；成功完成快周转项目试点并向全产城项目推广快周转项目管理，建立多维度的销售业态类型。

##### （二）商贸流通及家居卖场运营

1、稳定门店出租率。全面提升现有门店出租率，招商门店一方面要做到提升出租率，另一方面要增加营业收入。严格进行预算管理，加强成本管控力度；

全面提升各项目停车场收费、广告位收入等其他相关收入，同时配备专业岗位人才，建设后备梯队。

2、营销效果的提升。整合品牌资源赋能门店营销，宣传造势，提升知名度。加大营销频率及力度，开展全国各门店项目大型活动；不断开发营销渠道和营销手法及加强精准营销，精准营销团队组建到岗；要加强营销复盘，做到营销先进经验的分享及营销培训，有效提升门店的销售业绩。

3、提升服务满意度，加速经营管理效率。

### （三）职能管理方面

在人力管理中，突破人才供应瓶颈，提升人才培养效率；绩效管理深度优化，精准激励拉业绩，激发关键岗位人才的主观能动性，促进绩优关键岗位人才的稳定性。对“低绩效和不作为的零容忍”，月度/年度绩效考核结果落地，淘汰低绩效不作为人员。进行与人才盘点、绩效结果相挂钩的年度薪酬回顾与调整，促进薪酬的市场竞争力，保留绩优人员。

在财务管理中，优化公司债务结构，盘活低效资产，加强资金管理，维持资金平衡，保证财务安全。

## 五、重要事项

### （一）报告期内公司资产出售、吸收合并事项

报告期内公司无资产出售、吸收合并事项。

### （二）报告期内公司重大关联交易事项

报告期内公司无重大关联交易事项。

### （三）报告期内公司无托管事项，承包情况如下：

| 出包方名称            | 承包方名称        | 承包资产情况          | 承包资产涉及金额（单位：元） | 承包起始日      | 承包终止日      | 承包收益 | 是否关联交易 | 关联关系  |
|------------------|--------------|-----------------|----------------|------------|------------|------|--------|-------|
| 增城区派潭镇背阴村范屋经济合作社 | 广州聚兴企业管理有限公司 | 范屋社中间见山地约358亩林地 | 7,350,000      | 2019年1月31日 | 2089年1月30日 | 0    | 否      | 全资子公司 |
| 增城区派潭镇背阴村温屋经济合作社 | 广州誉高投资发展有限公司 | 温屋社亚婆记顶约170亩林地  | 3,675,000      | 2019年1月31日 | 2089年1月30日 | 0    | 否      | 全资子公司 |
| 增城区派潭            | 广州誉高         | 新村社三角           | 1,176,000      | 2019年1     | 2089年1     | 0    | 否      | 全资    |

|                |              |               |  |      |      |  |  |         |
|----------------|--------------|---------------|--|------|------|--|--|---------|
| 镇背阴新村<br>经济合作社 | 投资发展<br>有限公司 | 山约67.2亩<br>林地 |  | 月31日 | 月30日 |  |  | 子公<br>司 |
|----------------|--------------|---------------|--|------|------|--|--|---------|

注：报告期内，公司承包上述林业用地，主要是为了公司南昆山项目的经营及配套需要，上表承包资产涉及金额为承包款，不含补偿款，上述承包事项还涉及青苗和土地补偿款合计 78,197,231 元。

**（四）报告期内公司无其他重大合同。**

**（五）公司、董事会及董事受处罚及整改情况**

报告期内公司、公司董事会及董事没有受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

2023 年，公司董事会将继续严格按照国家有关法律、法规和公司章程的有关规定，从全体股东的利益出发，从公司可持续健康发展战略出发，积极关注国家经济政策动态，并结合公司经营情况，领导公司经营管理层开展工作，促使公司在稳健经营中更好更快的发展，努力创造良好的业绩回报股东。

以上议案，请各位股东审议。

深圳香江控股股份有限公司

二〇二三年五月十八日

议案二

## 深圳香江控股股份有限公司 2022年度独立董事述职报告

各位股东：

作为深圳香江控股股份有限公司的独立董事，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司独立董事规则》等法律法规及《公司章程》、《独立董事年报工作制度》的规定，在2022年的工作中，我们认真履行职责，充分发挥独立董事的作用和在相关专业领域的优势，为公司的经营管理提供专业建议，同时维护全体股东尤其是广大中小股东的合法权益。现向公司汇报2022年度履行独立董事职责的情况。

### 一、独立董事换届的基本情况

报告期内，因公司第九届董事会任期届满，予以换届。报告期内公司独立董事职责由第九届董事会独立董事和第十届董事会独立董事共同履行。

第九届董事会独立董事刘运国、谢家伟及王咏梅因任期届满，公司于2022年5月20日召开股东大会审议通过了《关于董事会换届选举的议案》，同意选举陈锦棋、庞磊及甘小月为公司第十届董事会独立董事。

作为公司独立董事，我们均符合独立董事任职要求，并严格遵守《上市公司独立董事规则》的相关要求，且不存在影响独立性的情况。

### 二、2022年度出席公司董事会和股东大会的情况

我们积极参加了公司2022年度召开的各次董事会，忠实履行了独立董事的各项职责。2022年度公司董事会和股东大会的召集和召开程序符合法定要求，各重大经营决策事项的履行程序合法有效，除王咏梅女士对公司第九届董事会第三十次会议的部分议案投了弃权票外，我们未对公司2022年其他届次的董事会各项议案及公司其他事项提出异议，对公司其他届次董事会会议审议的相关议案均投了赞成票。

#### 1、2022年度出席董事会次数

| 姓名 | 应参加董事会次数 | 亲自出席次数 | 委托出席次数 | 缺席次数 | 是否连续两次未亲自参加会议 |
|----|----------|--------|--------|------|---------------|
|----|----------|--------|--------|------|---------------|

|     |   |   |   |   |   |
|-----|---|---|---|---|---|
| 刘运国 | 3 | 3 | 0 | 0 | 否 |
| 谢家伟 | 3 | 3 | 0 | 0 | 否 |
| 王咏梅 | 3 | 3 | 0 | 0 | 否 |
| 陈锦棋 | 6 | 6 | 0 | 0 | 否 |
| 庞磊  | 6 | 6 | 0 | 0 | 否 |
| 甘小月 | 6 | 6 | 0 | 0 | 否 |

## 2、2022年度出席股东大会情况

公司2022年度召开了1次年度股东大会及5次临时股东大会,出席情况如下:

| 姓名  | 本年应参加股东大会次数 | 出席次数 |
|-----|-------------|------|
| 刘运国 | 1           | 1    |
| 谢家伟 | 1           | 0    |
| 王咏梅 | 1           | 0    |
| 陈锦棋 | 6           | 6    |
| 庞磊  | 6           | 5    |
| 甘小月 | 6           | 6    |

## 3、董事对公司有关事项提出异议的情况

| 董事姓名 | 董事提出异议的有关事项内容            | 异议的内容            | 是否被采纳 | 备注   |
|------|--------------------------|------------------|-------|------|
| 王咏梅  | 2021年度内部控制评价报告           | 审计师未能充分运用风险导向审计  | 否     | 弃权表决 |
| 王咏梅  | 关于2022年度项目拓展投资计划的议案      | 行业形势高度不确定,不应拓展投资 | 否     | 弃权表决 |
| 王咏梅  | 关于2022年度日常关联交易计划的议案      | 关联交易公允性难以确定      | 否     | 弃权表决 |
| 王咏梅  | 关于2022年度担保计划的议案          | 公司资金链紧张,应减少担保    | 否     | 弃权表决 |
| 王咏梅  | 关于2022年度公司向金融机构申请授信额度的议案 | 公司资金链紧张,应缩减授信    | 否     | 弃权表决 |
| 王咏梅  | 关于计提资产减值准备的议案            | 资产减值准备计提是否充分不确定  | 否     | 弃权表决 |

## 三、在各专门委员会中的工作情况

目前公司董事会成立了审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、战略委员会，并制定了相应的工作制度。除战略委员会外，其余委员会均由独立董事担任主任委员，并且独立董事占多数。2022年度参加各专业委员会情况如下：

| 专业委员会名称  | 第九届独立董事姓名 | 在各专业委员会中具体职务 | 应出席会议次数 | 亲自出席次数 | 是否连续两次未亲自参加会议 |
|----------|-----------|--------------|---------|--------|---------------|
| 审计委员会    | 刘运国       | 主任委员         | 3       | 3      | 否             |
|          | 谢家伟       | 委员           | 3       | 3      | 否             |
| 薪酬与考核委员会 | 王咏梅       | 主任委员         | 1       | 1      | 否             |
|          | 谢家伟       | 委员           | 1       | 1      | 否             |
| 提名委员会    | 谢家伟       | 主任委员         | 1       | 1      | 否             |
|          | 刘运国       | 委员           | 1       | 1      | 否             |
|          | 王咏梅       | 委员           | 1       | 1      | 否             |
| 战略委员会    | 王咏梅       | 委员           | 1       | 1      | 否             |

| 专业委员会名称  | 第十届独立董事姓名 | 在各专业委员会中具体职务 | 应出席会议次数 | 亲自出席次数 | 是否连续两次未亲自参加会议 |
|----------|-----------|--------------|---------|--------|---------------|
| 审计委员会    | 陈锦棋       | 主任委员         | 1       | 1      | 否             |
|          | 甘小月       | 委员           | 1       | 1      | 否             |
| 薪酬与考核委员会 | 甘小月       | 主任委员         | 1       | 1      | 否             |
|          | 庞磊        | 委员           | 1       | 1      | 否             |
| 提名委员会    | 庞磊        | 主任委员         | 1       | 1      | 否             |
|          | 陈锦棋       | 委员           | 1       | 1      | 否             |
|          | 甘小月       | 委员           | 1       | 1      | 否             |
| 战略委员会    | 甘小月       | 委员           | 1       | 1      | 否             |

我们作为各专门委员会的召集人或主要成员，认真召集或参加了有关会议，详细了解会议审议事项的有关情况，对新任高级管理人员的任职资格、公司聘用会计师事务所、高管薪酬标准等重大事项进行了审议，向董事会提出专门委员会的独立意见，并审查董事、高管年度薪酬发放情况，认真履行年报审阅和监督职责，充分发挥了独立董事的作用。

#### **四、发表独立意见情况**

##### **1、对关联方资金往来及对外担保情况的独立意见**

根据中国证监会和国资委联合发布的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保问题的通知》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》及《公司章程》的相关要求，作为公司的独立董事，我们本着实事求是的原则，对公司累计和报告期内对外担保情况进行认真了解和审慎查验，我们认为，公司一直严格控制对外担保事项，2022 年公司所有对外担保事项不存在逾期担保情况、不存在控股股东及其他关联方违规占用上市公司资金的情况，也不存在为控股股东及其他关联方垫支工资、福利、保险、广告等期间费用和成本或其他支出事项。公司未发生违反《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》要求的情形，在报告期内，没有为控股股东及其他关联方、任何法人单位或个人提供担保，控股股东及其关联方也未强制公司为他人提供担保。

##### **2、对续聘财务审计机构和内控审计机构的独立意见**

公司审计机构德勤华永会计师事务所具备证券相关业务审计从业资格，具备为上市公司提供审计服务的经验与能力，能够满足公司2022年度财务审计和内控审计工作要求，该所近三年未受到与证券期货业务相关的行政处罚，公司独立董事一致同意续聘该所为公司2022年财务审计和内控审计机构的议案，并将该议案提交董事会审议。后经公司第十届董事会第五次会议、2022年第四次临时股东大会决议通过续聘德勤华永会计师事务所为2022年度财务审计和内控审计机构。

##### **3、关于 2022 年度日常关联交易计划的事前认可意见**

参照公司 2021 年度日常关联交易情况，随着公司 2022 年业务的进一步拓展，公司对 2022 年与关联方发生的日常交易进行了合理预测。

我们作为公司独立董事,对上述关联交易计划审查后认为:公司 2022 年度日常关联交易计划是根据日常经营和业务发展的需要制定,以上日常关联交易事项,符合诚实信用、公平公正的原则,有利于公司的生产经营和长远发展,属于正常交易行为;该类交易可以充分利用关联方的市场网络和渠道优势,减少成本,提高市场占有率,能保证香江控股及下属子公司生产经营的稳定性,实现资源优势互补及合理配置,同时能够降低交易对方信用风险,符合公司的实际情况和利益。以上交易行为未损害全体股东特别是中小股东的合法权益,不影响公司独立性,公司主要业务亦未因上述关联交易而对关联方形成依赖。

#### **4、内部控制执行情况的独立意见**

报告期内,公司运营严格遵守了现行的相关制度。同时公司内控部负责内控建设工作的指导、监督、组织和落实;结合公司实际情况及时制定或更新各项内部控制规章制度。我们作为公司的独立董事认为:公司目前相关的内部控制执行程序有效,同时,各项内部控制制度基本健全,总体运行情况良好。

### **五、在保护社会公众股东合法权益方面所做的工作**

#### **1、监督公司信息披露质量**

我们积极关注公司信息披露情况,并与公司董事会办公室工作人员积极沟通,了解情况,认为公司能够严格按照《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规和公司《信息披露管理制度》的有关规定,认真及时地履行信息披露义务,2022年度公司的信息披露真实、准确、完整。

#### **2、将保护社会公众股股东合法权益落实到日常工作中**

对于需要董事会审议的议案,我们均在董事会召开前积极询问了解相关事宜并认真审阅相关材料,根据自身的专业知识进行研究判断,对完善公司治理、强化公司管理、协助公司做出正确决策都起到了积极作用。另外,我们也积极主动地了解公司生产经营、财务管理、资金往来等情况,认真听取相关人员汇报,及时了解公司的日常经营状况和可能产生的经营风险,积极询问涉及公司发展的重大事项,并在董事会上发表意见,行使职权,为维护全体股东尤其是广大中小股东的合法权益做出努力。

### **六、其他工作**

- 1、无提议召开董事会的情况；
- 2、无独立聘请外部咨询机构情况。

以上是我们2022年度工作情况的报告。在新的一年里，我们希望公司能够抓住机遇，取得更大的发展，在任期内我们也将继续按照法律法规和公司章程等对独立董事的规定和要求，不受上市公司主要股东、实际控制人及其他与上市公司存在利害关系的单位和个人的影响，独立公正地履行职责，诚信、勤勉、谨慎、认真地发挥独立董事的作用，维护公司和股东尤其是中小股东的合法权益，使公司能够更好更快的发展，以更好的业绩回报广大的投资者。

**独立董事： 陈锦棋 庞磊 甘小月**

二〇二三年五月十八日

### 议案三

## 深圳香江控股股份有限公司 2022年度监事会工作报告

各位股东：

2022年，公司监事会按照《公司法》、《公司章程》及《监事会议事规则》等相关法律法规规定，在广大股东和董事会支持下，在公司管理层的积极配合下，充分行使《公司法》、《公司章程》所赋予的权利，对公司经营、财务等状况进行认真检查，对董事、高管人员执行职务行为进行有效监督，为公司的稳健经营，规范运作，风险控制起到了良好的促进作用，有效维护了公司及广大股东的利益。现将监事会的工作情况报告如下：

### 一、2022年度监事会的工作回顾

公司监事会在报告期内按监管要求和《公司章程》的规定召开了9次监事会会议，对职责范围内的重要事项进行了审议。

#### 1. 第九届监事会第二十一次会议

公司于2022年2月24日召开第九届监事会第二十一次会议，审议通过了《关于使用闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》。

#### 2. 第九届监事会第二十二次会议

公司于2022年4月14日召开第九届监事会第二十二次会议，审议通过了《关于使用闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》。

#### 3. 第九届监事会第二十三次会议

公司于2022年4月28日召开第九届监事会第二十三次会议，审议通过了以下议案：（1）《2021年度监事会工作报告》；（2）《2021年度利润分配预案》；（3）《2021年年度报告》全文及摘要；（4）《2021年度内部控制评价报告》；（5）《关于〈公司2021年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告〉的议案》；（6）《2022年第一季度报告》全文及正文；（7）《关于计提资产减值准备的议案》；（8）《关于监事会换届选举的议案》。

#### 4. 第十届监事会第一次会议

公司于2022年5月20日召开第十届监事会第一次会议，审议通过了《关于选举公司监事会主席的议案》。

#### 5. 第十届监事会第二次会议

公司于 2022 年 6 月 23 日召开第十届监事会第二次会议，审议通过了《关于终止部分募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》。

#### **6. 第十届监事会第三次会议**

公司于 2022 年 6 月 27 日召开第十届监事会第三次会议，审议通过了（1）《关于延长前次重组交易对方剩余业绩补偿金支付期限的议案》；（2）《关于拟注销回购股份的议案》。

#### **7. 第十届监事会第四次会议**

公司于 2022 年 8 月 25 日召开第十届监事会第四次会议，审议通过了（1）《2022 年半年度报告》全文及摘要；（2）《关于〈公司 2022 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告〉的议案》；（3）《关于使用募投项目节余资金偿还银行借款的议案》。

#### **8. 第十届监事会第五次会议**

公司于 2022 年 10 月 27 日召开第十届监事会第五次会议，审议通过了《2022 年第三季度报告》。

#### **9. 第十届监事会第六次会议**

公司于 2022 年 11 月 14 日召开第十届监事会第六次会议，审议通过了《2022 年前三季度利润分配预案》。

### **二、监事会对公司相关情况的独立意见**

#### **1、依法运作情况**

通过对公司董事以及高级管理人员的监督，监事会认为：公司严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他法律法规规范运作，公司决策程序合法，并且公司进一步建立健全了各项内部管理制度和内部控制制度，使得公司在治理水平和规范运作方面得到进一步提高。公司董事、高级管理人员忠于职守、开拓进取，无违反法律、法规、公司章程或损害公司和股东利益的行为。

#### **2、公司财务情况**

监事会检查了公司和控股子公司的财务状况和财务管理制度，特别是对公司财务报告、会计账目资料，监事会认为：公司财务管理制度完备，会计核算符合企业会计制度和企业会计准则要求。公司各期的财务报告客观、真实反映了公司的 2021 年的财务状况和经营成果，德勤华永会计师事务所出具的财务审计报告是客观公正的。

#### **3、关联交易情况**

报告期内，监事会对 2022 年公司与关联方之间的交易进行检查，公司与关联方之间成交价格公允，不存在任何损害中小股东利益的情况。

#### 4、对外担保情况

公司于 2022 年 5 月 20 日召开 2021 年年度股东大会，审议并通过了《关于 2022 年度担保计划的议案》。报告期内，公司有效地执行该担保计划，子公司生产经营情况正常，具备偿还债务能力，其财务风险处于公司可有效控制的范围之内，担保符合中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》及《公司章程》等的有关规定。同时，公司不存在对外担保逾期的情形。监事会认为：2022 年公司未发生违规对外担保事项，并无损害股东利益的情况。

#### 5、对内部控制自我评价报告的意见

按照《上市公司内部控制指引》和《企业内部控制基本规范》及配套指引，监事会本着实事求是、客观公正的态度，认真审阅公司内控自我评价报告后认为：公司《2022 年度内部控制评价报告》的自我评价意见全面、真实、客观地反映了公司内部控制制度的建立、健全及执行现状。公司按照监管要求将主要的经营单位纳入了内部控制规范和评价的范围，这些单位的业务与事项均已建立了内部控制，执行有效，不存在重大缺陷，监事会对内控自我评价报告无异议。

### 三、2023 年度监事会工作展望

2023 年，监事会将按照《公司章程》赋予的职责，按照监管机关的要求，发挥各监事的专业知识和能力，继续认真履行监督检查职责，积极关注公司的发展动态和经营状况，结合国家的经济形势和政策变动，对公司的经营管理提出自己的意见和建议，配合和支持公司董事会及管理层开展工作，促使公司在稳健经营中更好更快的发展。同时，积极建立和完善监事会的各项工作制度，探索更好的发挥监事会监督作用的运行机制，重点加强对公司关联交易的内部控制，严格履行关联交易程序和信息披露有关规定，有效控制风险，为维护股东利益，加强公司治理，推动公司持续稳定发展发挥应有的作用。

深圳香江控股股份有限公司监事会

陈昭菲 张柯 黄杰辉 刘静

二〇二三年五月十八日

## 议案四

## 深圳香江控股股份有限公司 2022年度财务决算报告

各位股东：

2022 年度，在公司董事会领导及监事会的监督、支持下，一年来，公司财务管理工作紧紧围绕整体目标，稳步推进，现将本公司 2022 年度的财务决算报告汇报如下：

### （一）主要财务指标

| 项目             | 2022 年 | 2021 年 | 增减额    | 增减幅%   |
|----------------|--------|--------|--------|--------|
| 资产总额（亿元）       | 243.72 | 296.41 | -52.69 | -17.78 |
| 负债总额（亿元）       | 176.11 | 220.37 | -44.26 | -20.08 |
| 股东权益（亿元）       | 67.61  | 76.04  | -8.43  | -11.09 |
| 归属母公司所有者权益（亿元） | 66.42  | 72.86  | -6.44  | -8.84  |
| 营业总收入（亿元）      | 60.55  | 57.04  | 3.51   | 6.15   |
| 净利润（亿元）        | 0.84   | 0.63   | 0.21   | 33.33  |
| 归属母公司净利润（亿元）   | 2.43   | 1.88   | 0.55   | 29.26  |
| 资产负债率（%）       | 72.26% | 74.35% | -2.09% | -2.09% |
| 每股收益（元）        | 0.0745 | 0.0562 | 0.0183 | 32.56  |

### （二）公司主营业务及经营状况

公司目前的主要收入来源是商品房、商铺及写字楼销售、商贸流通运营、其他。2022 年商品房、商铺及写字楼销售占公司总收入的 77.81%、商贸流通运营占公司总收入 16.83%，是公司利润的主要来源。各业务构成如下：

#### 1、按业务分类的主营业务情况

单位：万元

| 项目          | 2022 年财务指标 |            |       | 2021 年财务指标 |            |       |
|-------------|------------|------------|-------|------------|------------|-------|
|             | 营业收入       | 营业成本       | 毛利率%  | 营业收入       | 营业成本       | 毛利率%  |
| 商品房、商铺及写字楼销 | 471,141.16 | 348,567.47 | 26.02 | 418,168.00 | 279,587.69 | 33.14 |
| 商贸流通运营      | 101,907.82 | 45,841.85  | 55.02 | 103,214.47 | 49,350.75  | 52.19 |
| 其他          | 32,425.65  | 17,891.73  | 44.82 | 49,048.93  | 28,951.97  | 40.97 |
| 合计          | 605,474.63 | 412,301.05 | 31.90 | 570,431.40 | 357,890.41 | 37.26 |

## 2、销售面积及结算情况

2022 年公司实现房地产签约销售面积约 17.47 万平方米、签约销售金额约 24.41 亿元，2021 年公司实现房地产签约销售面积约 31.17 万平方米、签约销售金额约 37.09 亿元，签约销售面积 2022 年较 2021 年同比减少 13.7 万平方米，签约销售金额 2022 年较 2021 年同比减少 12.68 亿元。

2022 年公司结算面积约 41.46 万平方米、结算收入约 47.11 亿元，2021 年公司结算面积约 45.05 万平方米、结算收入约 41.82 亿元，2022 年较上年同比结算面积减少 3.59 万平方米，结算收入增加 5.29 亿元。

## (三) 公司期间费用数据构成分析

单位：万元

| 项目   | 2022 年发生额 | 2021 年发生额  | 增加额        | 增减率%   |
|------|-----------|------------|------------|--------|
| 销售费用 | 25,303.34 | 29,069.08  | -3,765.74  | -12.95 |
| 管理费用 | 31,253.78 | 42,910.84  | -11,657.06 | -27.17 |
| 财务费用 | 27,267.05 | 44,162.09  | -16,895.04 | -38.26 |
| 合计   | 83,824.17 | 116,142.01 | -32,317.84 | -27.83 |

2022 年公司销售费用较去年同期减少 12.95%，主要是广告宣传费及职工薪酬减少；管理费用较去年同期减少 27.17%，主要是受疫情及市场下行影响整体费用支出减少；财务费用较去年同期减少 38.26%，主要为本期贷款规模下降利息支出减少及成都一级土地开发诉讼结案应收取的利息收入增加。

## (四) 公司现金流量表相关数据构成分析

单位:万元

| 项目            | 2022 年发生额   | 2021 年发生额  | 增加额         |
|---------------|-------------|------------|-------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 34,115.07   | 49,088.34  | -14,973.28  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 136,836.04  | -56,115.58 | 192,951.62  |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -159,003.72 | -48,008.24 | -110,995.48 |
| 现金及现金等价物净增加额  | 11,947.38   | -55,035.47 | 66,982.86   |

变动情况说明:

2022 年经营活动产生的现金流量净额较上年减少约 14,973.28 万元,主要是本年市场下行影响销售回款减少。

2022 年公司投资活动现现金流量净额比上年增加约 192,951.62 万元,主要是本年收到南方香江业绩补偿款 12.13 亿元。

2022 年筹资活动产生的现金流量净额较上年减少约 110,995.48 万元,主要是本年取得借款收到的现金减少,偿还债务支付的现金增加。

以上议案,请各位股东审议。

深圳香江控股股份有限公司

二〇二三年五月十八日

## 议案五

# 深圳香江控股股份有限公司 2022年度利润分配预案

各位股东：

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2022 年度公司（母公司数，下同）实现净利润 964,020,066.77 元，加母公司年初未分配利润 324,416,191.30 元，计提盈余公积 96,402,006.68 元，减 2021 年度现金分红 130,737,524.88 元，减 2022 年前三季度现金分红 294,159,430.98 元，公司 2022 年底可供股东分配利润总计为 767,137,295.53 元，资本公积余额为 1,514,882,622.59 元，盈余公积余额为 301,797,430.96 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1.2元(含税)，共计分配利润392,212,574.64元。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润374,924,720.89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比例不变的原则，相应调整分红总额。

以上议案，请各位股东审议。

深圳香江控股股份有限公司  
二〇二三年五月十八日

## 议案六

# 深圳香江控股股份有限公司 《2022年年度报告》全文及摘要

各位股东：

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则〈年度报告的内容与格式〉》及《公司章程》的相关规定和要求，公司编制完成了《2022 年年度报告》全文及摘要。

以上议案，请各位股东审议。

深圳香江控股股份有限公司

二〇二三年五月十八日

议案七

**深圳香江控股股份有限公司**  
**关于2023年度项目拓展投资计划的议案**

各位股东：

根据公司的战略发展规划和经营现状，为适应市场的变化的需要，2023 年公司重点拓展区域拟优先选择广州、深圳为主的珠三角区域、长三角、环渤海地区、已有项目所在的城市以及具有发展潜力的城市的优质项目。新拓展项目土地及土地相关投资总额不超过 50 亿元，用于直接或间接购买土地储备资源，包括但不限于通过政府招标、拍卖、挂牌方式，股权招拍挂方式，股权或债权交易方式等。

董事会拟提请股东大会授权公司以下相关机构执行 2023 年度房地产项目拓展投资计划，具体如下：

在符合国家产业政策且不超出上述年度房地产项目拓展投资计划总额的前提下，授权公司管理层决定新的投资项目，并自主签署相关协议。如超过上述投资计划总额的，按照现行规定由董事会或者股东大会另行审议。

以上议案，请各位股东审议。

深圳香江控股股份有限公司

二〇二三年五月十八日

## 议案八

## 深圳香江控股股份有限公司 关于2023年度日常关联交易计划的议案

各位股东：

2023年随着公司业务的进一步拓展，为保障香江控股及下属子公司日常经营的稳定、持续高效发展，实现资源的优势互补和合理配置，并参照公司前些年度日常关联交易情况，公司对2023年与关联方发生的日常交易进行了合理预测，具体如下：

### 一、前次日常关联交易的预计和执行情况

| 序号  | 交易类别      | 关联方名称          | 交易内容            | 2022年预计发生额 | 2022年实际发生额  |
|-----|-----------|----------------|-----------------|------------|-------------|
| 1   | 提供/接受劳务   | 香江集团、金海马及其下属公司 | 物业管理、旅游收入、顾问等劳务 | 7,000 万元   | 1,003.66 万元 |
| 2   | 租赁(出租和承租) | 香江集团、金海马及其下属公司 | 房屋租赁            | 8,000 万元   | 4,584.43 万元 |
| 3   | 购买/出售商品   | 香江集团、金海马及其下属公司 | 购买、出售商品         | 8,000 万元   | 390.12 万元   |
| 4   | 接受财务资助    | 香江集团、金海马及其下属公司 | 接受财务资助          | 60,000 万元  | 2,837.42 万元 |
| 合 计 |           |                |                 | 83,000 万元  | 8,815.63 万元 |

备注：以上发生额不包含单独履行决策程序的交易金额。

### 二、关联交易基本情况

预计 2023 年度，香江控股及其子公司与关联方发生日常关联交易情况如下：

| 序号 | 交易类别    | 关联方名称          | 交易内容            | 2023年预计发生额 |
|----|---------|----------------|-----------------|------------|
| 1  | 提供/接受劳务 | 香江集团、金海马及其下属公司 | 物业管理、旅游收入、顾问等劳务 | 3,000 万元   |
| 2  | 租赁      | 香江集团、金海马及其下属公司 | 房屋租赁            | 8,000 万元   |
| 3  | 购买/出售商品 | 香江集团、金海马及其下属公司 | 购买、出售商品         | 3,000 万元   |

|     |            |                    |        |           |
|-----|------------|--------------------|--------|-----------|
| 4   | 接受财务<br>资助 | 香江集团、金海马及<br>其下属公司 | 接受财务资助 | 5,000 万元  |
| 合 计 |            |                    |        | 19,000 万元 |

备注：以上发生额不包含单独履行决策程序的交易金额。

### 三、关联方简介

#### 1、香江集团有限公司

法定代表人：翟美卿

注册资本：人民币88,706万元

成立日期：1993年7月2日

经营范围：项目投资；策划；企业经营管理；批发和零售贸易（国家专营专控商品）除外。

#### 2、深圳市金海马实业股份有限公司

法定代表人：翟美卿

注册资本：人民币80,168.23万元

成立日期：1996年2月7日

经营范围：家具、床上用品、装饰材料、室内装饰用品、灯饰、办公系列用品、文教文化用品、百货、日用杂品、针纺织品、服装、家用电器、工艺品的批发及零售；柜台出租；企业管理咨询服务。

### 四、交易定价政策及定价依据

上述关联交易为公司日常经营行为，以市场价格为依据，遵循公平、公正、公允的定价原则，由交易双方协商定价。具体市场价格以产品销售地或提供服务地的市场平均价格作为参考标准，在无市场价格参照时，以成本加合理的适当利润作为定价依据。

以上议案涉及关联交易，关联股东南方香江集团有限公司、深圳市金海马实业股份有限公司、香江集团有限公司、深圳市香江股权投资管理有限公司回避表决，请非关联股东审议。

深圳香江控股股份有限公司

二〇二三年五月十八日

## 议案九

## 深圳香江控股股份有限公司 关于 2023 年度担保计划的议案

## 各位股东：

为满足公司2023年度公司经营资金需要，顺利推进融资计划，结合2022年度公司对外担保情况，2023年度公司拟对公司及合并报表范围内的子公司、联营公司、合营公司的融资提供合计人民币66亿元的担保额度。上述担保对象的范围包括：公司与合并报表范围内的子公司之间按股权比例相互提供担保，合并报表范围内的子公司之间按股权比例相互提供担保，公司及合并报表范围内的子公司按股权比例为联营、合营公司提供担保（不含关联方）。

在股东大会批准上述担保计划的前提下，授权公司管理层根据实际经营需要，具体调整全资子公司之间、非全资子公司之间的担保额度（含授权期间新纳入合并报表范围的子公司及附表未列举但新取得项目的子公司，下同）；授权公司管理层根据实际经营需要确定其他联营公司、合营公司的具体担保额度。担保实际发生时，在预计担保额度范围内，资产负债率未超过70%的控股子公司可以从其他控股子公司担保额度中调剂使用，资产负债率超过70%的控股子公司只能从资产负债率70%以上的控股子公司担保额度中调剂使用。

在股东大会批准上述担保计划的前提下，在上述全年担保额度内，单笔不超过20亿元的担保事项，由经理办公会审议通过，由董事长负责与金融机构签署相应的担保协议；单笔超过20亿元的担保事项，由董事会审议通过后授权董事长签署相关担保协议。

上述担保计划的授权有效期为自公司股东大会审议通过之日起至次年年度股东大会召开日止。

拟为全资子公司、非全资子公司、联营公司、合营公司的具体担保额度如下：

单位：万元

| 担保方                  | 被担保方          | 被担保方最近一期资产负债率 | 计划担保金额  |
|----------------------|---------------|---------------|---------|
| 一、对控股子公司的担保预计        |               |               |         |
| 1. 资产负债率为70%以上的控股子公司 |               |               |         |
| 公司及公司子               | 深圳市香江商业管理有限公司 | 74.38%        | 120,000 |

|                        |                      |         |         |
|------------------------|----------------------|---------|---------|
| 公司                     | 广州市香江投资发展有限公司        | 74.30%  | 40,000  |
|                        | 成都繁城香江房地产开发有限<br>公司  | 87.76%  | 40,000  |
|                        | 广东裕泰地产开发有限公司         | 97.36%  | 80,000  |
|                        | 增城香江房地产有限公司          | 76.02%  | 130,000 |
|                        | 广州大瀑布旅游开发有限公司        | 138.97% | 30,000  |
|                        | 珠海横琴新区南方锦江置业有<br>限公司 | 122.24% | 80,000  |
| 合计                     |                      |         | 520,000 |
| 2. 资产负债率为70%以下的控股子公司   |                      |         |         |
| 公司及公司子<br>公司           | 广州番禺锦江房地产有限公司        | 55.63%  | 120,000 |
| 二、对合营、联营企业的担保预计        |                      |         |         |
| 1. 资产负债率为70%以下的合营、联营企业 |                      |         |         |
| 公司及公司子<br>公司           | 广州锦荣投资发展有限公司         | 66.38%  | 20,000  |

### 一、被担保人基本情况:

被担保人基本情况详见附件一。

### 二、累计对外担保数量及逾期担保数量

截止2023年3月31日，上市公司及上市公司子公司累计对外担保余额为人民币270,442.46万元，其中为对控股子公司或全资子公司的担保余额为人民币263,290.77万元，占公司2022年经审计净资产的比例为39.64%；为合营公司的担保余额为人民币7,151.69万元，占公司2022年经审计净资产的比例为1.08%。截止本公告日，公司不存在对外担保逾期的情形。

以上议案，请各位股东审议。

深圳香江控股股份有限公司

二〇二三年五月十八日

## 附件一：被担保人基本情况

| 序号 | 公司名称             | 法定代<br>表人 | 经营范围   | 2022 年度未经审计数据（万元） |            |            |            |
|----|------------------|-----------|--------|-------------------|------------|------------|------------|
|    |                  |           |        | 总资产               | 净资产        | 营业收入       | 净利润        |
| 1  | 深圳市香江商业管理有限公司    | 翟栋梁       | 商业服务   | 278,581.05        | 71,381.35  | 15,620.78  | 31,367.58  |
| 2  | 广州市香江投资发展有限公司    | 翟栋梁       | 投资咨询服务 | 91,105.46         | 23,414.74  | 16,006.06  | -2,462.57  |
| 3  | 成都繁城香江房地产开发有限公司  | 鲁朝慧       | 房地产开发  | 56,535.97         | 6,919.91   | 122.25     | -577.43    |
| 4  | 广东裕泰地产开发有限公司     | 翟栋梁       | 房地产开发  | 29,207.54         | 769.75     | -          | -60.72     |
| 5  | 增城香江房地产有限公司      | 翟栋梁       | 房地产开发  | 412,080.37        | 98,823.58  | 282,973.25 | 37,412.08  |
| 6  | 广州大瀑布旅游开发有限公司    | 翟栋梁       | 酒店管理   | 79,473.31         | -30,968.95 | 4,215.73   | 540.38     |
| 7  | 广州番禺锦江房地产有限公司    | 翟栋梁       | 房地产开发  | 203,445.70        | 90,277.89  | 10,579.00  | 9,387.03   |
| 8  | 珠海横琴新区南方锦江置业有限公司 | 庞伟爱       | 房地产开发  | 125,702.35        | -27,953.81 | 673.58     | -13,359.89 |
| 9  | 广州锦荣投资发展有限公司     | 程秀忠       | 企业投资   | 23,968.10         | 8,057.54   | -          | -774.78    |

议案十

**深圳香江控股股份有限公司**  
**关于 2023 年度公司向金融机构申请授信额度的议案**

**各位股东：**

考虑到公司部分银行授信额度将要到期，公司拟在银行授信额度到期后向银行继续申请银行授信额度。

2023 年公司拟向银行申请不超过 57.3 亿元的授信额度，授信产品包括但不限于流动资金贷款、固定资产贷款、项目开发贷款、商业承兑汇票保贴、内保外贷、土地物业抵押（或股权、存单质押）贷款等，授信期限最长不超过十五年。授信额度不等于公司的融资金额，实际融资金额应在授信额度内以银行与公司实际发生的融资金额为准。

董事会拟提请股东大会授权公司管理层在上述授信额度内，自主决定以公司自身或下属全资子公司、控股子公司以其下属子公司的名义与各银行机构签署授信融资的有关法律文件，并授权公司人员与各银行机构签署上述授信融资项目的有关法律文件（包括但不限于授信、借款、质押、抵押等相关申请书、合同、协议书等文件）。本次授信额度及授权有效期为自公司股东大会审议通过之日起至次年年度股东大会召开日止。

以上议案，请各位股东审议。

深圳香江控股股份有限公司

二〇二三年五月十八日

## 议案十一

## 深圳香江控股股份有限公司关于《公司2022年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》的议案

各位股东：

根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》和《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等有关规定及《深圳香江控股股份有限公司募集资金使用与管理制度》（以下简称“《募集资金管理制度》”）之要求，深圳香江控股股份有限公司（以下简称“本公司”、“公司”或“上市公司”）将2022年度募集资金的存放与实际使用情况报告如下：

### 一、募集资金基本情况

#### （一）2015年12月非公开发行股票募集资金基本情况

##### 1、实际募集资金金额及资金到账时间

2015年9月18日，公司收到中国证监会下发的《关于核准深圳香江控股股份有限公司向深圳市金海马实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]2142号），证监会对本次非公开发行股票并募集配套资金进行核准。公司采用询价方式向不超过10名特定投资者非公开发行股票并募集配套资金，募集配套资金总额不超过拟购买资产交易价格的100%，即不超过24.50亿元。公司非公开发行人民币普通股（A股）406,976,700股，发行价格每股6.02元，募集资金总额为2,449,999,734元，扣除发行费用52,250,000元后，募集资金净额为2,397,749,734元。上述募集资金于2015年12月16日全部到账，2015年12月17日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（天健验字（2015）第7-159号）。

##### 2、募集资金使用和结余情况

单位：人民币万元

| 项目     | 序号 | 金额         |
|--------|----|------------|
| 募集资金净额 | A  | 239,774.97 |

|           |        |              |            |
|-----------|--------|--------------|------------|
| 截至期初累计发生额 | 项目投入   | B1           | 193,262.39 |
|           | 利息收入净额 | B2           | 2,245.95   |
| 本期发生额     | 项目投入   | C1           | 2,356.18   |
|           | 利息收入净额 | C2           | 56.08      |
|           | 偿还银行借款 | C3           | 46,458.43  |
| 截至期末累计发生额 | 项目投入   | D1=B1+C1     | 195,618.57 |
|           | 利息收入净额 | D2=B2+C2     | 2,302.03   |
|           | 偿还银行借款 | D3=C3        | 46,458.43  |
| 应结余募集资金   |        | E=A-D1+D2-D3 | 0.00       |
| 实际结余募集资金  |        | F            | 0.00       |

## (二) 2017 年 2 月非公开发行股票募集资金基本情况

### 1、实际募集资金金额及资金到账时间

2016 年 4 月 11 日，公司收到中国证监会下发的《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等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2016]663 号），证监会对本次非公开发行股票并募集配套资金进行核准。公司采用询价方式向不超过 10 名特定投资者非公开发行股票并募集配套资金，募集配套资金总额不超过拟购买资产交易价格的 100%，即不超过 23.5 亿元。公司非公开发行人民币普通股（A 股）590,452,200 股，发行价格为每股 3.98 元，募集资金总额为 2,349,999,756 元，扣除发行费用 57,799,995.61 元后，募集资金净额为 2,292,199,760.39 元。上述募集资金于 2017 年 2 月 7 日全部到账，2017 年 2 月 9 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（天健验字[2017]第 7-12 号）。

### 2、募集资金使用和结余情况

单位：人民币万元

| 项目        | 序号     | 金额         |            |
|-----------|--------|------------|------------|
| 募集资金净额    | A      | 229,219.98 |            |
| 截至期初累计发生额 | 项目投入   | B1         | 115,369.17 |
|           | 利息收入净额 | B2         | 1,538.61   |
| 本期发生额     | 项目投入   | C1         | 445.40     |

|           |           |              |            |
|-----------|-----------|--------------|------------|
|           | 利息收入净额    | C2           | 189.54     |
|           | 永久性补充流动资金 | C3           | 115,133.56 |
| 截至期末累计发生额 | 项目投入      | D1=B1+C1     | 115,814.57 |
|           | 利息收入净额    | D2=B2+C2     | 1,728.15   |
|           | 永久性补充流动资金 | D3=C3        | 115,133.56 |
| 应结余募集资金   |           | E=A-D1+D2-D3 | 0.00       |
| 实际结余募集资金  |           | F            | 0.00       |

## 二、募集资金管理情况

为规范公司募集资金管理，保护投资者权益，提高募集资金使用效率，本公司根据中国证监会《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、上海证券交易所《上市公司募集资金管理办法》等有关法律法规的规定，结合公司实际情况，制定了《深圳香江控股股份有限公司募集资金管理办法》。

### （一）2015年12月非公开发行股票募集资金管理情况

公司于2015年12月25日召开第七届董事会第二十六次会议审议通过《关于签订募集资金三方监管协议的议案》，公司设立了相关募集资金专项账户。募集资金到账后，已全部存放于经董事会批准开设的募集资金专项账户内，并与保荐机构、存放募集资金的商业银行签署了募集资金三方监管协议，协议主要条款与上海证券交易所《募集资金专户存储三方监管协议（范本）》一致，不存在重大差异。

截至2022年12月31日，公司募集资金专户均已注销，具体如下：

| 账户名称         | 募投项目名称          | 开户行名称                    | 账号                    | 注销情况              |
|--------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|-------------------|
| 深圳香江控股股份有限公司 | 上市公司长沙高岭商贸城建设项目 | 交通银行股份有限公司广州东瀚园支行（原番禺支行） | 441162949018800005983 | 2022年11月7日办理销户手续  |
|              | 上市公司南方国际金融传媒大厦  | 招商银行股份有限公司广州天安支行         | 531900026510903       | 2022年9月30日办理销户手续  |
|              | 上市公司南方国际金融传媒大厦  | 中国农业银行股份有限公司广州番禺支行       | 44078001040024999     | 2022年12月06日办理销户手续 |
|              | 上市公司增城翡翠绿洲十四期项目 | 广州农村商业银行股份有限公司华夏支行       | 05871146000001568     | 2022年11月2日办理销户手续  |

**(二) 2017 年 2 月非公开发行股票募集资金管理情况**

公司于2017年2月28日召开第八届董事会第八次会议审议通过《关于签订募集资金三方监管协议的议案》，公司设立了相关募集资金专项账户。募集资金到账后，已全部存放于经董事会批准开设的募集资金专项账户内，并与保荐机构、存放募集资金的商业银行签署了募集资金三方监管协议，协议主要条款与上海证券交易所《募集资金专户存储三方监管协议（范本）》一致，不存在重大差异。

截至2022年12月31日，公司募集资金专户均已注销，具体如下：

| 账户名称         | 募投项目名称                      | 开户行名称                    | 账号                     | 账户金额（元）          |
|--------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------|------------------|
| 深圳香江控股股份有限公司 | 上市公司长沙高岭商贸城建设项目             | 交通银行股份有限公司广州东瀚园支行(原番禺支行) | 441162949018800016201  | 2022年8月8日办理销户手续  |
|              | 上市公司长沙高岭商贸城建设项目             | 招商银行股份有限公司广州华南碧桂园支行      | 531900026510704        | 2022年7月20日办理销户手续 |
|              | 本次重组现金对价部分及上市公司南沙香江国际金融中心项目 | 浙商银行广州分行                 | 5810000010120100100229 | 2022年7月13日办理销户手续 |
|              | 上市公司长沙高岭商贸城建设项目             | 广东华兴银行股份有限公司             | 801880100048103        | 2022年7月18日办理销户手续 |

**三、募集资金的实际使用情况**

本公司严格按照《募集资金管理办法》使用募集资金。

2015年12月非公开发行股票募集资金使用情况对照表详见本报告附表1。

2017年2月非公开发行股票募集资金使用情况对照表详见本报告附表2。

**四、募集资金预先投入投资项目及募集资金置换情况****(一) 2015 年 12 月非公开发行股票募集资金置换情况**

根据《深圳香江控股股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（修订稿）》规定，在本次募集资金到账前，公司将根据募集资金投资项目实施进度的实际情况通过自筹资金先行投入，并在募集资金到账后按照相关法规规定的程序予以置换。截止 2015 年 12 月 15 日，公司以自筹资金投入募集资金投资项目的实际投资金额合计为人民币 35,546 万元。公司于 2015 年 12 月 25 日召开第七届董事会第二十六次会议审议通过《关于使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》，同意使用募集资金 35,546 万元置

换预先投入募投项目自筹资金。该募集资金置换情况经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）予以验证并出具（德师报(核)字(15)第(S0333)号）《募集资金投资项目专项报告》，本公司保荐机构、独立董事、监事会对上述以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目自筹资金的事项发表了明确的同意意见。详细内容请见公司于 2015 年 12 月 26 日披露的相关公告。

## **（二）2017 年 2 月非公开发行股票募集资金置换情况**

公司于 2017 年 2 月 28 日召开第八届董事会第八次会议审议通过《关于使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》，同意使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的金额为 25,123 万元。

## **五、使用闲置募集资金暂时补充流动资金情况**

### **（一）2015 年 12 月非公开发行股票募集资金补充流动资金情况：**

公司于 2021 年 3 月 18 日召开第九届董事会第十八次会议，审议通过了《关于使用闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用闲置募集资金暂时补充流动资金的金额为不超过人民币 42,370 万元，使用期限自董事会审议通过之日起不超过 12 个月，到期归还至相应募集资金专用账户。保荐机构、公司独立董事、监事会均对此事项发表了明确同意意见。详细内容请见公司于 2021 年 3 月 19 日在上海证券交易所网站披露的相关公告。公司已于 2022 年 2 月 18 日将上述补充流动资金的款项全部归还至募集资金专户。

公司于 2021 年 11 月 5 日召开第九届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于使用闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过 6,350 万元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限自董事会审议通过之日起不超过 12 个月，到期归还至相应募集资金专用账户。保荐机构、公司独立董事、监事会均对此事项发表了明确同意意见。详细内容请见公司于 2021 年 11 月 6 日在上海证券交易所网站披露的相关公告。公司已于 2022 年 8 月 17 日将上述补充流动资金的款项全部归还至募集资金专户。

公司于 2022 年 2 月 24 日召开第九届董事会第二十八次会议，审议通过了《关于使用闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用闲置募集资金暂时补充流动资金的金额为不超过人民币 40,000 万元，使用期限自董事会审议通过之日起不超过 12 个月，到期归还至相应募集资金专用账户。保荐机构、公司独立董事、监事会均对此事项发表了明确同意意见。详细内容请见公司于 2022

年 2 月 25 日在上海证券交易所网站披露的相关公告。公司已于 2022 年 8 月 17 日将上述补充流动资金的款项全部归还至募集资金专户。

**(二) 2017年2月非公开发行股票募集资金补充流动资金情况:**

公司于 2021 年 4 月 22 日召开第九届董事会第二十次会议,审议通过了《关于使用闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》,同意公司使用闲置募集资金暂时补充流动资金的金额为不超过人民币 10.75 亿元,使用期限自董事会审议通过之日起不超过 12 个月,到期归还至相应募集资金专用账户。保荐机构、公司独立董事、监事会均对此事项发表了明确同意意见。详细内容请见公司于 2021 年 4 月 23 日在上海证券交易所网站披露的相关公告。公司已于 2022 年 4 月 11 日将上述补充流动资金的款项全部归还至募集资金专户。

公司于 2021 年 11 月 5 日召开第九届董事会第二十七次会议,审议通过了《关于使用闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》,同意公司使用不超过 7,850 万元的闲置募集资金暂时补充流动资金,使用期限自董事会审议通过之日起不超过 12 个月,到期归还至相应募集资金专用账户,保荐机构、公司独立董事、监事会均对此事项发表了明确同意意见,详细内容请见公司于 2021 年 11 月 6 日在上海证券交易所网站披露的相关公告。公司已于 2022 年 6 月 13 日将上述补充流动资金的款项全部归还至募集资金专户。

公司于 2022 年 4 月 14 日召开第九届董事会第二十九次会议,审议通过了《关于使用闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》,同意公司使用不超过人民币 10.7 亿元的闲置募集资金暂时补充流动资金,使用期限自董事会审议通过之日起不超过 12 个月,到期归还至相应募集资金专用账户,保荐机构、公司独立董事、监事会均对此事项发表了明确同意意见,详细内容请见公司于 2022 年 4 月 15 日在上海证券交易所网站披露的相关公告。公司已于 2022 年 6 月 13 日将上述补充流动资金的款项全部归还至募集资金专户。

**六、募集资金投资项目变更情况**

**(一) 2015年12月非公开发行股票募集资金变更资金用途情况:**

经公司2022年8月25日第十届董事会第四次会议和2022年9月13日2022年第三次临时股东大会批准,鉴于本公司“长沙项目一期”、“横琴项目”和“增城项目”均已竣工验收,工程款尚未结算完毕,结合本公司实际经营情况,为提高资金使用效率,本公司将剩余募集资金人民币44,157万元及募集资金专户累计利

息收入净额（实际转出金额以转出当日银行结息余额为准）用于偿还银行借款，上述剩余待结算的工程款和设计费，本公司将在完成结算后使用自有资金支付。

2015年12月非公开发行股票募集资金变更募集资金投资项目情况表详见本报告附表3。

**（二）2017年2月非公开发行股票剩余募集资金永久补充流动资金情况：**

经公司2022年6月23日第十届董事会第二次会议和2022年7月11日2022年第一次临时股东大会批准，考虑到长沙当地关于地产去库存的相关政策于2022年4月底才落地，本公司与长沙当地政府沟通调规事宜的时长及沟通结果均不可控，如剩余募集资金长期在专户闲置或仅作为暂时闲置的募集资金进行现金管理，不利于提高资金使用效率，经本公司审慎考虑，本公司决定终止长沙项目二期A1-1地块的建设，并将尚未投入募集资金及募集资金专户累计利息收入净额110,452万元（实际转出金额以转出当日银行结息余额为准）永久补充流动资金，用于公司日常生产经营。待长沙项目二期建设规划调整明确后，本公司再以自有资金重新启动该项目，重启日期以公司公告为准；考虑到南沙项目已竣工验收，为提高资金使用效率，本公司将南沙项目专用账户中的剩余募集资金及募集资金专户累计利息收入净额4,508万元（实际转出金额以转出当日银行结息余额为准）永久补充流动资金，用于公司日常生产经营。待南沙项目完成结算后，本公司将使用自有资金支付上述尚待支付款项。

2017年2月非公开发行股票募集资金变更募集资金投资项目情况表详见本报告附表4。

深圳香江控股股份有限公司

二〇二三年五月十八日

附表 1

2015 年 12 月非公开发行股票募集资金使用情况对照表  
2022 年 1-12 月

单位：人民币万元

| 募集资金总额                      |                   |            |         | 239,775            |            |                  | 本年度投入或使用募集资金总额                       |                                 |                         |          | 46,513   |               |
|-----------------------------|-------------------|------------|---------|--------------------|------------|------------------|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|----------|----------|---------------|
| 变更用途的募集资金总额                 |                   |            |         | 44,157(注 4)        |            |                  | 已累计投入或使用募集资金总额                       |                                 |                         |          | 239,775  |               |
| 变更用途的募集资金总额比例               |                   |            |         | 18%                |            |                  |                                      |                                 |                         |          |          |               |
| 承诺投资项目                      | 是否已变更项目,含部分变更(如有) | 募集资金承诺投资总额 | 调整后投资总额 | 截至期末承诺投入金额(1)(注 1) | 本年度投入或使用金额 | 截至期末累计投入或使用金额(2) | 截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)(注 1) | 截至期末投入进度(%)<br>(4)=(2)/(1)(注 1) | 项目达到预定可使用状态日期           | 本年度实现的效益 | 是否达到预计效益 | 项目可行性是否发生重大变化 |
| 本次重组现金对价支付                  | 否                 | 30,000     | 30,000  | 30,000             | -          | 30,000           | -                                    | 100                             | 已完成                     | 注 2      | 是        | 否             |
| 长沙项目一期                      | 否                 | 37,000     | 37,000  | 不适用                | 40         | 29,867           | 不适用                                  | 不适用                             | 2017.12.13              | 注 3      | 注 3      | 否             |
| 横琴项目                        | 否                 | 109,000    | 109,000 | 不适用                | 2,316      | 77,976           | 不适用                                  | 不适用                             | 2017.12.12 至 2017.12.28 | 注 3      | 注 3      | 否             |
| 增城项目                        | 否                 | 69,000     | 63,775  | 不适用                | -          | 57,775           | 不适用                                  | 不适用                             | 2016.10.13              | 注 3      | 注 3      | 否             |
| 小计                          |                   | 245,000    | 239,775 |                    | 2,356      | 195,618          |                                      |                                 |                         |          |          |               |
| 归还银行借款                      | 不适用               | 不适用        | 不适用     | 不适用                | 44,157     | 44,157           | 不适用                                  | 不适用                             | 不适用                     | 不适用      | 不适用      | 不适用           |
| 合计                          |                   |            |         |                    | 46,513     | 239,775          | -                                    |                                 |                         |          |          |               |
| 未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体募投项目) |                   |            |         |                    | 无          |                  |                                      |                                 |                         |          |          |               |
| 项目可行性发生重大变化的情况说明            |                   |            |         |                    | 无          |                  |                                      |                                 |                         |          |          |               |

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| 募集资金投资项目先期投入及置换情况      | 详见本报告“募集资金投资项目先期投入及置换情况”内容。  |
| 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况      | 详见本报告“使用闲置募集资金暂时补充流动资金情况”内容。 |
| 对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况 | 无                            |
| 用超募资金永久补充流动资金或归还银行贷款情况 | 无                            |
| 项目实施出现募集资金结余的金额及形成原因   | 详见本报告“募集资金投资项目变更情况”内容。       |
| 尚未使用的募集资金用途及去向         | 详见本报告“募集资金投资项目变更情况”内容。       |
| 募集资金使用及披露中存在的问题或其他使用情况 | 无                            |

注 1： 本公司募集资金投资计划未承诺截至 2022 年 12 月 31 日止投入金额，故不适用相关信息的披露要求。

注 2： 2015 年度，本公司以向深圳市金海马实业股份有限公司定向发行人民币普通股及支付现金相结合的方式购买其持有的深圳市香江商业管理有限公司(以下简称“香江商业”)100%股权和深圳市大本营投资管理有限公司(以下简称“深圳大本营”)100%股权。香江商业本年合并净亏损为人民币 1,174 万元，深圳大本营本年实现的净利润为人民币 52 万元。

注 3： 截至 2022 年 12 月 31 日止，募集资金投资项目中长沙项目一期已竣工验收但尚未全部出租(本年出租商铺写字楼实现净亏损人民币 1,249 万元，项目竣工后累计实现净亏损人民币 7,028 万元)，相应的工程款项亦尚未结算完毕；横琴项目已竣工验收但尚未全部实现销售或出租(本年已售公寓和出租商铺实现净亏损人民币 13,441 万元，项目竣工后累计实现净亏损人民币 23,270 万元)，相应的工程款项亦尚未结算完毕；增城项目已竣工验收但尚未全部实现销售或出租(本年已售住宅车位和出租商铺车位实现净利润人民币 541 万元，项目竣工后累计实现净利润人民币 27,756 万元)，相应的工程款项亦尚未结算完毕。

注 4： 2022 年 9 月，本公司将尚未使用的募集资金人民币 44,157 万元变更使用用途，用于偿还银行借款。

附表2

2017 年 2 月非公开发行股票募集资金使用情况对照表  
2022 年 1-12 月

单位：人民币万元

| 募集资金总额                      |                   | 229,220      |         |                    |                             |                  | 本年度投入或使用募集资金总额                       |                              | 113,851       |          |          |               |  |
|-----------------------------|-------------------|--------------|---------|--------------------|-----------------------------|------------------|--------------------------------------|------------------------------|---------------|----------|----------|---------------|--|
| 报告期内变更用途的募集资金总额             |                   | 113,405(注 5) |         |                    |                             |                  | 已累计投入或使用募集资金总额                       |                              | 229,220       |          |          |               |  |
| 累计变更用途的募集资金总额比例             |                   | 49%          |         |                    |                             |                  |                                      |                              |               |          |          |               |  |
| 承诺投资项目                      | 是否已变更项目,含部分变更(如有) | 募集资金承诺投资总额   | 调整后投资总额 | 截至期末承诺投入金额(1)(注 1) | 本年度投入或使用金额                  | 截至期末累计投入或使用金额(2) | 截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)(注 1) | 截至期末投入进度(%) (4)=(2)/(1)(注 1) | 项目达到预定可使用状态日期 | 本年度实现的效益 | 是否达到预计效益 | 项目可行性是否发生重大变化 |  |
| 本次重组现金对价支付                  | 否                 | 70,000       | 70,000  | 70,000             | -                           | 70,000           | -                                    | 100                          | 已完成           | 注 2      | 是        | 否             |  |
| 长沙项目二期                      | 是                 | 138,000      | 132,220 | 不适用                | 221                         | 28,969           | 不适用                                  | 不适用                          | 注 3           | 注 4      | 注 4      | 是             |  |
| 南沙项目                        | 否                 | 27,000       | 27,000  | 不适用                | 225                         | 16,846           | 不适用                                  | 不适用                          | 2017.6.23     | 注 4      | 注 4      | 否             |  |
| 小计                          |                   | 235,000      | 229,220 |                    | 446                         | 115,815          |                                      |                              |               |          |          |               |  |
| 补充流动资金                      | 不适用               | 不适用          | 不适用     | 不适用                | 113,405                     | 113,405          | 不适用                                  | 不适用                          | 不适用           | 不适用      | 不适用      | 不适用           |  |
| 合计                          |                   |              |         |                    | 113,851                     | 229,220          |                                      |                              |               |          |          |               |  |
| 未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体募投项目) |                   |              |         |                    | 无                           |                  |                                      |                              |               |          |          |               |  |
| 项目可行性发生重大变化的情况说明            |                   |              |         |                    | 详见本报告“募集资金投资项目变更情况”内容。      |                  |                                      |                              |               |          |          |               |  |
| 募集资金投资项目先期投入及置换情况           |                   |              |         |                    | 详见本报告“募集资金投资项目先期投入及置换情况”内容。 |                  |                                      |                              |               |          |          |               |  |
| 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况           |                   |              |         |                    | 详见本报告“用闲置募集资金暂时补充流动资金情况”内容。 |                  |                                      |                              |               |          |          |               |  |
| 对闲置募集资金进行现金管理,投资相关产品情况      |                   |              |         |                    | 无                           |                  |                                      |                              |               |          |          |               |  |
| 用超募资金永久补充流动资金或归还银行贷款情况      |                   |              |         |                    | 无                           |                  |                                      |                              |               |          |          |               |  |
| 项目实施出现募集资金结余的金额及形成原因        |                   |              |         |                    | 详见本报告“募集资金投资项目变更情况”内容。      |                  |                                      |                              |               |          |          |               |  |
| 尚未使用的募集资金用途及去向              |                   |              |         |                    | 详见本报告“募集资金投资项目变更情况”内容。      |                  |                                      |                              |               |          |          |               |  |

|                        |   |
|------------------------|---|
| 募集资金使用及披露中存在的问题或其他使用情况 | 无 |
|------------------------|---|

- 注 1: 本公司募集资金投资计划未承诺截至 2022 年 12 月 31 日止投入金额, 故不适用相关信息的披露要求。
- 注 2: 2016 年度, 本公司以定向发行人民币普通股及支付现金相结合的方式向南方香江集团有限公司购买其持有的沈阳香江好天地商贸有限公司(以下简称“沈阳好天地”)100%股权, 向深圳市金海马实业股份有限公司购买其持有的深圳市家福特置业有限公司(以下简称“深圳家福特”)100%股权以及长春物业和郑州物业, 和向香江集团有限公司购买其持有的广州物业。沈阳好天地持有物业本年实现的净收益为人民币 2,130 万元, 深圳家福特持有物业本年实现的净收益为人民币 15,406 万元, 其余三处物业本年实现的净收益为人民币 2,315 万元。
- 注 3: 募集资金投资项目中, 长沙项目二期包括 A1-1、A1-2 地块, 截至 2022 年 12 月 31 日, A1-1 地块处于临建状态, 尚未开工, A1-2 地块已于 2017 年 12 月竣工验收。
- 注 4: 截至 2022 年 12 月 31 日止, 募集资金投资项目中长沙项目二期 A1-2 地块已竣工验收但尚未全部实现销售(本年已售商铺实现净亏损人民币 1,532 万元, 累计已售商铺实现净亏损人民币 6,002 万元), 相应的工程款项尚未结算完毕; 南沙项目已竣工验收但尚未全部实现销售或出租(本年出售及出租商铺写字楼实现净亏损人民币 2,733 万元, 累计出售及出租商铺写字楼实现净亏损人民币 17,902 万元), 相应的工程款项亦尚未结算完毕。
- 注 5: 2022 年 7 月, 本公司将尚未使用的募集资金人民币 113,405 万元转入自有资金账户用于永久性补充流动资金。

附表3

2015 年 12 月非公开发行股票募集资金变更募集资金投资项目情况表  
2022 年 1-12 月

单位：人民币万元

| 变更后的项目                      | 对应的原项目   | 变更后项目拟投入募集资金总额(注) | 截至期末计划累计投资金额(1) | 本年度实际投入金额 | 实际累计投入金额(2) | 投资进度(%)<br>(3)=(2)/(1) | 项目达到预定可使用状态日期 | 本年度实现的效益 | 是否达到预计效益 | 变更后的项目可行性是否发生重大变化 |
|-----------------------------|--|-------------------|-----------------|-----------|-------------|------------------------|---------------|----------|----------|-------------------|
| 偿还银行借款                      | 长沙项目一期   | 7,133             | 7,133           | 7,133     | 7,133       | 100%                   | 不适用           | 不适用      | 不适用      | 不适用               |
|                             | 横琴项目   | 31,024            | 31,024          | 31,024    | 31,024      | 100%                   | 不适用           | 不适用      | 不适用      | 不适用               |
|                             | 增城项目   | 6,000             | 6,000           | 6,000     | 6,000       | 100%                   | 不适用           | 不适用      | 不适用      | 不适用               |
| 合计                          |  | 44,157            | 44,157          | 44,157    | 44,157      | 100%                   |               |          |          |                   |
| 变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体募投项目) | 经本公司2022年8月25日第十届董事会第四次会议和第十届监事会第四次会议，以及2022年9月13日2022年第三次临时股东大会批准，鉴于本公司“长沙项目一期”、“横琴项目”和“增城项目”均已竣工验收，工程款尚未结算完毕，结合本公司实际经营情况，为提高资金使用效率，本公司将剩余募集资金人民币44,157万元及募集资金专户累计利息收入净额(实际转出金额以转出当日银行结息余额为准)用于偿还银行借款，上述剩余待结算的工程款，本公司将在完成结算后使用自有资金支付。 |                   |                 |           |             |                        |               |          |          |                   |
| 未达到计划进度的情况和原因(分具体募投项目)      | 不适用  |                   |                 |           |             |                        |               |          |          |                   |
| 变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明        | 无  |                   |                 |           |             |                        |               |          |          |                   |

注：2022 年 9 月，本公司将尚未使用的募集资金人民币 44,157 万元变更使用用途，用于偿还银行借款。

附表4

2017 年 2 月非公开发行股票募集资金变更募集资金投资项目情况表  
2022 年 1-12 月

单位：人民币万元

| 变更后的项目                      | 对应的原项目 | 变更后项目拟投入募集资金总额(注)  | 截至期末计划累计投资金额(1) | 本年度实际投入金额 | 实际累计投入金额(2) | 投资进度(%) (3)=(2)/(1) | 项目达到预定可使用状态日期 | 本年度实现的效益 | 是否达到预计效益 | 变更后的项目可行性是否发生重大变化 |
|-----------------------------|--------|--|-----------------|-----------|-------------|---------------------|---------------|----------|----------|-------------------|
| 永久补充流动资金                    | 长沙项目二期 | 103,251  | 103,251         | 103,251   | 103,251     | 100%                | 不适用           | 不适用      | 不适用      | 不适用               |
|                             | 南沙项目   | 10,154   | 10,154          | 10,154    | 10,154      | 100%                | 不适用           | 不适用      | 不适用      | 不适用               |
| 合计                          |        | 113,405  | 113,405         | 113,405   | 113,405     | 100%                |               |          |          |                   |
| 变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体募投项目) |        | <p>本公司分别于 2022 年 6 月 23 日、2022 年 7 月 11 日召开第十届董事会第二次会议及监事会第二次会议、2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于终止部分募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》。</p> <p>1、关于长沙项目二期：考虑到长沙当地关于地产去库存的相关政策于 2022 年 4 月底才落地，本公司与长沙当地政府沟通调规事宜的时长及沟通结果均不可控，如剩余募集资金长期在专用账户闲置或仅作为暂时闲置的募集资金进行现金管理，不利于提高资金使用效率，经本公司审慎考虑，终止长沙项目二期 A1-1 地块的建设，并将尚未投入的募集资金及募集资金专户累计利息收入净额(实际转出金额以转出当日银行结息余额为准)永久补充流动资金，用于偿还到期有息负债、本公司日常生产经营活动以及维持日常业务发展的费用、税金开支等。待长沙项目二期建设规划调整明确后，本公司再以自有资金重新启动该项目。</p> <p>2、关于南沙项目：考虑到南沙项目已竣工验收，为提高资金使用效率，本公司将募集资金专用账户中的剩余募集资金及募集资金专户累计利息收入净额(实际转出金额以转出当日银行结息余额为准)永久补充流动资金，用于偿还到期有息负债、公司日常生产经营活动以及维持日常业务发展的费用、税金开支等。待南沙项目完成结算后，本公司将使用自有资金支付上述尚待支付款项。</p> |                 |           |             |                     |               |          |          |                   |
| 未达到计划进度的情况和原因(分具体募投项目)      |        | 不适用  |                 |           |             |                     |               |          |          |                   |
| 变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明        |        | 无  |                 |           |             |                     |               |          |          |                   |

注：2022 年 7 月，本公司将尚未使用的募集资金人民币 113,405 万元转入自有资金账户用于永久性补充流动资金。