

深圳香江控股股份有限公司
2007 年度第四次临时股东大会会议资料

2007. 12. 12 广州

目 录

1、《关于控股子公司出售商品房给深圳市金海马实业有限公司的议案》-----2

2、《关于收购武汉金海马置业有限公司股权暨关联交易的议案》-----4

议案一

关于控股子公司出售商品房 给深圳市金海马实业有限公司的议案

各位股东：

为了增加公司现金流，解决长春项目 97,000 平方米商业广场/商铺以及郑州项目二期商业大卖场的开发建设资金问题，进一步拓展公司在长春、郑州的房地产业务，同时，为了加快存货与资金周转，进一步提高公司收益，提高公司盈利能力，公司控股子公司长春东北亚置业有限公司（以下简称“长春置业”）和郑州郑东置业有限公司（以下简称“郑东置业”）与深圳市金海马实业有限公司（以下简称“深圳金海马”），本着平等、自愿、互惠互利的原则，进行了协商。长春置业及郑东置业拟出售部分已完工可用于销售的存货商业用商品房（以下简称“商品房”）给深圳金海马。为保证本次交易价格的公允性，公司控股子公司长春置业和郑东置业已聘请具有一级房地产评估资质的深圳市同致诚土地房地产估价顾问公司对上述商品房进行了评估。并根据该估价顾问公司出具的估价报告确定的评估值，确定本次关联交易的价格。【详见公司于 2007 年 11 月 27 日在上海交易所（www.sse.com）披露的《房地产估价报告》深同诚评字（2007B）11QC 第 057 号和《房地产估价报告》深同诚评字（2007B）11QC 第 055 号】

一、控股子公司出售商品房的有关情况：

（1）长春置业拟出售长春东北亚国际采购中心 A 区第二层，位于长春市二道区远达大街与惠工路交汇处，建筑面积为 31,069.27 平方米；出售价格为每平方米¥4,691 元（人民币：肆仟陆佰玖拾壹元整），总价款为¥145,745,946 元（人民币：壹亿肆仟伍佰柒拾肆万伍仟玖佰肆拾陆元整）；

（2）郑东置业拟将出售郑州市郑东建材家居城 E 区 E2 展示厅（1-3 层），位于位于郑州市郑东新区商都路、农业东路交汇处；总建筑面积为 40,152 平方米；其中，首层建筑面积为 15,171.72 平方米，每平方米¥6,960 元（人民币陆仟玖佰陆拾元整）；二层建筑面积为 12,092.28 平方米，每平方米¥5,570 元（人民币伍仟伍佰柒拾元整）；三层建筑面积为 12,888 平方米，每平方米¥4,870

元（人民币肆仟捌佰柒拾元整）；总价款为¥235,713,730元（人民币：贰亿叁仟伍佰柒拾壹万叁仟柒佰叁拾元整）。

二、关联方介绍：

深圳市金海马是由香港利威国际集团公司（以下简称“利威国际”）和深圳市贝尔贸易有限公司（以下简称“贝尔贸易”）于1996年2月7日共同出资成立的中外合资企业（港资）。注册资本为人民币9600万，其中利威国际占98%股权，贝尔贸易占2%股权；公司法定代表人为翟美卿女士，注册地址是深圳市罗湖区宝安北路笋岗仓库区十号库四层，经营范围包括：销售各种家庭及办公家具（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）。

深圳金海马和本公司第一大股东南方香江集团有限公司均为实际控制人刘志强先生和翟美卿女士实际控制企业，同时翟美卿女士是本公司及深圳金海马的法定代表人和董事长，因此深圳金海马与本公司构成关联关系。深圳金海马在本次交易前后均为本公司的关联人。

三、此次关联交易的目的以及对本公司的影响：

本次售房能够有效增加公司现金流，解决长春项目97,000平方米商业广场/商铺以及郑州项目二期商业大卖场的开发建设资金问题，进一步拓展公司在长春、郑州的房地产业务，同时能够加快存货与资金周转，进一步提高公司收益，提高公司盈利能力。本公司控股子公司在和关联方进行交易时，遵循公平、公正、公开的原则，交易标的经过评估，定价合理、公允，所有交易都符合国家有关的法律法规的要求，符合本公司和全体股东的利益。

以上交易行为属于关联交易，需公司本次股东大会审议批准后实施，与该交易有关联关系的本公司控股股东南方香江集团有限公司将放弃对本议案的投票权。

以上议案，请各位股东审议。

议案二

关于收购武汉金海马置业有限公司股权 暨关联交易的议案

各位股东：

在国家中部地区崛起步伐加快的背景之下，为进一步拓展深圳香江控股股份有限公司（以下简称“香江控股”、“公司”或“本公司”）在中部中心城市商贸房地产的主营业务，进一步扩大公司在华中区域的商贸物流网络，并解决本公司与本公司实际控制人之间的同业竞争，履行公司在股权分置改革、2007 年公司治理专项活动和定向增发过程中的承诺，进一步壮大公司实力，优化公司资产结构，培植新的利润增长点，提高公司盈利能力，公司拟用自有资金按照评估值收购深圳市金海马实业有限公司（以下简称“深圳金海马”）持有的武汉金海马置业有限公司（以下简称“武汉金海马”）70%股权。拟收购总价款为 15,060.374 万元（按 2007 年 10 月 31 日评估值为基础定价，即武汉金海马公司净资产评估价*深圳金海马所持股权比例，如果自评估基准日至股权交割日期间发生利润分配的，香江控股按照相应股权比例减少收购价款），同时，自评估基准日至股权交割日期间发生的减损，由出让方深圳金海马根据其持有的目标公司持股比例承担，所产生的收益，由受让方香江控股根据其受让目标公司持股比例享有。

一、 武汉金海马基本情况

武汉金海马置业有限公司系于 2005 年 5 月 26 日经武汉市工商行政管理局（鄂武）名预核内字[2005]第 321 号名称核准，由深圳金海马出资 7,000 万元（占注册资本总额 70%）和瑞通投资有限公司（以下简称“瑞通公司”）出资 3,000 万元（占注册资本总额 30%）合作组建，并于 2006 年 6 月 16 日工商登记注册，持有注册号 4201001104028 号企业法人营业执照，系注册资本为 10,000 万元的外商投资企业。公司法定代表人为罗馥。公司注册地址为武汉市硚口区汉西二路 61 号。经营范围为房地产开发经营、物业管理、房屋租赁、家具、纺织品、针织品的批零兼营。

经深圳大华天诚会计师事务所审计，武汉金海马 2007 年 10 月 31 日资产总

额为 198,025,478.40 元，负债总额为 105,985,428.85 元，净资产为 92,040,049.55 元；截至评估基准日该项目正处于商贸物流房地产项目建设的发展期。

二、收购股权情况

公司拟按照委托的中华财务会计咨询有限公司以 2007 年 10 月 31 日为评估基准日对武汉金海马净资产确定的评估价为基础（即武汉金海马净资产评估价*70%作为该项股权的转让价格）；如果武汉金海马自评估基准日至股权交割日期间发生利润分配的，香江控股按照相应股权比例减少收购价款，拟收购价款为 15060.374 万元，收购完成后，武汉金海马的公司名称，注册地址，经营范围，注册资本等均保持不变，股权结构则变为：香江控股占 70%的股权，瑞通公司占 30%的股权。

三、可行性分析和对公司未来的影响

公司安排专门人员对公司收购武汉金海马 70%的股权进行了可行性分析，认为：

〈一〉进一步拓展公司在中部中心城市商贸房地产的主营业务，扩大在华中区域的商贸物流网络，有利于公司可持续发展；

本次收购武汉金海马股权将使香江控股增加 145357.05 平方米的商业经营面积，有利于进一步拓展公司在中部中心城市商贸房地产的主营业务，进一步扩大公司在华中区域的商贸物流网络，优化公司资产结构，培植新的利润增长点，提高公司盈利能力，实现公司经营业绩的持续、稳定增长。

〈二〉消除同业竞争，促进公司规范运作；

通过本次投资收购，华中建材家居采购中心的开发建设由香江控股负责，统一规划，统一施工，统一经营，将很大程度上解决和本公司实际控制人的同业竞争问题。

〈三〉履行公司在股权分置改革、2007 年定向增发及公司治理专项活动中的承诺；

此次收购武汉金海马股权的交易有利于履行本公司、控股股东及实际控制人在股权分置改革、2007 年定向增发及公司治理专项活动中的承诺，进一步将本公司实际控制人旗下的商贸地产类资产注入上市公司，最终使本公司成为南方香

江旗下运营商贸地产类业务的唯一平台,并以本公司为主体开展新的商贸地产类项目。

以上收购股权行为属于关联交易,需公司本次股东大会审议批准后实施,与该交易有关联关系的本公司控股东南方香江集团有限公司将放弃对本议案的投票权。

以上议案,请各位股东审议。

深圳香江控股股份有限公司董事会

2007 年 12 月 12 日

附件:

授权委托书

兹委托_____先生(女士), 代表我单位(本人)出席深圳香江控股股份有限公司于2007年12月12日召开的2007年度第四次临时股东大会, 并按以下意见代为行使表决权。如无指示, 则被委托人可自行决定对该议案投赞成票、反对票或者弃权票。

审议事项	表决意见		
	同意	反对	弃权
关于控股子公司出售商品房给深圳市金海马实业有限公司的议案			
关于收购武汉金海马置业有限公司股权暨关联交易的议案			

注: 如欲投票赞成决议案, 请在"赞成"栏内相应地方填上"√"; 如欲投票反对决议案, 则请在"反对"栏内相应地方填上"√"; 如欲对此决议案放弃表决, 则请在"弃权"栏内相应地方填上"√"。

- 1、委托人(签名/法人股东须法人代表签名并加盖公章):
- 2、委托人(身份证号码/法人股东填写法人资格证号):
- 3、委托人股东帐号:
- 4、委托人持股数:
- 5、受托人(签名):
- 6、受托人身份证号码:
- 7、委托日期: 年 月 日