上市地:上海证券交易所　股票代码:600162　股票简称:香江控股

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（草案）摘要

本报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次重组的简要情况，并不包括重大资产重组报告书全文的各部分内容。重大资产重组报告书全文同时刊载于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）；备查文件的查阅方式为：

公司名称：深圳香江控股股份有限公司

查阅地址：广州市番禺区番禺大道锦绣香江花园香江控股办公楼

公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，对本报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书及其摘要中财务会计报告真实、准确、完整。

本报告书所述本次发行股份及支付现金购买资产相关事项的生效和完成尚待取得中国证监会的核准。

中国证监会、其它政府机关对本次重大资产重组所做的任何决定或意见，均不表明其对公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次交易完成后，公司经营与收益的变化由本公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本报告书及其摘要存有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

交易对方声明

鉴于深圳市金海马实业股份有限公司（简称“深圳金海马”）作为本次重大资产重组的交易对方，深圳金海马承诺：“本公司将及时向上市公司提供本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担个别和连带的法律责任。

如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司及关联方不转让在上市公司拥有权益的股份。”

重大事项提示

特别提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项（本重大事项提示中简称均与“释义”部分中的简称具有相同含义）：

一、本次交易方案概要

上市公司拟以发行股份及支付现金相结合的方式，购买其法人实际控制人深圳金海马持有的香江商业100%股权和深圳大本营100%股权，其中现金支付部分为3亿元。同时，公司拟采用询价方式向不超过10名特定投资者非公开发行股票募集配套资金，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。本次发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终募集配套资金发行成功与否不影响本次发行股份及支付现金购买资产行为的实施。

本次交易标的处于家居商贸流通行业，具体从事以家居卖场为主的商铺招商及咨询管理等服务，主要的收入来源为较为稳定的租金收入及咨询管理费收入，标的资产与上市公司的业务处于上下游关系，二者存在可预期的协同效应。通过本次交易，香江控股可以与拟注入的家居流通标的资产异业联合，以实现双方的共赢。香江控股可以借助香江商业的品牌和渠道优势切入家居流通等商贸运营业务，标的资产可以借助香江控股专业的商贸地产平台降低运营成本，有利于提升其盈利水平，借助香江控股的扩张实现其自身业务的扩张，同时交易双方可以实现资金流期限结构的匹配互补。

在家居流通领域近二十年的发展过程中，标的资产成为中国家居行业知名的连锁商业机构。标的资产曾被南方都市报评选为“家居行业2013年度最受消费者喜爱卖场”，“家居行业2013年度最佳诚信卖场”；在2014搜狐焦点新视角高峰论坛上，被评选为“2013中国房地产开发商信赖家居卖场”。根据工信部下属中国品牌研究中心发布的中国品牌力指数（China Brand Power Index，简称：C-BPI）显示，2012-2015年标的资产品牌连续四年居于“大型家居卖场行业上榜品牌”前十名，其中2015年居于第五名。

本次交易完成后，上市公司将拥有从商业地产及住宅地产开发及商铺招商、家居等商贸流通的较为完整的产业链，产业链上各环节紧密相连、优势互补，增强了公司的综合竞争力，提高了公司的行业地位，本次交易符合国家的产业政策，也符合公司向商贸物流地产开发销售与运营为主转型发展的要求。

本次交易构成关联交易，本次交易完成后，上市公司将持有香江商业100%股权和深圳大本营100%股权，上市公司控股股东仍为南方香江，实际控制人仍为刘志强、翟美卿夫妇。

二、本次交易标的资产价格

根据交易双方签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》及其补充协议，本次交易中的标的资产最终交易价格以经具有证券期货从业资格的评估机构以评估基准日的评估结果为依据，经交易各方协商确定。根据同致信德出具的同致信德评报字(2015)第048号和同致信德评报字(2015)第049号评估报告，标的资产的全部股权权益评估值为246,426.86万元。经交易双方协商，标的资产整体作价金额为245,000.00万元。

三、发行股份及支付现金购买资产

（一）发行股份的种类和面值

本次发行的股份为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为1.00元。

（二）发行对象及发行方式

本次发行对象为香江控股法人实际控制人深圳金海马，本次发行采用向特定对象非公开发行股份的方式。

（三）发行股份的定价基准日、定价依据和发行价格

股份发行的定价基准日为上市公司第七届董事会第15次会议决议公告日，即2015年2月14日。

根据《重组办法》等有关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的公司股票交易均价之一。

基于香江控股近年来的盈利现状，及定价基准日同行业房地产上市公司、标的资产同行业上市公司估值的比较，为兼顾各方利益，经交易各方友好协商，确定本次发行股份购买资产的定价依据为定价基准日前120个交易日公司股票交易均价的90%，即5.49元/股。

该价格的最终确定尚须经上市公司股东大会批准。

从定价基准日至本次股票发行期间，如上市公司有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则本次发行价格与发行数量进行相应调整。

（四）发行数量

根据交易双方确认的作价金额245,000.00万元扣减现金支付部分（3亿元）后的估值测算，本次向深圳金海马发行的股票数量为391,621,129股，最终的发行数量由公司董事会提请股东大会审议批准后确定。

从定价基准日至本次股票发行期间，上市公司如有派息、送股、资本公积转增股本等除息、除权事项，则本次发行数量亦进行相应调整。

（五）本次发行股份的锁定期及上市安排

根据相关法规规定及交易对方出具的《关于股份锁定期的承诺函》，深圳金海马在本次交易中取得的香江控股股份自发行结束之日起36个月内不得转让。本次交易完成后6个月内如上市公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的，深圳金海马在本次交易中取得的上市公司股份的锁定期自动延长至少6个月。

如前述关于本次交易取得的香江控股股份的锁定期的承诺与中国证监会的监管意见不相符，深圳金海马将根据中国证监会的监管意见进行相应调整。

上述锁定期内，由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的上市公司股份，亦应遵守上述锁定期约定。

（六）现金支付部分

根据交易双方签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》及其补充协议，本次交易的现金对价总额为3亿元，由香江控股以募集的配套资金向交易对方支付，但募集配套资金的成功与否并不影响本次发行股份及支付现金购买资产的实施。

四、发行股份募集配套资金

公司计划在本次交易的同时，向不超过10名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，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。具体如下：

（一）发行股份的种类和面值

本次发行的股份为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为1.00元。

（二）发行对象及发行方式

本次发行对象为符合中国证监会规定的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10名的其他特定投资者。

（三）发行价格及发行数量

本次向特定对象募集配套资金的发行价格为不低于公司第七届董事会第15次临时会议公告日前20个交易日公司股票交易均价的90%，即6.05元/股，该价格的最终确定尚须经上市公司股东大会批准。

根据拟购买资产交易价格测算，本次交易中拟募集配套资金总额预计不超过245,000万元，发行股份数预计不超过404,958,678股。最终的发行数量由公司董事会提请股东大会审议批准后确定。

从定价基准日至本次股票发行期间，如上市公司有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则本次发行价格与发行数量进行相应调整。

（四）锁定期及上市安排

不超过10名其他特定投资者认购的上市公司发行股份，自股份发行结束之日起12个月内不得转让，在此之后按中国证监会及上交所的有关规定执行。

本次交易完成后，上述锁定期内，由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的上市公司股份，亦应遵守上述锁定期约定。

（五）募集资金用途

本次交易募集配套资金拟用于如下用途：

序号	项目	金额（万元）
1	本次重组现金对价的支付	30,000
2	上市公司长沙高岭商贸城建设项目	37,000
3	上市公司南方国际金融传媒大厦	109,000
4	上市公司增城翡翠绿洲十四期项目	69,000
	合计	245,000

五、业绩承诺及盈利预测补偿安排

根据公司与交易对方深圳金海马签署的《盈利补偿协议》，主要安排如下：

（一）业绩承诺期

根据交易进度，本次重组实施完毕后连续三个会计年度（含本次重组实施完毕当年）系指2015年度、2016年度及2017年度，如本次重组实施完毕的时间为2016年，则盈利预测承诺补偿年度相应顺延，即包括2015年度、2016年度、2017年度及2018年度。

重组实施完毕日的确定：本次重组经公司股东大会批准和中国证监会核准，标的资产香江商业完成交割，且公司向补偿人发行的股票在上海证券交易所及中国证券登记结算有限公司上海分公司办理完毕证券登记手续之日，为本次重组实施完毕日。补偿的实施，以本次重组实施完毕为前提。

（二）业绩承诺

香江商业2015年、2016年、2017年、2018年度拟实现的净利润数分别为人民币148,664,692元、人民币150,296,626元、人民币151,590,013元和人民币161,624,980元。

（三）业绩承诺补偿措施

补偿人的补偿方式应为逐年补偿。根据具有从事证券相关业务资格的会计师事务所出具的专项审核意见，若采用收益法评估的香江商业在截至当期期末累积实际净利润低于截至当期期末累积预测净利润，补偿人将按照本协议的约定以现金对公司进行补偿，如补偿人届时认为资金压力较大，也可以本次重组所取得的公司股份及现金对公司进行补偿。具体方式如下：

项目	交易对方
发行股份及支付现金购买资产	深圳市金海马实业股份有限公司
募集配套资金	特定投资者(待定)

独立财务顾问：西南证券 SOUTHWEST SECURITIES

（重庆市江北区桥北苑8号西南证券大厦）

二〇一五年五月

1、现金补偿方式

如补偿人选择以现金对公司进行补偿的，补偿人应补偿的现金金额按以下公式计算确定：

当期应补偿的现金金额=（截至当期期末累积预测净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）÷补偿期限内各年的预测净利润数总和×双方约定的采用收益法评估的香江商业的交易价格（即人民币18.3亿元）－补偿期内已补偿金额

如依据上述计算公式在各年计算的当期应补偿金额小于0，则按0取值，已经补偿的现金不返还。

2、股份及现金补偿方式

如补偿人选择以公司股份及现金对公司进行补偿的，补偿人具体应补偿的股份数量及现金金额按如下公式分别计算确定：

当期补偿人应补偿股份数=（截至当期期末累积预测净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）÷补偿期限内各年的预测净利润数总和×（双方约定的采用收益法评估的香江商业的交易价格（即人民币18.3亿元）－现金支付对价）÷本次重组补偿人认购公司非公开发行A股股票的每股价格－已补偿股份总数

当期应补偿的现金金额=（截至当期期末累积预测净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）×双方约定的采用收益法评估的香江商业的交易价格（即人民币18.3亿元）÷补偿期限内各年的预测净利润数总和－本次重组补偿人认购公司非公开发行A股股票的每股价格

3、若补偿人需根据本协议约定以现金进行补偿的，则公司应在其专项审核意见披露后的10日内，以书面方式通知补偿人。补偿人在收到公司通知后的30日内应以现金方式将其应承担的补偿金额一次性汇入公司指定银行账户。

4、若补偿人需根据本协议约定以公司股份进行补偿的，公司将以总价人民币1.00元的价格向补偿人回购补偿人应补偿的股份并依法予以注销。

公司应在2015、2016、2017年年度报告（如本次重组实施完毕的时间延后，则盈利预测承诺补偿年度相应顺延）披露后的10个交易日内发出召开审议股份回购事项的股东大会（以下简称“回购股东大会”）会议通知。

如股份回购事宜未获得公司股东大会审议通过或者未获得所需批准的，公司将在股东大会决议公告或确定不能获得所需批准后10个交易日内书面通知补偿人。补偿人应在接到该通知后60个交易日内将按照本协议约定的公式计算确定的应补偿股份无偿赠送给公司除金海马实业之外的其他股东，其他股东按其持有股份数量占上市公司2015、2016、2017年度股东大会决议登记日股份数量的比例享有获赠股份。

自应补偿股份数量确定之日（指2015、2016、2017年年度报告披露之日）起至该等股份注销前或被赠与股东前，补偿人或公司就该等股份不拥有表决权且不享有股份分配的权利。

六、标的资产评估作价情况

本次拟注入标的资产的评估基准日为2014年12月31日。

本次交易标的资产香江商业采用资产基础法和收益法评估，评估机构采用收益法评估结果作为香江商业100%股权价值的最终评估结论；本次交易标的资产深圳大本营采用资产基础法和收益法评估，评估机构采用资产基础法评估结果作为深圳大本营100%股权价值的最终评估结论。

经评估，本次拟注入标的资产股东权益账面价值为20,203.07万元，评估值为246,426.86万元，评估增值226,223.79万元，增值率1119.75%。具体情况如下：

项目－万元	模拟净资产账面值	评估值	评估增值	增值率
香江商业100%股权	16,393.87	183,023.20	166,629.33	1016.41%
深圳大本营100%股权	3,809.20	63,403.66	59,594.46	1564.49%
合计	20,203.07	246,426.86	226,223.79	1119.75%

七、本次交易构成重大资产重组

根据评估值，本次交易中标的资产协商作价为245,000万元，占公司2014年度经审计的合并财务会计报告期末资产净额（233,632.72万元）的比例超过50%，且超过5,000万元，因此，本次交易构成《重组办法》规定的上市公司重大资产重组行为；同时，本次交易属于《重组办法》规定的上市公司发行股份购买资产的情形，因此本次交易需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核。

八、本次交易不构成借壳上市

在本次交易中，上市公司向法人实际控制人深圳金海马购买其持有的标的资产不会导致上市公司实际控制权发生变化。按照《重组办法》第十三条之规定，本次重组不构成借壳上市。

九、本次交易构成关联交易

本次交易涉及上市公司向其法人实际控制人深圳金海马发行股份及支付现金购买资产。根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的相关规定，本次交易构成关联交易，因此，在关于本次重组的董事会、股东大会决议表决中关联董事和关联股东将回避表决。

十、本次重组的决策与审批程序

（一）本次重组已经履行的决策与审批程序

1、2015年1月13日，因筹划本次重大资产重组事项公司股票停牌。

2、2015年2月13日，香江商业和深圳大本营的股东深圳金海马批准将香江商业和深圳大本营100%股权转让给香江控股。

3、2015年2月13日，交易对方深圳金海马召开股东会，全体股东一致同意香江控股通过发行股份及支付现金方式向深圳金海马购买标的资产100%股权。

4、2015年2月13日，香江控股召开第七届董事会第15次会议，审议通过了本次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预案及相关议案。公司与交易对方签署了《发行股份及支付现金购买资产协议》和《盈利补偿框架协议》。

5、2015年5月9日，香江控股召开第七届董事会第18次会议，审议通过了本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金具体交易方案及相关议案。公司与交易对方签署了《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》和《盈利补偿协议》。

（二）本次重组尚需履行的决策与审批程序

本次交易尚需履行的决策和审批程序包括但不限于：

1、上市公司非关联股东在股东大会上批准本次交易。

2、就本次交易取得公司股东大会对于深圳金海马免于发出要约收购申请的批准。

3、中国证监会对本次重大资产重组的核准。

十一、独立财务顾问的保荐机构资格

上市公司聘请西南证券担任本次交易的独立财务顾问，西南证券系经中国证监会批准依法设立，具备保荐人资格。

十二、本次交易对上市公司的影响

本次交易前，上市公司的主营业务以住宅类房地产开发销售业务为主，商贸物流地产开发销售业务为辅，根据政策环境及行业发展趋势的变化，公司制定了逐步向商贸物流地产开发与运营为主转型的战略规划。本次交易完成后，公司将在转型的同时，新增家居流通等商贸运营业务，与未来商贸物流地产开发销售业务形成互补，提高商贸物流项目的运营效率和效益，有助于公司以低成本的方式扩大市场覆盖面，为公司未来主营业务转型并稳健发展、经营业绩提升奠定良好基础，终将使公司业务规模显著扩大，抗风险能力提高，行业竞争实力和市场份额得以有效提升。

（一）本次交易对上市公司主要财务数据的影响

德勤对上市公司2014年度财务报告进行了审计，并出具了德师报(审)字(15)第P1211号审计报告；天健对上市公司2014年度备考合并财务报表进行了审阅，并出具了天健审（2015）7-157号审阅报告，公司在本次交易完成前后，上市公司2014年的主要财务数据变动情况如下：

项目－万元	交易前	交易后(备考)	增长额	幅度
资产负债表项目：	2014/12/31	2014/12/31		
总资产	1,377,384.09	1,466,542.68	89,158.58	6.47%
总负债	1,143,751.37	1,211,747.88	67,996.51	5.95%
所有者权益	233,632.72	254,794.79	21,162.07	9.06%
资产负债率(合并)	83.04%	82.63%	−0.41%	−0.50%
每股净资产(元/股)	3.04	2.11	−0.94	−30.74%
利润表项目：	2014年度	2014年度	增长额	幅度
营业收入	440,740.85	524,895.22	84,154.38	19.09%
营业利润	44,340.32	66,246.79	21,906.47	49.41%
利润总额	42,158.72	64,265.26	22,106.54	52.44%
净利润	24,760.97	40,352.51	15,591.54	62.97%
归属于母公司股东净利润	25,618.33	41,703.31	16,084.98	62.79%
基本每股收益(元/股,归属)	0.334	0.34	0.01	1.80%
加权平均净资产收益率(%,归属)	14.97%	25.25%	10.28%	68.67%

（二）本次交易对上市公司股本结构的影响

假设本次发行股份购买资产完成，分别在不考虑发行股份募集配套资金和考虑发行股份募集配套资金的情况下，发行前后公司股权结构如下：

股东	本次交易前		本次交易后(不含配套融资)		本次交易后(含配套融资)	
	万股	比例	万股	比例	万股	比例
南方香江	40,611.53	52.89%	40,611.53	35.03%	40,611.53	25.96%
深圳金海马	−	0.00%	39,162.11	33.78%	39,162.11	25.03%
其他不超过10名特定投资者	−	0.00%	−	0.00%	40,495.87	25.89%
其他股东	36,169.73	47.11%	36,169.73	31.20%	36,169.73	23.12%
合计	76,781.26	100.00%	115,943.37	100.00%	156,439.24	100.00%

十三、本次重组相关方所作出的重要承诺

交易对方	关于认购上市公司股份的承诺函	鉴于深圳香江控股股份有限公司拟以发行股份及支付现金的方式收购本公司持有的香江家居100%股权和深圳大本营100%的股权，作为本次交易的交易对方，本公司现作出如下承诺与保证：本公司不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的下列情形： 1.利用上市公司的收购损害被收购公司及其股东的合法权益； 2.负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态； 3.最近三年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为； 4.最近三年有严重证券市场失信行为； 5.法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。
交易对方	声明	作为本次重大资产重组的交易对方，本公司承诺：本公司将及时向上市公司提供本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担个别和连带的法律责任。如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司及关联方不转让在上市公司拥有权益的股份。
交易对方	交易对方及其董监高等主要管理人员的诚信情况	本公司作为本次交易的交易对方，本公司及本公司董事、监事及高级管理人员承诺：本公司/本人自2010年1月1日至本承诺出具日，不存在受到行政处罚、刑事处罚的情形，不存在重大诉讼、仲裁的情况；不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或受过证券交易所公开谴责的情形；亦不存在正在进行中的或潜在的针对本公司/本人的违法违规行为进行立案调查或侦查的行政或司法程序。
交易对方	关于拟注入资产权属情况的承诺	本公司作为本次交易的交易对方，对本次拟注入资产权属情况作出如下承诺： 一、本公司已履行了本次拟注入标的资产香江家居和深圳大本营(公司章程)规定的全额出资义务，不存在出资不实、抽逃出资等违反本公司作为股东所应当承担的义务及责任的行为，不存在导致本公司作为香江家居和深圳大本营股东的主体资格存在任何瑕疵或异议的情形。 二、本公司拟注入上市公司之香江家居和深圳大本营的股权不存在质押、抵押、其他担保或第三方权益或限制情形，也不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖本公司持有香江家居和深圳大本营股权之情形；香江家居和深圳大本营的股权不禁止转让、限制转让或者被采取强制保全措施的情形。 三、本公司拟注入上市公司之香江家居和深圳大本营不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情形；香江家居和深圳大本营的股权权属清晰，不存在重大权属纠纷，不存在导致股权资产被没收、冻结、查封、扣押、限制转让或者被采取强制保全措施的情形；香江家居和深圳大本营的股权不禁止转让，限制转让或者被采取强制保全措施的情形。 三、本公司拟注入上市公司之香江家居和深圳大本营不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情形；香江家居和深圳大本营的股权权属清晰，不存在重大权属纠纷，不存在导致股权资产被没收、冻结、查封、扣押、其他担保或第三方权益或限制情形，也不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖本公司持有香江家居和深圳大本营股权之情形；香江家居和深圳大本营的股权不禁止转让、限制转让或者被采取强制保全措施的情形。 四、本公司保证上述权利持续至该等股权登记至上市公司名下。 五、如出现上述承诺，本公司将承担相应的法律责任。
交易对方/上市公司	关于提供资料真实、准确和完整的承诺函	本公司/本人作为本次交易的交易对方，本公司承诺： 一、本公司在本次交易中取得的香江控股股份自发行结束之日起36个月内不得转让。 二、本次交易完成后6个月内如上市公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的，本公司在本次交易中取得的上市公司股份的锁定期自动延长至少6个月。 三、如前述关于本次交易取得的上市公司股份的锁定期的承诺与中国证监会的最新监管意见不相符的，本公司将根据中国证监会的监管意见进行相应调整。本次交易完成后，上述锁定期内，由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的上市公司股份，亦应遵守上述承诺。 四、如违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任。
交易对方	关于股份锁定期的承诺函	本公司作为本次交易的交易对方，本公司承诺： 一、本公司在本次交易中取得的香江控股股份自发行结束之日起36个月内不得转让。 二、本次交易完成后6个月内如上市公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的，本公司在本次交易中取得的上市公司股份的锁定期自动延长至少6个月。 三、如前述关于本次交易取得的上市公司股份的锁定期的承诺与中国证监会的最新监管意见不相符的，本公司将根据中国证监会的监管意见进行相应调整。本次交易完成后，上述锁定期内，由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的上市公司股份，亦应遵守上述承诺。 四、如违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任。
交易对方、实际控制人	避免同业竞争的承诺	一、针对本公司/本人及本公司/本人所控制的其他企业未来拟从事或实质性获得与上市公司同类业务或商业机会，且该等业务或商业机会所形成的资产和业务与上市公司可能构成实质性或潜在同业竞争的情况： 1.本公司或本公司下属直接或间接控股企业未来将不从事与本次交易完成后香江控股或其下属全资或控股子公司主营业务相同或相近的业务，以避免对香江控股的生产经营构成可能的直接或间接的业务竞争。本公司亦将促使下属直接或间接控股企业不直接向同根从事任何在商业上对香江控股或其下属全资或控股子公司主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动； 但是，满足下列条件的除外：地方政府特定地块或项目招标或出让，转让条件中对投标人或受让人有特定要求时，上市公司不具备其控制方具备该等条件，可由该控制方作为投标人或受让人取得特定地块或参与项目招标。该控制方应当在达到条件的后的适当时间内将该业务转让给上市公司。 2.如本公司或本公司下属直接或间接控股企业在任何与香江控股或其下属全资或控股子公司主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务或业务机会，本公司将放弃或将促使下属直接或间接控股企业放弃可能发生同业竞争的业务或业务机会，或将促使该业务或业务机会按公平合理的条件优先提供给香江控股或其全资及控股子公司，或转让给其他无关联关系的第三方； 3.本公司将严格遵守中国证监会、上海证券交易所有关规定及香江控股(公司章程)等有关规定，与其他股东平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东(实际控制人)的地位谋取不当利益，不损害香江控股和其他股东的合法权益。 二、自本承诺函出具日起，上市公司如因本公司违反本承诺任何条款而遭受或产生的损失或开支，本公司将予以全额赔偿。 三、本承诺函在上市公司合法有效存续且本公司作为上市公司控股股东期间持续有效。
交易对方、实际控制人、控股股东	规范关联交易的承诺	本公司/本人对规范关联交易作出如下承诺： 一、本公司将尽量避免或减少本公司及本公司实际控制或施加重大影响的其他企业与本次交易完成后上市公司(包括上市公司现在及将来所控制的企业)之间产生重大关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并按照有关法律、法规、规范性文件及上市公司(公司章程)的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务。 二、本公司保证不会利用关联交易损害上市公司利益，不会通过影响上市公司的经营决策来损害上市公司及其他股东的合法权益。 三、本公司及本公司所控制的其他企业将不通过与上市公司的关联交易取得任何不正当的利益或使上市公司承担任何不正当的义务。 四、如违反上述承诺与上市公司进行交易而给上市公司造成损失，由本公司承担赔偿责任。
交易对方、实际控制人、上市公司董监高、交易对方	保持上市公司独立性承诺	一、保证上市公司的资产独立、完整 本次交易完成后，保证上市公司及其全资子公司拥有其控股股东所投入的资产的合法所有权和使用权，且该资产权属清晰、不存在任何纠纷和潜在纠纷。 本主体保证不将占用、支配该资产或干预上市公司对该资产的经营管理。 二、保证上市公司的人员独立 1.保证上市公司章程所规定的高级管理人员专职在上市公司工作，并在上市公司领取薪酬，不在本主体及本主体的关联企业领薪，不在本主体及本主体控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，上市公司的财务人员不在本主体及本主体的关联企业中兼职。 2.保证上市公司的人事关系、劳动关系独立于本主体及本主体控制的其他企业。 3.保证本主体推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，本主体不干预上市公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。 三、保证上市公司的财务独立 1.保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度，并尊重公司财务的独立性，不干预公司的财务、会计活动。 2.保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司能够独立做出财务决策，不干预上市公司及其合并报表范围内各级控股公司的资金使用。 3.保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司独立在银行开户，不与本主体及本主体的关联企业共用一个银行账户。 四、保证上市公司的机构独立 1.保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的内部经营管理机构，并与本主体及本主体的关联企业的内部经营管理机构完全分开。 2.保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司独立自主地运作，独立行使经营管理职权，本主体不会超越股东大会直接或间接干预上市公司及其合并报表范围内各级控股公司的决策和经营。 3.保证本主体以及本主体的关联企业的职能部门与上市公司及其职能部门之间没有机构混同的情形。 五、保证上市公司的企业独立 1.保证上市公司在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节独立于本主体及本主体的关联企业。 2.保证本主体及本主体的关联企业不会与上市公司及其合并报表范围内各级控股公司发生同业竞争或显失公平的关联交易。 对于无法避免的关联交易将本主体将本着“公平、公正、公开”的原则定价。 六、其他 本主体保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预上市公司的重大决策事项，影响公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。 如违反上述承诺给上市公司以及上市公司其他股东造成损失的，本主体将承担一切损害赔偿责任。
交易对方、实际控制人	关于标的资产股东涉及法律瑕疵的承诺	针对标的资产部分经营性物业存在法律瑕疵的事项，本主体承诺： 一、本次交易完成后，如标的资产租赁使用的经营性物业在租赁合同有效期内因为法律瑕疵(包括但不限于违规使用集体土地、租赁物业无产权证明、转租人未取得原出租人的同意等情形)导致标的资产不能继续使用租赁物业而遭受损失的(不含基于租赁合同可能产生的预期收益)，除出租方根据租赁合同之约定已向上市公司或标的资产进行赔偿的部分外，不足部分由本主体予以补偿。 二、本次交易完成后，如标的资产拥有的自有物业因为法律瑕疵(包括但不限于未取得产权证、违章建设等情形)导致标的资产不能继续使用自有物业而遭受损失的，由本主体予以补偿
控股股东、实际控制人、交易对方	关于规范关联方资金往来的承诺	深圳金海马实业股份有限公司系依法设立并合法存续的主体，作为本次重组的交易对方，刘志强、翟美卿夫妇作为交易对方及上市公司的实际控制人，为保护上市公司及上市公司其他股东的利益，本主体特承诺如下： 1.本主体已按照证券监管法律、法规以及规范性文件的要求，对截至2014年12月31日与标的资产的关联方资金往来进行了完整、详尽披露。除已披露的关联方资金往来外，本主体以及下属全资/控股子公司及其他可实际控制企业(以下简称“附属企业”)与标的资产之间不存在其他任何依照法律法规和中国证监会的监管意见进行相应调整的关联方资金往来； 2.截至2015年3月31日，上述与标的资产的关联方资金往来已全部清理完毕。 3.本主体及本主体直接、间接控制的其他经济实体将尽量避免、减少与标的资产之间产生关联方资金往来，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联方资金往来，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。 3.本主体将严格遵守(深圳香江控股股份有限公司章程)等规范性文件中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联方资金往来均将按照规定的决策程序进行，并将履行合法程序，及时对关联资金往来事项进行信息披露。本主体承诺不会利用关联方资金往来转移、输送利润，不会通过对上市公司间接控制权损害上市公司及其他股东的合法权益。 4.本主体愿意对违反上述承诺而给上市公司和标的资产造成的经济损失承担全部赔偿责任。
控股股东、实际控制人、上市公司董监高、交易对方	关于土地核查的承诺函	鉴于深圳香江控股股份有限公司拟向中国证监会申请发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金，根据国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(国发[2010]10号)和2013年《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》的规定及中国证监会的相关要求，本主体承诺如下： 一、上市公司及其全资、控股子公司目前不存在正在被(立案)调查的事项。 二、上市公司及其全资、控股子公司因用地违法违规行为受到处罚的，上市公司将及时、如实地披露相关信息。 三、如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为给上市公司和投资者造成损失的，承诺人将承担赔偿责任。

十四、本次重组对中小投资者权益保护的安排

（一）严格履行信息披露义务

上市公司将严格按照《证券法》、《重组办法》、《上市公司信息披露管理办法》等文件的要求，履行关于本次交易的信息披露义务，真实、准确、完整、及时、公平地向所有投资者披露本次交易的进展情况及其他可能对上市公司股票交易价格产生影响的重大事件。

（二）网络投票安排

在审议本次交易的股东大会上，上市公司将为股东参加股东大会提供网络投票的方式，股东可以参加现场投票，也可以直接通过网络进行投票表决，便于股东行使表决权。上市公司将单独统计并予以披露公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有上市公司5%以上股份的股东以外的其他股东的投票情况。

（三）设置业绩承诺等安排

本次交易中，上市公司已与交易对方签订了《盈利补偿协议》，协议中明确了若标的公司未实现业绩承诺时的补偿方式、方法及具体措施，在一定程度上保证了标的资产估值的合理性，保护了上市公司现有投资者的权益。

（四）本次重组对上市公司当期每股收益的影响

本次交易前，上市公司2014年度实现的基本每股收益为0.334元/股。根据天健出具的天健审（2015）7-157号审阅报告，假设上市公司于2013年1月1日为基准日完成对标的公司的合并，不考虑除现金支付对价以外的募集配套资金的影响，上市公司2014年度实现的基本每股收益为0.34元/股。因此，本次重组不会摊薄上市公司当期每股收益。同时，本次交易完成后，随着业务整合所带来的协同效应，上市公司的盈利能力还将有望提升，从而进一步提高上市公司的每股收益水平。

重大风险提示

投资者在评价公司本次交易时，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、本次重组可能取消或终止的风险

由于本次交易方案须满足多项前提条件，因此在实施过程中将受到多方因素的影响。可能导致本次交易被迫取消或需要重新进行的事项包括但不限于：

1、内幕交易的风险。尽管公司已经按照相关规定制定了保密措施，但在本次重大资产重组过程中，仍存在因公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而致使本次交易被暂停、中止或取消的可能；

2、无法按期发出股东大会通知风险。公司在首次审议本次交易相关事项的董事会决议公告日后，6个月内需发出股东大会召开通知，存在6个月内无法发出股东大会通知从而导致取消本次重组的风险；

3、在本次交易审核过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求不断完善交易方案，如交易各方无法就完善交易方案的措