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

交易对方名称:

序号	交易对方	交易对方持有的资产或股权
1	南方香江集团有限公司	沈阳香江好天地商贸有限公司
2	深圳市金海马实业股份有限公司	长春物业
3	深圳市金海马实业股份有限公司	郑州物业
4	香江集团有限公司	广州物业
5	深圳市金海马实业股份有限公司	深圳市家福特置业有限公司

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）

二〇一五年十二月

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

本次重大资产重组的交易对方均已出具承诺函:"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

本次重大资产重组方案为上市公司向其关联方南方香江、深圳金海马、香江集团发行股份及支付现金,购买其持有的与家居商贸业务相关的物业资产,具体包括南方香江持有的沈阳好天地100%股权(持有沈阳物业)、深圳金海马持有的深圳家福特100%股权(持有深圳物业)及长春物业和郑州物业,以及香江集团持有的广州物业,其中现金支付部分为7亿元。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%,且不超过235亿元。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。

2015年10月,公司完成对关联方深圳金海马持有的香江商业100%股权和深圳大本营100%股权的收购,收购完成后,公司将业务线从商贸地产平台的开发拓展到商铺的招商运营等领域,通过整合产业上下游,形成较为完整的产业链,公司成为"开发建设"与"招商运营"双轮驱动的综合服务集团。通过本次重组,公司将拥有与招商业务相关的物业资产,将提高"自有物业+自有招商运营"的模式占比,有利于改善上市公司财务结构,提高上市公司的资产质量,降低其资产负债率,提高上市公司商贸物流资产的完整性,同时还有利于减少公司与关联方之间关于物业租赁的关联交易,有利于进一步规范上市公司治理。

本次交易完成后,将增强公司招商业务的综合竞争力,提高公司招商业务的行业地位。本次交易符合国家的产业政策,也符合公司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

根据交易各方签署的《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具有证券期货从业资格的评估机构的评估结果为依据,经交易各方协商确定。根据同致信德出具的评估报告,标的资产在评估基准日2015年9月30日的评估值合计为236,225万元。经交易双方协商,标的资产整体作价金额为235,000万元。

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23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6.06元/股,该价格的最终确定尚须经上市公司股东大会批准。配套募集资金发行价格的调整方案与发行股份购买资产发行价格调整方案相同。

本次交易中,拟募集配套资金总额预计不超过235亿元,发行股份数预计不超过387,788,779股。最终发行数量将以购买资产成交价、最终发行价格为依据,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	70,000
2	上市公司长沙高岭商贸城建设项目	138,000
3	上市公司南沙香江国际金融中心项目	27,000
	合计	235,000

五、业绩承诺及盈利补偿安排

本次交易中,上市公司与交易各方签订了《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,标的资产完成交割,且公司由香江集团、南方香江和深圳金海马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。

五处物业实际净收益合计数的确定:根据《上市公司重大资产重组管理办法》及协议双方自愿协商,公司应当在补偿期限内的年度报告中单独披露采用收益法评估的五处物业当年度累计实际净收益合计数与当年度累计预测净收益合计数的差异情况,并由具有从事证券相关业务资格的会计师事务所对此出具专项审核意见。累计实际净收益合计数与累计预测净收益合计数的差额根据会计师事务所出具的专项审核意见确定。

(二)业绩承诺

五处物业2016年、2017年、2018年度拟实现的净收益合计数分别为人民币9,364.14万元、人民币9,448.48万元和人民币9,697.98万元。

(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五处物业在截至当期期末累积实际净收益合计数低于截至当期期末累积预测净收益合计数的,香江集团、南方香江和深圳金海马将分别按照本补充协议约约定以本次重组所取得的公司股份对公司进行补偿。

具体方式如下:

1、股份补偿方式

当期应补偿股份数=(截至当期期末五处物业累积预测净收益合计数-截至当期期末五处物业累积实际净收益合计数)÷补偿期限内各年的五处物业累积预测净收益合计数总和×(约定的标的资产交易价格(即人民币235亿元)-现金支付对价)÷本次重组补偿人认购公司非公开发行人股股票的每股价格-已补偿股份总数

在逐年补偿的情况下,在各年计算的补偿股份数量小于0时,按0取值,即已经补偿的股份不冲回。

2、股份补偿的实施

若补偿人需根据本补充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2016、2017、2018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,下同)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补充协议第3.1条约定的公式计算确定的应补偿股份无偿赠送给公司除补偿人之外的其他股东,其他股东按其持有股份数量占上市公司2016、2017、2018年度股东大会股权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2016、2017、2018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2015年9月30日。

本次交易的股权类标的资产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股权类标的资产股权价值的最终评估结论;本次交易的物业类标的资产采用市场比较法和收益法评估,评估机构采用两种方法的加权平均数作为物业类标的资产股权价值的最终评估结论。其中,广州物业和长春物业市场比较法的权重取60%,收益法的权重取40%;郑州物业市场比较法和收益法的权重各取50%。

根据交易各方签署的《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具有证券期货从业资格的评估机构的评估结果为依据,经交易各方协商确定。根据同致信德出具的评估报告,标的资产在评估基准日2015年9月30日的评估值合计为236,225万元。经交易双方协商,标的资产整体作价金额为235,000万元。

本次拟注入股权类标的资产股东权益账面价值和物业类标的资产的账面价值、标的资产的评估值和评估增值率等情况如下表:

项目-万元	净资产/资产账面值	评估值	评估增值	增值率	交易作价
沈阳好天地100%股权	23,063	121,698	98,634	428%	122,000
深圳家福特100%股权	2,763	41,272	38,509	1394%	41,000
长春物业	12,669	21,214	8,545	67%	21,000
郑州物业	20,259	35,673	15,414	76%	35,000
广州物业	1,236	16,368	15,132	1224%	16,000
合计	59,992	236,225	176,234	294%	235,000

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,交易对方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,交易对方亦应遵守上述承诺。

自上市公司本次发行股份购买资产涉及新增股份登记完成之日(即在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成登记之日)起12个月内,交易对方将不以任何方式转让其在本次交易前持有的上市公司股份,包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让该等股份,也不由上市公司回购该等股份。如该等股份由于上市公司送红股、转增股本等原因而增加的,增加的上市公司股份亦遵照前述12个月的锁定期进行锁定。中国证监会及/或上交所等监管机构对于交易对方持有上市公司股份锁定期及买卖另有要求的,从其要求。

四、发行股份募集配套资金

为提高家居商贸业务的整合绩效,加快上市公司战略转型,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交易总额的100%。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23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6.06元/股,该价格的最终确定尚须经上市公司股东大会批准。配套募集资金发行价格的调整方案与发行股份购买资产发行价格调整方案相同。

本次交易中,拟募集配套资金总额预计不超过235亿元,发行股份数预计不超过387,788,779股。最终发行数量将以购买资产成交价、最终发行价格为依据,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	70,000
2	上市公司长沙高岭商贸城建设项目	138,000
3	上市公司南沙香江国际金融中心项目	27,000
	合计	235,000

五、业绩承诺及盈利补偿安排

本次交易中,上市公司与交易各方签订了《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,标的资产完成交割,且公司由香江集团、南方香江和深圳金海马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。

五处物业实际净收益合计数的确定:根据《上市公司重大资产重组管理办法》及协议双方自愿协商,公司应当在补偿期限内的年度报告中单独披露采用收益法评估的五处物业当年度累计实际净收益合计数与当年度累计预测净收益合计数的差异情况,并由具有从事证券相关业务资格的会计师事务所对此出具专项审核意见。累计实际净收益合计数与累计预测净收益合计数的差额根据会计师事务所出具的专项审核意见确定。

(二)业绩承诺

五处物业2016年、2017年、2018年度拟实现的净收益合计数分别为人民币9,364.14万元、人民币9,448.48万元和人民币9,697.98万元。

(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五处物业在截至当期期末累积实际净收益合计数低于截至当期期末累积预测净收益合计数的,香江集团、南方香江和深圳金海马将分别按照本补充协议约约定以本次重组所取得的公司股份对公司进行补偿。

具体方式如下:

1、股份补偿方式

当期应补偿股份数=(截至当期期末五处物业累积预测净收益合计数-截至当期期末五处物业累积实际净收益合计数)÷补偿期限内各年的五处物业累积预测净收益合计数总和×(约定的标的资产交易价格(即人民币235亿元)-现金支付对价)÷本次重组补偿人认购公司非公开发行人股股票的每股价格-已补偿股份总数

在逐年补偿的情况下,在各年计算的补偿股份数量小于0时,按0取值,即已经补偿的股份不冲回。

2、股份补偿的实施

若补偿人需根据本补充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2016、2017、2018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,下同)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补充协议第3.1条约定的公式计算确定的应补偿股份无偿赠送给公司除补偿人之外的其他股东,其他股东按其持有股份数量占上市公司2016、2017、2018年度股东大会股权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2016、2017、2018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2015年9月30日。

本次交易的股权类标的资产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股权类标的资产股权价值的最终评估结论;本次交易的物业类标的资产采用市场比较法和收益法评估,评估机构采用两种方法的加权平均数作为物业类标的资产股权价值的最终评估结论。其中,广州物业和长春物业市场比较法的权重取60%,收益法的权重取40%;郑州物业市场比较法和收益法的权重各取50%。

根据交易各方签署的《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具有证券期货从业资格的评估机构的评估结果为依据,经交易各方协商确定。根据同致信德出具的评估报告,标的资产在评估基准日2015年9月30日的评估值合计为236,225万元。经交易双方协商,标的资产整体作价金额为235,000万元。

本次拟注入股权类标的资产股东权益账面价值和物业类标的资产的账面价值、标的资产的评估值和评估增值率等情况如下表:

项目-万元	净资产/资产账面值	评估值	评估增值	增值率	交易作价
沈阳好天地100%股权	23,063	121,698	98,634	428%	122,000
深圳家福特100%股权	2,763	41,272	38,509	1394%	41,000
长春物业	12,669	21,214	8,545	67%	21,000
郑州物业	20,259	35,673	15,414	76%	35,000
广州物业	1,236	16,368	15,132	1224%	16,000
合计	59,992	236,225	176,234	294%	235,000

沈阳好天地、深圳家福特净资产评估增值率较高,主要是由于其各自持有的沈阳物业和深圳物业增值较大,同时物业购置的资金来源部分来自借款导致负债增多,净资产相对降低所致。沈阳物业账面值36,621.58万元,评估值135,616.43万元,评估增值98,994.85万元,增值率270.32%。深圳物业账面值20,103.55万元,评估值58,632.73万元,评估增值38,529.18万元,增值率191.65%。

广州物业评估增值率较高,主要是由于该物业购置时间为2000年3月,受房地产供求关系变化的影响,物业市场价格有较大幅度上涨。

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235亿元,占公司2014年度经审计的合并财务会计报告期末归属于母公司的资产净额(180,858.43万元)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,因此本次交易需要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,上市公司向交易对方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深圳金海马、南方香江、香江集团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。

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10月27日,因筹划本次重大资产重组事项公司股票停牌。

2、2015年11月3日,交易对方股东会(股东大会)审议通过了本次重组的相关议案。

3、2015年11月3日,上市公司召开第七届董事会第23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。本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》。

4、2015年12月4日,香江控股召开第七届董事会第25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、中国证监会对本次重大资产重组的核准。

1、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

2015年9月18日,香江控股发行股份及支付现金购买香江商业100%股权和深圳大本营100%股权并募集配套资金的申请经中国证券监督管理委员会《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)核准。2015年10月8日,上市公司发行股份购买资产之标的资产已完成过户。至此,香江控股拥有商业地产、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。

家居商贸业务重组完成后,香江商业产业链各环节将紧密相连、优势互补、增强公司的综合竞争力,提高公司的行业地位,符合公司商贸物流地产开发销售与运营为主转型发展的要求。本次重组是进一步深化上市公司业务转型的需要。

1、根据上市公司重组完成后战略发展规划,其商业地产招商业务未来以"自有物业+自有商运营"的模式占比将增加,实力的增强可以带来规模效应,商户对商场运营将更有信心,商户、开发方、运营方三方的利益趋于一致,致力于做旺地块。但由于受商业地产开发周期较长的影响,上市公司商业地产在短期内难以为商贸业务提供大量优质商业物业。本次资产注入将有利于加快上市公司商贸业务战略转型。

从招商业务开展的角度看,拥有自有物业一方面可避免租赁协议展期风险,降低租金大幅上涨的风险,降低企业的管理成本,减少与物业产权方的潜在纠纷;另一方面将增强公司对相关门店的控制力,掌握经营的主动权。例如可以根据市场的需求和自身经营的需要进行品牌营销和卖场设计装修,扩大品牌影响力。因此,自有物业是招商业务的有益补充。

2、近年来国内商业地产发展迅速,房地产价格屡创新高,核心城市核心商圈的物业资源稀缺。当前商业地产价格和租金水平呈现上涨趋势,自有物业抗风险能力更强,既能锁定经营成本,又能享受地产升值的资本收益,且有利于上市公司融资及扩张,提升公司商贸业务的核心竞争力;同时,本次重组有利于改善上市公司财务结构,提高上市公司商贸物流资产的完整性。

3、本次交易完成后,将提高上市公司的资产质量,降低其资产负债率,改善上市公司财务结构。同时,商业地产将能给上市公司带来持续的租金收入,特别是当宏观经济政策收紧,银行信贷收缩时,持续稳定的租金收入将有效改善上市公司的资金压力,避免业绩大幅波动。同时,持有住宅地产只是增加上市公司存货,而持有商业地产则类似买入期权,既能分享未来土地增值的收益,又可以根据市场周期波动选择出售或继续持有,将增强上市公司经营的灵活性。

4、家居商贸业务注入后,上市公司与家居商贸业务之间因商业物业租赁产生的关联交易已显著减少,但新增了上市公司家居商贸业务与实际控制人控制的关联方物业租赁。本次交易完成后,沈阳好天地和深圳家福特将成为本公司的全资子公司,长春物业、郑州物业和广州物业将成为本公司的自持物业,该部分的关联交易将消除,有利于进一步规范上市公司治理。

本次交易后,南方香江仍为上市公司控股股东,刘志强、翟美卿夫妇仍为上市公司实际控制人。

(一)本次交易对上市公司主要财务数据的影响

截至2015年9月30日,前次重组家居商贸业务的资产尚未完成标的资产过户。因此,上市公司1-9月合并财务报表未将香江商业和深圳大本营纳入合并范围。2015年10月8日,前次重组标的资产已完成过户。由于本次重组标的资产与前次重组标的资产存在行业上下游关系,因此,上市公司2015年1-9月备考合并财务报表将前次重组标的资产和本次重组标的资产一并纳入备考合并范围。即,截至2015年9月30日的交易前后财务数据之间的差异,包含了本次重组和前次重组的财务影响。

同时,为了区分本次重组和前次重组分别对上市公司的财务影响,公司单独编制了上市公司完成前次重组的2015年1-9月备考合并财务报表。公司将在2015年年度结束后,在本报告书中补充披露将香江商业和深圳大本营纳入合并范围的上市公司年度审计报告,与假设本次重组完成后的上市公司2015年度备考报表比较,并单独补充说明本次重组对上市公司资产质量、财务状况及盈利能力的影响。

天健对上市公司2015年1-9月备考合并财务报表进行了审阅,并出具了天健审(2015)7-341号审阅报告。本次交易完成前后,上市公司2015年1-9月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:	2015/9/30	2015/9/30		
总资产	1,501,586.96	1,699,895.41	198,308.45	13.21%
总负债	1,263,275.74	1,367,331.23	104,055.49	8.24%
所有者权益	238,311.22	332,564.18	94,252.95	39.55%
每股净资产(元)	84.13%	80.44%	-3.69%	-4.39%
每股净资产(元/股,归属)	2.50	1.79	-0.71	-28.27%
利润表项目:	2015年1-9月	2015年1-9月	增长额	幅度
营业收入	235,021.44	304,731.37	69,709.93	29.66%
营业利润	34,187.35	56,280.74	22,093.39	64.62%
利润总额	35,498.51	57,810.41	22,311.90	62.85%
净利润	16,278.22	32,178.00	15,899.78	97.68%
归属于母公司股东净利润	20,396.75	36,951.94	16,555.19	81.17%
基本每股收益(元/股,归属)	0.27	0.23	-0.04	-14.29%

(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,分别在不考虑本次发行股份募集配套资金和考虑本次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-万股	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	34.14%	57,723.75	39.49%	57,723.75	31.21%
深圳金海马	39,962.83	33.60%	47,438.07	32.45%	47,438.07	25.65%
香江集团	-	0.00%	2,640.26	1.81%	2,640.26	1.43%
其他股东	38,373.73	32.26%	38,373.73	26.25%	38,373.73	20.75%
其他不超过10名特定投资者	-	0.00%	-	0.00%	38,778.88	20.97%
合计	118,948.09	100.00%	146,175.81	100.00%	184,954.69	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标的资产,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.最近三年有严重的证券市场失信行为; 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,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(《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标的资产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标的资产的股权不存在质押、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、拍卖本公司持有标的资产股权之情形,标的资产的股权无禁止转让、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标的资产不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情形;标的资产的股权属清晰,不存在重大权属纠纷,不存在导致权属资产受到第三方请求或政府主管部门重大处罚的事实;亦不存在重大诉讼、仲裁或其他形式的纠纷;标的资产的股权过户或者转移不存在法律障碍,亦不会产生诉讼、人员安置纠纷或其他有重大风险。 四、本公司拟注入上市公司之标的物业权属清晰,不存在重大权属纠纷,不存在导致该等物业受到第三方请求或政府主管部门重大处罚的事实;不存在重大诉讼、仲裁或其他形式的纠纷。除郑州物业和深圳家福特名下物业存在抵押的情形外,其余拟注入标的物业不存在抵押、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、拍卖本公司持有标的物业之情形,标的物业无禁止转让、限制转让或者被采取强制保全措施的情形。就郑州物业和深圳家福特名下物业存在的抵押,本公司承诺将于2016年1月31日之前解除该等抵押。 五、本公司保证上述状况持续至该等股权登记至上市公司名下。 六、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/上市公司	关于提供资料真实、准确和完整的承诺函	本公司/本人保证所提供资料和信息的真实性、准确性和完整性,保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并声明承担个别和连带的法律责任。 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,将依法承担赔偿责任;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/本人不转让在上市公司拥有权益的股份。
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。 四、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。
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,并依据有关法律、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、控股股东	关于保持上市公司独立性的承诺	一、保证上市公司的资产独立、完整 本次交易完成后,保证深圳香江控股股份有限公司(以下简称"上市公司")及其合并报表范围内各级控股公司具备与生产经营有关的运作系统和配套设施,合法拥有与经营有关的土地、房产、机器设备以及商标、专利、非专利技术的所有权或者使用权,具有独立的业务流程系统。 本单位保证不得占用、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,不在本单位及本单位的关联企领薪,不在本单位及本单位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单位及本单位的关联企业中兼职。 2、保证上市公司的人事关系、劳动关系独立于本单位及本单位控制的其他企业。 3、保证本单位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,本单位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,不与本单位及本单位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,并与本单位及本单位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,本单位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、保证本单位以及本单位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、保证上市公司的业务独立 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、销等环节独立于本单位及本单位的关联企业。 2、保证本单位及本单位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单位将本着"公平、公正、公开"的原则定价。 六、其他 本单位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,本单位将承担一切损害