

深圳香江控股股份有限公司  
2013 年第二次临时股东大会  
会议资料



2013. 04. 23      中国 . 广州

## 深圳香江控股股份有限公司 股东大会会场纪律

根据《公司法》、《公司章程》及中国证监会的有关规定，制定本大会的会议纪律。

一、经公司审核，符合参加本次大会的股东、股东代表以及其他出席人员可进入会场，公司有权拒绝不符合条件的人员进入会场。

二、与会者必须遵守本次股东大会的议程安排。进入会场后，应按照会务安排及次序就座。会议期间，应保持会场安静，不得干扰大会秩序、寻衅滋事、打断与会人员的正常发言以及侵犯股东合法权益的行为，公司会务组有权予以制止并报告有关部门查处。

三、股东发言范围仅限于本次大会审议的议题或公司的经营、管理、发展等内容，超出此限的大会组织方有权取消发言人该次发言资格，董事、监事及高管人员或应答者有权拒绝回答无关问题。

四、股东对公司有关经营、管理等方面的建议可采取口头发言或书面形式，但口头发言时间应服从大会会务组安排。

五、股东及股东代表应严肃认真独立行使表决权，不得干扰其它股东的表决。

六、公司董事会秘书应指导股东及股东代表、其他出席人员确认并签署本次会议有关的表决、决议等文件。

八、股东、股东代表以及其他与会者对本次大会内容负有根据《公司章程》及其他制度规定的保密义务。

## 议案一

# 关于不再收购 深圳市家福特建材超市有限公司股权的议案

### 各位股东：

根据中国证监会《关于对上市公司的股东、关联方以及上市公司承诺履行情况进行专项检查的通知》要求，并结合深圳香江控股股份有限公司（以下简称“香江控股”或“本公司”）实际情况，拟不再收购大股东南方香江集团有限公司（以下简称“南方香江”）持有的深圳市家福特建材超市有限公司（以下简称“深圳家福特”）的股权，具体情况如下：

#### 一、深圳家福特基本情况

成立时间：2003年6月20日

注册资本：5,000万元

股权比例：南方香江集团有限公司持有本公司98%的股权，深圳市美能投资有限公司持有本公司2%的股权。

公司经营范围：建筑材料、装饰装修材料、五金工具、家用电器、居家装饰用品、家具、家具饰品、花卉休闲园艺产品及设备的购销、批发及其它国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；公司所销售产品的配送、安装、维修服务，公司所销售产品的咨询服务（以上不含限制项目及专营、专控、专卖商品）；园林规划设计、展览展策划（不含限制项目）、租赁。

公司住址：深圳市罗湖区红桂路1029号天元大厦26F(仅限办公)。

公司法定代表人：杨培江。

南方香江在香江控股进行股权分置改革时承诺，将深圳家福特注入上市公司。因深圳家福特长期处于亏损状态，为充分保护香江控股中小股东的利益，大股东南方香江一直未将深圳家福特注入上市公司。根据天健会计师事务所出具的天健粤审（2013）387号审计报告，该公司2012年度审计数据如下：

项目	2012年12月31日
流动资产	16,705.78
非流动资产	22.94
资产总计	16,728.72
流动负债	31,131.07
负债合计	31,131.07
股东权益	-14,402.35
项目	2012年12月31日
营业收入	97.97
营业利润	-853.83
利润总额	-291.39
净利润	-291.39
项目	2012年12月31日
经营活动产生的现金流量净额	-4,881.70
投资活动产生的现金流量净额	---
筹资活动产生的现金流量净额	---
现金及现金等价物净增加额	-4,881.70

## 二、深圳家福特目前的经营情况

根据天健会计师事务所出具的天健粤审（2013）387号审计报告，深圳家福特公司2012年12月31日实收资本5,000万元，资产总额16,728.72万元，负债总额31,131.07万元，所有者权益-14,402.35万元；2012年发生经营亏损291万元，累计发生经营亏损19,402万元。深圳家福特经营状况如下：

财务指标	2012年度
1. 盈利能力分析指标	
（1）净资产收益率=净利润/平均净资产	负数无意义
（2）总资产报酬率=息税前利润/平均资产总额	-1.92%
2. 资产运营能力分析指标	

(1) 总资产周转率=主营业务收入净额 / 平均资产总额	0.65%
(2) 流动资产周转率=主营业务收入净额 / 平均流动资产总额	0.65%
3. 偿债能力分析指标	
(1) 资产负债率=负债总额 / 资产总额	186.09%
4. 发展能力分析指标	
资本积累率=本年所有者权益增长额 / 年初所有者权益	负数无意义

### 三、不再收购深圳家福特的主要原因

深圳家福特是南方香江持有的唯一家居流通类资产，该公司主要从事家居建材的零售和批发业务，深圳家福特多年来一直处于亏损状态，至今旗下门店也已全部关闭，所有业务均已经停止。目前，该公司经营情况进一步恶化，正在以低价处理存货，已严重资不抵债。根据审计机构带强调事项段的意见，该公司持续经营能力存在重大不确定性，已无法正常经营。

从上述财务指标分析数据可以看出，深圳家福特已负债累累，资产负债率已高达 186.09%；连年亏损，盈利能力为负；资产运营率极低，已无后续发展能力。如收购该公司，将会拖累香江控股整体业绩，有损于公司广大中小股东利益，因而收购该公司已没有任何意义，建议由大股东南方香江将该公司予以注销。

以上议案，请各位股东审议。

鉴于本议案涉及关联交易，关联股东南方香江集团有限公司需回避表决。

深圳香江控股股份有限公司

二〇一三年四月二十三日

## 议案二

# 关于不再收购天津森岛三公司股权的议案

### 各位股东：

根据中国证监会《关于对上市公司的股东、关联方以及上市公司承诺履行情况进行专项检查的通知》要求，并结合深圳香江控股股份有限公司（以下简称“香江控股”或“公司”）实际情况，拟不再收购大股东南方香江集团有限公司（以下简称“南方香江”）持有的天津森岛宝地置业投资有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司、天津市森岛置业投资有限公司（以下简称“天津森岛三公司”）的股权，具体情况如下：

### 一、天津森岛三公司基本情况

公司大股东南方香江曾在 2008 年资产重组时承诺，以经具有证券期货从业资格的评估师事务所出具评估报告的评估值为作价依据，以合法的方式将南方香江持有的天津市森岛置业投资有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司、天津森岛宝地置业投资有限公司各 98% 的股权注入香江控股。天津森岛三公司基本情况如下：

#### 1、天津森岛宝地置业投资有限公司

成立于 2005 年 11 月 24 日，取得天津市工商行政管理局宝坻分局颁发的企业法人营业执照，注册号为 120224000003697，法定代表人为翁太玮，注册资本为人民币 5,000 万元，其中：南方香江持有 98% 的股权，李峰持有 2% 的股权。

经营范围：以企业自有资金对房地产项目投资、管理、服务；房地产开发、销售。（国家有专营、专项规定的按专营、专项规定办理）。

根据天健会计师事务所出具的天健粤审(2013)383 号审计报告，该公司 2012 年 12 月 31 日实收资本 5,000 万元，资产总额 54,921.35 万元，负债总额 43,821.02 万元，所有者权益 11,100.34 万元；2012 年度营业收入 9,807.43 万元，盈利 1,003.75 万元。该公司经审计财务报表数据如下：

单位：万元

天津森岛宝地置业投资有限公司	
项目	2012年12月31日
流动资产	54,881.39
非流动资产	39.97
资产总计	54,921.35
流动负债	43,821.02
负债合计	43,821.02
股东权益	11,100.34
项目	2012年12月31日
营业收入	9,807.43
营业利润	1,314.82
利润总额	1,338.40
净利润	1,003.75
项目	2012年12月31日
经营活动产生的现金流量净额	-1,933.25
投资活动产生的现金流量净额	-12.26
筹资活动产生的现金流量净额	732.02
现金及现金等价物净增加额	-1,213.49

根据深圳市广朋资产评估有限公司出具的深广朋资评字[2013]第012号评估报告，评估基准日为2013年2月28日，天津森岛宝地置业投资有限公司评估值为50,701.58万元，具体数据如下：

单位：万元

项目	账面价值 (2月28日)	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	54,701.86	94,370.01	39,668.15	72.52
货币资金	588.58	588.58	-	

应收账款	151.55	151.55	-	
预付账款	278.06	278.06	-	
其他应收款	7,592.48	7,595.02	2.53	0.03
存货	46,091.19	85,756.80	39,665.62	86.06
非流动资产	34.70	35.98	1.28	3.7
固定资产	22.70	27.98	5.28	23.28
无形资产	12.00	8.00	-4.00	-33.33
资产总计	54,736.56	94,405.99	39,669.44	72.47
流动负债	43,704.41	43,704.41	-	
非流动负债	-	-	-	
负债总计	43,704.41	43,704.41	-	
净资产	11,032.15	50,701.58	39,669.44	359.58

## 2、天津森岛鸿盈置业投资有限公司

成立于2005年11月11日，经天津市工商行政管理局宝坻分局核准，领取注册号为120224000000927号企业法人营业执照，法定代表人为翁太玮。经营期限自2005年11月11日至2020年11月10日止。注册资本为人民币5,000万元整，其中南方香江持有98%股权，李峰持有2%股权。

经营范围：以企业自有资金对房地产项目进行投资、管理、服务、房地产开发与经营。（国家有专营专项规定的按规定办理）。

根据天健会计师事务所出具的天健粤审(2013)384号审计报告，该公司2012年12月31日实收资本5,000万元，资产总额35,022.8万元，负债总额26,546.77万元，所有者权益8,476.03万元；2012年度营业收入805.31万元，本年经营性亏损315.72万元。该公司的经审计财务报表数据如下：

单位：万元

天津森岛鸿盈置业投资有限公司	
项目	2012年12月31日
流动资产	34,971.18
非流动资产	51.62

资产总计	35,022.80
流动负债	26,546.77
负债合计	26,546.77
股东权益	8,476.03
<b>项目</b>	<b>2012年12月31日</b>
营业收入	805.32
营业利润	-311.56
利润总额	-315.72
净利润	-359.48
<b>项目</b>	<b>2012年12月31日</b>
经营活动产生的现金流量净额	-391.06
投资活动产生的现金流量净额	---
筹资活动产生的现金流量净额	140.60
现金及现金等价物净增加额	-250.46

根据深圳市广朋资产评估有限公司出具的深广朋资评字[2013]第013号评估报告，评估基准日为2013年2月28日，天津森岛鸿盈置业投资有限公司评估值为26,376.53万元，具体数据如下：

单位：万元

项目	账面价值 (2月28日)	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	34,713.79	53,046.91	18,333.12	52.81
货币资金	79.19	79.19	-	-
应收账款	0.08	0.08	-	-
预付账款	103.41	103.41	-	-
其他应收款	1,769.76	1,773.19	3.43	0.19
存货	32,761.36	51,091.05	18,329.69	55.95
非流动资产	43.15	121.90	78.76	182.54
固定资产	43.15	121.90	78.76	

资产总计	34,756.93	53,168.81	18,411.88	52.97
流动负债	26,792.29	26,792.29	-	-
非流动负债	0.00	0.00	-	-
负债总计	26,792.29	26,792.29	-	-
净资产	7,964.65	26,376.53	18,411.88	231.17

### 3、天津市森岛置业投资有限公司

成立于2005年9月23日，取得天津市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，注册号为120224000003701，法定代表人为翁太玮。注册资本为5,000万元，其中：南方香江持有98%股权，李峰持有2%股权。

经营范围：以自有资金对房地产开发业、物业管理业、旅游业投资；房地产开发；商品房销售。（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

根据天健会计师事务所出具的天健粤审(2013)385号审计报告，该公司2012年12月31日实收资本5,000万元，资产总额67,750.4万元，负债总额54,247.78万元，所有者权益13,502.62万元；2012年度营业收入5,590.6万元，本年经营性亏损490.22万元。该公司经审计财务报表数据如下：

单位：万元

天津市森岛置业投资有限公司	
项目	2012年12月31日
流动资产	66,987.67
非流动资产	762.73
资产总计	67,750.40
流动负债	54,247.78
负债合计	54,247.78
股东权益	13,502.62
项目	2012年12月31日
营业收入	5,590.60
营业利润	-522.52
利润总额	-490.22

净利润	-480.19
<b>项目</b>	<b>2012年12月31日</b>
经营活动产生的现金流量净额	-2,883.37
投资活动产生的现金流量净额	-5.59
筹资活动产生的现金流量净额	3,352.79
现金及现金等价物净增加额	463.83

根据深圳市广朋资产评估有限公司出具的深广朋资评字[2013]第014号评估报告，评估基准日为2013年2月28日，天津市森岛置业投资有限公司评估值为54,184.25万元，具体数据如下：

单位：万元

项目	账面价值 (2月28日)	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	68,131.45	109,330.11	41,198.66	60.47
货币资金	2,096.26	2,096.26	-	-
应收账款	218.17	218.17	-	-
预付账款	366.71	366.71	-	-
其他应收款	15,905.10	15,905.10	-	-
存货	49,549.22	90,747.87	41,198.66	83.15
非流动资产	50.38	147.11	96.73	192.01
固定资产	50.38	147.11	96.73	192.01
资产总计	68,181.83	109,477.22	41,295.39	60.57
流动负债	55,292.98	55,292.98	-	-
非流动负债	0.00	0.00	-	-
负债总计	55,292.98	55,292.98	-	-
净资产	12,888.85	54,184.25	41,295.39	320.4

## 二、天津森岛三公司目前经营情况

### 1、天津森岛宝地置业投资有限公司

因受地理区域供应量及国家房地产宏观政策影响，该公司目前待售商品房较多，存货占总资产的比例为 84%，其中土地储备 40 万平米，已完工开发产品 8.2 万平米。该公司销售增长率为-73.55%，公司发展能力堪忧。该公司主要财务指标数据如下：

财务指标	2012 年度
1. 盈利能力分析指标	
(1) 净资产收益率=净利润 / 平均净资产	9.47%
(2) 总资产报酬率=息税前利润 / 平均资产总额	2.23%
2. 资产运营能力分析指标	
(1) 总资产周转率=主营业务收入净额 / 平均资产总额	16.37%
(2) 流动资产周转率=主营业务收入净额 / 平均流动资产总额	16.38%
3. 偿债能力分析指标	
(1) 资产负债率=负债总额 / 资产总额	79.79%
4. 发展能力分析指标	
资本积累率=本年所有者权益增长额 / 年初所有者权益	9.94%

## 2、天津森岛鸿盈置业投资有限公司

因受地理区域供应量及国家房地产宏观政策影响，该公司目前待售商品房较多，存货占总资产的比例为 94.33%，其中土地储备 27 万平米，已完工开发产品 5.6 万平米，未完工在建项目开发面积 19 万平米。

该公司净资产收益率为负，处于亏损状态；资产周转率为 2.31%，运营能力很低；资产负债率偏高，为 75.8%；销售增长能力为-93.56%，公司发展能力堪忧。具体财务指标数据如下：

财务指标	2012 年度
1. 盈利能力分析指标	
(1) 净资产收益率=净利润 / 平均净资产	-4.15%
(2) 总资产报酬率=息税前利润 / 平均资产总额	-0.90%

2. 资产运营能力分析指标	
(1) 总资产周转率=主营业务收入净额 / 平均资产总额	2.31%
(2) 流动资产周转率=主营业务收入净额 / 平均流动资产总额	2.31%
3. 偿债能力分析指标	
(1) 资产负债率=负债总额 / 资产总额	75.80%
4. 发展能力分析指标	
资本积累率=本年所有者权益增长额 / 年初所有者权益	4.07%

### 3、天津市森岛置业投资有限公司

因受地理区域供应量及国家房地产宏观政策影响，该公司待售商品房较多，存货占总资产的比例为 72.82%，其中土地储备 28 万平米，已完工开发产品 7.5 万平米，未完工在建项目开发面积 10 万平米。

该公司净资产收益率为负，处于亏损状态，盈利能力较差；资产负债率偏高，为 80.07%；销售增长率为-72.73%，公司发展能力堪忧。具体财务指标数据如下：

财务指标	2012 年度
1. 盈利能力分析指标	
(1) 净资产收益率=净利润 / 平均净资产	-3.49%
(2) 总资产报酬率=息税前利润 / 平均资产总额	-0.78%
2. 资产运营能力分析指标	
(1) 总资产周转率=主营业务收入净额 / 平均资产总额	8.85%
(2) 流动资产周转率=主营业务收入净额 / 平均流动资产总额	8.96%
3. 偿债能力分析指标	
(1) 资产负债率=负债总额 / 资产总额	80.07%
4. 发展能力分析指标	
资本积累率=本年所有者权益增长额 / 年初所有者权益	-3.43%

三、本公司拟不再收购天津森岛三公司的主要原因：

### **（一）所处区域房地产开发面积过大，严重供过于求，存货变现能力差，周转非常缓慢**

天津森岛三公司地处天津市宝坻区，远离市中心，该区域房地产开发面积过大，严重供过于求。基础市政配套不全，所处位置交通不便，国家实施限购限贷政策之后，对公司销售影响很大，导致销量锐减，目前还剩大量待售商品房，产品积压严重。

近期，国五条出台后，对住宅地产给予严格限制，令该项目销售前景相当不乐观。目前，该项目还有大量在建工程，加上还须建设不少配套设施，预计将会继续投入大量资金，该项目的管理费、销售费用等还会随之继续加大。而随着不少在建工程完工，产品积压将会进一步扩大，商品房销售价格可能会继续下降。基于香江控股目前的财务状况和经营现状，若花巨资收购该种前景极具不确定性的住宅项目，将给香江控股带来极大的经营和资金风险。

### **（二）天津森岛三公司对于香江控股而言，不具备收购价值**

天津森岛三公司项目建设用地地块相连，实行统一规划、分期开发，统一管理的模式，原则上要求项目整体转让，不宜分拆收购。天津森岛三公司净资产总额共计为 33,078.98 万元，土地储备共计约 95 万平米，已完工开发产品共计约 21 万平米，未完工在建项目开发面积共计约 29 万平米。根据评估报告，天津森岛三公司收购价格不低于 131,262.36 万元，收购之后还需承接项目附带的流动负债约 12 亿元。

虽然天津森岛项目土地储备充足，但有近 50 万平米的在建和完工商品房（存货占总资产比率超过 80%），在当前国家宏观调控严格控制下，短期内无法消化存货。按约 13 亿元对价收购该项目和承接约 12 亿元的流动负债，该项目整体资产运营效益较低，净资产收益率也仅有 0.50% 左右，销售增长率为 -76.88%，远远低于香江控股同期的净资产收益率及销售水平。按天津森岛三公司的盈利能力及发展前景，若注入香江控股，不仅不能提高香江控股的盈利水平，而且会降低香江控股的资产使用效率和盈利能力，同时给香江控股带来大额的债务偿付压力，给香江控股整体业绩造成较大的负面影响。天津森岛三公司合并财务经营指标测算如下：

财务指标	2012 年度
1. 盈利能力分析指标	
(1) 净资产收益率=净利润 / 平均净资产	0.50%
(2) 总资产报酬率=息税前利润 / 平均资产总额	0.34%
2. 资产运营能力分析指标	
(1) 总资产周转率=主营业务收入净额 / 平均资产总额	10.25%
(2) 流动资产周转率=主营业务收入净额 / 平均流动资产总额	10.31%
3. 偿债能力分析指标	
(1) 资产负债率=负债总额 / 资产总额	79.02%
4. 发展能力分析指标	
资本积累率=本年所有者权益增长额 / 年初所有者权益	0.50%

### (三) 香江控股无收购天津森岛三公司的资金实力

根据深圳市广朋资产评估有限公司出具的评估报告,收购天津森岛三公司的价格将不低于 131,262.36 万元,同时须承接流动负债 12 亿元。截止 2012 年 9 月 30 日,香江控股净资产为 133,953 万元,收购价格已达香江控股净资产的 98%。以香江控股现有的资金根本不足以支付,香江控股无收购天津森岛三公司的资金实力。

综上,鉴于国家房地产宏观调控政策趋于常态化严格化,天津森岛三公司资产现状及经营情况难以改观,如需改善天津森岛三公司经营现状,预计需要投入大量流动资金,而香江控股无收购天津森岛三公司的资金实力。对于香江控股而言,天津森岛三公司已不具备收购价值。因此为确保公司长期稳定发展,保护广大股东利益,本公司拟不再收购天津森岛三公司。

以上议案,请各位股东审议。

鉴于本议案涉及关联交易,关联股东南方香江集团有限公司需回避表决。

深圳香江控股股份有限公司

二〇一三年四月二十三日

### 议案三

## 关于不再收购 沈阳香江好天地商贸有限公司股权的议案

#### 各位股东：

根据中国证监会《关于对上市公司的股东、关联方以及上市公司承诺履行情况进行专项检查的通知》要求，并结合深圳香江控股股份有限公司（以下简称“香江控股”或“本公司”）实际情况，拟不再收购大股东南方香江集团有限公司（以下简称“南方香江”）持有的沈阳香江好天地商贸有限公司（以下简称“沈阳香江”）的股权，具体情况如下：

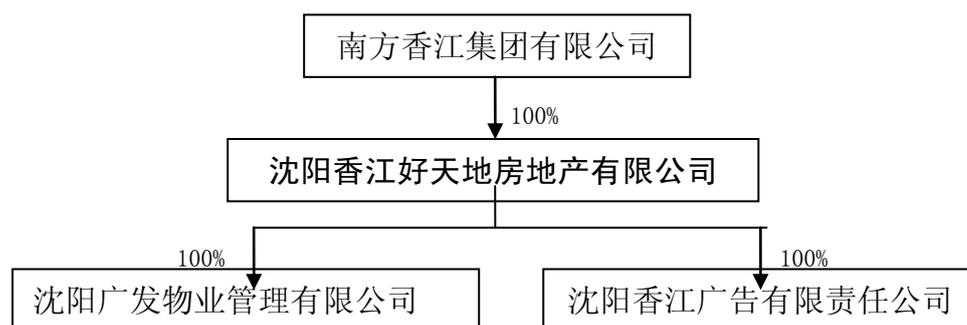
#### 一、沈阳香江公司基本情况

沈阳香江好天地商贸有限公司（以下简称“沈阳香江”）前身为沈阳香江好天地房地产有限公司，于2004年2月10日由南方香江集团有限公司和广州市金九千有限公司共同出资组建，注册资本1,000万元，其中：南方香江集团有限公司出资900万元，占注册资本90%，广州市金九千有限公司出资100万元，占注册资本10%。2004年7月28日，沈阳香江注册资本增加至人民币21,210万元，其中南方香江集团有限公司出资21,110万元，占注册资本99.5%，广州市金九千有限公司出资100万元，占注册资本0.5%。2008年12月16日，南方香江集团有限公司购买广州市金九千有限公司所持股权，变更后持有沈阳香江100%股份。2012年6月5日，沈阳香江去除“房地产开发与经营”的经营范围，并在工商局完成备案手续。2012年10月8日沈阳香江好天地房地产有限公司更名为沈阳香江好天地商贸有限公司，注册资本21,210万元。

公司经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：物业管理，摊位(档口)出租(承租方需另办工商执行)，建材批发、零售，自有房屋及场地租赁，停车场服务。公司住址：沈阳市铁西区保工南街2号。公司法定代表人：翟棟梁。

2009年3月16日沈阳香江收购沈阳广发物业管理有限公司和沈阳香江广告有限责任公司。目前沈阳香江广告有限责任公司已无任何实际经营行为。

截至目前，沈阳香江的股权架构图如下：



公司控股东南方香江在 2008 年资产重组时，基于可能与上市公司存在同业竞争的可能性而做出承诺，以经具有证券期货从业资格的评估师事务所出具评估报告的评估值为作价依据，以合法的方式将南方香江持有的沈阳香江的股权注入香江控股。因沈阳香江从成立时起盈利能力一直较差，资产回报率较低，后公司于 2009 年 12 月召开股东大会，决定暂不收购沈阳香江，待两年之后再召开相关会议讨论。

## 二、沈阳香江目前的经营情况

沈阳香江所开发的沈阳香江好天地商业广场位于沈阳市铁西区，总计占地面积 59,755 平方米，该公司于 2004 年 5 月开工建设，2005 年已全部开发完毕，共计开发建筑面积 141,115 平方米，实际使用面积约 8.3 万平方米。沈阳香江好天地商业广场于 2005 年 10 月 26 日正式对外营业。目前，沈阳香江已不再从事房地产开发业务，已在工商部门变更营业执照经营范围，经营范围中不再含有房地产开发项目，同时已注销房地产开发资质。沈阳香江所开发的沈阳香江好天地商业广场用于出租，经营范围主要涉及建材、家具、家电、家饰以及餐饮休闲等多个领域。

根据天健会计师事务所出具的天健粤审(2013)386 号审计报告，该公司 2012 年 12 月 31 日实收资本 21,210 万元，资产总额 47,452.44 万元，负债总额 30,920.72 万元（其中欠南方香江借款 1.8 亿元），所有者权益 16,531.71 万元；2012 年度经营性亏损 424.88 万元，累计发生经营性亏损 4,678.91 万元，另外尚有物业装修费用摊余金额 2,143.81 万元，属潜亏因素。该公司合并财务数据如下：

单位：万元

项目	2012年12月31日
流动资产	4,342.73
非流动资产	43,109.70
资产总计	47,452.43
流动负债	30,920.72
负债合计	30,920.72
股东权益	16,531.71
项目	2012年12月31日
营业收入	6,279.71
营业利润	-687.91
利润总额	-687.84
净利润	-424.88
项目	2012年12月31日
经营活动产生的现金流量净额	369.85
投资活动产生的现金流量净额	-95.99
筹资活动产生的现金流量净额	---
现金及现金等价物净增加额	273.85

根据广东中广信资产评估有限公司出具中广信评报字[2013]第073号评估报告，评估基准日为2012年12月31日，该公司评估价值为77,767.90万元。该公司评估数据如下：（以股权对价）

人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	$C = B - A$	$D = C / A \times 100\%$

穆江控股第二次临时股东大会会议资料

流动资产	1	3,915.27	3,910.62	-4.65	-0.12
非流动资产	2	43,245.52	104,424.20	61,178.68	141.47
其中：可供出售金融资产	3	-	-		
持有至到期投资	4	-	-		
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	148.14	105.29	-42.85	-28.93
投资性房地产	7	40,675.60	104,036.40	63,360.80	155.77
固定资产	8	19.26	23.79	4.53	23.52
在建工程	9	-	-		
工程物资	10	-	-		
固定资产清理	11	-	-		
生产性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
无形资产	14	-	-		
开发支出	15	-	-		
商誉	16	-	-		
长期待摊费用	17	2,143.81	-	-2,143.81	-100.00
递延所得税资产	18	258.72	258.72	0.00	0.00
其他非流动资产	19	-	-		
<b>资产总计</b>	20	47,160.79	108,334.82	61,174.03	129.71
流动负债	21	30,566.92	30,566.92	0.00	0.00
非流动负债	22	-	-		
<b>负债合计</b>	23	30,566.92	30,566.92	0.00	0.00
<b>净资产（所有者权</b>	24	16,593.87	77,767.90	61,174.0	368.65

益)				3
----	--	--	--	---

### 三、本公司拟暂不收购沈阳香江股权的主要原因：

#### （一）沈阳香江与香江控股已不存在同业竞争

香江控股目前主营业务为房地产开发和销售，而在市场经营、招商的管理能力、运营水平等方面专业化程度不高。目前沈阳香江已无房地产开发资质，无法再进行房地产开发，其主营业务为物业的招商运营，已不会与香江控股构成同业竞争。

如香江控股花费大量资金收购以运营为主且资产效率一直偏低的卖场，不符合公司的战略发展和实际经营需要。目前，沈阳香江大部分商铺已出租给商户，难以销售，而且经营效果一般。若收购后，公司须花资金重新培养专业运营团队，将大幅增加香江控股的管理成本，在目前竞争激烈的商贸市场领域，已不具有任何优势，无形之中增加了公司运营风险。

#### （二）沈阳香江盈利能力一直较差、资产回报率偏低

沈阳香江自 2005 年建成香江家居大卖场后，根据大卖场整体经营的需要，沈阳香江将卖场用于从事招商和出租经营，租金价格不高，盈利能力一直较差。2009 年香江控股召开股东大会，决定暂不收购该项目。公司管理层也一直在关注该公司的经营状况，现已过三年有余，该公司 2012 年度经营性亏损 424.88 万元，从 2004 年成立至今已过九年，累计发生经营性亏损 4,678.91 万元，经营状况一直未出现好转。

该公司常年亏损，短期内预计难以扭亏为盈。综合判断，该项目资产运营效率太低。具体指标如下所示：

财务指标	2012 年度
1. 盈利能力分析指标	
（1）净资产收益率 = 净利润 / 平均净资产	-2.54%
（2）总资产报酬率 = 净利润 / 平均资产总额	-0.90%
2. 资产运营能力分析指标	
（1）总资产周转率 = 主营业务收入净额 / 平均资产总额	13.36%

3. 偿债能力分析指标	
(1) 资产负债率=负债总额 / 资产总额	65.16%
4. 发展能力分析指标	
资本积累率=本年所有者权益增长额 / 年初所有者权益	-2.51%

**(三) 香江控股若收购沈阳香江需投入大量资金，将严重影响香江控股的正常经营，有损广大中小股东利益。**

根据评估结果，若按照不低于股权评估价 77,767.90 万元收购该公司，将严重影响香江控股的现金流。另外，沈阳香江对南方香江近 1.8 亿元的欠款，已无偿付能力，注入香江控股后将给公司带来较大资金偿付压力，有损广大中小股东利益，同时加大香江控股资产负债率，影响香江控股债权融资能力。

因此，香江控股若投入如此庞大的资金收购沈阳香江，将占用香江控股大量资金，会严重影响香江控股其它项目的开发和销售，从而影响公司的盈利能力以及今后的正常经营，有损于公司广大中小股东的利益。

综上所述，沈阳香江自成立以来，租金价格不高，资产回报率较低，从成立至今已超过九年时间，连年亏损，经营状况一直不见好转。在该区域已有多家同类型家居卖场，同质化市场竞争日益激烈，再加上目前国家宏观调控政策影响下，预计沈阳香江整体效益难有根本改观。另外，沈阳香江目前已不再从事房地产开发业务，不具备房地产开发资质，与上市公司已不可能形成同业竞争。若收购沈阳香江需投入大量资金，背负大额负债，将严重影响香江控股的正常经营。为确保公司长期稳定发展，本公司拟不再收购南方香江持有的沈阳香江股权。

以上议案，请各位股东审议。

鉴于本议案涉及关联交易，关联股东南方香江集团有限公司需回避表决。

深圳香江控股股份有限公司

二〇一三年四月二十三日