

广州证券有限责任公司

关于深圳香江控股股份有限公司

非公开发行限售股上市流通的核查意见

广州证券责任有限公司（以下简称“广州证券”或“独立财务顾问”）作为深圳香江控股股份有限公司（以下简称“香江控股”或“公司”）2007年向特定对象发行股份购买资产暨关联交易（以下简称“重大资产重组”）的独立财务顾问，根据《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，对香江控股非公开发行限售股份上市流通的事项进行了核查，核查情况如下：

一、香江控股非公开发行股票情况和股本变动情况

2008年1月18日，中国证券监督管理委员会下发证监许可【2008】80号文，核准香江控股发行新股购买南方香江集团有限公司（以下简称“南方香江”）的相关资产。

本次发行股份对象为南方香江，发行价格为10.32元/股，发行数量为143,339,544股。本次香江控股以发行股份为对价购买南方香江的相关资产，即广州番禺锦江房地产有限公司51%股权、保定香江好天地置业有限公司（目前公司已更名为“保定香江好天地房地产开发有限公司”）90%股权、成都香江家具产业投资发展有限公司100%股权、天津市华运商贸物业有限公司20%股权、增城香江房地产有限公司90%股权。上述标的公司目前均已完成相关工商变更登记，原南方香江持有的上述标的公司股权已全部过户登记在香江控股名下，香江控股和南方香江已就本次发行股份购买资产事项办理完毕资产交割手续。2008年3月6日，香江控成本次向南方香江发行的143,339,544股新增股份已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成登记托管手续。

香江控股于2008年10月13日召开的2008年第二次临时股东大会审议通过了《关于2008年中期利润分配及资本公积金转增股本的预案》，本次分配以股本529,525,944股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.2元（含税），送1.5股，转增3股。香江控股实施该利润分配方案后，以上定向增发方案的股份增加至

207,842,339股。

二、本次申请解除限售股票上市流通做出的有关承诺

(一) 沈阳香江好天地房地产有限公司

沈阳香江好天地商贸有限公司(以下简称“沈阳香江”)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。

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。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。

香江控股大东南方香江曾在2007年香江控股定增时承诺:在取得相关公司的内部批准,并取得相关政府部门的必要核准、登记及/或备案后,在2009年12月31日前,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99.5%沈阳香江好天地房地产有限公司的股权注入香江控股。

承诺履行情况:沈阳香江自成立以来至2009年,盈利状况一直不佳,故经香江控股2009年第二次临时股东大会审议通过暂不收购南方香江持有的沈阳香江好天地房地产有限公司的相关股权的方案,两年后根据沈阳香江的经营情况再召开董事会和股东会讨论。

本独立财务顾问经查阅沈阳香江近年的审计报告、工商登记内档,认为沈阳香江2009年至今经营状况仍然不见好转,根据天健会计师事务所出具的天健粤

审(2013)386号审计报告,沈阳香江2012年12月31日净利润为-424.88万元。而且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。同时,若收购沈阳香江需投入大量资金,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,沈阳香江的评估价值为77,767.90万元。如果以巨额资金收购一个持续亏损的公司,非但不能改善香江控股的业绩,相反可能会影响香江控股未来的盈利能力,损害投资者的利益。另外,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。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。

因此,香江控股于2013年4月23日召开2013年第二次临时股东大会,采取现场与网络投票相结合的方式表决,经非关联股东审议,通过了《关于不再收购沈阳香江公司股权的议案》,赞成票占出席会议有表决权股份数的99.04%,根据股东大会审议决定不再收购该项资产,因此该项承诺履行完毕。

(二)天津森岛三公司(指天津市森岛置业投资有限公司、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)

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。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。

本独立财务顾问经现场核查访谈,并查阅了该公司近年的审计报告、工商登记内档,认为因该地理区域供应量较大,该公司目前待售商品房较多,存货占总资产的比例超过80%,发展能力堪忧。

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。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。

本独立财务顾问经现场核查访谈，并查阅了该公司近年的审计报告、工商登记内档，认为因该地理区域供应量较大，该公司目前待售商品房较多，存货占总资产的比例超过 90%，该公司处于亏损状态，发展能力堪忧。

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。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。

本独立财务顾问经现场核查访谈，并查阅了该公司近年的审计报告、工商登记内档，认为因该地理区域供应量较大，该公司目前待售商品房较多，存货占总资产的比例超过 70%，该公司处于亏损状态，发展能力堪忧。

香江控股大股东南方香江曾在 2007 年香江控股定增时承诺：在取得相关公司的内部批准，并取得相关政府部门的必要核准、登记及/或备案后，在 2008 年 12 月 31 日前，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。

承诺履行情况：公司于 2008 年 12 月 30 日召开 2008 年第四次临时股东大会，广大非关联股东一致审议通过了《关于择机收购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和天津森岛宝地置业投资有限公司股权的议案》。其后，随着天津房地产的回暖，为进一步做强、做大公司房地产主营业务，提升公司整体竞争能力和盈利水平，香江控股召开董事会第二十次、二十三次会议和 2009 年第三次临时股东大会，拟通过非公开发行股票收购南方香江持有的天津森岛、天津宝地和天津鸿盈各 98% 的股权。后来由于国家有关房地产行业政策发生较大变化，香江控股 2009 年度非公开发行股票事宜未取得实质性进展，上述股东大会决议有效日期已过，本次非公开发行股票方案自 2010 年 12 月 16 日起失效，香江控股已于 2011 年 1 月 8 日发布《关于公司 2009 年度非公开发行股票方案到期失效的公告》。

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。而且，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。因此，对于香江控股而言，天津森岛三公司已不具备收购价值。故为确保公司长期稳定发展，保护广大中小股东利益，2013 年 4 月 23 日，香江控股召开 2013 年第二次临时股东大会，采取现场与网络投票相结合的方式表决，经非关联股东审议，通过了《关于不再收购天津森岛三公司股权的议案》，赞成票占出席会议有表决权股份数的 98.98%，根据股东大会审议决定不再收购以上资产，因此该项承诺履行完毕。

（三）业绩承诺：

大股东南方香江集团有限公司于 2007 年非公开发行对注入资产利润贡献方面的承诺：南方香江将所持广州番禺锦江房地产有限公司 51% 股权、增城香江房

地产有限公司 90%股权、保定香江好天地房地产开发有限公司 90%股权、成都香江家具产业投资发展有限公司 100%股权及天津市华运商贸物业有限公司 20%股权按 10.32 元/股向深圳香江控股股份有限公司认购香江控股向其发行的不超过（含）14,334 万股 A 股，此次认购完成后，按香江控股在所注入资产的权益比例计算，注入资产在 2008、2009、2010 年三个会计年度向香江控股贡献的经审计实际税后净利润合计数不低于人民币 55,905 万元，其中：2008 年为人民币 18,528 万元，2009 年为人民币 19,166 万元，2010 年为人民币 18,211 万元，不足部分将由南方香江于香江控股 2008、2009、2010 年年报披露之日起十五个工作日内及时、足额以现金方式向香江控股补足。

该承诺的履行情况：上述资产于 2008 年 2 月底注入完成后，经营、生产正常有序进行，为公司目前的业绩稳定增长做出了积极贡献。2008 年度自并购日起至 2008 年底，按本公司收购的注入资产的权益比例计算，注入资产在 2008 年向公司贡献的经审计实际税后净利润为人民币 19,771.56 万元，达到承诺要求。

2009 年度由立信大华会计师事务所有限公司分别出具华德审字[2009]384 号、华德审字[2009]378 号、华德审字[2009]379 号、华德审字[2009]377 号及华德审字[2009]315 号审计报告确认，上述注入资产经审计实际税后净利润为人民币 216,219,519.19 元，已达到承诺要求。

2010 年由立信大华会计师事务所有限公司审计报告确认，上述注入资产经审计实际税后净利润为人民币 24,976.15 万元，已达到承诺要求。

上述注入资产在 2008、2009、2010 年三个会计年度向香江控股贡献的经审计实际税后净利润合计数均已达到承诺要求，该业绩承诺履行完毕。

三、本次限售股份上市流通情况

- 1、本次解除限售的股份上市流通日期为2013年8月8日。
- 2、公司本次解除限售的数量为207,842,339股，占公司股份总数的27.07%。
- 3、股份解除限售及上市流通具体情况如下：

序号	限售股份持有人名称	持有限售股份数	本次解除限售股份数
1	南方香江集团有限公司	207,842,339股	207,842,339股

四、保荐机构核查意见

经核查，广州证券就公司限售股份上市流通事项发表核查意见如下：

1、香江控股相关股东切实履行了非公开发行中做出的承诺，截止本核查意见出具日，香江控股及相关股东不存在影响本次非公开发行股份上市流通的情形。

2、本次非公开发行股份解除限售的数量和上市流通时间等事项符合《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规的规定；

3、广州证券对深圳香江控股股份有限公司非公开发行限售股上市流通事项无异议。

（以下无正文）

(此页无正文，为《广州证券有限责任公司关于深圳香江控股股份有限公司非公开发行限售股上市流通申请的核查意见书》之盖章页)



广州证券有限责任公司

2013年8月1日