

深圳香江控股股份有限公司 关于全资子公司出租大卖场暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要内容提示：

●交易内容：

深圳香江控股股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）的全资子公司武汉金海马置业有限公司（以下简称“武汉金海马”）和新乡市光彩大市场置业有限公司（以下简称“新乡置业”）分别与关联企业深圳市大本营投资管理有限公司（以下简称“大本营投资”）签订大卖场租赁合同，租赁总金额约人民币 68,890,140元，租赁期限为三年。

●关联董事回避事宜：

本次关联交易已经公司第六届董事会第二十四次会议审议通过，关联董事翟美卿女士、修山城先生回避表决，其余五名非关联董事一致同意本次交易。

●交易对上市公司持续经营能力、损益及资产状况的影响：

根据公司主营业务战略发展的需要，公司子公司整体出租大卖场后将减少经营成本，提高净收益水平，同时对优化业务结构有积极作用，有利于提升香江控股的整体业绩。

一、关联交易概述

1、公司全资子公司武汉金海马与大本营投资签署租赁合同，大本营投资租赁武汉金海马华中建材家居采购中心大卖场，租赁期限为三年，租赁总金额约为人民币57,737,664元（大写：伍仟柒佰柒拾叁万柒仟陆佰陆拾肆元）。

2、公司全资子公司新乡置业与关联企业大本营投资签署租赁合同，大本营投资租赁新乡金海马家居博览中心大卖场，租赁期限为三年，租赁总金额约为人

民币11,152,476元（大写：壹仟壹佰壹拾伍万贰仟肆佰柒拾陆元）。

大本营投资与本公司的实际控制人相同，因此本次交易构成关联交易。

公司于2012年8月27日召开第六届董事会第二十四次会议对该关联交易事项进行了审议，关联董事翟美卿女士、修山城先生回避表决，其余五名非关联董事一致同意本次关联交易事项，公司独立董事顾宝炎先生、黄楷胤先生和唐清泉先生对本次关联交易事前认可并发表了独立意见。

二、关联方介绍

企业名称：深圳市大本营投资管理有限公司

地址：深圳市南山区沙河东路255号2栋404室

经营范围：资产受托管理（不含限制项目）；兴办实业（具体项目另报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；自有物业和办公设备的租赁；物业管理。

注册资本：3000万元

成立日期：2001年11月7日

投资股东：深圳市金海马实业股份有限公司持有100%股权。深圳市金海马实业股份有限公司主要从事家居招商运营等业务，是国内大型的家具产品代理商和经销商，已有近20年的家居招商运营经验。

三、关联交易标的基本情况

1、武汉华中建材家居采购中心：

建筑面积 89139.54 平方米，实际使用面积约 52072.2 平方米。武汉金海马对华中家财家居采购中心依法享有占有、使用、收益和处分的权利。根据房地产估价机构广东中广信资产评估有限公司出具的中广信评报字[2012]第 201-1 号《评估报告》，按照建筑面积计算，华中建材家居采购中心整体出租的租金水平区间为 16~26 元/月/平方米，转换成实际使用面积计算后，整体出租的租金水平区间为 27~44 元/月/平方米。

2、新乡金海马家居博览中心

建筑面积 34043 平方米，实际使用面积约 22127.95 平方米。新乡置业对新

乡金海马家居博览中心依法享有占有、使用、收益和处分的权利。根据房地产估价机构广东中广信资产评估有限公司出具的中广信评报字 [2012]第 201-2 号《评估报告》，按照建筑面积计算，新乡金海马家居博览中心整体出租的租金水平区间为 9~15 元/月/平方米，转换成实际使用面积计算后，整体出租的租金水平区间为 14~23 元/月/平方米。

四、本次关联交易合同定价政策和定价依据

本次关联交易中全资子公司出租大卖场的定价，是以具有房地产评估资质的广东中广信资产评估有限公司出具的房地产估价报告的评估值为依据，交易双方协商确定本次交易的价格。

本次关联交易遵循公平、自愿、诚信的原则，符合上市公司的利益，未损害公司其他股东，特别是中小股东的利益。

五、本次关联交易合同主要条款

(一) 武汉华中建材家居采购中心租赁合同

1、交易双方：

出租方：武汉金海马置业有限公司

承租方：深圳市大本营投资管理有限公司

2、交易标的：华中建材家居采购中心大卖场

3、交易价格：按照实际使用面积计租，租金单价为 30.8 元/月/平方米，月租金合计约为人民币 1,603,824 元，租期内租金总计约为人民币 57,737,664 元。

4、租赁期限：3 年，起止日期为 2012 年 9 月 3 日至 2015 年 9 月 2 日；

5、租金支付方式：以季度为付租期，按季度支付。

6、使用方式：自用或转租；

(二) 新乡金海马家居博览中心租赁合同

1、交易双方：

出租方：新乡市光彩大市场置业有限公司

承租方： 深圳市大本营投资管理有限公司

2、交易标的： 新乡金海马家居博览中心大卖场

3、交易价格： 按照实际使用面积计租，租金单价为14元/月/平方米，月租金约为人民币309,791元，租期内租金总计约为人民币11,152,476元。

4、租赁期限： 3 年，起止日期为 2012年9月3日至2015年9月2日；

5、租金支付方式： 以季度为付租期，按季度支付。

6、使用方式： 自用或转租；

六、本次关联交易对上市公司的影响

1、公司虽然较早涉足商贸地产的租赁、市场经营管理等业务，但主要业务和精力集中在房地产开发和销售上，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，因此公司将此类非主营业务委托给专业的公司或团队经营管理，符合公司的战略发展和实际经营需要。大本营投资具有家居招商运营背景，有一定的专业化管理经验和模式，将大卖场租赁给大本营投资经营符合公司策略。

2、将大卖场由招商、分散租赁业务变更为整体出租后，能够大幅减少公司管理费用和营运成本，获得稳定的租金收入，不会出现因客户拒交租金而严重影响收入的问题。卖场租赁给大本营投资后，可以充分利用大本营投资的市场网络和品牌优势，减少运营成本，实现资源优势互补及合理配置，同时能够降低交易对方信用风险，有利于不断提升物业价值，符合公司的实际情况和利益。

七、独立董事的意见

公司独立董事对此次关联交易事项进行了事前认可，并对此次关联交易事宜发表了独立意见认为：本次关联交易以经具有房地产估价机构出具的评估报告为依据，经双方协商确定价格。本次交易定价依据充分，交易价格合理，遵循了公平、自愿、诚信的原则，审核及决策也符合相关法律法规的要求和本公司章程的规定，符合上市公司的利益，未损害公司其他股东，特别是中小股东的利益。

八、备查文件

1、深圳香江控股股份有限公司第六届董事会第二十四次会议决议和决议公告原件；

2、深圳香江控股股份有限公司独立董事关于本次关联交易的事前认可意见；

3、广东中广信资产评估有限公司出具的中广信评报字[2012]第 201-1 号、[2012]第 201-2 号《评估报告》。

特此公告。

深圳香江控股股份有限公司

二〇一二年八月二十七日