

## 山东香江控股股份有限公司关于重大资产重组暨关联交易报告书(草案)

(上接 B30 版)

项目	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增值额	增值率 %
流动资产	154,757.08	154,821.56	155,620.83	799.27	0.52
长期股权投资	1,858.80	1,858.80	2,571.89	713.09	38.36
固定资产	36,068.22	36,350.50	38,688.96	2,338.45	6.43
其中:在建工程	1,848.52	1,848.52	1,589.56	-258.96	-14.01
建筑物	23,699.57	23,774.36	26,904.79	3,189.93	13.45
设备	10,570.23	10,337.27	10,194.60	-742.67	-6.79
无形资产	815.89	815.89	377.29	-418.60	-51.31
其中:土地使用权	881.14	881.14	263.95	-417.19	-61.25
其它资产	385.60	385.60	385.60	0.00	0.00
资产总计	193,885.59	194,232.35	197,664.56	3,432.21	1.77
流动负债	129,626.87	129,873.62	132,346.77	2,473.15	1.90
长期负债	19,785.68	19,785.68	19,819.32	33.64	0.17
负债总计	149,312.55	149,659.30	152,166.09	2,506.79	1.67
净资产	44,573.04	44,573.05	45,498.47	925.42	2.08

二、拟置入资产情况  
根据本公司与南方香江签订的《资产置换协议》，本次资产置换中拟置入资产为郑东置业 90% 的股权、洛阳百年 90% 的股权、进贤香江 90% 的股权、随州香江 90% 的股权、东北置业 60% 的股权。

根据中华财务会计咨询有限公司《资产评估报告》(2006)第 048 号《郑州郑东置业有限公司资产评估报告》、中华评报字(2006)第 049 号《洛阳百年置业有限公司资产评估报告》、中华评报字(2006)第 050 号《进贤香江商业中心有限公司资产评估报告》、中华评报字(2006)第 051 号《随州香江置业有限公司资产评估报告》、中华评报字(2006)第 053 号《长春东北置业有限公司资产评估报告》，拟置入资产的账面价值总计为 31,941.67 万元，评估价值为 50,811.70 万元，评估增值额 18,870.12 万元，增值率为 59.06%。具体情况如下：

单位:万元	项目	总资产	账面净资产	置换人权益占比	置换人权益账面价值	置换人权益评估价值	评估增值率
郑州郑东置业有限公司	44,621.32	16,829.36	90%	15,146.42	20,032.89	68.97%	
洛阳百年置业有限公司	11,902.09	3,018.26	90%	2,716.43	5,723.31	110.89%	
进贤香江置业有限公司	13,849.89	7,570.89	90%	6,813.79	9,530.91	208.8%	
随州香江置业有限公司	5,970.45	4,226.96	90%	3,801.29	5,888.64	54.91%	
长春东北置业有限公司	6,901.11	5,727.91	60%	3,437.74	5,936.00	62.71%	
合计	82,833.96	37,415.07		31,941.67	50,811.70	59.06%	

截至本报告书出具之日,南方香江所持有的郑东置业 90% 的股权、洛阳百年 90% 的股权、进贤香江 90% 的股权、随州香江 90% 的股权、东北置业 60% 的股权没有设定担保、抵押、质押及其他权利限制的情况,也没有涉及与关联方的诉讼、仲裁,司法强制执行或其他重大争议事项;上述股权置换已经获得了上述公司其他股东的同意,并出具了相应的放弃优先受让权的声明。

各公司详细情况介绍如下:

(一)郑东置业 90% 的股权  
1、郑东置业基本情况  
名称:郑州郑东置业有限公司  
地址:金水区民航东路 2 号郑东管委会 402  
法定代表人:罗敏  
注册资本:8000 万元  
企业性质:有限责任公司  
郑东置业系于 2003 年 05 月 27 日设立的有限公司,注册资本为 8000 万元,注册地址为郑州市民航东路 2 号郑东管委会 402 室,法定代表人为罗敏,股东分别为南方香江和金九千公司,其中南方香江持股比例为 90%,金九千公司持股比例为 10%;经营范围为房地产开发、国内贸易、仓储,经营期限自 2003 年 05 月 27 日至 2023 年 07 月 27 日止,现持有郑州市工商行政管理局于 2003 年 05 月 27 日核发的注册号为“4101001102296”的《企业法人营业执照》。截止 2005 年 12 月 31 日,该公司尚未发生增资和股东变动情况。

郑东置业近三年主营业务发展情况如下:

郑东置业以“大商贸、大物流、大市场”为经营理念,强调“建设+经营+管理”的经营模式,主营(商贸)房地产及商贸物流的开发建设。郑东家居建材博览城是河南省郑州市东区、郑东新区的重点扶持项目,总体规划约 2000 亩,已取得土地 545 亩。该项目地处郑东新区起步区,西临黄河,南面郑汴路,东临黄山路,107 国道,连霍高速、京珠高速、陇海铁路立交,公路、铁路航空兼具的综合性交通枢纽使该项目区位优势非常明显。建成后是一个以商品交易展示为主线,集展览、商务洽谈、仓储配送、会所、电子商务、信息服务、餐饮娱乐为一体的多功能、现代化的、多业态复合的、综合性的商贸流通中心。整个郑东家居建材博览城建成后将成为中西部地区最大的商贸流通中心,辐射以郑州为中心整个中原地区 300 公里半径范围内近 6000 万人口的规模最大、经营品种齐全的国际化家居建材城。

该项目计划一期开发 445 亩,计划开发建筑面积约 25 万平方米,截止 2005 年 12 月 31 日一期项目已全部开发完毕,并已完成销售面积 14 万平方米,2004 年平均平均销售毛利率为 61.08%。目前二期项目正处于规划待开发阶段,计划占地面积 100 亩,计划开发面积 16 万平方米。

郑州郑东置业有限公司员工人数:63 人;其中管理人员 15 人,业务人员 48 人;公司自成立以来均按相关规定缴纳了各项社会保险。

根据深圳大华天诚会计师事务所出具的深华(2006)审字 944 号《郑州郑东置业有限公司审计报告》,截至 2005 年 12 月 31 日,郑州郑东置业有限公司主要财务数据如下:

项目	2005 年	2004 年
总资产	44,621.32	40,017.30
净资产	16,829.36	12,974.76
主营业务收入	19,331.17	22,079.32
主营业务利润	7,931.70	8,967.69
营业利润	5,937.13	7,553.53
利润总额	57,531.54	7,584.19
净利润	3,854.61	5,133.93

3、郑东置业资产评估情况  
根据中华财务会计咨询有限公司出具的《资产评估报告》(2006)第 048 号《郑州郑东置业有限公司资产评估报告》,郑州郑东置业有限公司经评估后资产总额为 54,495.22 万元,负债总额为 27,791.96 万元,净资产为 26,703.26 万元,净资产评估增值 9,873.90 万元,增值率为 58.67%。南方香江持有郑东置业 90% 股权的评估价值为 24,032.93 万元。具体情况如下:

项目	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增值额	增值率 %
流动资产	44,375.49	44,375.49	54,276.85	9,900.36	22.31
长期股权投资	246.83	246.83	219.37	-26.46	-10.76
固定资产	246.83	246.83	219.37	-26.46	-10.76
其中:在建工程					
建筑物					
设备					
无形资产					
其中:土地使用权					
其它资产					
资产总计	44,621.32	44,621.32	54,495.22	9,873.90	22.13
流动负债	27,791.96	27,791.96	27,791.96	0.00	0.00
长期负债					
负债总计	27,791.96	27,791.96	27,791.96	0.00	0.00
净资产	16,829.36	16,829.36	26,703.26	9,873.90	58.67

(二)洛阳百年 90% 的股权  
1、洛阳百年基本情况  
名称:洛阳百年置业有限公司  
地址:洛阳市瀍河区中州东路 12 号楼  
法定代表人:罗敏  
注册资本:1000 万元  
企业性质:有限责任公司  
洛阳百年系于 2003 年 09 月 09 日设立的有限公司,注册地址为洛阳市瀍河区启明南路高梁桥村(九都路北侧)法定代表人罗敏,注册资本为 1000 万元,股东分别为南方香江和金九千公司,其中南方香江持股比例为 90%,金九千公司持股比例为 10%;经营范围:市场开办、仓储、国内贸易(国家专项规定的除外),以上项目涉及国家有关规定的凭许可证经营;房地产开发、物业管理(凭资质证书经营)。经营期限自 2003 年 09 月 09 日至 2023 年 09 月 08 日,现持有洛阳市工商行政管理局于 2003 年 09 月 09 日核发的注册号为“4103041000701”的《企业法人营业执照》。截止 2005 年 12 月 31 日,该公司尚未发生增资和股东变动情况。

洛阳百年近三年主营业务发展情况如下:  
目前主要开发项目为洛阳百年家居建材城,位于洛阳市瀍河区,洛阳城市主干道九都路与桂园街、启明南路交界处,项目定位是建成规模最大、档次最高的建材类专业市场。项目总占地面积约 250 亩,商贸广场集商场的展示平台、信息平台、交易平台、物流平台和服务平台于一身,集批发、零售、仓储、运输、展览于一体,将建设成为具有商品流、信息流、资金流和人才流的大型商贸流通批发基地,商贸广场还提供众多多方位的配套设施,包括银行、电信、邮政、超市、餐饮、酒店、保安和保洁等多功能、一站式服务,并通过全方位引进南方香江集团全年的“统一招商、统一规划、统一管理、统一形象、统一宣传、统一采购、统一配送、统一服务”的经营理念,具有国际先进水平,“连锁经营、物流配送、电子商务和信息资源管理”四位一体的经营模式,使市场更加向现代化和科学化,为国内外商家创造一流的经营环境和有利的流通网络。该项目的开发建设将进一步激活本地经济,带动房地产业、运输业、餐饮业、旅游业、金融业、服务业和加工工业等相关产业的迅速发展,形成以“大商贸、大流通、促进经济大发展”的产业链升级,并对洛阳商贸流通业发展和促进区域商贸经济活跃与辐射起到巨大的推动作用。

洛阳百年家居建材城项目一期占地面积 160 亩,计划开发总建筑面积 10.7 万平方米,目前一期项目已经开发完毕,截至 2005 年 12 月 31 日已销售面积 87 万平方米,2004 年和 2005 年平均销售毛利率为 38.40%。二期项目占地面积 99.3 亩,目前正处于待开发阶段。

洛阳百年现有员工人数:46 人,其中管理人员 11 人,业务人员 35 人;公司自成立以来均按相关规定缴纳了各项社会保险。

2、洛阳百年经审计的资产负债表和利润情况  
根据深圳大华天诚会计师事务所出具的深华(2006)审字第 945 号《洛阳百年置业有限公司审计报告》,截至 2005 年 12 月 31 日,洛阳百年的主要财务数据如下:

项目	2005 年	2004 年
总资产	10,156.07	15,382.69
净资产	3,018.26	3,016.60
主营业务收入	3,706.70	14,052.93
主营业务利润	1,042.32	4,078.71
营业利润	1,311	3,149.14
利润总额	2.48	3,080.41
净利润	1.66	2,087.16

3、洛阳百年资产评估情况  
根据中华财务会计咨询有限公司《资产评估报告》(2006)第 049 号《洛阳百年置业有限公司资产评估报告》,洛阳百年置业有限公司经评估后资产总额为 15,243.16 万元,负债总额为 8,883.93 万元,净资产为 6,359.23 万元,净资产评估增值 3,340.97 万元,增值率为 110.69%。南方香江持有洛阳百年 90% 股权的评估价值为 5,723.31 万元。具体情况如下:

项目	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增值额	增值率 %
流动资产	5,958.23	5,958.23	6,280.00	321.77	38.97
长期股权投资					
固定资产	12.22	12.22	9.72	-2.50	-20.46
其中:在建工程					
建筑物					
设备					
无形资产					
其中:土地使用权					
其它资产					
资产总计	5,970.45	5,970.45	6,289.72	319.27	38.85
流动负债	1,746.79	1,746.79	1,746.79	0.00	0.00
长期负债					
负债总计	1,746.79	1,746.79	1,746.79	0.00	0.00
净资产	4,223.66	4,223.66	4,542.93	319.27	64.91

(五)东北置业 60% 的股权  
1、东北置业基本情况  
名称:长春东北置业有限公司  
地址:长春市二道区远达大街 96 号  
法定代表人:鲁大伟  
注册资本:6000 万元  
企业性质:有限责任公司  
长春东北置业有限公司系于 2005 年 06 月 20 日设立的有限公司,注册资本为 6000 万元,注册地址为长春市二道区远达大街 96 号,法定代表人为鲁大伟,股东分别为南方香江集团和山东香江控股股份有限公司,其中南方香江集团持有持股比例为 60%,山东香江控股股份有限公司持有持股比例为 40%;经营范围为房地产开发、国内贸易、仓储,经营期限自 2005 年 06 月 20 日至 2014 年 01 月 19 日止。现持有长春市工商行政管理局于 2005 年 06 月 16 日核发的注册号为“2201051003858”的《企业法人营业执照》。截止 2005 年 12 月 31 日,该公司尚未发生增资和股东变动情况。

根据中华财务会计咨询有限公司《资产评估报告》(2006)第 049 号《东北置业有限公司审计报告》,截至 2005 年 12 月 31 日,工程进展及主营业务发展情况如下:

项目	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增值额	增值率 %
流动资产	10,120.51	11,866.63	15,208.74	3,342.11	28.16
长期股权投资					
固定资产	35.56	35.56	34.42	-1.14	-3.21
其中:在建工程					
建筑物					
设备					
无形资产					
其中:土地使用权					
其它资产					
资产总计	10,156.07	11,902.19	15,243.16	3,340.97	28.07
流动负债	7,137.81	8,883.93	8,883.93	0.00	0.00
长期负债					
负债总计	7,137.81	8,883.93	8,883.93	0.00	0.00
净资产	3,018.26	3,018.26	6,359.23	3,340.97	110.69

(三)进贤香江 90% 的股权  
1、进贤香江基本情况  
名称:进贤香江商业中心有限公司  
地址:进贤县钟陵路  
法定代表人:罗敏  
注册资本:6000 万元  
企业性质:有限责任公司  
进贤香江系于 2003 年 08 月 21 日设立的有限公司,设立时注册资本为 1000 万元,目前注册资本为 6000 万元。注册地址为江西省进贤县钟陵路,法定代表人为罗敏,股东分别为南方香江和金九千公司,其中南方香江持股比例为 90%,金九千公司持股比例为 10%;经营范围:房地产开发、物业管理(凭资质证书经营);国内贸易、市场开办、仓储(国家专项规定的除外);商品批发、商务会展、休闲广场、餐饮、娱乐(下属企业凭许可证在有效期内经营)。现持有江西省进贤县工商行政管理局于 2003 年 08 月 21 日核发的注册号为“3601242000460”的《企业法人营业执照》。截止 2005 年 12 月 31 日,该公司尚未发生股东变动情况,但发生过一次增资,即 2005 年 4 月 1 日,原股东以现金同比例增资,注册资本由 1000 万元增至 6000 万元。

进贤香江近三年主营业务发展情况如下:  
进贤香江商业中心位于进贤县县城中心以北,城区的最繁华地段,连接胜利路与钟陵路两条城市主干道,距火车站、长途汽车站仅几百米,交通快捷便利,商业中心占地面积 83 亩,两条进贤市政规划商业要道中心商业街、黄金商业街贯穿其中,承接老商业街胜利路良好的商业氛围和人气,形成投资热土商。

进贤香江商业中心计划建成全国重要的笔文化市场、全国医疗器械批发中心、电脑数码、服装城、小商品城、美食广场等集休闲、娱乐、旅游、购物为一体的国际化商业中心,它的建成必将为进贤商业格局的整合和经济发展起到重要作用,将成为江西乃至中部地区最具影响力、最具影响力的综合性商业综合体。

进贤香江商业中心项目分期,一期占地总面积 58 亩,计划开发总建筑面积 10 万平方米,目前已开发 6.2 万平方米,截至 2005 年 12 月 31 日已销售面积 2.2 万平方米,2004 年和 2005 年平均销售毛利率为 69.78%。二期项目占地总面积 25 亩,计划开发总建筑面积 3.8 万平方米,目前尚未对外销售。

进贤香江现有员工人数:19 人;其中管理人员 5 人,业务人员 14 人;公司自成立以来均按相关规定缴纳了各项社会保险。

2、进贤香江经审计的资产负债表和利润情况  
根据深圳大华天诚会计师事务所出具的深华(2006)审字 933 号《进贤香江商业中心有限公司审计报告》,截至 2005 年 12 月 31 日,进贤香江商业中心有限公司主要财务数据如下:

项目	2005 年	2004 年
总资产	12,602.22	7,924.41
净资产	7,489.89	2,423.43
主营业务收入	794.04	6,976.70
主营业务利润	327.52	2,875.24
营业利润	47.26	2,260.13
利润总额	46.46	2,209.62
净利润	46.46	1,427.46

3、进贤香江资产评估情况  
根据中华财务会计咨询有限公司《资产评估报告》(2006)第 050 号《进贤香江商业中心有限公司资产评估报告》,进贤香江商业中心有限公司经评估后资产总额为 16,868.90 万元,负债总额为 6,279.00 万元,净资产为 10,589.90 万元,净资产评估增值 3,019.02 万元,增值率为 38.88%。南方香江持有进贤香江 90% 股权的评估价值为 9,530.91 万元。具体情况如下:

项目	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增值额	增值率 %
流动资产	12,584.46	13,832.11	16,864.43	3,022.32	21.85
长期股权投资					
固定资产	17.77	17.77	14.47	-3.30	-18.57
其中:在建工程					
建筑物					
设备					
无形资产					
其中:土地使用权					
其它资产					
资产总计	12,602.23	13,849.88	16,868.90	3,019.02	21.80
流动负债	5,132.33	6,279.00	6,279.00	0.00	0.00
长期负债					
负债总计	5,132.33	6,279.00	6,279.00	0.00	0.00
净资产	7,469.90	7,570.88	10,589.90	3,019.02	39.88

(四)随州香江 90% 的股权  
1、随州香江基本情况  
名称:随州香江商贸有限公司  
地址:随州市交通大道 19 号  
法定代表人:罗敏  
注册资本:3000 万元  
企业性质:有限责任公司  
随州香江系于 2003 年 07 月 03 日设立的有限公司,注册资本为 3000 万元,注册地址为湖北省随州市交通大道 19 号,法定代表人为罗敏,股东分别为南方香江和广州市金九千有限公司(以下简称“金九千公司”),其中南方香江持股比例为 90%,金九千公司持股比例为 10%;经营范围:房地产开发、物业管理、国内贸易、仓储。以上项目涉及国家有关规定的凭许可证经营。经营期限自 2003 年 07 月 03 日至 2015 年 10 月 18 日,现持有湖北省随州市工商行政管理局于 2003 年 07 月 03 日核发的注册号为“4213010005008”的《企业法人营业执照》。截止 2005 年 12 月 31 日,该公司尚未发生增资和股东变动情况。

随州香江近三年主营业务发展情况如下:  
随州香江商贸有限公司开发的主要项目为随州商贸中心,该中心位于“鄂北重镇”随州市商贸城,城市主干道交通大道与文峰路交界处,处于随州规划中的大商贸、大物流、大市场和新兴的经济、文化、信息交流中心。随州商贸中心以随州各县市以来最大的招商项目之一,同时也是全国光彩事业重点项目,湖北省随州市委、市政府重点规划项目,商贸中心集批发、零售、仓储、展览于一体,经营范围涉及服装、轻纺、日用百货、副食品、五金建材、五金机电、家电、汽车配件、汽车配件、农产品等数十个门类上百个品种,将建设成为具有商品流、信息流、资金流、人才流,辐射鄂北、豫南、皖西三省 300 公里范围内数千万人口,提供 1 万多人就业的大型商贸流通批发基地。

随州香江商贸有限公司开发的商贸中心项目第一期占地面积约 230.42 亩,计划开发面积 30 万平方米。截至 2005 年 12 月 31 日已开发面积 13.21 万平方米,实现销售 9.62 万平方米,2004 年和 2005 年平均销售毛利率为 38.66%。

整个市场目前为五大区:百货、服装、建材、五金、餐饮。其中,建材五金区经营户占比例较大,约占建材五金区已进场商户的 80%以上,服装百货区投资户所占比例较大,约占服装百货区已进场商户的 70%以上。进场商户大部分是随州市和周边县市市民,约占总辐射随州市区及周边县市。

随州香江现有员工人数:34 人;其中管理人员 10 人,业务人员 24 人;公司自成立以来均按相关规定缴纳了各项社会保险。

2、随州香江经审计的资产负债表和利润情况  
根据深圳大华天诚会计师事务所出具的深华(2006)审字第 936 号《随州香江商贸有限公司审计报告》,截至 2005 年 12 月 31 日,随州香江商贸有限公司主要财务数据如下:

项目	2005 年	2004 年
总资产	5	