

深圳香江控股股份有限公司

关于沈阳香江好天地商贸有限公司持有物业、
深圳市家福特置业有限公司持有物业以及
深圳香江控股股份有限公司持有的部分物业
的专项说明

会计师事务所(特殊普通

中国上海

以师

國注册會計師

章自

刘依坤

关于沈阳香江好天地商贸有限公司持有物业、深圳市家福特置业有限公司持有物业
以及深圳香江控股股份有限公司持有的郑州物业、长春物业和广州物业
2017年度盈利预测实现情况说明

按照《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第127号)的规定,深圳香江控股股份有限公司(以下简称“本公司”)向香港香江集团有限公司(以下简称“香江集团”)和深圳市金海马实业股份有限公司(以下简称“深圳金海马”)发行股票及支付现金购买如下资产时:(a)香江集团持有的广州物业,(b)南方香江持有的深圳市家福特置业有限公司(以下简称“深圳家福特”)100%股权,和(c)深圳金海马持有同致信(北京)特置业有限公司(以下简称“深圳家福”)100%股权以及郑州物业和长春物业,聘请同致信德出具资产评估有限公司(以下简称“同致信德”)对资产重组标的资产进行了评估,并根据报字[2015]第241号同致信德评报字[2015]第229号、同致信德评报字[2015]第240号及同致信德评报字[2015]第242号资产评估报告及评估说明,评估重组标的资产价值,并以评估结果作为定价依据,向香江集团、深圳金海马签署了“五外物业”2016年度至2018年净利润预测数。与香江集团、南方香江及深圳金海马签署了《盈利补偿协议》及《盈利补偿协议补充协议》,根据《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定,现就“五外物业”2016年度至2018年净利润预测数的差异情况说明如下。

一、重大资产重组的基本情况

本次发行股份及支付现金 2015年11月3日,本公司召开第七届董事会第23次会议,审议通过了深圳家福、南方香江及深圳金海马购买资产并募集配套资金暨关联交易预案及相关议案。本公司与香江集团、南方香江及深圳金海马签署了《发行股份及支付现金购买资产协议》、《盈利补偿协议》及《盈利补偿协议补充协议》,并向深圳证券交易所申请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。

会第25次会议,审议通过了本次发行股份及支付现金 2015年12月4日,本公司召开第七届董事会议案。本公司与香江集团、南方香江及深圳金海马签署购买资产并募集配套资金暨关联交易方案之补充协议》和《盈利补偿协议》,并向深圳证券交易所申请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。

司召开2015年第六次临时股东大会,审议通过了本次发行股份及支付现金 2015年12月21日,本公司召开2015年第六次临时股东大会,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方案。

证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会有条件审核通过了本次 2016年3月2日,中国证监会上市公司并购重组审核委员会有条件审核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。

司与香江集团、南方香江及深圳金海马签署了《盈利补偿协议》及《盈利补偿协议补充协议》。 2016年3月2日,中国证监会上市公司并购重组审核委员会有条件审核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。

证券监督管理委员会出具了《关于核准深圳香江控股股份有限公司向香港香江集团有限公司、深圳市金海马实业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的批复》(证监许可[2016]663号)。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进行核准。

交易中标的资产深圳家福 完成股东变更登记手续 特 2016年4月26日,本次交易中标的资产深圳家福完成股东变更登记手续,深圳市市场监督管理局(【2016】84255571号)核准了深圳家福特的股东变更,并签发了新的营业执照(注册号:91440300788324915P)。本次变更后,本公司持有深圳家福特100%的股权。

一、 重大资产重组的基本情况(续)

2016年5月3日,标的资产沈阳好天地完成股东变更登记手续,沈阳市工商行政管理局出具了变更登记变更通知书(编号:(沈33)登记内变字【2016】第1606187092号),并签发了新的营业执照(注012191907556293549)。本次变更后,上市公司持有沈阳好天地100%的股权。

2016年6月22日,长春物业完成过户手续,相关产权已经登记至本公司名下。

2016年9月21日,广州物业完成过户手续,相关产权已经登记至本公司名下。

二、 实际净收益与净收益预测数的差异情况

1. 五处物业2017年度实际净收益与净收益预测数之间的差异情况如下:

2017年度			
预测数(注2)	差异		实际数(注1)
人民币万元	人民币万元		人民币万元
9,448.48	35.56	净收益	9,484.04

五处物业之收入及由物业持有方承担的运营费用具体信息详见附件 1

第 P02488 号审计报告审定的 注 1: 系经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)以德师报(审)字(18)形成的净收益。其中,由 本公司合并利润表中五处物业 2017 年度经营成果数据汇总计算 30 日为评估基准日出具的标 业持有方承担的运营费用计算口径与同致信德以 2015 年 9 月 30 日为评估基准日出具的标的资产评估报告及同致信德以 2015 年 9 月 30 日为评估基准日出具的标的资产评估报告及其说明中约定的“收益价值计算”方法保持一致。

团、南方香江及深圳金海马于 2015 年 12 月 4 日签署并经本公司第七届董 注 2: 系本公司与香江集 审议通过的《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》及《盈利补 事会第 25 次会议 议》,同致信德出具的评估报告及其说明所载的五处物业 2017 年度会计净收益预测数, 偿协议》,根据《 盈利补偿协议》之 1.4 条款约定,“净收益”指五处物业租金有效收入减去由物业持 根据《 租的运营费用后的金额,在同致信德出具的评估报告及其说明中净收益为将(扣除 有方承 租金收入减去运营费用和损失,物业持有方承担的运营费用包括:租赁管理费、维修费、 保险费、房产税、出租折旧和(租赁)营业税及(附加)印花税。

限公司

月9日



税金及业 2017 年度

印花税

净收益

净收益	1,585.21	51.67	1,585.21	21.77	81.42	1,127.72	1,028	人
深圳家福特 物业	2,616.87	33.90	1,127.72	21.77	81.42	1,028	人	
46.34	13.57	266.99	279					
159.14	3.73	80.90	548					
11.47	230.81	9,484.04	66					
7.77		6.41	5.64					
114.14			78.17					
7.77			12.53					
15.44			1.20					
2.71			6.11					
2,457.77			7.49					
			81.42					
			98.81					
			6.95					
			7.37					
			35.56					
			1.89					
			9.53					
			7.36					
			5.41					
			9.11					
			9.26					
			3.91					
			3.94					
			3.27					
			11.92					
			1.48					
			11.73					
			11.69					
			51.89					

单位:

人民币元

附件1: 五处物

用税

附加

收入

其中: 有效收

利息收

物业持有方承

其中: 维修费

保险费

租赁管

房产税

土地便

对照表

与净收

对照表

净收益与净收益

法定代表人

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入

收入