

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、深圳市家福崇管业有限公司持有物业以及
沈阳香江控股股份投资有限公司受让沈阳
香江物业管理有限公司和工州物业有限
公司的专项说明、2016年度盈利预测实现情况说



中國註冊會計師
敏嫻
000174933502
註冊會計師 中國
敏嫻 柯
310001 1810

一、 重大资产重组的基本情况(续)

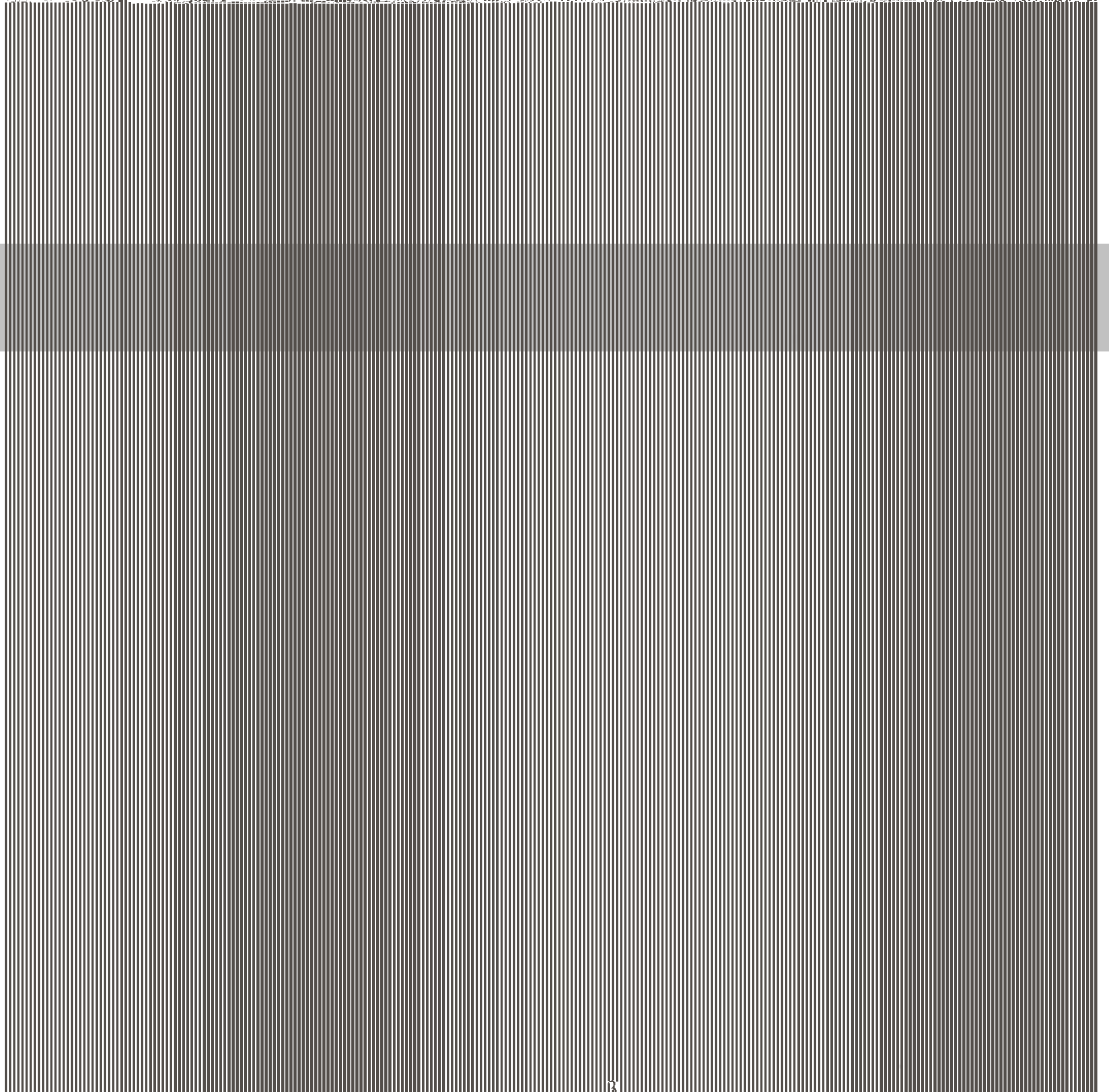
于 2016 年 5 月 3 日，标的资产深圳家福特完成股东变更登记手续，并取得深圳市市场监督管理局出具的变更通知书(编号：【2016】84255571 号)，核准了深圳家福特的股东变更，并签发了新局营业执照(注册号：91440300788324915P)。本次变更后，本公司持有深圳家福特 100%的股权。 的营

业 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 2016 (编号：(沈 01)登记内变字【2016】第 1600187092 号)，并签发了新的营业执照(注册号：更通知 07555296746)。本次变更后，本公司持有沈阳好天地 100%的股权。 9121010

业 7 月 26 日，郑州物业完成过户手续，相关产权已经登记至本公司名下。 2016 年 7 月 26 日

业 7 月 26 日，郑州物业完成过户手续，相关产权已经登记至本公司名下。 2016 年 7 月 26 日

业 7 月 26 日，郑州物业完成过户手续，相关产权已经登记至本公司名下。 2016 年 7 月 26 日



实际净收益与净收益预测数之间的差异情况

五处物业 2016 年度实际净收益与净收益预测数之间的差异情况如下：

	2016 年度			差异
	实际数(注1)	预测数(注2)		
	人民币万元	人民币万元	人民币万元	
	9,643.04	9,364.14	278.90	净收益

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。

五处物业

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)以德师报(审)字(17)第 P01706 号审计报告(注 1: 系经合并当期期初至合并日期间)合审定的本公司合并利润表中五处物业 2016 年度(包含)净收益与预测数之间的差异情况。注 2: 系本公司与香江集团、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事会第 25 次会议审议通过自生效的《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》之 1.4 条款约定,“净收益”指五处物业持有方承担的运营费用后的余额。在同致信德出具的评估报告及其说明中约定的“收益价值计算”方法 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 30 日为评估基准日出具的标的资产评估保持一致。

川金海马于 2015 年 12 月 4 日签署并经本公司第七届董事会第 25 次会议审议通过自生效的《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》之 1.4 条款约定,“净收益”指五处物业持有方承担的运营费用后的余额。在同致信德出具的评估报告及其说明中约定的“收益价值计算”方法 30 日为评估基准日出具的标的资产评估保持一致。

注 2: 系本公司与香江集团、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事会第 25 次会议审议通过自生效的《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》之 1.4 条款约定,“净收益”指五处物业持有方承担的运营费用后的余额。在同致信德出具的评估报告及其说明中约定的“收益价值计算”方法 30 日为评估基准日出具的标的资产评估保持一致。

深圳



单位：人民币万元

项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计	预测数	差异
附件1：五处													
实际	15.29	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	73	11,620.62	(387.89)
物业 2016	303,330	1,213	1,213	1,213	1,213	1,213	1,213	1,213	1,213	1,213	332,17	11,581.76	(367.59)
沈阳	587,576	5	5	5	5	5	5	5	5	5	214.56	38.86	(20.30)
沈阳	1,792.7	60.1	60.1	60.1	60.1	60.1	60.1	60.1	60.1	60.1	18.59	2,256.48	(666.79)
沈阳	5,330	433	433	433	433	433	433	433	433	433	589.1		
沈阳	1,061.65	11	11	11	11	11	11	11	11	11			
沈阳	4,846.53	206	206	206	206	206	206	206	206	206			
收入													
其中：租金收入													
其中：有效收入													
利息承担的运营													
净收益													
费用													
其中：维修费													
其中：保险费													
其中：租赁费													
其中：房产税													
其中：土地使用税													
其中：印花税及附加													
其中：营业税													
净收益													
实际	15.29	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	73	11,620.62	(387.89)
预测	303,330	1,213	1,213	1,213	1,213	1,213	1,213	1,213	1,213	1,213	332,17	11,581.76	(367.59)
沈阳	587,576	5	5	5	5	5	5	5	5	5	214.56	38.86	(20.30)
沈阳	1,792.7	60.1	60.1	60.1	60.1	60.1	60.1	60.1	60.1	60.1	18.59	2,256.48	(666.79)
沈阳	5,330	433	433	433	433	433	433	433	433	433	589.1		
沈阳	1,061.65	11	11	11	11	11	11	11	11	11			
沈阳	4,846.53	206	206	206	206	206	206	206	206	206			
收入													
其中：租金收入													
其中：有效收入													
利息承担的运营													
净收益													
费用													
其中：维修费													
其中：保险费													
其中：租赁费													
其中：房产税													
其中：土地使用税													
其中：印花税及附加													
其中：营业税													
净收益													

232

371.00

760.20

5

545.39

545.39

174.39

4.08

116.71

28.23

10.10

14.87