

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郑州物业、长春物业和广州物业  
2018年12月31日减值测试情况说明的专项说明

## 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 2018年12月31日减值测试情况说明的专项说明

德师报(函)字(19)第 Q00828 号

深圳香江控股股份有限公司董事会:

根据中国证券监督管理委员会《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)的要求,贵公司编制了后附的《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郑州物业、长春物业和广州物业2018年12月31日减值测试情况说明》(以下简称“情况说明”)。

如实编制和对外披露情况说明并确保其真实性、合法性及完整性是贵公司管理层的责任。我们对情况说明所载资料和贵公司与香江集团有限公司、南方香江集团有限公司和深圳市金海马实业股份有限公司签署的《盈利补偿协议》及其补充协议(以下简称“盈利补偿协议”)以及同致信德(北京)资产评估有限公司出具的同致信德评报字[2015]第229号、第240号和第241号评估报告及其评估说明、北京中天华资产评估有限责任公司出具的中天华资评报字[2019]第1079号、第1080号和第1085号评估报告及其评估说明(以下统称“评估报告及其说明”)进行了核对,在所有重大方面没有发现不一致。

为了更好地理解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贵公司持有的郑州物业、长春物业和广州物业(以下统称“五处物业”)2018年12月31日减值测试情况,后附的情况说明应当与盈利补偿协议以及评估报告及其说明一并阅读。

本说明仅作为贵公司向中国证券监督管理委员会呈报五处物业2018年12月31日减值测试情况之用,不得用作任何其他目的。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)



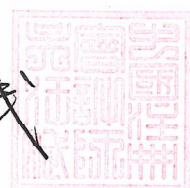
中国注册会计师

蔡建斌



中国注册会计师

吴江斌



2019年4月19日

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郑州物业、长春物业和广州物业  
2018年12月31日减值测试情况说明

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”)在向香江集团有限公司(以下简称“香江集团”)、南方香江集团有限公司(以下简称“南方香江”)和深圳市金海马实业股份有限公司(以下简称“深圳金海马”)定向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)南方香江持有的沈阳香江好天地商贸有限公司(以下简称“沈阳好天地”)100%股权,和(c)深圳金海马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%股权以及郑州物业和长春物业,聘请同致信德(北京)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,并根据同致信德出具的同致信德评报字[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241号评估报告及其评估说明(以下简称“评估报告及其说明”)中载明的标的资产所对应物业(以下简称“五处物业”)的市场比较法评估结果,与香江集团、南方香江和深圳金海马签署了《盈利补偿协议之补充协议》。根据本公司与香江集团、南方香江和深圳金海马签署的《盈利补偿协议之补充协议》,本公司应对五处物业执行减值测试,五处物业的减值额为评估报告及其说明中载明的市场比较法评估结果减去五处物业2018年12月31日的公允价值。根据《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)的相关规定,现对五处物业在评估报告及其说明中载明的市场比较法评估结果与五处物业2018年12月31日的公允价值差异情况说明如下。

#### 一、重大资产重组的基本情况

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》,拟以定向发行股票及支付现金方式向香江集团购买其持有的广州物业,向南方香江购买其持有的沈阳好天地100%股权,向深圳金海马购买其持有的深圳家福特100%股权以及郑州物业和长春物业。

2015年12月4日,本公司召开第七届董事会第25次会议,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的议案。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之补充协议》和《盈利补偿协议》。

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具体交易方案及相关议案。

2016年3月2日,中国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交易。

2016年3月21日,本公司与香江集团、南方香江及深圳金海马签署了《盈利补偿协议之补充协议》。

2016年4月5日,中国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南方香江集团有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可【2016】663号),对本次交易进行核准。

2016年4月26日,本次交易中标的资产深圳家福特完成了股东变更登记手续,深圳市市场监督管理局出具了变更通知书(编号:【2016】84255571号),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了股东变更登记手续,沈阳市工商行政管理局出具了变更通知书(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:912101007555296746)。本次变更后,本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、 减值测试情况

本公司聘请北京中天华资产评估有限责任公司(以下简称“北京中天华”)对五处物业2018年12月31日的公允价值进行评估。

北京中天华于2019年3月29日出具了中天华资评报字[2019]第1079号、第1080号和第1085号评估报告,评估报告所载五处物业2018年12月31日的公允价值为人民币484,456.33万元,高于同致信德在其评估报告及其说明中载明的市场比较法评估结果,不存在减值情况。现将五处物业的价值比较如下:

单位:人民币万元

序号	物业项目	2018年12月31日经北京中天华评估的公允价值	同致信德出具评估报告及其说明之市场比较法评估结果	差异
1	沈阳好天地持有物业	211,086.30	179,722.67	31,363.63
2	深圳家福特持有物业	123,806.71	70,900.00	52,906.71
3	郑州物业	77,498.42	35,250.08	42,248.34
4	长春物业	36,661.74	31,715.51	4,946.23
5	广州物业	35,403.16	25,244.09	10,159.07
	合计	484,456.33	342,832.35	141,623.98

深圳香江控股股份有限公司

2019年4月19日

证书序号: 0004094

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



# 会计师事务所 执业证书

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

名称:

首席合伙人: 曾顺福

主任会计师:

经营场所:

上海市延安东路222号30楼

组织形式:

特殊的普通合伙企业

执业证书编号:

31000012

批准执业文号:

财会函(2012)40号

批准执业日期:

二〇一二年九月十四日





证书序号: 000400

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：

曾顺福



证书号: 36

发证时间:

证书有效期至:

二〇二〇年十二月十二日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9131000005587870XB

证照编号: 00000002201903070062



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 外商投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 曾顺福

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。  
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

成立日期 2012年10月19日

合伙期限 2012年10月19日至 不约定期限

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼

登记机关

2019 年 03 月 07 日

