证券代码:600162 证券简称:香江控股 公告编号:临2019-027

深圳香江控股股份有限公司关于回复上海证券交易所《关于公司2018年年度报告的事后审核问询函》的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

风险提示:

●1、由于天津市2018年实施环保等整改措施,导致天津市森岛置业投资有限公司(以下简称“森岛置业”)、天津森岛鸿盈置业投资有限公司(以下简称“森岛鸿盈”)以及天津森岛宝地置业投资有限公司(以下简称“森岛宝地”)的开发周期和预售证取得晚于预期(上述三公司简称“天津三公司”或“天津项目”),2018年,森岛宝地、森岛鸿盈和森岛置业分别实现扣除非经常性损益后的净利润-1231.04万元、-593.56万元和-2930.90万元。天津三公司由于受市场竞争、房地产行业政策及宏观经济的影响,存在业绩承诺可能无法实现的风险;

●2、公司个别项目存在去化率较低或销售不达预期的风险;

●3、公司部分收购项目存在累计经营净利润尚未完全覆盖收购支付对价的风险。

深圳香江控股股份有限公司(以下简称“公司”、“香江控股”或“上市公司”)于2019年5月10日收到上海证券交易所《关于对深圳香江控股股份有限公司2018年年度报告的事后审核问询函》(上证公函【2019】0609号)(以下简称“《问询函》”)。根据《问询函》的要求,现就相关问题的回复公告如下:

一、关于合并子公司的经营质量

收购方式是公司获得子公司的一个重要途径。截至报告期末,公司的全资和控股子公司中,有58家通过同一控制下企业合并的方式获得。请公司补充披露如下内容。

问题1:公司于2017年12月与控股股东南方香江签订《股权购买协议》与《盈利补偿协议》,以25.02亿元的对价收购南方香江持有的森岛宝地、森岛鸿盈和森岛置业(以下简称天津三公司)各65%股权。合并日,天津三公司净资产合计-0.41亿元,收购溢价率6202.44%;同时约定2018年-2021年累计利润承诺额为3.53亿元、4.41亿元和3.76亿元,合计11.70亿元。但是中介机构的持续督导报告书披露,2018年森岛宝地、森岛鸿盈和森岛置业仅实现净利润-1231.04万元、-593.56万元和-2930.90万元,并提示投资者关注标的公司业绩无法实现的风险。请公司补充披露:(1)未设定单独年度业绩承诺的原因;(2)改善上述天津三公司亏损等不利状况的具体措施;(3)基于2018年天津三公司的利润情况,以及项目所在地区的房地产政策和去化情况,说明是否存在业绩承诺难以完成的可能,以及已采取或拟采取的保障上市公司利益的风险防范措施,并充分提示风险。

答复:

1、(1)未设定单独年度业绩承诺的原因

本次交易对标的资产的评估采用资产基础法,评估增值较大的资产主要为存货,主要采用了假设开发法的评估方法。因此,本次交易的交易对方南方香江与上市公司签署了相关《业绩补偿协议》,约定了2018年至2021年作为业绩补偿期。

考虑到进行本次交易时点标的公司存量项目较少,在建项目需要较长时间的建设和销售期,而项目开发前期投入较大而收入实现较少,项目开发与收入实现往往不在同一会计年度内完成。为更好匹配标的公司的项目开发及销售周期,考核其盈利能力以保护上市公司及中小投资者利益,故本次交易业绩承诺设置为4年合计数,未设定单独年度的业绩承诺。

根据中国证监会《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》,拟购买资产为房地产公司或房地产类资产的,上市公司董事会可以在补偿期限届满时,一次确定补偿股份数量,无需逐年计算。

综上所述,本次交易采用合计承诺方式符合《重组管理办法》、《关于并购重组业绩补偿相关问题与解答》及《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》等相关监管政策的规定,未损害上市公司和中小股东权益。

(2)改善上述天津三公司亏损等不利状况的具体措施

1)天津三公司房地产项目以及项目所在地天津市宝坻区具备优势

a.天津市宝坻区作为承接北京疏解非首都核心功能重要区域优势明显

根据《京津冀协同发展规划纲要》、《承接非首都核心功能工作意见》以及京津冀三省共同研究制定的《关于加强京津冀产业转移承接重点平台建设的意见》等相关规定和要求,宝坻区将以两个新城、4个示范工业园和14个街镇工业区、“1+5”众创空间,以及京津中关村科技城、北大京津科技园、清华紫荆创新研究院为载体,打造新型装备制造、新能源新材料、节能环保制品、医疗器械等数个产值超百亿的高新绿色产业集群。宝坻区已成为承接北京疏解非首都核心功能的重要区域。

b.天津三公司房地产项目的交通优势日益显现

天津三公司房地产项目距离京津新城站约10分钟左右车程,京滨铁路一标项目宝坻南站至京津新城段已全面开始桩基施工,京滨城际通车后,天津三公司房地产项目的交通情况,地理位置的优越性将进一步体现。京滨城际将贯通京津冀区内北京市通州区、天津滨海国际机场、天津市滨海新区等几大战略要地,对于推动京津冀一体化,促进京津冀区内协同效应极具战略意义。京滨城际加强了京津冀三地轨道建设,进一步完善了京津冀“海陆空”立体大交通体系。

c.配套设施已逐步落实完善

区域内配套建设的京津新城一中已开工建设,预计2020年11月竣工,有力填补了项目所在地高中教育的空白,保证了小区内学龄人口的优质教育,完整了当地教育链条。

2)发挥项目优势保障业绩承诺实现的具体措施:

a.细化客户需求,调整产品定位

天津三公司将充分利用已有的区域优势,结合自身特点,针对性深入探索潜在用户需求,找准项目市场定位,如在项目设计中提高总价较低的小户型产品的开发占比,更多吸引占潜在客户绝大多数的养老型需求与落户型需求的客户群体认购,打造产品竞争优势。

b.制定开工计划表,保时保量

天津三公司将严格执行业已制定的开工计划表,保证关键时点按时完工并达到预售状态,确保工程建设进度能够合理匹配业绩承诺期内的销售计划及收入确认。

c.进一步落实配套设施建设

进一步落实房地产项目的配套设施的建设和完善、突出项目在细分区域市场内部的竞争优势。截止目前,天津三公司已为所开发项目配备幼儿园、医院、餐厅等配套设施,与京津新城区域内其他竞争对手所开发组团相比已具有明显配套优势。

d.按时交付,确保收入确认

公司将推动已售项目的交楼工期,按照合同约定时间节点交付业主并确认收入,通过加快收入实现覆盖公司固定成本和前期变动费用,扭转短期亏损。

自2019年1月1日至2019年5月25日,天津三公司的房地产项目销售已新增认购8.59万平米,销售状况良好,天津三公司的销售状况及盈利情况已不断改善。

(3)基于2018年天津三公司的利润情况,以及项目所在地区的房地产政策和去化情况,说明是否存在业绩承诺难以完成的可能,以及已采取或拟采取的保障上市公司利益的风险防范措施,并充分提示风险。

1)天津市宝坻区房地产政策基本情况如下:

2017年4月,天津市开始实行限购限贷政策。截至目前尚未解除上述政策。

2)2018年度,天津三公司去化情况:

2018年天津项目签约面积2.72万平米,去化情况不及预期的主要原因为:

①在一系列严格的房地产调控政策下,天津市新房销售增速有所放缓。2018年天津商品住宅销售面积为1,140.73万㎡,同比下降15.1%;商品住宅销售额为1,816.53亿元,同比下降10.6%。2018年,宝坻区累计成交80.8万平米,环比下降23.7%;商品住宅销售额90.7亿元,环比下降18.9%。

②由于天津市2018年实施环保等整改措施,导致天津三公司的开发周期和预售证取得晚于预期。2018年天津三公司在建建筑面积约为40万平米,2018年1月至10月已取得预售证的建筑面积约10万平米。

③天津项目历史库存中,已建成的大户型产品总待售面积为10.2万平米,占2018年期末可售产品总面积的比例为42.4%,占比较大。受客户需求及销售策略影响,大户型产品占比较大对项目快速去化造成一定不利影响。

④天津三公司在完成资产过户成为上市公司控股子公司后,为实现对天津三公司的有效管控,促进协同发展,上市公司对天津三公司重新进行战略梳理并调整部分管理层人员。故2018年对于天津三公司尚处于开购完成后的磨合期,人员变动与战略调整对项目去化存在一定影响。

⑤为实现业绩承诺,天津项目自2018年以来进行了一系列积极的举措。详见本题“(2)改善上述天津三公司亏损等不利状况的具体措施”之回复,自2019年以来,项目销售实现快速增长。截至2019年5月25日,天津项目库存累计去化率42%(以签署认购合同为准)。其中,2019年1月1日-5月25日实现新增销售8.59万平方米,销售状况不断改善。目前天津项目可售面积17.67万平方米。

3)风险防范措施:

①业绩补偿保障措施:

本次交易的交易对方鹏上市公司控股股东南方香江已与上市公司签署了相关《盈利补偿协议》,约定了2018年至2021年作为业绩补偿期,在业绩补偿期内,森岛宝地拟实现的净利润数为人民币35,300万元,森岛鸿盈拟实现的净利润数为人民币44,100万元,森岛置业拟实现的净利润数为人民币37,600万元。若不能完成上述业绩承诺,南方香江将以现金方式对上市公司进行补偿。

②期末减值测试保障措施:

且根据上市公司与交易对方签署的《盈利补偿协议》,在盈利补偿期届满后4个月内,由上市公司聘请具有从事证券相关业务资格的会计师事务所对每一标的资产进行资产减值测试,如期末减值额大于上述该标的公司盈利承诺已补偿金额,交易对方南方香江需另行以现金对上市公司给予补偿;

③持续开发保障措施:

本次交易完成后,上市公司已取得天津三公司各65%股权,天津三公司成为了上市公司的控股子公司,上市公司已获得天津三公司的单独控制权。

天津三公司作为房地产开发行业的项目公司,上市公司支付本次交易的对价主要是天津三公司旗下的待开发上地及房地产存货的价值。由于交易的不可逆性,即使天津三公司在业绩承诺期内未能顺利完成业绩承诺,交易对方向上市公司进行现金补偿后,上市公司仍将控制天津三公司,在业绩承诺期外上市公司仍可继续通过开发天津三公司的项目持续实现相关合并收入与利润。

交易各方承诺:

参与本次交易的交易各方及交易相关方已出具承诺形式保护上市公司利益,如控股股东及实际控制人出具的《关于保持上市公司独立性的承诺函》、《避免同业竞争的承诺函》、《规范关联交易的承诺函》,上市公司实际控制人、董监高出具的《为落实并购重组摊薄当期每股收益的填补回报措施的承诺》等。

交易对方为上市公司控股股东,自取得上市公司控股权以来,一直在增持公司股份,未减持公司股份。

上述制度安排等风险防范措施有力保障了上市公司利益。

4)风险提示

天津三公司完成业绩承诺具备一定的条件,同时公司采取了有效措施以保证完成业绩承诺实现的可能性。风险提示如下:a.市场竞争加剧,导致销售不达预期的风险;b.房地产行业政策的不确定性风险;c.宏观经济的不确定性风险。

问题2.请公司结合同一控制下合并的58家子公司的经营业绩、定价依据和历史收购价格,说明关联交易的公允性和必要性,是否存在抵押、债务等其他协议安排,是否存在向控股股东输送利益的情况;

答复:

关于同一控制下合并的58家公司(目前实际存续为57家,其中一家公司增城小楼香江农贸发展有限公司已吊销)的收购,主要以资产置换类、商贸流通及家居卖场运营类并购以及城市产业发展类(地产)并购三种类别进行,具体数据及说明请见下表:

一、资产置换类

资产置换类 单位:万元

序号	公司名称	2018年经营情况			收购情况						收购后经营情况和资产情况		
		2018年营业收入	2018年净利润	2018年净资产	收购时间	收购时资产是否存在限续	收购基准日净资产(100%)	交易对价	支付方式		收购后累计净利润及分红	资产情况说明	市场价格(以公司最新的交易或交价及贝壳、中原同区域数据得到其区间)
1	聊城香江光彩大市场有限公司(以下简称“聊城香江”)	116	-1,364	9,415	2004.04	否	9277	29,019.53	置入聊城香江90%股权以净资产评估价15076.58万元计价,置换差价1394296万元由南方香江以自有资金支付给上市公司	收购后累计实现净利润为711万元,累计分红约1亿元	目前持有商铺面积约4.7万平米,可供开发上地计容建筑面积6.15万平米	周边市场均价在5000元-5500元/平米
					2008.04		13096	2,279.19	现金支付收购聊城香江10%股权				
2	聊城民生物业管理有限公司	7	-13	-453	聊城香江子公司	否	—	—	—	—	—	—	—
3	郑州郑东置业有限公司(以下简称“郑东置业”)	4,729	2,179	16,150	2006.1	否	26,496	24,032.93	置入郑东置业90%股权,置换差价作为南方香江支付给流通股股东的股权分置改革对价	收购后累计实现净利润约1.57亿元,累计分红约1.46亿元	目前持有商铺面积约1264万平米,未开发上地计容建筑面积656万平米	周边市场均价在13000元-14000元/平米
					2008.04		16,829	3,715.81	现金支付收购郑东置业10%股权				
4	郑州民生物业管理有限公司	403	-36	-130	郑东置业子公司	否	—	—	—	—	—	—	—
5	洛阳百年置业有限公司(以下简称“洛阳百年置业”)	2,077	1,163	4,922	2006.1	否	866	5,723.31	置入洛阳百年置业90%股权,置换差价作为南方香江支付给流通股股东的股权分置改革对价	收购后累计实现净利润约0.56亿元,累计分红约0.21亿元	目前持有商铺面积约0.2万平米,未开发上地计容建筑面积10.81万平米	周边市场均价在4500元-5000元/平米
					2008.04		3,018	643.19	现金支付洛阳百年置业10%股权				
6	洛阳民生物业管理有限公司	489	108	263	洛阳百年置业子公司	否	—	—	—	—	—	—	—
7	长春东北亚置业有限公司(以下简称“长春东北亚置业”)	2,284	107	4,627	2007.11	否	5,773	5,636.00	置入长春东北亚置业60%股权,置换差价作为南方香江支付给流通股股东的股权分置改革对价	收购后累计实现净利润约0.41亿元,累计分红约0.49亿元	目前持有商铺面积5.78万平米	周边市场均价在10000元-11000元/平米
8	长春市广发物业管理有限公司	225	-54	-858	长春东北亚置业子公司	否	—	—	—	—	—	—	—

小结:以上通过资产置换方式购入控股股东南方香江的资产,是在南方香江收购上市公司控制权背景下实施,上市公司原控股股东山东工程机械集团有限公司于2002年12月25日与南方香江签订了《国有股转让协议》,南方香江受让上市公司国有股825,065万股,并于2003年7月14日获得国务院国资委的批复(国资产权函(2003)83号),2003年7月31日完成股权过户手续,南方香江正式成为上市公司控股股东。股权转让后,南方香江拟剥离工程机械业务类低盈利的资产,将商贸物流产业通过资产置换注入上市公司,实现上市公司向商业地产与物流类公司的转型。以上通过资产置换上市公司支付的对价合计为71,049.96万元,其中现金支付仅为6,638.19万元,其余皆为置入资产的净资产评估价作价。通过以上资产置换,上市公司目前持有商铺面积合计约20.26万平米,可供开发土地计容建筑面积约23.52万平米,收购后累计实现净利润为约3.64亿元。(交易对价的股份控股股东至今未减持)

资产置换的必要性说明:

1、收购聊城香江光彩大市场有限公司90%股权的必要性

1)本次资产置换在南方香江收购上市公司股权背景下实施,股权转让后,南方香江拟剥离部分低盈利的资产,将商贸物流产业通过资产置换注入上市公司,使公司成为工程机械产业与商贸物流产业双主营业务的公司,为公司带来新的利润增长点;2)提高公司资产质量,改善资本结构的需要。

2、收购郑州郑东置业有限公司90%股权、洛阳百年置业有限公司90%股权、长春东北亚置业有限公司60%股权的必要性

1)该次交易时上市公司的主要业务为商业地产与物流业务和工程机械业务,但工程机械业务受宏观政策影响,盈利空间受到挤压。为实现上市公司以资本市场为纽带,专业从事商贸地产开发、流通与运营的蓝筹企业的战略目标,实现上市公司向商业地产与物流类公司的转型;2)提高公司资产质量,改善资本结构的需要。

资产置换的公允性说明:

1、收购聊城香江光彩大市场有限公司90%股权的公允性

具有证券从业资格的深圳市德正信资产评估有限公司对聊城香江光彩大市场有限公司进行了评估,并出具评估报告(深资综评报字【2003】第034号),企业整体资产评估值由各项资产评估值加和得出。该次置换资产作价15076.58万元,且南方香江向上市公司支付现金13942.95万元,为上市公司增加了商铺建筑面积约1.64万平米,可供开发上地计容建筑面积约6.15万平米,目前周边市场均价在5000元-5500元/平米,收购后累计实现净利润约1.1亿元,为上市公司持续经营和未来发展提供了资产。因此,交易价格公允,不存在向控股股东输送利益的情况。

2、收购郑州郑东置业有限公司90%股权、洛阳百年置业有限公司90%股权、长春东北亚置业有限公司60%股权的公允性

根据中华财务会计咨询有限公司出具的中华评报字(2006)第048号评估报告,郑东置业90%股权的评估价为24032.93万元,为上市公司带来了商铺建筑面积约12.64万平米,目前周边市场均价在13000元-14000元/平米,收购后累计实现净利润约1.57亿元。为上市公司持续经营和未来发展提供了资产。因此,交易价格公允,不存在向控股股东输送利益的情况。

根据中华财务会计咨询有限公司出具的中华评报字(2006)第049号评估报告,洛阳百年置业90%股权的评估价为5723.31万元,为上市公司带来了商铺建筑面积约5.37万平米,目前周边市场均价在4500元-5000元/平米,收购后累计实现净利润约0.56亿元。为上市公司持续经营和未来发展提供了资产。因此,交易价格公允,不存在向控股股东输送利益的情况。

根据中华财务会计咨询有限公司出具的中华评报字(2006)第053号评估报告,长春东北亚置业60%股权的评估价为5636万元,为上市公司带来了商铺建筑面积约5.78万平米,目前周边市场均价在10000元-11000元/平米,收购后累计实现净利润约0.41亿元。为上市公司持续经营和未来发展提供了资产。因此,交易价格公允,不存在向控股股东输送利益的情况。

上述资产置换类收购不存在抵押、债务等其他协议安排。

二、商贸流通及家居卖场运营类

商贸流通及家居卖场运营类(商业) 单位:万元

序号	公司名称	2018年经营情况			收购情况						收购后经营情况和资产情况		
		2018年营业收入	2018年净利润	2018年净资产	收购时间	收购时资产是否存在限续	收购基准日净资产	交易对价	支付方式		收购后累计净利润及分红	资产情况说明	市场价格(以公司最新的交易或交价及贝壳、中原同区域数据得到其区间)
9	南昌香江商贸有限公司(以下简称“南昌香江”)	3085	160.63	7,587.38	2004.12	否	2,840.62	10,843.20	30%股权现金收购	收购后累计净利润为4,227.94万元,累计分红1,792.47万元。	目前,持有商铺面积0.75万平米	周边市场均价在4600元-5500元/平米
					2007.06		15,353.59		60%股权现金收购				
					2008.06		6,854.15		10%股权现金收购				
10	南昌民生物业管理有限公司	1,425.64	145.2	796.04	—	否	—	南昌香江商贸子公司,收购时与南昌香江商贸一并作价		—	收购后累计净利润为1,201.47万元,无分红情况。	—	—
11	武汉金海马置业有限公司(以下简称“武汉金海马置业”)	1,989.72	749.97	18,257.80	2007.12	否	9,204.01	28,476.71	70%股权现金收购	收购后累计净利润为13,456.67万元,累计分红4,603.95万元。	目前,持有商铺面积约5,811万平米	周边市场均价在9000元-12100元/平米
					2010.09	否	13,752.86		30%股权现金收购				
12	武汉广发物业管理有限公司	737.34	84.15	-219	—	否	—	武汉金海马置业子公司,收购时与武汉金海马置业一并作价		收购后累计净利润为-1,422万元,无分红情况。	—	—	—
13	新乡市光彩大市场置业有限公司(以下简称“新乡光彩大市场”)	1,213.30	339.04	-3,584.45	2007.08	否	8,476.24	90%股权对价116840.085	90%股权现金收购	收购后累计净利润为-2,279.31万元,无分红情况。	目前,持有商铺面积约1.14万平米,可供开发上地计容建筑面积约10.68万平米	周边市场均价在7200元-8800元/平米
					2008.06	否	2,634.07	10%股权对价1,107.34	10%股权现金收购				
14	新乡市民生物业管理有限公司	618.7	69.8	150.64	—	否	—	新乡光彩大市场子公司,收购时与新乡光彩大市场一并作价		收购后累计净利润为298.18万元,无分红情况。	—	—	—

注:1)以上香江商业的财务数据为合并数据;2)深圳家福特置业2017年起作为借款主体向银行借款,为公司补充流动资金。深圳家福特置业2017年利息支出383.65万元,2018年利息支出3,261.80万元。

小结:商业类资产并购支付对价合计共46.15亿元,其中支付现金约10.66亿元,其他对价均以发行股份支付(交易对价的股份控股股东至今未减持)。通过并购后:

1、商业类资产并购到上市公司后,收购主体均完成了当时业绩承诺,累计产生的净利润约12亿元;

2、商业类资产注入属于可持续,稳定类收入为上市公司提供了长期持续,较稳定的现金流;

3、商业物业随着多年的积累和城市的发展,商业物业的价值较收购时获得了较大的提升,收购了约45.04万平米商业物业面积,目前根据公司对投资性房地产的会计政策,此类收购获得的投资性房地产目前以成本法计价,账面价值仅约8.51亿元,远低于市场公允价值,未来若出售以上商业物业将为上市公司带来较大的资产增值回报。

收购商贸流通及家居卖场运营类资产的必要性说明:

2010年前后,监管部门通过鼓励发行方式的创新,支持持有优质资产的控股股东将资产注入上市公司,从而实现改善上市公司的公司治理,理清产权关系,减少上市公司和控股股东关联交易的目标。在上述收购前,上市公司的主营业务为住宅地产和商业地产开发;同时,控股股东从事家居商贸业务运营,两者之间存在一定的关联交易。为了响应监管部门关于整体上市的号召,提高上市公司商业运营业务的完整性、规模化和持续性,公司通过重组将商业运营的管理主体深圳市香江商业管理有限公司及其运营的目有物业并购入上市公司,健全了商业运营的核心能力;同时并购了在全国各地具有多年稳健经营能力的优质项目,实现了商业运营业务的全国布局。具体包括:

1、为履行股改和资产置换时的承诺,进一步拓展公司商贸物流主业务,扩大商贸物流网络,提高盈利能力,培植新的利润增长点,收购新乡市光彩大市场置业有限公司90%股权、南昌香江商贸有限公司60%股权;

2、为履行解决同业竞争的承诺,减少同业竞争,规范关联交易的需要,收购武汉金海马置业有限公司70%股权、30%股权;

3、根据公司发展战略的需要,公司的主营业务由以住宅类房地产开发销售业务为主,商贸物流地产开发销售业务为辅,逐步向商贸物流地产开发销售与运营为主转型,新增家居流通等商贸运营业务,与原有商贸物流地产开发销售业务形成互补,提高商贸物流项目的运营效率和效益,故推进了重大资产重组收购香江商业100%股权和深圳大本营100%股权。

4、根据上市公司重组完成后战略发展规划,加快上市公司向商贸业务战略转型,降低企业的管理成本,增强公司对相关门店的控制力,掌握经营的主动权,提高上市公司商贸物流资产的完整性,故推进重大资产重组收购沈阳好天地100%股权(持有沈阳物业)、深圳家福特100%股权(持有深圳物业)。

收购商贸流通及家居卖场运营类资产的公允性说明:

1、定价依据:商贸流通及家居卖场运营类的并购均以评估作价作为定价依据,具体见①中华财务会计咨询评估,2004年11月23日、2007年4月26日及2008年4月19日公告;②中华财务会计咨询评估,2007年12月1日、2010年8月10日公告;③中华财务会计咨询评估,2007年4月26日及2008年4月19日公告;④同致信德资产评估公司评估,2015年5月12日公告;⑤同致信德资产评估公司评估,2015年5月12日公告;⑥同致信德评估,2015年12月5日公告。

2、业绩贡献:商业类资产并购到上市公司后,被收购资产累计产生的利润约11.2亿元,同时带来了45.04万平米经营性物业,为上市公司提供了长期持续、较稳定的现金流,不存在向控股股东输送利益的情况。

3、物业升值空间:例如,深圳市家福特置业有限公司,地处深圳南山区沙河东路,物业建筑面积约3.2万平米,周边市场均价在35000元-40000元/平米;沈阳香江好天地商贸有限公司,地处沈阳铁西区建设中路,物业建筑面积约14.1万平米,周边市场均价在14500元-15000元/平米,该物业具有较大的潜在商业价值,未来可为股东实现更多回报。

上述商贸流通及家居卖场运营类资产收购不存在抵押、债务等其他协议安排。

三、城市产业发展类

城市产业发展类(地产) 单位:万元

序号	公司名称	2018年经营情况			收购情况						收购后经营情况和资产情况		
		2018年营业收入	2018年净利润	2018年净资产	收购时间	收购时资产是否存在限续	收购基准日净资产(100%)	交易对价	支付方式		收购后累计实现净利润及分红	资产情况说明	市场价格(以公司最新的交易或交价及贝壳、中原同区域数据得到其区间)
15	深圳市香江商业管理有限公司(合并,以下简称“香江商业”)	87,127.86	14,962.56	84,922.58	2015.1	否	16,393.87	183,023.20	标的资产整体作价金额为246,000.00万元,其中现金支付标的资产的部分对价,剩余对价通过上市公司向深圳前海港湾投资有限公司发行人民币普通股股票的方式支付,该股份控股股东至今未减持	并购后累计实现净利润共71,680.12万元,完成业绩承诺,累计分红5000万元。	—	—
16	广州市香江投资发展有限公司	18,696.37	4084.26	25248.13	–	否	–	香江商业控股子公司,收购时与香江商业一并作价			—	—
17	深圳市金海马世博国际家居城管理有限公司	2988.94	-500.2	4303.55	–	否	–	香江商业控股子公司,收购时与香江商业一并作价			—	—
18	广州市金海马家居博览中心有限公司	4945.63	1173.14	5694.76	–	否	–	香江商业控股子公司,收购时与香江商业一并作价			—	—
19	深圳市金海马企业管理有限公司	36809.97	6536.34	27152.36	–	否	–	香江商业控股子公司,收购时与香江商业一并作价			—	—
20	岳阳市香江家居商城经营管理有限公司	2066.72	671.7	2717.51	–	否	–	香江商业控股子公司,收购时与香江商业一并作价			—	—
21	厦门市金海马企业管理有限公司	643.18	25.41	-405.6	–	否	–	香江商业控股子公司,收购时与香江商业一并作价			—	—
22	南昌市香江实业有限公司	461.12	75.26	2659.92	–	否	–	香江商业控股子公司,收购时与香江商业一并作价			—	—
23	武汉市金海马企业管理有限公司	706.69	89.9	1753.12	–	否	–	香江商业控股子公司,收购时与香江商业一并作价			—	—
24	无锡市金海马家具市场有限公司	–	-0.02	-1161.6	–	否	–	香江商业控股子公司,收购时与香江商业一并作价			—	—
25	无锡新区金海马家居有限公司	523.93	-207.59	-113.51	–	否	–	香江商业控股子公司,收购时与香江商业一并作价			—	—
26	上海浦东香江家居有限公司	2900.66	-659.17	-1451.15	–	否	–	香江商业控股子公司,收购时与香江商业一并作价			—	—
27	上海香江家具有限公司	–	-5.39	492.9	–	否	–	香江商业控股子公司,收购时与香江商业一并作价			—	—
28	上海闸北金海马家居有限公司	3773.69	381.06	2061.51	–	否	–	香江商业控股子公司,收购时与香江商业一并作价			—	—
29	天津香江金海马市场管理有限公司	–	-0.17	85.16	–	否	–	香江商业控股子公司,收购时与香江商业一并作价			—	—
30	天津市金海马家具市场管理有限公司	2727.2	448.51	4300.3	–	否	–	香江商业控股子公司,收购时与香江商业一并作价			—	—
31	天津市金海马企业管理有限公司	2577.26	-547.04	104.82	–	否	–	香江商业控股子公司,收购时与香江商业一并作价			—	—
32	青岛市金海马家私博览有限公司	117.87	-311.12	-2123.4	–	否	–	香江商业控股子公司,收购时与香江商业一并作价			—	—
33	上海松江金海马家具销售有限公司	–	-0.06	-793.28	–	否	–	香江商业控股子公司,收购时与香江商业一并作价			—	—
34	无锡市五洲香江家居有限公司	768.03	-969.56	-2283.07	–	否	–	香江商业控股子公司,收购时与香江商业一并作价			—	—
35	广州市香江家具有限公司	3906.75	369.78	736.04	–	否	–	香江商业控股子公司。			—	—
36	深圳市大本营投资管理有限公司(以下简称“深圳大本营”)	6824.11	6944.48	18542.83	2015.1	否	3,809.21	63,403.66		并购后累计实现净利润共14,244.86万元,未分红情况。	拥有商铺面积约0.8万平米	周边市场均价在13000元-22000元/平米
37	沈阳香江好天地商贸有限公司(以下简称“沈阳香江好天地”)	6241.18	2926.71	31945.09	2016.05	否	23,063.25	122,000.00	本次标的资产沈阳好天地和深圳家福特置业股权作价金额为163,000万元,其中现金24,000万元支付标的资产的部分对价,剩余对价通过上市公司向交易对方发行人民币普通股股票的方式支付,该股份控股股东至今未减持	并购后累计净利润8,478.43万元,实现业绩承诺。	拥有沈阳物业14.1万平米	周边市场均价在14500元-15000元/平米
38	深圳市家福特置业有限公司(以下简称“深圳家福特”)	2827.52	-1389.75	4091.62	2016.04	否	2,763.40	41,000.00		并购后累计净利润1,137.23万元,实现业绩承诺。	拥有深圳物业面积3.2万平米	周边市场均价在35000元-40000元/平米

注释:1)以上香江商业的财务数据为合并数据;2)深圳家福特置业2017年起作为借款主体向银行借款,为公司补充流动资金。深圳家福特置业2017年利息支出383.65万元,2018年利息支出3,261.80万元。

小结:商业类资产并购支付对价合计共46.15亿元,其中支付现金约10.66亿元,其他对价均以发行股份支付(交易对价的股份控股股东至今未减持)。通过并购后:

1、商业类资产并购到上市公司后,收购主体均完成了当时业绩承诺,累计产生的净利润约12亿元;

2、商业类资产注入属于可持续,稳定类收入为上市公司提供了长期持续,较稳定的现金流;

3、商业物业随着多年的积累和城市的发展,商业物业的价值较收购时获得了较大的提升,收购了约45.04万平米商业物业面积,目前根据公司对投资性房地产的会计政策,此类收购获得的投资性房地产目前以成本法计价,账面价值仅约8.51亿元,远低于市场公允价值,未来若出售以上商业物业将为上市公司带来较大的资产增值回报。

收购商贸流通及家居卖场运营类资产的必要性说明:

2010年前后,监管部门通过鼓励发行方式的创新,支持持有优质资产的控股股东将资产注入上市公司,从而实现改善上市公司的公司治理,理清产权关系,减少上市公司和控股股东关联交易的目标。在上述收购前,上市公司的主营业务为住宅地产和商业地产开发;同时,控股股东从事家居商贸业务运营,两者之间存在一定的关联交易。为了响应监管部门关于整体上市的号召,提高上市公司商业运营业务的完整性、规模化和持续性,公司通过重组将商业运营的管理主体深圳市香江商业管理有限公司及其运营的目有物业并购入上市公司,健全了商业运营的核心能力;同时并购了在全国各地具有多年稳健经营能力的优质项目,实现了商业运营业务的全国布局。具体包括:

1、为履行股改和资产置换时的承诺,进一步拓展公司商贸物流主业务,扩大商贸物流网络,提高盈利能力,培植新的利润增长点,收购新乡市光彩大市场置业有限公司90%股权、南昌香江商贸有限公司60%股权;

2、为履行解决同业竞争的承诺,减少同业竞争,规范关联交易的需要,收购武汉金海马置业有限公司70%股权、30%股权;

3、根据公司发展战略的需要,公司的主营业务由以住宅类房地产开发销售业务为主,商贸物流地产开发销售业务为辅,逐步向商贸物流地产开发销售与运营为主转型,新增家居流通等商贸运营业务,与原有商贸物流地产开发销售业务形成互补,提高商贸物流项目的运营效率和效益,故推进了重大资产重组收购香江商业100%股权和深圳大本营100%股权。

4、根据上市公司重组完成后战略发展规划,加快上市公司向商贸业务战略转型,降低企业的管理成本,增强公司对相关门店的控制力,掌握经营的主动权,提高上市公司商贸物流资产的完整性,故推进重大资产重组收购沈阳好天地100%股权(持有沈阳物业)、深圳家福特100%股权(持有深圳物业)。

收购商贸流通及家居卖场运营类资产的公允性说明:

1、定价依据:商贸流通及家居卖场运营类的并购均以评估作价作为定价依据,具体见①中华财务会计咨询评估,2004年11月23日、2007年4月26日及2008年4月19日公告;②中华财务会计咨询评估,2007年12月1日、2010年8月10日公告;③中华财务会计咨询评估,2007年4月26日及2008年4月19日公告;④同致信德资产评估公司评估,2015年5月12日公告;⑤同致信德资产评估公司评估,2015年5月12日公告;⑥同致信德评估,2015年12月5日公告。

2、业绩贡献:商业类资产并购到上市公司后,被收购资产累计产生的利润约11.2亿元,同时带来了45.04万平米经营性物业,为上市公司提供了长期持续、较稳定的现金流,不存在向控股股东输送利益的情况。

3、物业升值空间:例如,深圳市家福特置业有限公司,地处深圳南山区沙河东路,物业建筑面积约3.2万平米,周边市场均价在35000元-40000元/平米;沈阳香江好天地商贸有限公司,地处沈阳铁西区建设中路,物业建筑面积约14.1万平米,周边市场均价在14500元-15000元/平米,该物业具有较大的潜在商业价值,未来可为股东实现更多回报。

上述商贸流通及家居卖场运营类资产收购不存在抵押、债务等其他协议安排。

三、城市产业发展类

序号	公司名称	2018年经营情况			收购情况						收购后经营情况和资产情况		
		2018年营业收入	2018年净利润	2018年净资产	收购时间	收购时资产是否存在限续	收购基准日净资产(100%)	交易对价	支付方式		收购后累计实现净利润及分红	资产情况说明	市场价格(以公司最新的交易或交价及贝壳、中原同区域数据得到其区间)
39	广州番禺锦江房地产有限公司(以下简称“番禺锦江”)	14,323.84	2,018.49	89,358.70	2008.02	否	49,093.80	61,293.40	以发行新股方式购买51%股权,控股股东从并购完成至今,该股份控股股东至今未减持	收购后累计实现净利润约6.72亿元,累计分红约