

中国证券监督管理委员会

中国证监会行政许可项目审查 一次反馈意见通知书

151413 号

深圳香江控股股份有限公司：

我会依法对你公司提交的《深圳香江控股股份有限公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料进行了审查，现需要你公司就有关问题（附后）作出书面说明和解释。请在 30 个工作日内向我会行政许可受理部门提交书面回复意见。

2015 年 7 月 2 日



2015年6月12日，我会受理了你公司发行股份购买资产并募集配套资金的申请。经审核，现提出以下反馈意见：

1. 申请材料显示，上市公司2014年末账面货币资金余额为20.29亿元。本次交易拟募集配套资金245,000万元，用于本次重组现金对价支付、长沙高岭商贸城建设项目、南方国际金融传媒大厦和增城翡翠绿洲十四期项目。请你公司结合上市公司财务状况、经营现金流、资产负债率、未来支出计划、融资渠道、授信额度等，补充披露募集配套资金的必要性。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

2. 申请材料显示，本次交易后，上市公司2014年备考合并报表中每股净资产将减少30.74%，每股收益将增加1.80%。交易对方出具了业绩承诺并以现金方式进行补偿。请你公司：1) 结合交易完成后上市公司财务指标的变化、交易对方业绩承诺及评估作价情况，补充披露本次交易对上市公司和中小股东权益的影响。2) 补充披露本次交易设置的业绩补偿方式是否符合我会相关规定。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

3. 申请材料显示，报告期内，标的资产香江商业及深圳大本营存在资产、业务的剥离和整合事项。请你公司：1) 以列表形式补充披露整合和剥离的资产、负债、收入、利润的金额和比例。2) 补充披露业务剥离和整合选择具体标准，整合后资产业务是否完整，是否存在依赖已剥离资产业务的

情形。3) 补充披露整合和剥离资产报告期内各分公司及门店经营情况。4) 补充披露标的资产业务整合后是否有利于减少关联交易。5) 补充披露剥离资产财务报表及交易对方深圳金海马财务状况。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

4. 申请材料显示, 香江商业 2015 年预测营业收入为 9.03 亿元, 净利润 1.48 亿元。2013 年和 2014 年香江商业的综合毛利率水平为 57.74% 和 61.28%, 预测期内毛利率水平为 61-62%。请你公司: 1) 结合香江商业 2015 上半年经营情况, 补充披露 2015 年预测数据的合理性及业绩预测的可实现性。2) 结合同行业上市公司收入增长变化及毛利率水平, 补充披露香江商业未来年度收入增长和毛利率水平预测的合理性。请独立财务顾问、会计师和评估师核查并发表明确意见。

5. 申请材料显示, 本次交易可比案例为 2013 年 7 月 29 日港股上市公司华南城 (1668.HK) 斥资 52,221 万元收购好百年 75% 的股权, 及 2014 年 12 月 22 日港股上市公司物美商业 (01025.HK) 的母公司物美集团以 14 亿人民币收购中国百安居 70% 的股权。请你公司补充披露可比案例标的资产经营指标, 市销率和市净率等可比财务指标, 比较分析并补充披露本次交易作价的公允性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

6. 申请材料显示, 香江商业及其分、子公司主要从事以

家居卖场为主的商铺招商服务，其开展业务所需的场所等均从外部租赁。香江商业部分分、子公司租赁的商铺将于 2015 年年内到期。请你公司：1) 以列表形式补充披露租赁物业合同到期情况。2) 补充披露是否存在租赁到期不能续租的风险及对香江商业生产经营的影响，并进行风险提示。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

7. 申请材料显示，香江商业的租赁物业中，汕头市香江家具有限公司和南昌市香江实业有限公司存在租用集体土地的瑕疵，宁波华生香江家居有限公司租赁物业的出租方正在办理相关产权证明。请你公司补充披露：1) 上述瑕疵物业的建筑面积、营业收入及占比情况。2) 是否存在不能继续使用上述租赁物业的风险及对香江商业生产经营的影响。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

8. 申请材料显示，香江集团与上市公司署了附条件生效的《商标转让协议》、《商标使用许可合同》，约定在本次交易完成后将申请号为 8727453 的“香江家居 MALL”商标、注册号为 9538460 的“香江全球家居”商标、注册号为 9538469 的“香江全球家居 CBD”商标无偿转让给上市公司，将注册号为 8564621 的“金海马”商标、注册号为 1952402 的“kinhom”商标、注册号为 4211253 的“HK”图标授权上市公司使用。请你公司补充披露：1) 申请号为 8727453 的“香江家居 MALL”商标注册手续的办理进展情况，预计办毕期限，

是否存在法律障碍。2) 交易完成后商标转让是否存在法律障碍、转让涉及相关费用的承担方式及对香江商业及深圳大本营生产经营的影响。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

9. 申请材料显示, 本次交易前, 香江控股的控股股东南方香江持有上市公司 52.89% 的股份。不考虑配套融资, 交易完成后, 深圳金海马及南方香江合计持有上市公司 68.81% 的股份。深圳金海马已承诺本次认购的股份 36 个月内不转让。请你公司根据《上市公司收购管理办法》第七十四条第一款的规定, 补充披露南方香江所持香江控股股份的锁定期安排。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

10. 申请材料显示, 上市公司主营住宅类房地产开发与销售, 本次交易标的资产香江商业及深圳大本营主要从事家居流通商贸运营业务。请你公司: 1) 结合财务指标, 补充披露本次交易完成后上市公司主营业务构成、未来经营发展计划和业务管理模式。2) 本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划、整合风险以及相应管理控制措施。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

11. 申请材料显示, 标的资产盈利模式包括自营模式(包括合作模式)和委托经营管理模式。请你公司: 1) 补充披露报告期内不同盈利模式下的业务收入构成, 毛利及毛利率分析。2) 结合经营指标及同行业情况, 补充披露标的资产

竞争优势和行业地位。3) 补充披露同行业上市公司同类经营模式毛利率水平及变化趋势，与标的公司的差异及原因。请独立财务顾问和会计师核查并发表意见。

12. 申请材料显示，报告期内香江商业租赁关联方沈阳香江好天地商贸有限公司商铺的年租金为 5927 万元。请你公司补充披露上述关联租赁的必要性、定价依据，并结合与第三方交易价格、可比市场价格，补充披露关联租赁费定价的公允性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

你公司应当在收到本通知之日起30个工作日内披露反馈意见回复，披露后2个工作日内向我会报送反馈意见回复材料。如在30个工作日内不能披露的，应当提前2个工作日内向我会递交延期反馈回复申请，经我会同意后在2个工作日内公告未能及时反馈回复的原因及对审核事项的影响。

联系人：王辰鹏 010-88061450 wangchp@csrc.gov.cn