

深圳香江控股股份有限公司

关于天津森岛宝地置业投资有限公司
天津森岛鸿盈置业投资有限公司与天津市森岛置业投资有限公司
2020年度盈利情况说明的专项说明



关于天津森岛宝地置业投资有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司与 天津市森岛置业投资有限公司 2020 年度盈利情况说明的专项说明

德师报(函)字(21)第 Q01048 号

深圳香江控股股份有限公司董事会:

我们接受委托,依据中国注册会计师审计准则审计了天津森岛鸿盈置业投资有限公司 2020 年 12 月 31 日的资产负债表、2020 年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表,天津森岛宝地置业投资有限公司以及天津市森岛置业投资有限公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和合并及母公司所有者权益变动表,并于 2021 年 4 月 12 日分别出具了德师报(审)字(21)第 P02634 号、德师报(审)字(21)第 P02635 号、德师报(审)字(21)第 P02633 号无保留意见的审计报告。

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 166 号)的要求,深圳香江控股股份有限公司(以下简称“贵公司”)编制了后附《深圳香江控股股份有限公司关于天津森岛宝地置业投资有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司与天津市森岛置业投资有限公司 2020 年度盈利情况说明》(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与本所审计天津森岛宝地置业投资有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司与天津市森岛置业投资有限公司(以下统称“天津三公司”)2020 年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容、贵公司与南方香江集团有限公司签署的《深圳香江控股股份有限公司与南方香江集团有限公司之股权购买协议》和《深圳香江控股股份有限公司与南方香江集团有限公司之盈利补偿协议》(以下统称“收购协议”),以及广东联信资产评估土地房地产估价有限公司出具的联信(证)评报字[2017] 第 A0469 号、第 A0470 号和第 A0471 号评估报告及其评估说明(以下简称“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。

为了更好地理解天津三公司 2020 年度盈利情况,后附的情况说明应当与已审财务报表、收购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证券监管机构呈报天津三公司 2020 年度盈利情况之用,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

刘芳



中国注册会计师

刘佑坤



深圳香江控股股份有限公司

关于天津森岛宝地置业投资有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司与天津市森岛置业投资有限公司 2020年度盈利情况说明

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 166 号)的规定,深圳香江控股股份有限公司(以下简称“本公司”)在向南方香江集团有限公司(以下简称“南方香江”)支付现金购买天津森岛宝地置业投资有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司与天津市森岛置业投资有限公司(以下统称“天津三公司”)各 65%股权时,聘请广东联信资产评估土地房地产估价有限公司对资产重组标的资产进行了评估,本公司根据广东联信资产评估土地房地产估价有限公司出具的联信(证)评报字[2017] 第 A0469 号、第 A0470 号和第 A0471 号评估报告及其评估说明(以下简称“评估报告及其说明”)中载明的天津三公司 2018 年度至 2021 年度利润预测累计数与南方香江签署了《深圳香江控股股份有限公司与南方香江集团有限公司之盈利补偿协议》。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 166 号)的相关规定,现对天津三公司 2020 年度的实际盈利情况说明如下:

一、重大资产重组的基本情况

2017 年 12 月 14 日,本公司召开第八届董事会第十五次会议,审议通过了关于本次重大资产购买暨关联交易方案的相关议案。本公司与南方香江签署了《深圳香江控股股份有限公司与南方香江集团有限公司之股权购买协议》及《深圳香江控股股份有限公司与南方香江集团有限公司之盈利补偿协议》,拟向南方香江支付现金收购其持有的天津三公司各 65%股权。

2018 年 1 月 30 日,本公司召开 2018 年第一次临时股东大会,审议通过了本次重大资产购买具体交易方案及相关议案。

2018 年 2 月 11 日,本次交易中标的资产天津三公司各 65%股权过户及相关工商登记手续已经办理完成,天津市宝坻区市场和质量监督管理局出具了注册号分别为:120224000003701、120224000003697 和 120224000000927 的公司变更登记申请书,核准了天津三公司的股东变更。本次变更后,本公司分别持有天津三公司各 65%股权。

二、 实际盈利情况

天津三公司 2020 年度实际盈利情况如下：

	2020 年度 净利润(亏损)实际数(注 1) 人民币万元	累计年度 净利润(亏损) 人民币万元
天津森岛宝地置业投资有限公司	8,935.70	6,169.06
天津森岛鸿盈置业投资有限公司	11,341.52	25,742.14
天津市森岛置业投资有限公司	(1,764.26)	(8,955.96)

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(21)第 P02634 号、德师报(审)字(21)第 P02635 号、德师报(审)字(21)第 P02633 号审计报告审定的天津三公司 2020 年度扣除非经常性损益后的净利润(亏损)或合并净利润(亏损)。

注 2：依据本公司与南方香江于 2017 年 12 月 14 日签署并经本公司第八届董事会第十五次会议审议通过的《深圳香江控股股份有限公司与南方香江集团有限公司之盈利补偿协议》，天津森岛宝地置业投资有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司和天津市森岛置业投资有限公司 2018 年度至 2021 年度扣除非经常性损益后的累计净利润预测数分别为人民币 35,300 万元、人民币 44,100 万元和人民币 37,600 万元。因上述扣除非经常性损益后的累计净利润预测数为 2018 年度至 2021 年度累计数，故未与天津三公司 2020 年度扣除非经常性损益后的净利润(亏损)或合并净利润(亏损)单独进行比较。





营业执照

统一社会信用代码

9131000005587870XB

证照编号:00000002202011040017



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)

成立日期 2012年10月19日

类型 外商投资特殊普通合伙企业

合伙期限 2012年10月19日至 不约定期限

执行事务合伙人 付建超

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼

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】



登记机关



2020年11月04日

证书序号：0004082



会计师事务所 执业证书

名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：付建超

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



上海德勤华永会计师事务所
2020年专项报告

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》。

发证机关：



中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016年 4月 06日



如方(31000120083), 已通过广东省注册会计师协会2017年年检合格。通过日期: 04月 06日。



姓名: 冯芳
Full name: Feng Fang
性别: 女
Sex: Female
出生日期: 1989-03-19
Date of birth: 1989-03-19
工作单位: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙), 广州分所
Working unit: Deloitte Touche Tohmatsu Certified Public Accountants (Special General Partnership), Guangzhou Branch
身份证号码: 320104198903192821
Identity card No.: 320104198903192821



年
Ann

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



如方(31000120083), 已通过广东省注册会计师协会2017年年检合格。通过日期: 04月 06日。



年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate

广东省注册会计师协会
Auditors' Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2016年 04月 06日

310000120643

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日



姓名: 刘佑坤
 Full name: Liu Yekun
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1987-12-21
 Date of birth: 1987-12-21
 工作单位: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所
 Working unit: Deloitte Touche Tohmatsu Certified Public Accountants LLP Guangzhou Branch
 身份证号码: 440103198712213614
 Identity card No.: 440103198712213614

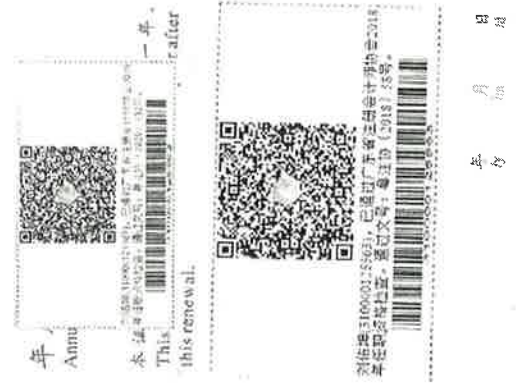


年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年 /y 月 /m 日 /d



年 /y 月 /m 日 /d

证书编号: 310000125563
 No. of Certificate: 310000125563
 批准注册协会: 广东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Guangdong Institute of CPAs
 发证日期: 2017 04 13
 Date of Issuance: 2017 04 13



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d