

深圳香江控股股份有限公司

关于天津市森岛置业投资有限公司、  
天津森岛鸿盈置业投资有限公司与天津森岛宝地置业投资有限公司  
2021 年度及业绩承诺期累计盈利情况说明的专项说明



## 关于天津市森岛置业投资有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司与天津森岛宝地置业投资有限公司 2021 年度及业绩承诺期累计盈利情况说明的专项说明

德师报(函)字(22)第 Q01141 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市森岛置业投资有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司以及天津森岛宝地置业投资有限公司(以下统称“天津三公司”)2021年12月31日的合并及母公司资产负债表、2021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2022年4月28日分别出具了德师报(审)字(22)第P03447号、德师报(审)字(22)第P03448号、德师报(审)字(22)第P03449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(2020年修订)》(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市森岛置业投资有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司与天津森岛宝地置业投资有限公司2021年度及业绩承诺期累计盈利情况说明》(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三公司2021年度财务报表及以前年度审计天津三公司2018年度至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2021年度及业绩承诺期累计盈利情况,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2021年度及业绩承诺期累计盈利情况之用,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



中国注册会计师



2022年4月28日

## 二、 实际盈利情况

天津三公司 2021 年度及业绩承诺期累计实际盈利情况如下：

	2021 年度 净利润(亏损)实际数(注 1) 人民币万元	未经调整的 业绩承诺期累计 净利润(亏损)(注 1) 人民币万元	调整项 (注 2) 人民币万元	经调整 承诺期累计 净利润(亏损) 人民币万元	业绩承诺期 净利润累计 预测数(注 3) 人民币万元	差额 人民币万元
森岛置业	(25,733.76)	(33,747.18)	20,628.96	(13,118.22)	37,600.00	(50,718.22)
森岛鸿盈	(1,838.10)	23,904.05	2,069.32	25,973.37	44,100.00	(18,126.63)
森岛宝地	2,604.76	8,773.82	5,169.55	13,943.37	35,300.00	(21,356.63)
合计	(24,967.10)	(1,069.31)	27,867.83	26,798.52	117,000.00	(90,201.48)

注 1： 2021 年度净利润(亏损)实际数系经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)以德师报(审)字(22)第 P03447 号、德师报(审)字(22)第 P03448 号、德师报(审)字(22)第 P03449 号审计报告审定的天津三公司 2021 年度扣除非经常性损益后的合并净利润(亏损)。

未经调整的业绩承诺期累计净利润(亏损)系经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审定的天津三公司 2018 年度至 2021 年度扣除非经常性损益后的合并净利润(亏损)合计数。

注 2： 调整项列示如下：

### 投资损失

森岛置业和森岛宝地分别持有对联营公司天津花千里房地产开发有限公司和天津市花样年碧云天房地产开发有限公司的股权投资，并采用权益法核算。由于对上述两家联营公司的股权投资系分别于 2021 年和 2020 年投资且资金来源来自于本公司而非森岛置业和森岛宝地，因此在计算森岛置业、森岛宝地业绩承诺期累计净利润(亏损)时扣除已确认的投资损失分别计人民币 20,610.01 万元和人民币 1,606.14 万元。



## 二、实际盈利情况(续)

注 2: 调整项列示如下: (续)

### 合同取得成本摊销

天津三公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号—收入》(以下简称“新收入准则”)。根据新收入准则规定,为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,确认为一项资产。于 2020 年 1 月 1 日,森岛置业、森岛鸿盈和森岛宝地对原计入损益的销售佣金按照新收入准则规定调整为其他流动资产,并按照与该房地产销售收入确认相同的基础进行摊销。本公司在计算森岛置业、森岛鸿盈和森岛宝地业绩承诺期累计净利润时将对应重复计入业绩承诺期累计净利润的合同取得成本摊销额予以扣除,调增业绩承诺期累计净利润金额分别为人民币 18.95 万元、人民币 2,069.32 万元和人民币 3,563.41 万元。

注 3: 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》,森岛置业、森岛鸿盈和森岛宝地业绩承诺期扣除非经常性损益后的累计净利润预测数分别为人民币 37,600 万元、人民币 44,100 万元和人民币 35,300 万元。因森岛置业、森岛鸿盈和森岛宝地业绩承诺期累计实现的净利润低于预测数,根据《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》,南方香江需向本公司支付补偿款合计人民币 203,689 万元。







# 营业执照

统一社会信用代码

913100005587870XB

证照编号: 0000002202201140023

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。



(副本)

只作本报告用途  
此件与原件相符

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



2022年01月14日

证书序号: 0004082

## 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》。

此件与原件相符  
只作本(报告)用途

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

发证机关:

