信永中和会计师事务所

ShineWing
Certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion, No.8, Chaoyangmen Beidajie, Dongcheng District, Beijing, 100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

清产核资专项审计报告

XYZH/2019SZA20348

深圳市天健地产集团有限公司：

我们接受委托，对深圳壹创国际设计股份有限公司（以下简称壹创公司或公司，包含子公司时简称壹创集团）截止 2018 年 7 月 31 日的清产核资情况进行审计。

编制和公允列报清产核资财务报表是壹创集团管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

我们的责任是对壹创集团清产核资情况进行专项审计，对其清产核资结果的真实性、合理性发表意见。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。在审计过程中，我们结合壹创集团的实际情况，实施了包括监盘实物资产、发函询证和检查支持各项资产、负债金额和披露的证据，评价各项资产、负债的整体反映等我们认为必要的审计程序。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

现将清产核资审计情况及结果报告如下：

一、公司基本情况

（一） 设立情况

壹创公司前身为深圳市宏骏建筑工程有限公司，系由自然人严定刚和严月宏共同出资组建，于 2008 年 11 月 4 日领取由深圳市工商行政管理局颁发的 440301103693956 号企业法人营业执照，注册资本为 10.00 万元，其中：严定刚、严月宏分别持有 90.00%、10.00%的股权。本次出资业经深圳衡大会计师事务所审验,并出具深衡大验字[2008]177 号验资报告。

2009 年 10 月 10 日经股东会决议，公司注册资本由 10.00 万元变更为 100.00 万元。新增

注册资本 90.00 万元由严定刚增资 86.00 万元，严月宏增资 4.00 万元。本次出资业经深圳源丰会计师事务所有限公司审验，并出具深源所验字 [2009]22 号验资报告。

2010 年 8 月 30 日经股东会决议，公司名称变更为深圳市壹环工程设计有限公司。

2011 年 1 月 5 日经股东会决议，公司注册资本由 100.00 万元变更为 300.00 万元。新增注册资本 200.00 万元由严定刚增资 199.00 万元，严月宏增资 1.00 万元。本次出资业经深圳源丰会计师事务所有限公司审验，并出具深源所验字[2011] 第 1 号验资报告。

2015 年 10 月 22 日经股东会决议，公司注册资本由 300.00 万元变更为 1,000.00 万元。新增注册资本 700.00 万元由严定刚增资 696.00 万元，严月宏增资 4.00 万元，并变更公司名称为深圳壹创国际设计有限公司。根据兴业银行转账回单，公司实际收到严定刚缴纳的出资款 196.00 万元、严月宏缴纳的出资款 4.00 万元。

2015 年 12 月 2 日经股东会决议，严定刚将其认缴的公司 400.00 万元出资额（对应出资比例为 40.00%）、100.00 万元出资额（对应出资比例为 10.00%）以 1 元的价格分别转让给前海添富(深圳)资产管理合伙企业(有限合伙)(以下简称前海添富)、黄斌。上述出资额对应的出资义务由前海添富和黄斌履行。根据兴业银行转账回单和平安银行业务回单，公司已收到前海添富和黄斌缴纳的投资款。

2015 年 12 月 25 日经股东会决议，严定刚将其持有公司 0.90%的股权转让给董旭梅，0.90%的股权转让给兰力，1.00%的股权转让给杨俊锋，1.00%的股权转让给赵雪，1.00%的股权转让给苏清波。

2016 年 2 月 1 日，经公司全体股东一致同意，公司以截至 2015 年 12 月 31 日经北京天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）(天圆全审字[2016]000012 号)审计的净资产 10,526,095.00 元为基础，按照 1：0.9500 的比例折股为 10,000,000.00 股，余额 526,095.00 元计入资本公积。各股东以其所持公司净资产出资，认购相应比例的股份，整体变更设立深圳壹创国际设计股份有限公司。北京天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）出具天圆全验字[2016]000007 号验资报告对股份公司设立的出资情况进行了验证。2016 年 2 月 19 日，公司在深圳市市场监督管理局核准登记，统一社会信用代码为 91440300682024797J，注册资本为 1,000.00 万元。

2017 年 8 月 28 日，根据 2017 年第七次临时股东大会决议和修改后章程规定，以每股人民币 3 元的价格定向发行人民币普通股 5,382,600.00 股（每股面值 1 元）增加注册资本人民币 5,382,600.00 元，由严定刚、前海添富、严若海于 2017 年 9 月 22 日前缴足。截至 2017 年 9 月 18 日止，公司已定向发行人民币普通股 5,382,600.00 股，应募集资金总额 16,147,800.00 元，扣除发行费用 235,849.06 元，募集资金净额为 15,911,950.94 元。其中计入实收资本 5,382,600.00 元，计入资本公积股本溢价 10,529,350.94 元。本次出资业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具天健验【2017】3-100 号验资报告。

上述历次注册资本验资及变更均办理工商变更登记手续，截止 2018 年 7 月 31 日，壹创公司股权结构如下：

序号	投资者名称	出资额	持股比例
1	严定刚	7,440,000.00	48.37%
2	前海添富(深圳)资产管理合伙企业(有限合伙)	5,882,600.00	38.24%
3	黄斌	1,000,000.00	6.50%
4	严若海	500,000.00	3.25%
5	严月宏	100,000.00	0.65%
6	赵雪	100,000.00	0.65%
7	苏清波	100,000.00	0.65%
8	董旭梅	90,000.00	0.59%
9	兰力	90,000.00	0.59%
10	杨俊锋	80,000.00	0.52%
	合计	**15,382,600.00**	**100.00%**

公司注册地址：深圳市南山区华侨城东部工业区东北 B-1 栋 202（二楼东侧）；法定代表人：严定刚。

（二） 公司经营范围

建筑工程、建筑装饰工程、建筑幕墙工程、轻型钢结构工程、建筑智能化、照明工程、消防工程、风景园林工程的设计、总承包以及项目管理和相关的技术与管理服务；项目投资；建筑装饰材料的购销（不含零售及专营、专控、专卖商品）。

（三） 股权投资企业概况

1、公司所属子公司企业概况

序号	子公司全称	报告中公司简称	子公司类型	注册地	注册资本（万元）	业务性质
1	深圳市坤禾投资管理有限公司*	坤禾投资	全资	深圳市南山区	100.00	建筑装饰工程、投资兴办实业
2	深圳壹创科技工程管理有限公司**	壹创科技	控股	深圳市南山区	100.00	建筑材料的研发、销售

备注：关于子公司的说明

*根据 2018 年 4 月 26 日《深圳壹创国际设计股份有限公司关联交易暨对外投资公告》：本次关联交易系偶发性关联交易，因公司生产经营活动的需要，以坤禾投资截至 2018 年 3 月 31 日未经审计的净资产 1,002,861.91 元为基础，公司以 100.00 万元收购关联股东严定刚、严月宏持有的坤禾投资 100.00%的股权。坤禾投资成立于 2012 年 6 月 8 日，法定代表人严月宏，本次收购构成同一控制下企业合并。截至审计基准日，坤禾投资净资产为 84.08 万元，2018 年

1-7 月净利润为-16.21 万元，主要为管理费用,公司尚未支付上述收购款项。

**根据 2018 年 6 月 25 日《深圳壹创国际设计股份有限公司对外投资设立控股子公司的公告》、《第一届董事会第十六次会议决议公告》及 2018 年 6 月 29 日《深圳壹创科技工程管理有限公司章程》约定：公司与李杰先生、张学军先生共同出资设立控股子公司壹创科技，注册资本为人民币 100.00 万元，其中公司认缴出资人民币 75.00 万元，占注册资本的 75.00%，李杰先生认缴出资人民币 15.00 万元,占注册资本的 15.00%,张学军先生认缴出资人民币 10.00 万元,占注册资本的 10.00%。壹创科技成立于 2018 年 7 月 3 日，根据章程约定：股东认缴出资额由股东根据实际经营需要决定出资计划，即未明确规定认缴出资的时间和金额，属于一项未来的出资承诺。截至审计基准日，壹创科技尚未经营，公司也尚未对该子公司支付投资款。

2、公司所属分公司企业概况

序号	分公司全称	报告中公司简称	负责人	注册时间	注册地
1	深圳壹创国际设计股份有限公司广州分公司	广州分公司	严定刚	2018-5-22	广州市南沙区
2	深圳壹创国际设计股份有限公司上海分公司	上海分公司	陈秀蓉	2017-2-3	上海浦东新区泥城镇
3	深圳壹创国际设计股份有限公司海南分公司	海南分公司	严定刚	2017-12-7	海口市美兰区
4	深圳壹创国际设计股份有限公司包头分公司	包头分公司	艾雨	2016-5-19	包头稀土高新区
5	深圳壹创国际设计股份有限公司西安分公司	西安分公司	董旭梅	2018-6-7	西安市碑林区

备注：上述分公司登记状态均为存续开业中，主营业务同其所属企业。

3、其他对外股权投资企业概况

序号	被投资公司全称	报告中公司简称	持股比例	注册地	注册资本（万元）	业务性质
1	深圳立信建筑科技有限公司*	立信建筑	30.00%	深圳市南山区	500.00	建筑材料技术研发、销售
2	上海臻知商业管理股份有限公司**	臻知商业	30.00%	上海市浦东新区	1,000.00	管理服务、商务服务
3	深圳市泓景文一医疗器械投资基金合伙企业（有限合伙）***	泓景文一	3.70%	深圳市南山区	5,400.00	股权投资、投资管理

备注：其他对外股权投资企业的说明

*根据 2016 年 5 月 11 日第一届董事会第二次会议决议，公司审议通过了《关于投资深圳立信建筑科技有限公司的议案》。根据前海股权交易中心（深圳）有限公司股权转让见证书：黄大松、马锋分别将其持有立信建筑 16.00%、14.00%的股权转让给公司。立信建筑成立于 2016 年 4 月 13 日，截至审计基准日，立信建筑净资产为 1.49 万元，2018 年 1-7 月净利润为-5.05 万元，主要为管理费用，公司已支付立信建筑投资款 30.00 万元。

**臻知商业成立于 2018 年 4 月 16 日，共 5 个股东发起人。根据臻知商业公司章程，明确约定壹创公司自营业执照签发之日起 10 年内以货币方式缴足认缴的 300.00 万元股份数。即明

确规定认缴出资的时间和金额，应确认一项金融负债及相应的资产。根据 2018 年 2 月 23 日总经理决议（此次投资事项没有达到董事会、股东大会审议标准）：同意对外投资臻知商业，投资金额为 300.00 万元人民币。截至审计基准日，臻知商业尚未经营，公司也尚未对该联营企业支付投资款。

***根据 2016 年 5 月 11 日第一届董事会第二次会议决议，公司审议通过了《关于投资深圳市泓景文一医疗器械投资基金合伙企业（有限 合伙）的议案》。泓景文一成立于 2016 年 1 月 18 日，共 21 个合伙人，存续期限自合伙协议签署完成之日起 4 年，其中投资期 3 年，退出期 1 年。根据 2016 年 9 月泓景文一合伙协议：公司作为有限合伙人，认缴额为 200.00 万元，以人民币货币形式出资，在 2016 年 12 月 31 日之前缴付。该投资款在可供出售金融资产科目按成本计量核算。截至审计基准日，泓景文一净资产为 5,293.00 万元，未分配利润为 -112.00 万元，2018 年 1-7 月净利润为-63.00 万元，主要为管理费用，公司已支付泓景文一投资款 200.00 万元。

二、审计目的

本次审计是基于深圳市天健地产集团有限公司拟参股深圳壹创国际设计股份有限公司为目的，按照企业会计准则及国有资产管理的要求，确定壹创集团截至2018年7月31日的净资产。

三、审计基准日

本次审计的基准日为2018年7月31日。

四、审计范围及审计限制情况

（一）审计范围

本次审计范围包括壹创集团截至2018年7月31日全部资产及相关负债，以壹创集团提供的资产负债表及其清查明细表为基础。具体清查单位包括壹创集团本部及其全资、控股子公司。纳入合并范围内的分、子公司情况：

公司简称	类型	持股比例	表决权比例	是否合并报表	注册资本（万元）	期末实际投资金额
坤禾投资	全资	100.00%	100.00%	是	100.00	0.00
壹创科技	控股	75.00%	75.00%	是	100.00	0.00
广州分公司	分公司			是		
上海分公司	分公司			是		
海南分公司	分公司			是		
包头分公司	分公司			是		
西安分公司	分公司			是		

注：截止审计基准日，壹创科技公司尚未收到投资款，无相关财务数据。

（二）审计受限情况

本次审计未受到限制，审计程序能较好地完成和执行。

五、审计实施情况

1、协助壹创集团准备净资产清产核资基础工作；

2、发函询证壹创集团的银行存款；

3、现场抽查壹创集团投资性房地产、固定资产并验证其产权，监盘库存现金；

4、按照企业会计准则、清产核资审计的要求进行审计，调整有关账项。

六、审计结果

（一）截至 2018 年 7 月 31 日的净资产审定情况

1、截至 2018 年 7 月 31 日壹创集团的净资产审定情况

货币单位：人民币元

项目	账面价值	调整值	清查值
资产总计	56,821,724.22	2,821,484.35	59,643,208.57
负债合计	20,557,768.93	4,569,039.12	25,126,808.05
所有者权益合计	36,263,955.29	-1,747,554.77	34,516,400.52
其中：归属于母公司的所有者权益	36,263,955.29	-1,747,554.77	34,516,400.52
少数股东权益			

2、截至 2018 年 7 月 31 日壹创公司的净资产审定情况

货币单位：人民币元

项目	账面价值	调整值	清查值
资产总计	57,026,452.60	2,812,910.06	59,839,362.66
负债合计	20,591,822.88	4,569,039.12	25,160,862.00
所有者权益合计	36,434,629.72	-1,756,129.06	34,678,500.66
其中：归属于母公司的所有者权益	36,434,629.72	-1,756,129.06	34,678,500.66
少数股东权益			

（二）截至 2018 年 7 月 31 日的资产、负债的审定情况

1、截至 2018 年 7 月 31 日壹创集团的资产、负债的审定情况

货币单位：人民币元

项目	注释	账面价值	调整值	清查值	索引号
资产总计		**56,821,724.22**	**2,821,484.35**	**59,643,208.57**	
其中：流动资产：		**46,960,544.91**	**2,058,627.32**	**49,019,172.23**	
其中：货币资金	注1	3,099,383.83	170,007.25	3,269,391.08	附件1-1
应收票据及应收账款	注2	41,263,697.66	729,076.57	41,992,774.23	附件1-2
预付款项	注3	48,061.13	1,420,486.82	1,468,547.95	附件1-3
其他应收款	注4	2,348,170.05	-71,140.78	2,277,029.27	附件1-4
其他流动资产	注5	201,232.24	-189,802.54	11,429.70	附件1-5
非流动资产：		**9,861,179.31**	**762,857.03**	**10,624,036.34**	
其中： 可供出售金融资产		2,000,000.00		2,000,000.00	附件1-6
长期股权投资	注6	3,109,478.20	65,357.90	3,174,836.10	附件1-7
投资性房地产	注7	798,994.80	-798,994.80		附件1-8
固定资产	注8	1,909,243.74	1,479,875.51	3,389,119.25	附件1-9
无形资产		356,536.50		356,536.50	附件1-10
长期待摊费用		1,064,408.21		1,064,408.21	附件1-11
递延所得税资产	注9	622,517.86	16,618.42	639,136.28	附件1-12
负债合计：		**20,557,768.93**	**4,569,039.12**	**25,126,808.05**	
其中：流动负债：		**20,557,768.93**	**4,569,039.12**	**25,126,808.05**	
其中：短期借款		1,500,000.00		1,500,000.00	附件1-13
应付票据及应付账款	注10	608,270.30	873,314.82	1,481,585.12	附件1-14
预收款项	注11	378,601.00	5,668,584.48	6,047,185.48	附件1-15
应付职工薪酬	注12	6,909,412.65	-731,238.85	6,178,173.80	附件1-16
应交税费	注13	1,686,338.36	-1,094,719.12	591,619.24	附件1-17
其他应付款	注14	7,986,068.74	76,241.89	8,062,310.63	附件1-18
其他流动负债	注15	1,489,077.88	-223,144.10	1,265,933.78	附件1-19
非流动负债：					
所有者权益合计		**36,263,955.29**	**-1,747,554.77**	**34,516,400.52**	附件1-20
其中：股本		15,382,600.00		15,382,600.00	
资本公积		11,067,825.32		11,067,825.32	
盈余公积		842,883.58		842,883.58	
未分配利润		8,970,646.39	-1,747,554.77	7,223,091.62	
少数股东权益					

壹创集团调整事项说明：

注1：货币资金：

货币资金调增170,007.25元，主要系将兴业银行股份有限公司深圳中心区支行的保证金存款从其他应收款重分类调整至其他货币资金，调增货币资金170,000,00元。

注2：应收票据及应收账款：

应收账款调增729,076.57元，主要系：（1）新华医院（委托方系深圳市新建市属医院筹备办公室）方案设计阶段已经完成，方案设计阶段履约绩效已确认并已收回，根据合同规定应确认收入，同时调增应收账款592,729.50元、营业收入559,178.77元；调整科目错账，应确认应付账款-中国中元国际工程有限公司360,000.00元，壹创公司错误冲减了应收账款，故调增应收账款及应付账款360,000.00元；（2）中山远洋茂名爱群148亩项目（委托方系茂名市世和实业发展有限公司）于2018年6月11日通过茂名市城乡规划局审批，应确认该部分收入，调增应收账款473,923.94元、营业收入447,098.06元；（3）合同签订阶段预收的首期款项不符合收入确认条件，调减应收账款699,636.00元；（5）根据公司坏账政策补提坏账准备，调减应收账款21,940.87元。

注3：预付账款：

预付账款调增1,420,486.82元，主要系：（1）冲回不符合收入确认条件（仅收到合同签订阶段首期款项）但确认的分包合同成本（含以前年度的成本）1,263,330.11元，从而调增预付账款1,301,230.00元（其中深圳十二城建筑设计有限公司恒大将军湖项目600,360.00元、深圳熙源建筑设计有限公司惠州大亚湾泰丰天顺项目395,870.00元、儋州创原建筑设计有限公司305,000.00元）；（2）冲回深圳信筑建筑设计有限公司清溪奋达科技智慧产业园项目尚未到施工图阶段但确认施工图的分包成本，调增预付账款115,326.00元。

注4：其他应收款：

其他应收款调减71,140.78元，主要系：（1）将兴业银行股份有限公司深圳中心区支行的保证金存款从其他应收款重分类调整至其他货币资金，调减其他应收款170,000,00元；（2）重分类调整，调增其他应收款76,241.89元；（3）根据公司坏账准备计提政策冲减坏账准备，调增其他应收款22,617.33元。

注5：其他流动资产：

其他流动资产调减189,802.54元，主要系对已认证未及时清理的待认证进项税额从其他流动资产重分类调整至应交税费—应交增值税（进项税额），调减其他流动资产189,802.54元。

注6：长期股权投资：

长期股权投资调增65,357.90元，主要系按照权益法对深圳立信建筑科技有限公司进行损益调整 65,357.90 元（公司账面确认2018年1-7月份投资损失80,502.82元，调增65,357.90

元后公司确认投资损失15,144.92元）。

注7：投资性房地产：

投资性房地产调减798,994.80元，主要系公司持有的该部分房产属于债权抵债所得，公司近期也没有打算进行出租或者用于增值的意图，不符合投资性房地产的准则规定，故重分类调整至固定资产，调减投资性房地产798,994.80元。

注8：固定资产：

固定资产调增1,479,875.51元，主要系:(1)将不符合投资性房地产定义的账面投资性房地产调整至固定资产798,994.80元；（2）2018年公司将购入的办公设备及电子设备直接计入费用，按照固定资产会计准则，将其调整为固定资产并按照使用年限进行摊销，调增办公类固定资产287,565.94元、电子设备类固定资产393,314.77元。

注9：递延所得税资产：

递延所得税资产调增16,618.42元，主要系根据坏账准备产生的可抵扣暂时性差异计提递延所得税资产所致。

注10：应付票据及应付账款：

应付账款调增873,314.82元，主要系：（1）调整科目错账，应确认应付账款-中国中元国际工程有限公司360,000.00元，壹创公司错误冲减了应收账款，故调增应收账款及应付账款360,000.00元；（2）深圳市壹格锐设计咨询有限公司—大连金玛健康科技城新建GMP厂房设计项目已完工且符合合同确认条件，调增应付账款321,740.00元；（3）深圳旗开德胜工程设计有限公司—中海锦城ATMALL项目收入确认8个月服务费，补提2个月成本服务费，调增应付账款55,040.00元；（4）深圳前海方圆工程设计有限公司—新能晨光雅庭项目设计项目施工图审查合格并出具合格证书，应全额确认成本，调增应付账款132,604.00元。

注11：预收款项：

预收款项调增5,668,584.48元，主要系：（1）业务承接阶段公司与委托方签订设计合同之后，一般会收取合同首期款，该款项属于预收款性质，不应确认收入，调增预收账款5,644,584.48元。

注12：应付职工薪酬：

应付职工薪酬调减731,238.85元，主要系冲回公司截至2018年7月31日无计提依据且无需发放的年初奖金731,238.85元。

注13：应交税费：

应交税费调减1,094,719.12元，主要系：（1）根据所得税测算调减企业所得税871,893.76元；（2）对已认证未及时清理的待认证进项税额189,802.54元从其他流动资产调整至应交税费—应交增值税（进项税额）；（3）对已开具发票未及时清理的待转销项税额200,176.55元从其他流动负债调整至应交税费—应交增值税（销项税额）；（4）以及冲减收入及成本的相应增值税的影响。

注14：其他应付款

其他应付款调增76,241.89元，主要系重分类调整调增其他应付款76,241.89元。

注15：其他流动负债：

其他流动负债调减223,144.10元，主要系：（1）对已开具发票未及时清理的待转销项税额进行调整，调减其他流动负债200,176.55元；（2）冲回业务承接阶段不符合确认条件的收入，调减其他流动负债（待转销项税额）22,967.55元。

2、截至 2018 年 7 月 31 日壹创公司的资产、负债的审定情况

货币单位：人民币元

项目	注释	账面价值	调整值	清查值	索引号
资产总计		**57,026,452.60**	**2,812,910.06**	**59,839,362.66**	
其中：流动资产：		**46,162,411.37**	**2,058,627.32**	**48,221,038.69**	
其中：货币资金		2,952,896.14	170,007.25	3,122,903.39	
应收票据及应收账款		41,263,697.66	729,076.57	41,992,774.23	
预付款项		48,061.13	1,420,486.82	1,468,547.95	
其他应收款		1,696,524.20	-71,140.78	1,625,383.42	
其他流动资产		201,232.24	-189,802.54	11,429.70	
非流动资产：		**10,864,041.23**	**754,282.74**	**11,618,323.97**	
其中： 可供出售金融资产		2,000,000.00		2,000,000.00	
长期股权投资		4,112,340.12	65,357.90	4,177,698.02	
投资性房地产		798,994.80	-798,994.80		
固定资产		1,909,243.74	1,479,875.51	3,389,119.25	
无形资产		356,536.50		356,536.50	
长期待摊费用		1,064,408.21		1,064,408.21	
递延所得税资产		622,517.86	8,044.13	630,561.99	
负债合计		**20,591,822.88**	**4,569,039.12**	**25,160,862.00**	
其中：流动负债：					

项目	注释	账面价值	调整值	清查值	索引号
其中：短期借款		1,500,000.00		1,500,000.00	
应付票据及应付账款		608,270.30	873,314.82	1,481,585.12	
预收款项		378,601.00	5,668,584.48	6,047,185.48	
应付职工薪酬		6,909,412.65	-731,238.85	6,178,173.80	
应交税费		1,686,338.36	-1,094,719.12	591,619.24	
其他应付款		8,020,122.69	76,241.89	8,096,364.58	
其他流动负债		1,489,077.88	-223,144.10	1,265,933.78	
非流动负债：					
所有者权益合计		**36,434,629.72**	**-1,756,129.06**	**34,678,500.66**	
其中：股本		15,382,600.00		15,382,600.00	
资本公积		11,070,687.24		11,070,687.24	
盈余公积		842,883.58		842,883.58	
未分配利润		9,138,458.90	-1,756,129.06	7,382,329.84	
少数股东权益					

备注：壹创公司主要调整事项说明详见壹创集团调整事项说明。

（三）2018 年 1-7 月利润表的审定情况

1、2018 年 1-7 月份壹创集团利润表的审定情况

货币单位：人民币元

项目	注释	账面价值	调整值	清查值
营业收入	注 1	51,141,127.24	-3,270,934.28	47,870,192.96
营业成本	注 2	30,389,650.42	-811,910.75	29,577,739.67
税金及附加	注 3	276,322.05	16,140.85	292,462.90
销售费用		937,189.40	-2,350.42	934,838.98
管理费用	注 4	5,744,400.44	-368,378.78	5,376,021.66
研发费用		5,392,037.10		5,392,037.10
财务费用		196,771.00	-7.25	196,763.75
资产减值损失		1,186,369.65	-676.46	1,185,693.19
其他收益				
投资收益	注 5	101,665.66	65,357.90	167,023.56
营业利润		**7,120,052.84**	**-2,038,393.57**	**5,081,659.27**
营业外收入		259,615.94		259,615.94
营业外支出				
利润总额		**7,379,668.78**	**-2,038,393.57**	**5,341,275.21**
所得税费用	注 6	1,421,309.40	-888,512.18	532,797.22

项目	注释	账面价值	调整值	清查值
净利润		5,958,359.38	-1,149,881.39	4,808,477.99

壹创集团调整事项说明：

注 1：营业收入：

营业收入调减3,270,934.28元，主要系：（1）业务承接阶段公司与委托方签订设计合同之后，一般会收取合同首期款，该款项属于预收款性质，不应确认收入，冲回当期收入4,277,211.11元，冲回年初未分配利润1,707,902.52元；（2）根据已完成的合同工作要求和确认能收到的款项确认新华医院和中山远洋茂名爱群148亩项目收入1,006,276.83元。

注 2：营业成本：

营业成本调减811,910.75元，主要系：（1）业务承接阶段公司与委托方签订设计合同之后，一般会收取合同首期款，该款项属于预收款性质，不应确认收入及相应成本，冲回当期成本884,339.82元；（2）2018年公司将购入的办公设备及电子设备直接计入费用，按照固定资产会计准则，将其调整为固定资产并按照使用年限进行摊销，冲回成本310,151.51元；（3）根据外包设计方已完成的工作要求和确认能支付的款项结转成本494,547.57元。

注 3：税金及附加：

税金及附加调增 16,140.85 元，主要系补提当期印花税、房产税等税金及附加。

注 4：管理费用：

管理费用调减 368,378.78 元，主要系 2018 年公司将购入的办公设备及电子设备直接计入费用，按照固定资产会计准则，将其调整为固定资产并按照使用年限进行摊销，冲回管理费用 368,378.78 元。

注 5：投资收益：

投资收益调增65,357.90元，主要系按照权益法对深圳立信建筑科技有限公司进行损益调整 65,357.90 元。

注 6：所得税费用：

所得税费用调减 888,512.18 元，主要系冲回多计提的当期所得税费用 871,893.76 元并调减递延所得税费用 16,618.42 元。

2、2018 年 1-7 月份壹创公司利润表的审定情况

货币单位：人民币元

项目	注释	账面价值	调整值	清查值
营业收入		51,141,127.24	-3,270,934.28	47,870,192.96
营业成本		30,389,650.42	-811,910.75	29,577,739.67
税金及附加		276,322.05	16,140.85	292,462.90
销售费用		937,189.40	-2,350.42	934,838.98
管理费用		5,607,850.44	-368,378.78	5,239,471.66
研发费用		5,392,037.10		5,392,037.10
财务费用		196,950.87	-7.25	196,943.62
资产减值损失		1,152,072.50	-676.46	1,151,396.04
其他收益				
投资收益		101,665.66	65,357.90	167,023.56
营业利润		**7,290,720.12**	**-2,038,393.57**	**5,252,326.55**
营业外收入		259,615.94		259,615.94
营业外支出				
利润总额		**7,550,336.06**	**-2,038,393.57**	**5,511,942.49**
所得税费用		1,421,309.40	-879,937.89	541,371.51
净利润		**6,129,026.66**	**-1,158,455.68**	**4,970,570.98**

备注：壹创公司主要调整事项说明详见壹创集团调整事项说明。

为了更全面的了解壹创集团资产、负债的情况及有关清查调整事项，请一并阅读后附的附件。

七、重大事项说明

(一) 关于壹创集团重大事项的说明

1. 未签订租赁协议且未支付租金事项

华侨城东部工业区东北 B-4 栋 7 楼作为公司餐厅使用，属违建建筑，公司已支出装修工程款 95.65 万元，且目前正在使用。公司未与物业签订相关租赁协议，也未支付相应租金，无法获取该加建部分房屋的产权保障，可能随时面临被拆除的风险，导致该项装修工程款发生损失。

2. 职工薪酬无法分摊至各项目

公司所从事的建筑工程设计业务属于专业技术服务业的范畴，目前账上按照实际发生薪酬计入成本费用，未在项目之间按进度标准进行分摊，无法确定各个具体项目的毛利，不利于经营管理及预算各个项目的利润率。

3. “以房抵扣设计款项”事项

2015 年 10 月，公司与大连盈盛房地产开发有限公司（以下简称“大连盈盛公司”）签署了《大连市东港区 104 地块项目建设工程施工图设计》（简称“原合同”）的工程设计合同，公司在 2015 年 12 月底已完成了设计工作的相关审查，由于大连盈盛公司将单体方整体调整，需重新设计施工图。2016 年 11 月，双方进行协商，就施工图重新设计事宜签订了《大连市东港区 I04 地块项目建设工程施工图设计补充协议》。由于在签订原合同时，公司已按相关要求，项目全部图纸达到施工深度，已完成全部的设计工作，原合同工程设计费均价为 11.7 元/平方米，经双方协商，公司同意按 7.5 折折扣支付先前的施工图设计费用，即按均价 9.0 元/平方米，为 229.761 万元。鉴于合同已支付 59.74 万元，合同设计费用剩余 170.021 万元，最终双方确认原合同设计费 170.00 万元整。公司同意以房屋抵付设计费，购置大连盈盛公司位于大连西海岸项目的 2 套房产，总价为 843,747.00 元，剩余设计费 856,253.00 元以货币方式支付。2017 年 6 月，公司与大连盈盛房地产开发有限公司签订了位于大连西海岸项目的 2 套房产的《房屋买卖合同》，总价为 843,747.00 元。

4. 研发费用加计扣除事项

根据全国科技型中小企业信息库查询结果显示：公司于 2018 年 4 月 26 日已入库登记机关深圳市科技创新委员会，有效期至 2019 年 3 月 31 日。以及根据财税【2018】99 号文，科技型中小企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，在 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，再按照实际发生额的 75%在税前加计扣除。公司按照上述归集口径，企业所得税前加计扣除研发费用为 4,044,027.83 元。

5. 及时获取委托方盖章的文件交付清单

对 2018 年 1-7 月已确认 18,709,728.89 元营业收入的项目（通过签字确认交付清单），未及时催回交付委托方应盖章的文件交付清单。公司应及时督促委托方就公司文件交付清单盖章归档，不能因设计项目系政府投资项目而不获取相应的法律保障。

6. 股份抵押事项

公司股东严定刚质押 7,440,000 股，占公司总股本 48.37%。在本次质押的股份中，6,330,000 股为有限售条件股份，1,110,000 股为无限售条件股份。质押期限为 2018 年 7 月 25 日起至 2019 年 7 月 24 日止。质押股份用于生产经营，质押权人为江苏银行股份有限公司深圳分行，质押权人与质押股东不存在关联关系。质押股份已在中国结算办理质押登记。为满足公司的用款需求，公司向江苏银行股份有限公司深圳分行申请融资 500 万元，期限为 1 年，实际控制人严定刚为公司提供股权质押担保，不存在公司的其他资产抵押或质押的情况。

(二) 其他需要说明的事项

1. “增值税未及时缴纳”对公司的涉税风险

根据《增值税暂行条例》明确规定了增值税纳税义务的发生时间。纳税义务发生时间，是纳税人发生应税行为应当承担纳税义务的起始时间。公司目前账面有待转销销项税余额1,265,933.79 元，系已确认销售收入但未及时缴纳增值税及其相关税费，存在因未及时缴纳增值税而产生的税务风险。具体项目清单详见附件 3-1-19。

2. 已签订未设计合同中止或终止风险

由于项目设计周期通常在一年以上，客户在分阶段设计过程中可能会变更开发计划，划分地块进行分期开发或延期开发，甚至可能因为市场情况变化或自身资金原因中止或终止项目开发。因此，公司存在已签订未设计合同中止或终止的风险。截止 2018 年 7 月 31 日，公司在手已签订未设计合同余额 80,748,414.52 元，仅预收合同首期款 6,344,220.52 元，预计部分存在中止或终止的风险，具体项目清单详见附件 4。

3. 应收账款存在进一步减值风险

截至 2018 年 7 月 31 日止，公司应收票据及应收账款原值为 45,751,154.94 元，相应计提坏账准备金额为 3,731,704.92 元。因项目周期延长导致应收账款账龄在一年以上但根据公司坏账政策未达到全额计提坏账准备条件的余额可能存在进一步减值的风险，具体项目清单详见附件 5。

4. 分公司租金未入账的潜在债务风险

包头分公司、上海分公司及西安分公司账面没有租金预提或支付记录，也未签订相关的租赁协议，属借用场地，存在潜在负债风险。

八、或有事项

截至审计基准日，壹创集团无需要披露的重大或有事项。

九、专项报告使用范围

本清产核资专项审计报告仅供深圳市天健地产集团有限公司拟参股深圳壹创国际设计股份有限公司决策参考之用，非法律、行政法规规定，报告的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国　北京　　二〇一九年三月三十一日