

关于对深圳赛格股份有限公司
年报问询函的专项核查说明

大华核字[2018]003440 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

DaHua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

关于对深圳赛格股份有限公司 年报问询函的专项核查说明

| | 目录 | 页次 |
|----|-------------------------------|-----|
| 一、 | 关于对深圳赛格股份有限公司 年报问询函的专项核查说明 | 1-3 |



关于对深圳赛格股份有限公司 年报问询函的专项核查说明

大华核字[2018]003440 号

深圳证券交易所：

本所收到深圳赛格股份有限公司（以下简称“公司”或“赛格股份公司”）转来的《关于对深圳赛格股份有限公司年报的问询函》（公司部年报问询函（2018）第 223 号，以下简称“问询函”）已奉悉。我们对贵所在问询函中提出的需我们回复的事项进行了审慎核查，现对有关事项回复如下：

问询函问题 5：年报显示，开发成本及开发产品的账面余额分别为 68,954.58 万元和 285,708.79 万元，未计提跌价准备。请公司补充披露开发成本及开发产品的减值测试过程、测试结果，说明未计提跌价准备的原因及合理性。请年审会计师发表核查意见。

回复：

（1）截止 2017 年 12 月 31 日，公司开发成本及开发产品的具体情况如下：

单位：万元人民币

| 类别 | 项目名称 | 竣工时间(或预计竣工时间) | 截止 2017 年 12 月 31 日账面余额 | 截止 2017 年 12 月 31 日项目进展情况 |
|------|-------------|---------------|-------------------------|---------------------------|
| 开发成本 | ①西安赛格假日广场 | 2019 年 12 月 | 67,267.88 | 前期设计阶段 |
| 开发成本 | ②惠州赛格假日广场二期 | --- | 1,686.70 | 前期设计阶段 |
| 开发产品 | ③南通赛格时代广场 | 2016 年 6 月 | 74,955.99 | 工程已完工，尚未完成竣工决算。 |
| 开发产品 | ④赛格 ECO 一期 | 2011 年 | 36,947.26 | 部分已签订销售合同 |
| 开发产品 | ⑤赛格 ECO 二期 | 2017 年 12 月 | 136,870.38 | 已陆续交房 |
| 开发产品 | ⑥东方威尼斯一期 | 2007 年 8 月 | 1,122.22 | 大部分已销售 |
| 开发产品 | ⑦东方威尼斯二期 | 2012 年 2 月 | 4,803.30 | 大部分已销售 |
| 开发产品 | ⑧惠州赛格假日广场一期 | 2015 年 8 月 | 31,009.64 | 对外销售中 |
| 合计 | | | 354,663.37 | |

（2）开发成本及开发产品减值测试情况

每期末，公司针对开发成本及开发产品执行减值测试，按开发成本及开发产品的成本与可变现净值孰低提取或调整跌价准备；开发产品为已建成、待出售的物业，在正常经营过程中，以该物业的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；开

发成本为尚未建成、以出售为目的的物业，在正常经营过程中，以预计建成的物业的估计售价减去至开发完成时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

截止 2017 年 12 月 31 日，开发成本及开发产品的减值测试情况如下：

单位：万元人民币

| 类别 | 项目名称 | 截止 2017 年 12 月 31 日账面余额 | 预计继续开发发生的成本 | 预计销售费用 | 预计税费 | 预计合计总成本 | 减：自持面积成本 | 预计销售成本合计 | 可售物业面积 | 预计单位面积售价 | 预计总售价 | 是否减值 |
|------|-------------|-------------------------|-------------|----------|------------|------------|-----------|------------|------------|----------|------------|------|
| 开发产品 | ①南通赛格时代广场 | 74,955.99 | -- | 415.00 | 11,668.83 | 87,039.82 | 23,977.84 | 63,061.98 | 67,421.55 | 1.43 | 96,231.95 | 否 |
| 开发产品 | ②赛格 ECO 一期 | 36,947.26 | -- | -- | 116,026.00 | 152,973.26 | -- | 152,973.26 | 113,287.99 | 1.98 | 224,477.02 | 否 |
| 开发产品 | ③赛格 ECO 二期 | 136,870.38 | -- | 3,090.48 | 22,590.10 | 162,550.96 | -- | 162,550.96 | 76,164.59 | 2.69 | 205,177.59 | 否 |
| 开发产品 | ④东方威尼斯一期 | 1,122.22 | -- | 39.86 | 727.46 | 1,889.54 | -- | 1,889.54 | 2,629.93 | 1.12 | 2,953.24 | 否 |
| 开发产品 | ⑤东方威尼斯二期 | 4,803.30 | -- | 70.17 | 1,770.83 | 6,644.30 | -- | 6,644.30 | 15,710.71 | 0.63 | 9,828.68 | 否 |
| 开发产品 | ⑥惠州赛格假日广场一期 | 31,009.64 | -- | 1,139.07 | 8,502.40 | 40,651.11 | -- | 40,651.11 | 42,715.07 | 1.33 | 56,953.43 | 否 |

开发产品 ①南通赛格时代广场：按照南通赛格时代广场项目所使用 C13001 项目地块挂牌出让特别规定，该地块用于电子专业大卖场建设，其中 31,712.08 平方米由南通赛格时代广场发展有限公司自持，该部分面积成本为 23,977.84 万元。对可售物业面积 67,421.55 平方米进行减值测试，南通赛格时代广场项目未存在减值迹象。

开发成本中西安赛格假日广场项目、惠州赛格假日广场二期项目截止 2017 年 12 月 31 日尚处于前期设计阶段，结合当地房地产市场情况，未存在减值迹象。

核查程序：

- (1) 对开发成本及开发产品成本核算的内部控制的设计及运行有效性进行了解及测试；
- (2) 执行存货盘点程序；



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 91110108590676050Q

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

执行事务合伙人 梁春

成立日期 2012年02月09日

合伙期限 2012年02月09日至 长期

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; 无(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



此件仅用于税务报告专用, 复印无效。



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2017 年 10 月 19 日

证书序号: 0000093

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:

二〇一七年 十月 七日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 梁春

主任会计师:

经营场所: 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010148

批准执业文号: 京财会许可[2011]0101号

批准执业日期: 2011年11月03日

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。



证书序号: 000191

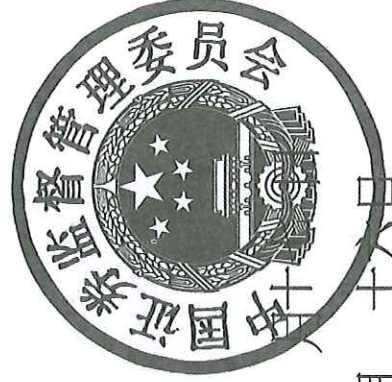
会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会监督管理委员会审查，批准
大华会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。



首席合伙人

梁春
此件仅用于业务报告专用，复印无效。



证书号: 01

发证时间: 二〇〇八年九月十六日

证书有效期至: