

关于深圳市赛格地产投资股份有限公司  
资产重组过渡期合并损益情况的  
专项审计报告



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）  
JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

**深圳市赛格地产投资股份有限公司**  
**并购重组过渡期合并损益的**  
**专项审计报告**  
**【2016年4月1日—2017年1月31日】**

目 录	页 码
一、 审计报告	1-2
二、 财务报表及附注	
1. 过渡期合并损益表	3
2. 过渡期合并损益表附注	4-19
三、 审计机构资料	
1. 中天运会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件	
2. 中天运会计师事务所（特殊普通合伙）执业许可证复印件	
3. 中天运会计师事务所（特殊普通合伙）证券、期货相关业务许可证复印件	



# 关于深圳市赛格地产投资股份有限公司 资产重组过渡期合并损益情况的 专项审计报告

中天运[2017]普字第 90031 号

深圳市赛格地产投资股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对深圳市赛格地产投资股份有限公司（以下简称赛格地产公司）过渡期的合并净损益进行专项审计。根据《发行股份及支付现金购买资产协议》和《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》深圳赛格股份有限公司以发行股份及支付现金的方式购买深圳市赛格集团有限公司持有的赛格地产公司 79.02% 股权的约定，过渡期是评估基准日（2016 年 3 月 31 日）至交割日的期间，以交割日最近的一个月末为审计基准日（2017 年 1 月 31 日）。本着对赛格地产公司在过渡期内的合并净损益进行专项审计的目的，我们审计了后附的赛格地产公司过渡期合并损益，包括 2016 年 4 月 1 日至 2017 年 1 月 31 日的过渡期合并损益表及过渡期合并损益表附注。

## 一、管理层对过渡期损益表的责任

编制和公允列报过渡期合并损益表是赛格地产公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照财务报表附注二所述及企业会计准则的规定编制过渡期合并损益表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使过渡期合并损益表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对过渡期合并损益表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对过渡期合并损益表是否不存在重大错报获取合理保证。



审计工作涉及实施审计程序，以获取有关过渡期合并损益表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的过渡期损益表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与过渡期合并损益表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价过渡期合并损益表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，赛格地产公司过渡期合并损益表在所有重大方面已经按照后附的过渡期合并损益表附注二所述的规定编制，公允反映了赛格地产公司合并 2016 年 4 月 1 日至 2017 年 1 月 31 日的经营成果。本报告为赛格地产公司在过渡期内的合并净损益进行的专项审计，并非对赛格地产公司的财务报表整体发表审计意见。

本报告仅供深圳赛格股份有限公司发行股份以购买赛格地产公司股权之目的，明确赛格地产公司过渡期间合并损益情况之用，不得用作任何其他目的。



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

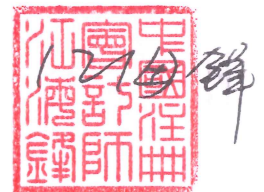
中国注册会计师：



中国·北京

二〇一七年四月二十八日

中国注册会计师：



# 过渡期合并损益报表

编制单位：深圳市赛格地产投资股份有限公司

2016年4月1日-2017年1月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2016年4-12月	2017年1月	2016年4月-2017年1月
一、营业收入	1	342,208,164.93	37,274,858.23	379,483,023.16
减：营业成本	1	231,075,820.27	22,413,884.19	253,489,704.46
税金及附加	2	12,199,519.73	572,184.16	12,771,703.89
销售费用	3	21,056,159.32	3,146,552.21	24,202,711.53
管理费用	4	48,293,190.44	5,081,252.92	53,374,443.36
财务费用	5	3,714,424.17	678,155.07	4,392,579.24
资产减值损失	6	1,064,452.42	300,000.00	1,364,452.42
加：公允价值变动收益		-	-	-
投资收益	7	4,551,362.08	-213,501.32	4,337,860.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-	-
二、营业利润		29,355,960.66	4,869,328.36	34,225,289.03
加：营业外收入	8	46,100,936.14	39,903.23	46,140,839.37
减：营业外支出	9	2,273,283.63	9,879.99	2,283,163.62
其中：非流动资产处置损失		53,724.57	9,879.99	63,604.56
三、利润总额		73,183,613.18	4,899,351.60	78,082,964.78
减：所得税费用	10	20,999,298.55	2,232,321.57	23,231,620.12
四、净利润		52,184,314.62	2,667,030.04	54,851,344.66
五、其他综合收益		-	-	-
六、综合收益总额		52,184,314.62	2,667,030.04	54,851,344.66

法定代表人：

  
平明

主管会计工作负责人：

  
刘昕

会计机构负责人：

  
李向东

# 深圳市赛格地产投资股份有限公司 过渡期合并损益情况的 专项审计报告

2016年4月1日—2017年1月31日

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

## 一、基本情况

### 1、公司注册地、组织形式和总部地址

深圳市赛格地产投资股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)前身为深圳市赛格工程实业股份有限公司(以下简称“赛格工程”)。赛格工程成立于1986年12月5日,取得深圳市市场监督管理局颁发的440301102774963号企业法人营业执照。2013年1月16日公司名称由深圳市赛格工程实业股份有限公司变更为深圳市赛格地产投资股份有限公司。母公司为深圳赛格股份有限公司(以下简称“赛格股份”),最终实际控制人为深圳市国有资产监督管理委员会。截至2017年1月31日止,公司注册资本为10,250万元,注册地址:深圳市福田区华强北路群星广场A38楼。

### 2、经营范围

在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营,承包各种电子系统工程,提供中外电子与机电设备配套服务,生产经销电子系统工程需要的各种材料、电子设备和有关的机电产品;经营物业管理、购销建筑材料、装饰材料;经营深府办函[1994]192号文规定的自用物品及设备的进口业务;装修工程;国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);兴办实业(具体项目另行申报)、经济信息咨询(不含限制项目);房地产经纪;专业市场的开办、经营及管理;电子、通讯数码产品及配件的购销。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。

### 3、公司业务性质和主要经营活动

本公司属商务服务行业,主要产品或服务为房地产开发;经营与管理电子专业市场、租赁业务和其他第三产业。

### 4、合并损益表范围

本公司合并损益表范围以控制为基础确定。属于合并范围内的子公司和控股公司基本情

况如下:

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式	备注
				直接	间接			
惠州市群星房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发、租赁	88.00	-	88.00	投资设立	
深圳市赛格物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	100.00	-	100.00	投资设立	
深圳市赛格新城建设发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发	52.05	-	52.05	非同一控制下企业合并	
北京赛格置业发展有限公司*注	北京	北京	房地产开发	50.00	-	50.00	投资设立	
西安赛格康鸿置业有限公司	西安	深圳	房地产开发	55.00	-	55.00	非同一控制下企业合并	
深圳市弘格文化发展有限公司	深圳	深圳	活动策划	100.00	-	100.00	投资设立	尚未实际经营
深圳市依迪酒店有限公司	深圳	深圳	酒店服务	90.00	-	90.00	投资设立	已吊销
深圳视通电子有限公司	深圳	深圳	-	75.00	-	75.00	投资设立	已吊销
海南依迪实业开发公司	海口	海口	房地产开发	100.00	-	100.00	投资设立	已吊销

注：北京赛格置业发展有限公司目前的股本结构为本公司持股 50%，本公司为第一大股东，公司董事会半数董事、董事长、总经理、财务负责人及经营团队均由本公司派出，因此本公司对北京赛格置业发展有限公司达到控制。

## 二、过渡期合并损益表的编制基础

过渡期合并损益表是根据中国证券监督管理委员会发布的《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定来编制。

根据深圳赛格股份有限公司（以下简称“赛格股份”）和深圳市赛格集团有限公司（以下简称“赛格集团”）于 2016 年 8 月 3 日签署了《发行股份及支付现金购买资产协议》和 2016

年 10 月 31 日双方签署的《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》（以下简称“《资产购买协议》”），约定赛格股份以发行股份及支付现金的方式购买赛格集团持有的本公司 79.02% 股权。

本过渡期合并损益表系为根据购买资产协议，以交割日最近的一个月末为审计基准日，对本公司（标的资产）在过渡期内（评估基准日后 2016 年 4 月 1 日至交割日 2017 年 1 月 31 日）的合并净损益进行专项审计的目的而编制，以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及相关规定，并基于本附注三所述与深圳赛格股份有限公司一致的会计政策和会计估计而编制，与本公司原法定财务报表采用的会计政策和会计估计不尽相同。

### 三、主要会计政策、会计估计和前期差错

#### 1. 过渡期合并损益表的编制原则

本公司过渡期合并损益表以持续经营假设为基础，自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 41 项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

#### 2. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的过渡期合并损益表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司合并 2016 年 4-12 月、2017 年 1 月的经营成果等相关信息。

#### 3. 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 5. 金融工具

##### （1）金融工具的分类、确认和计量

金融工具划分为金融资产、金融负债和权益工具。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本

公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）以及其他金融负债。

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量则分类进行处理：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；财务担保合同及以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量。

本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

## **(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法**

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。

本公司金融资产转移的计量：金融资产满足终止确认条件，应进行金融资产转移的计量，即将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额

部分，计入当期损益。

### **(3) 金融负债终止确认条件**

本公司金融负债终止确认条件：金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

### **(4) 金融资产和金融负债的公允价值确认方法**

本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法：如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。

估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，优先最大程度使用市场参数，减少使用与本公司及其子公司特定相关的参数。

### **(5) 金融资产减值**

本公司在资产负债日对除以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，以根据测试结果计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

持有至到期投资、贷款和应收款项发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

本公司各类可供出售金融资产减值的认定标准包括下列各项：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

③债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

⑦权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌
成本的计算方法	取得时按支付对价(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为投资成本
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间

#### (6) 金融资产重分类

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

1) 没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；

- 2) 管理层没有意图持有至到期;
- 3) 受法律、行政法规的限制或其他原因, 难以将该金融资产持有至到期;
- 4) 其他表明本公司没有能力持有至到期。

重大的尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产需经董事会审批后决定。

## 6. 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的, 本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失, 将其归入相应组合计提坏账准备。

### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据	应收款项账面余额前五名
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

确定组合的依据	款项性质及风险特征的确定原则
组合1、账龄分析组合	单项金额重大但不用单项计提坏账准备的款项及单项金额不重大的应收款项
组合2、特定对象组合	根据款项性质, 不计提坏账准备, 包括押金、备用金、关联方往来等
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合1、账龄分析组合	账龄分析法
组合2、特定对象组合	不计提坏账准备

### 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备情况如下:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	-	-
1 至 2 年	5.00	5.00
2 至 3 年	10.00	10.00
3 年以上	20.00	20.00

### (3) 单项金额虽不重大但按风险特征组合后该组合风险较大应单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项
坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

## 7. 投资性房地产

### (1) 投资性房地产的种类和计量模式

本公司投资性房地产的种类：出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式。

### (2) 采用成本模式核算政策

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。

资产负债表日，本公司对投资性房地产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
房屋建筑物	20-40	5%	2.38%-4.75%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

## 8. 固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

### (2) 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净

残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20	5%	4.75%
办公设备	5	5%	19%
运输工具	5	5%	19%

### （3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

### （4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

## 9. 收入

### （1）销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

## **(2) 提供劳务**

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司根据实际成本占预计总成本的比例确定完工进度，在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

## **(3) 让渡资产使用权**

本公司在让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

## **10. 递延所得税资产和递延所得税负债**

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

(1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(2) 递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

(3) 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能

转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

## 11. 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

### (1) 主要会计政策变更说明

2014年，财政部新制定了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》；修订印发了《企业会计准则第30号——财务报表列报》、《企业会计准则第9号——职工薪酬》、《企业会计准则第33号——合并财务报表》、《企业会计准则第2号——长期股权投资》。上述7项会计准则均自2014年7月1日起施行；修订印发了《企业会计准则第37号——金融工具列报》，企业应当在2014年年度及以后期间的财务报告中按照本准则要求对金融工具进行列报；修改并重新公布了《企业会计准则——基本准则》，自发布之日起施行。

本公司自2014年7月1日起执行上述新制定或修订后的企业会计准则，本公司除需要对应付职工薪酬进行重新表述外，无其他需要追溯调整的事项。

### (2) 主要会计估计变更说明

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

## 12. 前期会计差错更正

本公司在报告期内无前期会计差错更正。

## 13. 需说明的其他主要会计政策、会计估计和过渡期合并损益表的编制方法

本公司在报告期内无前期会计差错更正。

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	17%、6%、5%、3%
营业税	应税营业收入	5%
城市建设维护税	实际缴纳的增值税额、营业税额	7%
教育费附加	实际缴纳的增值税额、营业税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的增值税额、营业税额	2%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	从价按 1.2%，从租按 12%	房产的计税余值（租金）

根据财政部、国家税务总局于2016年3月23日公布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），本公司及各子公司的房地产开发业务及房屋租赁业务自2016年5月1日起，由原缴纳营业税改为缴纳增值税，本公司自2016年5月1日起为增

增值税一般纳税人，其中房地产开发业务适用 11%的增值税率、房屋租赁业务适用 5%的增值税税率。

根据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。

(一) 税收优惠及批文

无

五、过渡期合并损益表项目注释

1. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项目	2016年4月-12月	2017年1月	合计
主营业务收入	319,332,961.17	35,058,829.99	354,391,791.16
其他业务收入	22,875,203.76	2,216,028.24	25,091,232.00
合计	342,208,164.93	37,274,858.23	379,483,023.16

(2) 营业成本

项目	2016年4月-12月	2017年1月	合计
主营业务成本	209,917,417.72	20,069,923.83	229,987,341.55
其他业务成本	21,158,402.55	2,343,960.36	23,502,362.91
合计	231,075,820.27	22,413,884.19	253,489,704.46

2. 税金及附加

项目	2016年4月-12月	2017年1月	合计
营业税	14,361.69	362,938.03	377,299.72
城市建设税	1,027,802.87	122,060.23	1,149,863.10
教育费附加	732,979.72	87,185.90	820,165.62
土地增值税	10,424,375.45	-	10,424,375.45
合计	12,199,519.73	572,184.16	12,771,703.89

3. 销售费用

项目	2016年4月-12月	2017年1月	合计
佣金及奖金	7,124,812.07	1,935,764.41	9,060,576.48
广告推广费	10,736,335.00	631,555.58	11,367,890.58
其他	3,195,012.25	579,232.22	3,774,244.47
合计	21,056,159.32	3,146,552.21	24,202,711.53

#### 4. 管理费用

项目	2016年4月-12月	2017年1月	合计
职工薪酬	25,633,793.07	355,9149.84	29,192,942.91
折旧费	686,057.83	96,960.26	783,018.09
差旅费	724,391.21	19,804.60	744,195.81
车辆交通	1,648,091.87	140,590.87	1,788,682.74
业务招待费	1,902,201.15	206,828.21	2,109,029.36
中介机构费用	596,580.94	-	596,580.94
开办费	1,940,646.81	208,762.54	2,149,409.35
办公费	1,381,700.32	13,935.47	1,395,635.79
税金	2,313,425.37	80,000.00	2,393,425.37
诉讼费	599,564.00	15,882.86	615,446.86
租赁费	4,691,856.54	-	4,691,856.54
其他	6,174,881.33	739,338.27	6,914,219.60
合计	48,293,190.44	5,081,252.92	53,374,443.36

#### 5. 财务费用

项目	2016年4月-12月	2017年1月	合计
利息支出	6,678,718.95	698,210.42	7,376,929.37
减：利息收入	3,245,050.34	46,473.23	3,291,523.57
手续费支出	280,755.56	26,417.88	307,173.44
合计	3,714,424.17	678,155.07	4,392,579.24

#### 6. 资产减值损失

项目	2016年4月-12月	2017年1月	合计
坏账损失	1,064,452.42	300,000.00	1,364,452.42
合计	1,064,452.42	300,000.00	1,364,452.42

#### 7. 投资收益

项目	2016年4月-12月	2017年1月	合计
权益法核算的长期股权投资收益	2,508,278.05	-213,501.32	2,294,776.73
银行理财利息收入	2,043,084.03	-	2,043,084.03
合计	4,551,362.08	-213,501.32	4,337,860.76

#### 8. 营业外收入

项目	2016年4月-12月	2017年1月	合计
违约金收入	73,115.30	34,610.75	107,726.05
奖励收入	808,511.29	-	808,511.29
转让房产收入	44,447,694.66	-	44,447,694.66
其他	771,614.89	5,292.48	776,907.37
合计	46,100,936.14	39,903.23	46,140,839.37

## 9. 营业外支出

项目	2016年4月-12月	2017年1月	合计
处置固定资产损失	53,724.57	9,879.99	63,604.56
对外捐赠支出	677,902.57	-	677,902.57
赔偿金、违约金及罚款支出	1,309,156.49	-	1,309,156.49
诉讼费	232,500.00	-	232,500.00
合计	2,273,283.63	9,879.99	2,283,163.62

## 10. 所得税费用

项目	2016年4月-12月	2017年1月	合计
按税法及相关规定计算的当期所得税	26,131,034.31	3,121,288.76	29,252,323.09
递延所得税	-5,131,735.76	-888,967.21	-6,020,702.97
合计	20,999,298.55	2,232,321.57	23,231,620.12

## 六、关联方及关联交易

### (1) 本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
深圳赛格股份有限公司	母公司	国有	深圳市福田区华强北路群星广场A座31楼	王立	综合	78,479.9010万元

母公司名称	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
深圳赛格股份有限公司	79.02	79.02	深圳市国有资产监督管理委员会	27925377-6

### (2) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
深圳赛格电子商务有限公司	最终共同受赛格集团控制	2017年1月24日深圳赛格股份有限公司所持51%全部转给王云玲。

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
深圳赛格高技术投资股份有限公司	最终共同受赛格集团控制	-
深圳市赛格康乐企业发展有限公司	共同受赛格股份控制	-
深圳市赛格创业汇有限公司	共同受赛格股份控制	-
深圳市赛格集团有限公司商业运营分公司	最终共同受赛格集团控制	-
深圳市赛格小额贷款有限公司	最终共同受赛格集团控制	-
深圳市赛格地产投资股份有限公司文化分公司	共同受赛格股份控制	-
深圳市赛格物业发展有限公司	共同受赛格股份控制	-
东莞市凯盈企业管理有限公司	下属子公司之股东	持有西安赛格康鸿 45%股份

### (3) 关联方交易

#### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### 采购商品/接受劳务情况表

项目名称	关联方	2016年4月-2017年1月
购买房屋	深圳市赛格集团有限公司	1,948,700.00
房屋承租	深圳市赛格集团有限公司	1,585,000.00
接受物业管理服务	深圳市赛格物业发展有限公司	339,853.70
接受物业管理服务	惠州市赛格物业服务有限公司	79,393.50
项目拆迁费	东莞市凯盈企业管理有限公司	5,000,000.00

##### 出售商品/提供劳务情况表

项目名称	关联方	2016年4月-2017年1月
出租房屋	深圳市赛格电子商务有限公司	696,710.00
出售房屋	深圳市赛格集团有限公司	60,512,809.91
提供物业管理服务	深圳市赛格集团有限公司商业运营分公司	67,283.00
提供物业管理服务	深圳市赛格创业汇有限公司	102,044.00
提供物业管理服务	深圳市赛格电子商务有限公司	31,843.00

### 七、承诺事项

截止至 2017 年 1 月 31 日，本公司无需要披露的承诺事项。

### 八、其他重要事项

截止至 2017 年 1 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

### 九、过渡期合并损益表的批准

本过渡期合并损益表业经本公司董事会于 2017 年 4 月 28 日决议批准。

深圳市赛格地产投资股份有限公司  
二〇一七年四月二十八日



法定代表人:

签名:

日期:

2017.4.28

主管会计工作负责人:

签名:

日期:

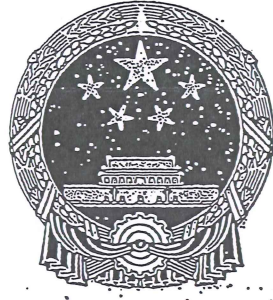
2017.4.28

会计机构负责人:

签名:

日期:

2017.4.28



# 营 业 执 照

(11-1)

(副 本)

统一社会信用代码 91110102089661664J

名 称 中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

类 型 特殊普通合伙企业

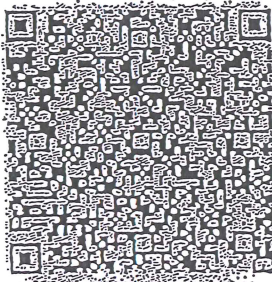
主要经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼11门701-704

执行事务合伙人 祝卫

成 立 日 期 2013年12月13日

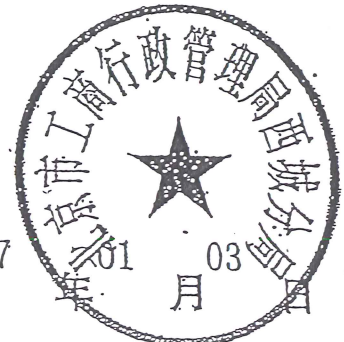
合 伙 期 限 2013年12月13日至 长期

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、资产评估；法律、法规规定的其他业务。（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。）



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。

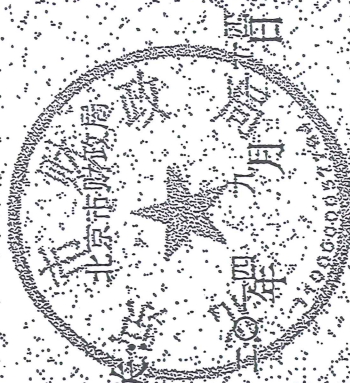
2017

01 03 月 日

证书序号: NO. 019580

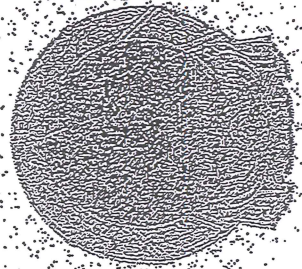
### 说明

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, 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



## 会计师事务所 执业证书

名称: 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 祝卫

办公场所: 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1101-704

组织形式: 特殊普通合伙

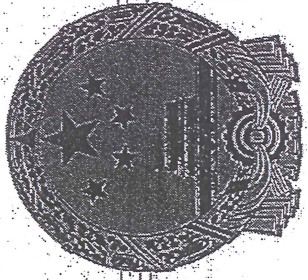
会计师事务所编号: 110000704

注册资本(出资额): 1000万元

批准设立文号: 京财会许可(2013)0079号

批准设立日期: 2013-12-02



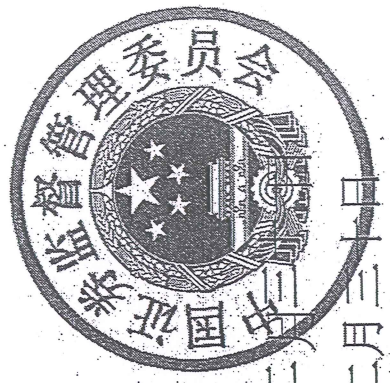
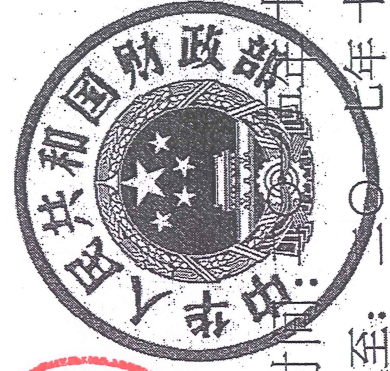


证书序号: 000437

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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

首席合伙人：祝捷



证书号：27

发证时间：二〇一七年十二月三十日

证书有效期至：