



西安赛格康鸿置业有限公司
清产核资

专项审计报告

中天运（深圳）[2020]核字第 00002 号

委托单位：深圳市赛格地产投资股份有限公司

被审单位：西安赛格康鸿置业有限公司

审计单位：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

目 录

<u>项 目</u>	<u>页 次</u>
一、 审计报告	
1、清产核资的工作范围.....	1
2、清产核资过程及实施情况.....	1
3、清产核资单位重要会计政策.....	2
4、税项.....	18
5、或有事项.....	19
6、其他事项.....	19
7、清产核资结果汇总.....	20
8、清产核资专项审计情况.....	20
9、报告适用范围说明.....	23
二、 资产清查附表	
1、资产负债净资产清查表（2020年）.....	25-26
2、各科目清查表（2020年）.....	27-49

清产核资专项审计报告

中天运（深圳）[2020]核字第 00002 号

西安赛格康鸿置业有限公司：

我们接受委托，审计了西安赛格康鸿置业有限公司（以下简称“西安赛格”或“公司”）截至 2020 年 3 月 31 日的清产核资情况。建立健全内部控制制度，保护资产的安全和完整，保证会计资料和清产核资资料的真实、合法、准确和完整是公司管理当局的责任，我们的责任是在公司资产清查的基础上，对公司资产清查结果进行专项财务审计，并对公司核查出的各项资产负债的真实性、合理性发表意见。

在审计过程中，我们本着独立、客观、公正和科学的原则，实施了包括在抽查的基础上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，核查了以 2020 年 3 月 31 日为基准日的企业清产核资报表。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。现将清查核实情况及结果报告如下：

一、清产核资的工作范围

按照公司会计报表统计口径列示，本次清产核资的范围为公司的整体资产，截至 2020 年 3 月 31 日，资产账面总额为 509,059,638.52 元，负债账面总额为 539,702,876.83 元，所有者权益账面总额为-30,643,238.31 元（含实收资本 10,000,000.00 元、未分配利润-40,643,238.31 元）。

清产核资单位基本情况：

西安赛格经西安市工商行政管理局高新分局批准，于 2008 年 05 月 15 日正式成立，领取了 441900000284931 号企业法人营业执照。

截至 2020 年 3 月 31 日，公司注册资本为人民币 10,000,000 元，实收资本为人民币 10,000,000 元。

组织形式：其他有限责任公司

注册地址：西安市高新区唐兴路 6 号唐兴数码 201 室

主要经营：一般经营项目：房地产开发、房屋租赁、物业管理、企业管理咨询。

公司母公司为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”），赛格地产公司的最终控制方为深圳市国有资产监督管理委员会。

二、清产核资过程及实施情况

1、清产核资基准日：2020年3月31日

2、工作起止日期：2020年4月8日至2020年5月10日；

3、具体实施情况：

① 对公司清产核资基准日的会计报表进行审计，以核对公司清产核资基准日账面数的准确性；

② 访谈：与本次清产核资相关的内部各层级、各职能人员进行访谈，以了解清产核资的范围以及资产清单的产生过程、企业对各项资产的管理程序；

③ 审阅：审阅与清产核资相关的各项文件，以确认对资产的权属认定是否合理；

④ 核对：将实物资产与公司的账表以及与其他相关资料的核对，以确定其价值在清产核资基准日的准确性；

⑤ 函证：对银行存款进行函证，并对各种应收、其他应收等往来款项进行询证，以确定其是否存在；

⑥ 实地勘察、盘点、抽查：对各种实物资产及现金，如房屋建筑物、机器设备、运输工具等固定资产及存货等进行实地勘察、实地盘点（包括抽盘、监盘），以确定其是否账实相符及其实物资产状况，验证其产权，为价值重估提供依据；

⑦ 分析性程序：如趋势分析、结构分析、比率分析等，对各种渠道取得资料进行分析，以发现是否存在异常及重大遗漏。

⑧ 我们在执行审计程序过程中结合实际情况认为必要的其他方法。

三、清产核资单位重要会计政策

（一）遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司2020年3月31日的财务状况。

（二）会计期间

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。

（三）记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

（四）现金及现金等价物的确定标准

公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

（五）营业周期

公司营业周期为 12 个月，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

（六）金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司的金融工具包括货币资金、除长期股权投资（参见本附注（十四）长期股权投资）以外的股权投资、应收款项、应付款项、借款等。

1、金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，在资产负债表内确认。

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于不具有重大融资成分的应收账款，本公司按照根据本附注（二十四）收入的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

2、金融资产的分类和后续计量

（1）金融资产的分类

本公司在初始确认时，根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的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资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

1) 本公司将同时符合下列条件金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

2) 本公司将同时符合下列条件的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资

产为目标;

该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资,本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出,且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外,本公司将其余所有的金融资产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。

在初始确认时,如果能够消除或显著减少会计错配,本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

3) 管理金融资产业务模式的评价依据

管理金融资产业务模式,是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。

业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础,确定管理金融资产业务模式。

4) 合同现金流量特征的评估

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估,以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中,本金是指金融资产在初始确认时的公允价值;利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外,本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估,以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(2) 金融资产的后续计量

本公司对各类金融资产的后续计量为:

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后,对于该类金融资产以公允价值进行后续计量,产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益,除非该金融资产属于套期关系的一部分。

2) 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后,对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量

且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

①以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资其公允价值与实际利率下账面价值形成的其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

3、金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债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、财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)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。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失(包括利息费用)计入当期损益

(2) 财务担保合同负债

财务担保合同指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则(参见本附注金融资产减值)所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

(3) 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，采用实际利率法以摊余成本计量。

4、金融资产及金融负债的指定

本公司为了消除或显著减少会计错配，将金融资产或金融负债指定为以公允价值计

量且其变动计入当期损益金融资产或金融负债。

5、金融资产及金融负债的列报抵消

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

6、金融资产和金融负债的终止确认

(1) 满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

该金融资产已转移，本公司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，且未保留对该金融资产的控制。

(2) 金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

被转移金融资产在终止确认日的账面价值；

因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

(3) 金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

7、金融工具减值

(1) 本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；

非以公允价值计量且其变动计入当期损益的财务担保合同。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债券投资或权益工具投资、指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资、以及衍生金融资产。

(2) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

（3）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（4）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（5）预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

（6）各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

基于应收票据的承兑人信用风险作为共同风险特征，将其划分为不同组合，并确定预期信用损失会计估计政策：

组合	项目	预期信用损失的方法
组合一	银行承兑汇票组合	管理层评价该所持有的银行承兑汇票不存在重大的信用风险，不会因银行违约而产生重大损失，因此无需计提坏账准备。
组合二	商业承兑汇票组合	按照预期信用损失计提坏账准备，与应收账款的组合划分相同

②应收账款

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合	项目	预期信用损失的方法
组合一	应收合并范围内关联方公司款项	考虑合并范围内公司的实际履约能力、历史回款情况，未曾发生坏账损失，管理层评价该类款项具有较低的信用风险，因此无需计提坏账准备。
组合二	应收其他客户款项	以应收款项的账龄为基础评估预期信用损失

③其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合	项目	预期信用损失的方法
组合一	应收合并范围内关联方公司款项	考虑合并范围内公司的实际履约能力、历史回款情况，未曾发生坏账损失，管理层评价该类款项具有较低的信用风险，因此无需计提坏账准备。
组合二	应收其他客户款项	以应收款项的账龄为基础评估预期信用损失

④应收款项—信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收账款预期信用损失率 (%)	其他应收款预期信用损失率 (%)
1年以内(含1年,下同)	0.00	0.00
1-2年	5.00	5.00
2-3年	10.00	10.00



账龄	应收账款预期信用损失率 (%)	其他应收款预期信用损失率 (%)
3年以上	20.00	20.00

8、金融资产的核销

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。金融资产的核销通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

9、金融负债和权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具定义及相关条件，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。在同时满足下列条件的情况下，本公司将发行的金融工具分类为权益工具：

①该金融工具应当不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具。如为非衍生工具，该金融工具应当不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

本公司将符合金融负债定义，但同时具备规定特征的可回售工具，或仅在清算时才有义务向另一方按比例交付其净资产的金融工具划分为权益工具。

除上述之外的金融工具或其组成部分，分类为金融负债。

(七) 存货

(1) 存货的分类

存货主要包括原材料、工程施工、库存商品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按先进先出法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、

估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(八) 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
电子及其他设备	5	5	20-33.33

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注(十二)“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（九）在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注（十二）“长期资产减值”。

（十）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十一）无形资产

（1）无形资产

无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 研究与开发支出

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注（十二）“长期资产减值”。

(十二) 长期资产减值

对于固定资产、使用寿命有限的无形资产等非流动非金融资产，公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(十三) 职工薪酬

公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、非货币性福利等。公司在职工为公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当

期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

（十四）预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（十五）股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本

或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，公司将其作为授予权益工具的取消处理。

(3) 涉及公司与公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及公司与公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其一中一在公司内，另一在公司外的，在公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

①结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

②接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

（十六）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。

本公司提供的劳务取得的收入满足上述条件，在确认当期劳务收入时，一般须取得客户的验收资料。

（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。

（十七）重要会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更

（1）财务报表列报

2019年9月27日，财政部发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式

的通知》(财会[2019]6号)。本公司根据相关要求,对已执行新金融准则尚未执行新收入准则的企业应按如下规定编制财务报表:

资产负债表中将“应收票据及应收账款”重新划分为“应收票据”和“应收账款”,并增加“应收款项融资”;将“应付票据及应付账款”重新划分为“应付票据”和“应付账款”;将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目。

利润表中新增“信用减值损失”项目。

(2) 执行新金融工具准则

本公司自2019年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》和《企业会计准则第37号—金融工具列报》(以下简称“新金融工具准则”)。公司执行新金融工具准则变更后的会计政策详见“附注(六)”。

准则规定在准则实施日,企业应当按照规定对金融工具进行分类和计量,涉及前期比较财务报表数据与本准则要求不一致的,本公司未调整可比期间信息。

本次会计政策变更对当期和会计政策变更前公司的资产总额、负债总额、净资产及净利润均无实质性影响。

2、会计估计变更

本期无会计估计变更。

(十八) 重大会计判断和估计

公司在运用会计政策过程中,由于经营活动内在的不确定性,公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验,并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而,这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与公司管理层当前的估计存在差异,进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核,会计估计的变更仅影响变更当期的,其影响数在变更当期予以确认;既影响变更当期又影响未来期间的,其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日,公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下:

(1) 收入确认——建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时,公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注(十六)“收入”所述方法进行确认的,在执行

各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

(2) 坏账准备计提

公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

(3) 存货跌价准备

公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(4) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(5) 所得税

公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

四、税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按17%、16%、11%、10%、9%、6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。



税种	具体税率情况
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

五、法律诉讼事项

2015年10月19日公司与重庆育华影业有限公司（现更名为重庆嘉裕环球影业有限公司，以下简称“嘉裕影业公司”）签订场地租赁合同，合同暂定公司于2017年12月31日交付租赁场地，前5年的保底租金约30万/月，嘉裕影业公司已支付100万元保证金，2016年11月公司建设项目已基本停工，无法交付场地；根据合同约定视为公司违约，嘉裕影业公司有权要求返还租赁保证金，并要求公司按照当月租金金额的6倍支付违约金，2019年3月7日嘉裕影业公司对公司提出诉讼，要求公司支付保证金并赔付利息154,375.00元及违约金200万元，该诉讼已于2019年6月开庭审理，双方尚未就赔偿金额达成一致意见。2019年12月26日，根据法院判决结果，公司应退还重庆嘉裕影业公司保证金100万元，同时公司支付嘉裕影业公司赔偿款45万和法律诉讼费21,658.00元。截止至审计报告日，公司与嘉裕影业公司的租赁合同纠纷案件处于二审上诉过程中，其结果仍具有不确定性。

六、其他事项

1、2014年3月5日赛格地产公司、广东凯盈企业管理有限公司（现更名为凯盈控股集团有限公司，以下简称“凯盈公司”）签定《股权转让协议》，协议约定凯盈公司向赛格地产公司转让西安赛格55%的股权，转让总价款为人民币550万元整，该股权转让事项于2014年1月14日收深圳市赛格集团有限公司（以下简称“赛格集团公司”）立项批复，2014年2月25日深圳市国资委（深国资委函[2014]81号）批复同意该股权转让项目，2014年3月4日经赛格地产公司董事会和赛格集团公司股东大会决议通过。

2、2014年3月5日，赛格地产公司与西安赛格及凯盈公司签订《股权转让补充协议》，协议约定赛格地产公司向西安赛格提供借款3.3亿元（人民币），借款利息按中国人民银行同期贷款利率进行计算。《股权转让补充协议》同时约定凯盈公司以其拥有的西安赛格45%的股权为西安赛格和赛格地产公司间的借款做担保，担保期限到土地证办理完成并办好抵押手续时终止。

3、2014年7月西安康鸿新材料科技股份有限公司（以下简称“康鸿新材料公司”）与凯盈公司签订康鸿产业园搬迁《协议书》，康鸿新材料公司及康鸿产业园内全部租户

2014年10月15日前迁出康鸿产业园，凯盈公司须在申请人搬迁腾空满三十日之前向康鸿新材料公司支付2000万元人民币，以补偿因提前要求康鸿新材料公司及租户搬迁而产生的搬迁及停工损失，由于凯盈公司未能履行协议约定，康鸿新材料公司于2019年7月向西安中级人民法院提起法律诉讼，并于2018年11月23日向西安市雁塔区人民法院申请诉前财产保全，请求依法冻结凯盈公司持有的西安赛格45%的股权，西安雁塔区人民法院于2018年11月23日作出(2018)陕0113财保569-1号民事裁定书，裁定冻结凯盈公司持有的西安赛格45%的股权，根据2019年12月31日陕西省高级人民法院(2019)陕民终1069号民事判决书终审判决结果，维持一审原判，冻结期限自2018年12月13日至2022年12月10日。

4、由于开发资金未落实和更改规划的原因，项目迟迟未能正常开发建设。2019年3月18日西安赛格收到西安市国土资源局《督促加快办理审批手续并动工开发的通知》，要求西安赛格尽快动工开发。2019年4月西安赛格收到西安市规划局高新分局《建设用地规划变更通知书》，该变更通知书有效期为一年，因未能在有效期内完成相应的土地变更手续，西安赛格于2020年4月21日收到西安市高新区行政审批服务局《告知书》，被告知原规划条件变更通知已过期，西安赛格需在申报材料符合相关规定后重新按要求申报。现项目土地开发延期，尚在报建过程中。根据相关法律法规，西安赛格如仍不能开工建设项目，可能面临因土地闲置而被处罚的政策风险。

5、截止至审计报告日，由于公司与嘉裕影业公司法律诉讼，致使公司工商银行西安高新支行3700024609200499151账户资金被冻结，涉及金额713,764.74元。

6、截止本次清产核资基准日2020年3月31日，西安赛格应付赛格地产公司488,447,498.09元。

七、清产核资结果汇总

(一) 截至2020年3月31日公司清产核资结果汇总

项目	账面数	调整数	审定数
资产总额	509,059,638.52	-2,915.09	509,056,723.43
负债总额	539,702,876.83	-241,305.98	539,461,570.85
所有者权益总额	-30,643,238.31	238,390.89	-30,404,847.42

八、清产核资专项审计情况

(一) 截止2020年3月31日清产核资情况

截止本次清产核资基准日2020年3月31日，西安赛格申报的清查核资金额与经审



定后的清产核资金额明细对比如下：

项目	账面数	调整数	审定数	增值率%
	A	B	C	D=B/A
货币资金	20,127,867.52	-2,291.18	20,125,576.34	-0.01
应收票据				
应收账款	532,136.00		532,136.00	
预付账款	207,854.95		207,854.95	
其他应收款	62,391.32	-623.91	61,767.41	-1.00
存货	484,567,941.59		484,567,941.59	
其他流动资产	3,534,002.55		3,534,002.55	
流动资产合计	509,032,193.93	-2,915.09	509,029,278.84	
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	27,444.59		27,444.59	
固定资产清理				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计	27,444.59		27,444.59	
资产总计	509,059,638.52	-2,915.09	509,056,723.43	
短期借款				
应付票据				
应付账款				
预收账款				
应付职工薪酬	266,197.36	-96,033.98	170,163.38	-36.08
应交税费	90,458.23		90,458.23	
其他应付款	538,346,221.24	854,728.00	539,200,949.24	0.16
一年内到期非流动负债				
流动负债合计	538,702,876.83	758,694.02	539,461,570.85	0.14
预计负债	1,000,000.00	-1,000,000.00		-100.00
非流动负债合计	1,000,000.00	-1,000,000.00		-100.00
负债总计	539,702,876.83	-241,305.98	539,461,570.85	-0.04
实收资本	10,000,000.00		10,000,000.00	
资本公积				
盈余公积				
未分配利润	-40,643,238.31	238,390.89	-40,404,847.42	-0.59
净资产	-30,643,238.31	238,390.89	-30,404,847.42	-0.78

各明细项目调整事项说明如下：

1、银行存款

审计调整说明：

(1) 补交 3 月当月住房公积金, 调减银行存款 2,832.00 元;

(2) 补计利息收入, 调增银行存款 540.82 元。

详见银行存款清查表。

2、其他应收款

审计调整说明:

(1) 滚调根据其他应收款账龄组合, 补提坏账准备 623.91 元, 调减其他应收款 623.91 元。

详见其他应收款清查表。

3、应付职工薪酬

审计调整说明:

(1) 滚调补计提 2019 年员工采暖补贴, 调增职工福利费 9,520.00 元;

(2) 滚调补计提 2019 年 12 月员工生日补贴, 调增职工福利费 500.00 元;

(3) 滚调应付职工薪酬奖金余额, 调减职工工资 152,639.57 元;

(4) 滚调补计提解除职工劳动关系补偿, 调增辞退福利 54,800.00 元;

(5) 滚调应付职工薪酬福利费余额, 调减职工福利费 8,346.96 元;

(6) 滚调应付职工薪酬社保费用余额, 调增社保费 132.55 元。

详见应付职工薪酬清查表。

4、其他应付款

审计调整说明:

(1) 滚调根据判决书调整, 调增对嘉裕影业公司应付款 471,658.00 元;

(2) 滚调补计提陕西秦煤实业集团运销有限责任公司借款利息, 调增对陕西秦煤实业集团运销有限责任公司应付款 166,750.00 元。

(3) 补计提陕西秦煤实业集团运销有限责任公司 2020 年 1 至 3 月份借款利息, 调增对陕西秦煤实业集团运销有限责任公司应付款 217,500.00 元。

(4) 补交 3 月当月住房公积金, 调增其他应付款 1,180.00 元;

详见其他应付款清查表。

5、预计负债

审计调整说明:

(1) 滚调与嘉裕影业公司纠纷已经判决, 调减预计负债 1,000,000 元。



详见预计负债清查表。

6、净资产

项目	账面数	调整数	审定数
实收资本	10,000,000.00		10,000,000.00
资本公积			
盈余公积			
未分配利润	-40,643,238.31	238,390.89	-40,404,847.42
合计	-30,643,238.31	238,390.89	-30,404,847.42

审计调整说明：

- (1) 滚调其他应收款，相应调减年初未分配利润 623.91 元；
- (2) 滚调应付职工薪酬，相应调增年初未分配利润 96,033.98 元；
- (3) 滚调其他应付款，相应调减年初未分配利润 638,408.00 元，同时调减本期利润 217,500.00 元；
- (4) 滚调预计负债，相应调增年初未分配利润 1,000,000 元；
- (5) 补交 3 月当月住房公积金，调减本期利润 1,652.00 元；
- (6) 补计利息收入，调增本期利润 540.82 元。

详见未分配利润清查表。

九、报告适用范围说明

以上清产核资专项财务审计报告仅供深圳市人民政府国有资产监督管理委员会和赛格地产公司审查清产核资结果和检查清产核资单位之用，非为法律、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。因使用不当造成的后果，与执行本次审计的注册会计师及其所在的会计师事务所无关。



<此页无正文>

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

中国注册会计师：

中国 深圳

二〇二〇年五月十二日

中国注册会计师：