

**深圳壹创国际设计股份有限公司**  
**截至 2020 年 3 月 31 日**  
**清产核资专项审计报告**

索引	页码
清产核资专项审计报告	1-17
附件 1：深圳壹创国际设计股份有限公司清查结果	18-37
附件 2：调整事项说明	
附件 2-1：深圳壹创国际设计股份有限公司调整事项说明	38-40
附件 2-2：深圳市坤禾投资管理有限公司调整事项说明	41
附件 3：清产核资明细表	
附件 3-1：深圳壹创国际设计股份有限公司清产核资明细表	42-88
附件 3-2：深圳市坤禾投资管理有限公司清产核资明细表	89-96
附件 3-3：深圳壹创科技工程管理有限公司清产核资明细表	97-102
附件 4：壹创集团重要会计政策及会计估计	103-118



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, FuHuaMansion,  
No. 8, Chaoyangmen Beidajie,  
Dongcheng District, Beijing,  
100027, P.R. China

联系电话: +86(010)65542288  
telephone: +86(010)65542288

传真: +86(010)65547190  
facsimile: +86(010)65547190

## 清产核资专项审计报告

XYZH/2020SZA20205

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)截至2020年3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。其中计入股本5,382,600.00元，计入资本公积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。

2018年10月23日，公司召开第三次临时股东大会，审议通过了《2018年半年度权益分派预案》。根据公司2018年半年度权益分派方案，以公司现有总股份15,382,600股为基数，向全体股东每10股转增5股，每10股派2.00元人民币。转增后总股本增至23,073,900元。

2019年2月26日，根据公司第一届董事会第二十六次会议决议和2019年第一次临时股东大会决议，公司分别向前海添富（深圳）资产管理合伙企业（有限合伙）、前海壹汇（深圳）管理咨询合伙企业（有限合伙）定向发行人民币普通股股票2,770,000股、3,258,000股，应募集资金总额13,261,600.00元，减除发行费用人民币524,254.96后，募集资金净额为12,737,345.04元，其中计入股本6,028,000.00元，计入资本公积6,709,345.04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【2019】3-7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，截至2020年3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	前海添富(深圳)资产管理合伙企业(有限合伙)	11,593,900.00	39.84%
2	严定刚	11,160,000.00	38.35%
3	前海壹汇(深圳)管理咨询合伙企业(有限合伙)	3,258,000.00	11.20%
4	黄斌	1,500,000.00	5.15%
5	严若海	751,500.00	2.58%
6	严月宏	150,000.00	0.52%
7	赵雪	150,000.00	0.52%
8	苏清波	150,000.00	0.52%
9	兰力	135,000.00	0.46%
10	董旭梅	135,000.00	0.46%
11	其他	118,500.00	0.40%
	合计	29,101,900.00	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	全资	深圳市南山区	100.00	建筑材料的研发、销售
3	深圳壹创国际建筑工程咨询有限公司***	壹创咨询	控股	深圳市南山区	500.00	建筑工程信息咨询、项目管理咨询

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 598,637.22 元，2020 年 1-3 月净利润为-166,922.11 元，主要为管理费用。

\*\*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。2018 年 11 月 11 日，张学军将其持有公司 10.00% 的股权转让给壹创公司，2019

年7月9日，李杰将其持有公司15.00%的股权转让给壹创公司，截至审计基准日，壹创公司持有壹创科技100.00%股权，壹创科技尚未收到股东认缴的投资款。

\*\*\*根据2020年4月15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》、《第二届董事会第九次会议决议公告》及2020年1月17日《深圳壹创国际建筑工程咨询有限公司章程》约定：公司与深圳市辉永管理咨询合伙企业（有限合伙）共同出资设立控股子公司壹创咨询，注册资本为人民币500.00万元，其中公司认缴出资人民币350.00万元，占注册资本的70.00%，深圳市辉永管理咨询合伙企业（有限合伙）认缴出资人民币150.00万元，占注册资本的30.00%。壹创咨询成立于2020年1月17日，根据章程约定：股东认缴出资额分期缴付：首期缴纳人民币0万元，2029年12月31日前全部缴付到位。截至审计基准日，壹创咨询尚未经营，尚未收到股东认缴的投资款。

## 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包头分公司	包头分公司	艾雨	2016-05-19	包头稀土高新区
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	2017-02-03	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	2017-12-07	海口市美兰区
4	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	2018-05-22	广州市南沙区
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	2018-06-07	西安市碑林区
6	深圳壹创国际设计股份有限公司武汉分公司	武汉分公司	董旭梅	2019-05-09	武汉市江岸区
7	深圳壹创国际设计股份有限公司东北分公司	东北分公司	董旭梅	2019-05-09	长春市朝阳区
8	深圳壹创国际设计股份有限公司东莞分公司	东莞分公司	董旭梅	2019-06-04	东莞市东城街道
9	深圳壹创国际设计股份有限公司杭州分公司	杭州分公司	董旭梅	2020-01-10	杭州市拱墅区

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	深圳市明创致远管理咨询有限公司*	明创致远	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

\*明创致远成立于 2019 年 9 月 24 日，由公司与黄翔先生共同出资设立，注册资本为人民币 500.00 万元，其中公司认缴出资人民币 150.00 万元，占注册资本的 30.00%，黄翔先生认缴出资人民币 350.00 万元，占注册资本的 70.00%。截至审计基准日，公司尚未对该联营企业支付投资款，明创致远于 2020 年 3 月 27 日已向登记机关申请简易注销。

\*\*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，公司尚未对该联营企业支付投资款，上海臻知因经营不善，申请注销，已于 2020 年 5 月 9 日成立清算组。

\*\*\*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。公司持有对深圳市泓景文一医疗器械投资基金合伙企业（有限合伙）的股权投资，属于非交易性权益工具投资，因此公司将其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。截至审计基准日，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 2020 年 3 月 31 日的净资产。

## 三、审计基准日

本次审计的基准日为 2020 年 3 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2020年3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	968,564.76
壹创科技	全资	100.00%	100.00%	是	100.00	0.00
壹创咨询	控股	70.00%	70.00%	是	500.00	0.00
包头分公司	全资			是		
上海分公司	全资			是		
海南分公司	全资			是		
杭州分公司	全资			是		
西安分公司	全资			是		
广州分公司	全资			是		
武汉分公司	全资			是		
东北分公司	全资			是		
东莞分公司	全资			是		

## （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2020年3月31日的净资产审定情况



1、截至 2020 年 3 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	146,190,282.78	1,643,836.85	147,834,119.63
负债合计	71,921,862.21	3,437,444.98	75,359,307.19
所有者权益合计	74,268,420.57	-1,793,608.13	72,474,812.44
其中：归属于母公司的所有者权益	74,268,420.57	-1,793,608.13	72,474,812.44
少数股东权益			

2、截至 2020 年 3 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	146,437,380.01	1,639,433.95	148,076,813.96
负债合计	71,777,901.99	3,435,114.58	75,213,016.57
所有者权益合计	74,659,478.02	-1,795,680.63	72,863,797.39

(二) 截至 2020 年 3 月 31 日的资产、负债的审定情况

1、截至 2020 年 3 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		146,190,282.78	1,643,836.85	147,834,119.63	
其中：流动资产：		136,060,222.59	1,641,006.34	137,701,228.93	
其中：货币资金	注 1	53,186,768.05	16,000.00	53,202,768.05	
应收票据		12,513,600.05		12,513,600.05	
应收账款	注 2	67,212,056.49	1,328,884.44	68,540,940.93	
预付款项		267,178.28		267,178.28	
其他应收款	注 3	2,880,619.72	280,240.73	3,160,860.45	
其他流动资产	注 4		15,881.17	15,881.17	
非流动资产：		10,130,060.19	2,830.51	10,132,890.70	
其中：其他权益工具投资		2,000,000.00		2,000,000.00	
长期股权投资					
投资性房地产		732,309.40		732,309.40	
固定资产		2,134,493.01		2,134,493.01	
无形资产		1,498,970.02		1,498,970.02	
长期待摊费用		2,067,031.02		2,067,031.02	

项目	注释	账面价值	调整值	清查值	索引号
递延所得税资产	注 5	1,697,256.74	2,830.51	1,700,087.25	
负债合计:		71,921,862.21	3,437,444.98	75,359,307.19	
其中: 流动负债:		71,921,862.21	3,437,444.98	75,359,307.19	
其中: 短期借款		9,250,000.00		9,250,000.00	
应付账款	注 6	14,164,260.12	2,255,194.01	16,419,454.13	
预收款项	注 7	5,095,910.80	849,126.22	5,945,037.02	
应付职工薪酬	注 8	9,699,719.11	31,020.55	9,730,739.66	
应交税费	注 9	6,661,488.55	-3,446,546.02	3,214,942.53	
其他应付款	注 10	27,050,483.63	296,240.73	27,346,724.36	
其他流动负债	注 11		3,452,409.49	3,452,409.49	
非流动负债:					
所有者权益合计		74,268,420.57	-1,793,608.13	72,474,812.44	
其中: 股本		29,101,900.00		29,101,900.00	
资本公积		10,075,637.89		10,075,637.89	
盈余公积		3,561,716.84		3,561,716.84	
未分配利润	注 12	31,529,165.84	-1,793,608.13	29,735,557.71	
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16,000.00元, 主要系企业收到员工垫付的现金未及时入账。

##### 注2: 应收账款:

应收账款调增1,328,884.44元, 主要系:(1) 根据项目已达到合同规定的第二阶段和第三阶段且已经确认了收入, 补确认合同的首期款阶段的收入, 调增应收账款1,794,297.43元;(2) 邵阳-中驰国际广场项目目前处于中止的状态, 冲减项目未收到款项但在本年确认收入的金额, 调减应收账款-湖南省其利置业有限公司395,471.70元;(3) 根据公司坏账准备计提政策补计提坏账准备, 调减应收账款69,941.29元。

##### 注3: 其他应收款:

其他应收款调增280,240.73元, 主要系受疫情影响, 养老、失业、工伤保险的个人部分延

期至4月缴费，故截至2020年3月31日，其他应收款代扣代缴部分为负数，重分类至其他应付款。

**注4：其他流动资产：**

其他流动资产调增15,881.17元，主要系将预缴个人所得税重分类至其他流动资产，调增其他流动资产15,881.17元。

**注5：递延所得税资产：**

递延所得税资产调增2,830.51元，主要系根据坏账准备产生的可抵扣暂时性差异调增递延所得税资产所致。

**注6：应付账款：**

应付账款调增2,255,194.01元，主要系将公司项目中的分包工程成本确认阶段与总包工程收入确认阶段进行匹配，并根据分包工程的完工进度补确认应付账款2,255,194.01元。

**注7：预收款项：**

预收款项调增849,126.22元，主要系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849,126.22元。

**注8：应付职工薪酬：**

应付职工薪酬调增31,020.55元，主要系2020年2月支付的部分社保未通过成本进行核算，补确认营业成本，调增应付职工薪酬31,020.55元。

**注9：应交税费：**

应交税费调减3,446,546.02元，主要系（1）对已确认收入未开具发票的待转销项税额从应交税费—应交增值税（待转销项税额）调整至其他流动负债，调减应交税费3,350,845.50元；（2）对预缴个人所得税从应交税费—个人所得税调整至其他流动资产，调增应交税费15,881.17元；（3）根据分包工程的完工进度补确认成本并补确认应交税费—应交增值税（进

项税额)，调减应交税费111,581.69元。

#### 注10：其他应付款

其他应付款调增296,240.73元，主要系：（1）受疫情影响，养老、失业、工伤保险的个人部分延期至4月缴费，其他应收款代扣代缴部分为负数，重分类至其他应付款，调增其他应付款280,240.73元；（2）企业收到员工垫付的现金未及时入账，调增其他应付款16,000.00元。

#### 注11：其他流动负债：

其他流动负债调增3,452,409.49元，主要系：（1）对已确认收入未开具发票的待转销项税额3,350,845.50元从应交税费—应交增值税（待转销项税额）调整至其他流动负债；（2）补确认业务承接阶段符合确认条件的收入，调增其他流动负债（待转销项税额）101,563.99元。

#### 注12：未分配利润：

未分配利润调减1,793,608.13元，主要系调减当期净利润1,793,608.13元，具体明细详见（三）2020年1-3月利润表的审定情况的调整事项。

## 2、截至2020年3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		146,437,380.01	1,639,433.95	148,076,813.96	
其中：流动资产：		135,338,755.06	1,638,675.94	136,977,431.00	
其中：货币资金		52,421,026.31	16,000.00	52,437,026.31	
应收票据		12,513,600.05		12,513,600.05	
应收账款		67,212,056.49	1,328,884.44	68,540,940.93	
预付款项		267,178.28		267,178.28	
其他应收款		2,924,893.93	277,910.33	3,202,804.26	
其他流动资产			15,881.17	15,881.17	
非流动资产：		11,098,624.95	758.01	11,099,382.96	
其中：其他权益工具投资		2,000,000.00		2,000,000.00	
长期股权投资		968,564.76		968,564.76	
投资性房地产		732,309.40		732,309.40	

项目	注释	账面价值	调整值	清查值	索引号
固定资产		2,134,493.01		2,134,493.01	
无形资产		1,498,970.02		1,498,970.02	
长期待摊费用		2,067,031.02		2,067,031.02	
递延所得税资产		1,697,256.74	758.01	1,698,014.75	
负债合计		71,777,901.99	3,435,114.58	75,213,016.57	
其中：流动负债：		71,777,901.99	3,435,114.58	75,213,016.57	
其中：短期借款		9,250,000.00		9,250,000.00	
应付账款		14,188,635.94	2,255,194.01	16,443,829.95	
预收款项		5,095,910.80	849,126.22	5,945,037.02	
应付职工薪酬		9,540,134.83	31,020.55	9,571,155.38	
应交税费		6,652,736.79	-3,446,546.02	3,206,190.77	
其他应付款		27,050,483.63	293,910.33	27,344,393.96	
其他流动负债			3,452,409.49	3,452,409.49	
非流动负债：					
所有者权益合计		74,659,478.02	-1,795,680.63	72,863,797.39	
其中：股本		29,101,900.00		29,101,900.00	
资本公积		10,054,435.12		10,054,435.12	
盈余公积		3,561,716.84		3,561,716.84	
未分配利润		31,941,426.06	-1,795,680.63	30,145,745.43	

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）2020年1-3月利润表的审定情况

#### 1、2020年1-3月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	37,213,541.53	448,135.52	37,661,677.05
营业成本	注2	25,519,316.31	2,174,632.87	27,693,949.18
税金及附加		228,259.25		228,259.25
销售费用		1,234,355.84		1,234,355.84
管理费用		3,659,367.58		3,659,367.58
研发费用		2,905,282.47		2,905,282.47
财务费用		67,731.51		67,731.51
信用减值损失	注3	331,424.93	-69,941.29	261,483.64
其他收益		698,221.02		698,221.02
营业利润		4,628,874.52	-1,796,438.64	2,832,435.88

项目	注释	账面价值	调整值	清查值
营业外收入		50,877.40		50,877.40
营业外支出				
利润总额		4,679,751.92	-1,796,438.64	2,883,313.28
所得税费用	注 4	454,499.34	-2,830.51	451,668.83
净利润		4,225,252.58	-1,793,608.13	2,431,644.45

**壹创集团调整事项说明：**

**注 1：营业收入：**

营业收入调增448,135.52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849,126.22元；（2）邵阳-中驰国际广场项目目前处于中止的状态，冲减项目未收到款项但在本年确认收入的金额，调减收入395,471.70元；（3）根据业务承接阶段收取的款项，相应的补确认企业收取合同首期款的收入，调增收入1,692,733.44元。

**注 2：营业成本：**

营业成本调增2,174,632.87元，主要系将公司项目中的分包工程成本确认阶段与总包工程收入确认阶段进行匹配，并根据分包工程的完工进度补确认成本2,174,632.87元。

**注 3：信用减值损失：**

信用减值损失调减69,941.29元，主要系按根据企业坏账计提政策补计提应收款项坏账准备69,941.29元。

**注 4：所得税费用：**

所得税费用调减 2,830.51 元，主要系调减递延所得税费用 2,830.51 元。

**2、2020 年 1-3 月壹创公司利润表的审定情况**

货币单位：人民币元

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		37,213,541.53	448,135.52	37,661,677.05
营业成本		25,519,757.16	2,174,632.87	27,694,390.03
税金及附加		228,259.25		228,259.25
销售费用		1,234,355.84		1,234,355.84
管理费用		3,416,497.79		3,416,497.79
研发费用		2,905,282.47		2,905,282.47
财务费用		67,733.54		67,733.54
信用减值损失		331,424.93	-69,941.29	261,483.64
其他收益		694,128.72		694,128.72
投资收益				
营业利润		4,867,209.13	-1,796,438.64	3,070,770.49
营业外收入		50,877.40		50,877.40
营业外支出				
利润总额		4,918,086.53	-1,796,438.64	3,121,647.89
所得税费用		454,499.34	-758.01	453,741.33
净利润		4,463,587.19	-1,795,680.63	2,667,906.56

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. 未能获取委托方盖章的成果确认函

壹创公司按照阶段合同比例法确认收入，即合同约定在方案设计阶段及施工图设计阶段，阶段成果需经委托方认可且经外部审查单位认可。经检查发现，壹创公司与委托方在确认阶段成果时大部分仅以未盖章的文件交付清单作为确认依据，文件交付清单存在多种不同用途的签收确认，难以判断委托方在哪个时点对阶段成果进行了认可；同时文件交付清单仅以签字的方式进行确认而未进行盖章确认，导致文件交付清单的效力较小。建议公司明确收入确认时点相关文件的形式，提供收入确认依据的效力性，并且及时督促委托方就各个阶段成果予以盖章确

认，尽量避免因依据效力性不大而导致的法律风险。

## 2. 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。

## 3. 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。

## 4. “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。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 84.37 万元，剩余设计费 85.63 万元以货币方式支付。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 84.37 万元。

## （二） 其他需要说明的事项

### 1. 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、西安分公司、东莞分公司、东北分公司及武汉分公司账面没有



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。

## 2. 对分公司管理不到位的潜在法律风险

截至 2020 年 3 月 31 日，公司已设立 9 家分公司，但未对分公司的日常经营、开支过程进行有效的监督，未对各分公司资金进行统筹安排，因而存在分公司的实际控制人为维持正常运转，以个人资金垫付公司日常开支的情况。截至 2020 年 3 月 31 日，东北分公司向员工借款 99.00 万元，包头分公司向员工借款 15.00 万元。武汉分公司自 2019 年 10 月成立后采用手工账进行财务核算，2020 年 1 月开始使用用友 U8 财务系统。分公司没有独立的法律地位，其债权债务引发的法律风险均由总公司承担。

## 3. 奖金已计提未发放的情况

截至 2020 年 3 月 31 日，公司已计提未发放奖金余额为 5,892,640.08 元（包括 2019 年以前年度已计提尚未发放 499,348.92 元）。据向公司财务了解，尚未发放的部分奖金预计于 2020 年 5 月前发放完毕。

## 4. 部分固定资产当期费用化

经检查，公司 2019 年、2020 年将部分购入的办公设备及电子设备当期费用化。经匡算，2019 年购入办公设备及电子设备共计 115 万元，其中资本化金额为 49 万元，费用化金额为 66 万元；2020 年 1 月至 3 月购入固定资产 21 万元，其中资本化金额为 19 万元，费用化金额为 2 万元。根据《企业会计准则第 4 号-固定资产》规定，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，上述办公设备及电子设备符合上述特征，且与该资产有关的经济利益很可能流入企业，且成本能可靠计量，应将上述资产统一确认为固定资产，并遵循一贯性原则，规范会计核算。

## 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 北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年六月四日