

深圳市赛格创业汇有限公司

截止 2016 年 3 月 31 日两年一期

模拟财务报表审计报告



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

深圳市赛格创业汇有限公司
截止 2016 年 3 月 31 日止两年一期
模拟财务报表审计报告

目 录	页 码
一、 审 计 报 告	1-2
二、 财务报表及附注	
1. 资 产 负 债 表	3-4
2. 利 润 表	5
3. 财 务 报 表 附 注	6-32
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	

审计报告

中天运[2016]审字第 90833 号

深圳市赛格创业汇有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市赛格创业汇有限公司（以下简称“创业汇公司”）按财务报表附注二、1 所述编制基础编制的财务报表，包括 2016 年 3 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的模拟资产负债表，2016 年 1-3 月、2015 年度、2014 年度的利润表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是创业汇公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制模拟财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟财务报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模拟财务报表发表审计意见。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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报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，以获取有关模拟财务报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财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与模拟财务报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，以及评价财务报表的总体列报。

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

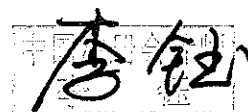
我们认为，创业汇公司模拟财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了创业汇公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 3 月 31 日的财务状况以及 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-3 月的经营成果。



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

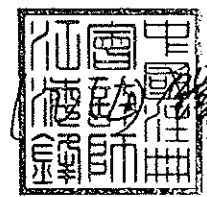


中国注册会计师：



二〇一六年七月四日

中国注册会计师：



模拟资产负债表

编制单位：深圳市赛格创业汇有限公司

单位：人民币元

项 目	附注四	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：				
货币资金	1	22,149,918.16	19,717,031.32	5,913,041.35
交易性金融资产		-	-	-
应收票据		-	-	-
应收账款		-	-	-
预付款项		-	-	-
应收利息		-	-	-
应收股利		-	-	-
其他应收款	2	226,427.92	3,143,890.53	2,309,734.98
存货		-	-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产	3	-	-	128,380.63
流动资产合计		22,376,346.08	22,860,921.85	8,351,156.96
非流动资产：				
可供出售金融资产		-	-	-
持有至到期投资		-	-	-
长期应收款		-	-	-
长期股权投资	4	3,199,000.00	3,199,000.00	3,199,000.00
投资性房地产	5	198,853,626.41	204,894,012.58	228,391,576.73
固定资产	6	2,457,105.96	2,443,016.48	2,601,444.73
在建工程		-	-	-
工程物资		-	-	-
固定资产清理		-	-	-
生产性生物资产		-	-	-
油气资产		-	-	-
无形资产		-	-	-
开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用	7	12,150,136.79	11,522,293.77	11,327,492.73
递延所得税资产	8	307,100.00	307,100.00	307,100.00
其他非流动资产		-	-	-
非流动资产合计		216,966,969.16	222,365,422.83	245,826,614.19
资产总计		239,343,315.24	245,226,344.68	254,177,771.15

法定代表人：

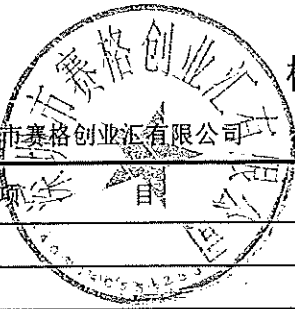
陈 勇

主管会计工作负责人：

刘 敏

会计机构负责人：

刘 敏



模拟资产负债表(续)

编制单位: 深圳市赛格创业汇有限公司

单位: 人民币元



	附注四	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债:				
短期借款		-	-	-
交易性金融负债		-	-	-
应付票据		-	-	-
应付账款		-	-	-
预收款项	10	42,411.00	65,523.50	2,324,156.00
应付职工薪酬		-	-	-
应交税费	11	2,510,861.83	1,384,059.29	363,414.61
应付利息		-	-	-
应付股利		-	-	-
其他应付款	12	2,341,777.83	2,124,483.89	780,257.26
一年内到期的非流动负债		-	-	-
其他流动负债		-	-	-
流动负债合计		4,895,050.66	3,574,066.68	3,467,827.87
非流动负债:				
长期借款		-	-	-
应付债券		-	-	-
长期应付款		-	-	-
专项应付款		-	-	-
预计负债		-	-	-
递延所得税负债		-	-	-
递延收益	13	2,200,000.00	2,000,000.00	-
其他非流动负债		-	-	-
非流动负债合计		2,200,000.00	2,000,000.00	-
负债合计		7,095,050.66	5,574,066.68	3,467,827.87
所有者权益合计		232,248,264.58	239,652,278.00	250,709,943.28
负债和所有者权益总计		239,343,315.24	245,226,344.68	254,177,771.15

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

模拟利润表

编制单位：深圳市赛格创业汇有限公司

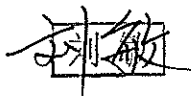
单位：人民币元

项	附注四	2016年1-3月	2015年度	2014年度
一、营业收入	15	29,955,111.26	122,310,775.18	92,169,580.20
减：营业成本	15	10,872,027.30	46,750,272.91	34,489,415.93
营业税金及附加	16	1,677,486.23	6,849,403.41	5,161,496.49
销售费用	17	29,365.00	120,954.80	7,692.00
管理费用	18	5,616,035.70	21,196,719.16	14,394,406.91
财务费用	19	-12,590.20	-12,883.17	-114,202.07
资产减值损失		-	-	-
加：公允价值变动收益		-	-	-
投资收益		-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-	-
二、营业利润		11,772,787.23	47,406,308.07	38,230,770.94
加：营业外收入	20	-	1,000,000.00	-
减：营业外支出	21	-	9,099.35	-
其中：非流动资产处置损失		-	9,099.35	-
三、利润总额		11,772,787.23	48,397,208.72	38,230,770.94
减：所得税费用	22	2,943,196.81	12,099,302.18	9,557,692.73
四、净利润		8,829,590.42	36,297,906.54	28,673,078.20
五、其他综合收益		-	-	-
六、综合收益总额		8,829,590.42	36,297,906.54	28,673,078.20

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



深圳市赛格创业汇有限公司 模拟财务报表附注

2014年1月1日——2016年3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

深圳市赛格创业汇有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)原名深圳市新思达工业产品展销有限公司, 公司于1992年04月02日经深圳市工商行政管理局注册登记, 由深圳市对外经济贸易投资有限公司投资设立的企业, 持有440301102885908号企业法人营业执照。公司住所: 深圳市福田区华强北路经济大厦一楼、二楼; 注册资本为人民币100万元整; 法定代表人张宇丰; 经营范围: 工业产品展销; 工业技术、产品和信息的咨询; 展馆大楼的管理、展览设计、摄影。开办管理深圳市工业产品展销中心。

2014年5月15日, 深圳市人民政府国有资产监督管理委员会以深国资委函[2014]232号文批准本公司原股东深圳市投资控股有限公司将其持有的本公司100%股权全部转让给深圳市赛格集团有限公司。

2015年5月21日, 深圳市新思达工业产品展销有限公司进行了工商名称变更, 变更后公司名称为深圳市赛格创业汇有限公司。变更后公司信息如下:

公司住所: 深圳市福田区华强北街道华强北路赛格广场14楼1409;

注册资本为人民币1000万元整;

法定代表人: 陈惠劼;

经营范围: 工业产品展销; 工业技术、产品和信息的咨询; 展馆大楼的管理、展览设计、摄影。开办管理深圳市工业产品展销中心。自有物业租赁和服务; 物业管理; 从事赛格通信市场经营和管理(开办市场执照另办), 代理记账, 企业登记代理。投资兴办实业(具体项目另行申报); 投资咨询, 信息咨询, 企业管理咨询(以上均不含证券、保险、基金、金融业务和人才中介服务及其它限制项目), 酒店管理。提供办公场地租赁及配套商务服务; 提供住宿服务。

二、主要会计政策、会计估计和前期差错

1. 财务报表的编制基础

根据深圳市国资委的无偿划转批复, 深圳市赛格集团有限公司以2015年10月31日为基

准日将其所持有的 170 项物业资产和深圳市赛格新城市建设发展有限公司 20%股权无偿划转给本公司。

模拟资产负债表系假定前述无偿划转资产事宜于模拟财务报表最早列报日即已实施完毕，即：公司自 2014 年 1 月 1 日始已持有深圳市赛格集团有限公司投资性房地产 170 项物业资产和深圳市赛格新城市建设发展有限公司 20%股权，且持续保持该架构。

模拟利润表系以上述无偿划转的资产为基础，因相关资产并非完整会计主体，为了了解该等资产的盈利情况，按照配比及权责发生制原则，对原主体涉及的资产负债表相关资产的收入、成本以及费用进行模拟剥离调整，编制这些资产产生的模拟利润。

考虑本模拟财务报表之特殊目的，未编制无偿划转后之模拟现金流量表和模拟股东权益变动表。

本公司模拟财务报表是按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其指南、讲解和其他有关规定编制的。

2. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的模拟财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 3 月 31 日的模拟财务状况以及 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-3 月的模拟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

本公司在资产负债表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；

⑧ 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；

⑨ 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

⑩ 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, 包括租赁保证金、关联方往来等
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合1	账龄分析法
组合2	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. 长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

① 对于企业合并取得的长期股权投资, 如为同一控制下的企业合并, 应当按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确认为初始成本; 非同一控制下的企业合并, 应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本;

② 以支付现金取得的长期股权投资, 初始投资成本为实际支付的购买价款;

③ 以发行权益性证券取得的长期股权投资, 初始投资成本为发行权益性证券的公允价值;

④ 非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资及所有者权益项目。

采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，其他采用成本法核算。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

① 确定对被投资单位具有共同控制的依据：两个或多个合营方通过合同或协议约定，对被投资单位的财务和经营政策必须由投资双方或若干方共同决定的情形。

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：

- ①. 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- ②. 参与被投资单位的政策制定过程；
- ③. 向被投资单位派出管理人员；
- ④. 被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；
- ⑤. 其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对长期股权投资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。

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期股权投资出售的公允价值净额，如存在公平交易的协议价格，则按照协议价格减去相关税费；若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，按照市场价格减去相关税费。

8. 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%	4.75%-2.38%

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。

9. 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
屋建筑物	20-40	5%	4.75%-2.38%
机器设备	5-10	5%	19.00%-9.50%
电子设备	5-10	5%	19.00%-9.50%
运输设备	5-10	5%	19.00%-9.50%
其他设备	5-10	5%	19.00%-9.50%

（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。

10. 在建工程

（1）在建工程的类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

（2）在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- ①．固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- ②．已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- ③．该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- ④．所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

（3）在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程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。

在建工程可收回金额根据资产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孰高确定。

11. 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

12. 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。

13. 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。

14. 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。

15、 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。

16、 需说明的其他主要会计政策、会计估计和财务报表的编制方法

本公司在报告期内无前期会计差错更正。

三、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应税营业收入	5%
城市建设维护税	实际缴纳的营业税额	7%
教育费附加	实际缴纳的营业税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的营业税额	2%
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）

(二) 税收优惠及批文

无

四、财务报表重要项目注释

1. 货币资金

(1) 货币资金分类列示

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
现金	3,673.39	3,673.39	3,673.39
银行存款：	22,146,244.77	19,713,357.93	5,909,367.96
合计	22,149,918.16	19,717,031.32	5,913,041.35

2. 其他应收款

(1) 其他应收账款按种类列示

种类	2016年3月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
账龄分析组合	-	-	-	-
特定对象组合	226,427.92	34.58	-	-
组合小计	226,427.92	34.58	-	-
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	428,400.00	65.42	428,400.00	100.00
合计	654,827.92	100.00	428,400.00	100.00

种类	2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
账龄分析组合	-	-	-	-
特定对象组合	3,143,890.53	88.01	-	-
组合小计	3,143,890.53	88.01	-	-
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	428,400.00	11.99	428,400.00	100.00
合计	3,572,290.53	100.00	428,400.00	100.00

种类	2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
账龄分析组合	-	-	-	-
特定对象组合	2,309,734.98	84.35	-	-
组合小计	2,309,734.98	84.35	-	-
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	428,400.00	15.65	428,400.00	100.00
合计	2,738,134.98	100.00	428,400.00	100.00

(2) 单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提情况

截止 2016 年 3 月 31 日, 单项金额虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
深圳市工业展览馆	400,000.00	400,000.00	100.00	历史久远, 无法收回
牡丹卡押金	10,000.00	10,000.00	100.00	历史久远, 无法收回
应收石化广告收入	1,500.00	1,500.00	100.00	经手人宋永会已离开公司, 无法收回
预付人事局印刷款	15,900.00	15,900.00	100.00	经手人宋永会已离开公司, 无法收回
宋永会	1,000.00	1,000.00	100.00	经手人宋永会已离开公司, 无法收回
合计	428,400.00	428,400.00	——	——

(3) 其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

其他应收款期末余额中无欠持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项。

(4) 截止 2016 年 3 月 31 日, 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
深圳市工业展览馆	客户	400,000.00	3 年以上	61.08
杨智	职员	60,000.00	1 年以内	9.16
深圳市伟兴达实业有限公司	客户	35,100.00	1 年以内	5.36
林丹颖	职员	30,000.00	1 年以内	4.58
洪振亮	职员	30,000.00	1 年以内	4.58
合计	——	555,100.00	——	84.76

3. 其他流动资产

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
预缴营业税	-	-	114,625.60
预缴城建税	-	-	8,023.8
预缴教育费附加	-	-	5,731.23
合计	-	-	128,380.63

4. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	2014年12月31日	增减变动	2015年12月31日	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳市康源实业发展股份有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00	-	500,000.00	5.00	5.00	-	500,000.00	-	-
深圳首航工业旅游服务有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00	-	300,000.00	-	-	-	300,000.00	-	-
深圳市赛格新城市建设发展有限公司	成本法	3,199,000.00	3,199,000.00	-	3,199,000.00	20.00	20.00	-	-	-	-
合计	—	3,999,000.00	3,999,000.00	-	3,999,000.00	--	--	-	800,000.00	-	-

被投资单位	核算方法	初始投资成本	2015年12月31日	增减变动	2016年3月31日	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳市康源实业发展股份有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00	-	500,000.00	5.00	-	-	500,000.00	-	-
深圳首航工业旅游服务有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00	-	300,000.00	-	-	-	300,000.00	-	-
深圳市赛格新城市建设发展有限公司	成本法	3,199,000.00	3,199,000.00	-	3,199,000.00	20.00	20.00	-	-	-	-
合计	—	3,999,000.00	3,999,000.00	-	3,999,000.00	--	--	-	800,000.00	-	-

注：深圳市康源实业发展股份有限公司、深圳首航工业旅游服务有限公司均已被深圳市市场监督管理局吊销企业法人营业执照，本公司已全额计提减值准备。

5. 投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2015 年 12 月 31 日
一、原价合计	479,734,830.11	587,427.57	-	480,322,257.68
房屋建筑物	479,734,830.11	587,427.57	-	480,322,257.68
二、累计折旧和累计摊销合计	251,343,253.38	24,084,991.72	-	275,428,245.10
房屋建筑物	251,343,253.38	24,084,991.72	-	275,428,245.10
三、投资性房地产账面价值合计	228,391,576.73	-	-	204,894,012.58
房屋建筑物	228,391,576.73	-	-	204,894,012.58

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2016 年 3 月 31 日
一、原价合计	480,322,257.68	-	-	480,322,257.68
房屋建筑物	480,322,257.68	-	-	480,322,257.68
二、累计折旧和累计摊销合计	275,428,245.10	6,040,386.17	-	281,468,631.27
房屋建筑物	275,428,245.10	6,040,386.17	-	281,468,631.27
三、投资性房地产账面价值合计	204,894,012.58	-	-	198,853,626.41
房屋建筑物	204,894,012.58	-	-	198,853,626.41

6. 固定资产

(1) 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2015 年 12 月 31 日
一、原价合计	5,831,838.32	95,736.00	183,987.00	5,743,587.32
房屋建筑物	898,783.32			898,783.32
运输设备	843,405.00	-	-	843,405.00
电子设备	4,089,650.00	95,736.00	183,987.00	4,001,399.00
二、累计折旧合计	3,230,393.59	244,964.90	174,787.65	3,300,570.84
房屋建筑物	384,229.87	42,692.21		426,922.08
运输设备	803,663.56	-	-	803,663.56
电子设备	2,042,500.16	202,272.69	174,787.65	2,069,985.20
三、固定资产账面价值合计	2,601,444.73	-	-	2,443,016.48
房屋建筑物	514,553.45			471,861.24
运输设备	39,741.44	-	-	39,741.44
电子设备	2,047,149.84	-	-	1,931,413.80

项目	2015年12月31日	本期增加额	本期减少额	2016年3月31日
一、原价合计	5,743,587.32	78,499.00	-	5,822,086.32
房屋建筑物	898,783.32			898,783.32
运输设备	843,405.00	-	-	843,405.00
电子设备	4,001,399.00	78,499.00	-	4,079,898.00
二、累计折旧合计	3,300,570.84	64,409.52	-	3,364,980.36
房屋建筑物	426,922.08	10,673.04		437,595.12
运输设备	803,663.56	-	-	803,663.56
电子设备	2,069,985.20	53,736.48	-	2,123,721.68
三、固定资产账面价值合计	2,443,016.48	-	-	2,457,105.96
房屋建筑物	471,861.24			461,188.20
运输设备	39,741.44	-	-	39,741.44
电子设备	1,931,413.80	-	-	1,956,176.32

7. 长期待摊费用

项目	2014年12月31日	本期增加额	本期摊销额	2015年12月31日
装修改造费	11,327,492.73	2,702,720.79	2,507,919.75	11,522,293.77
合计	11,327,492.73	2,702,720.79	2,507,919.75	11,522,293.77

项目	2015年12月31日	本期增加额	本期摊销额	2016年3月31日
装修改造款	11,522,293.77	1,311,012.01	683,168.99	12,150,136.79
合计	11,522,293.77	1,311,012.01	683,168.99	12,150,136.79

8. 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
递延所得税资产：			
资产减值准备	307,100.00	307,100.00	307,100.00
小计	307,100.00	307,100.00	307,100.00

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
其他应收账款坏账准备	428,400.00
长期股权投资减值准备	800,000.00
合计	1,228,400.00

9. 资产减值准备明细

项目	2014 年 12 月 31 日	本期计提额	本期减少额		2015 年 12 月 31 日
			转回	转销	
一、坏账准备	428,400.00	-	-	-	428,400.00
其中：1. 应收账款坏账准备	-	-	-	-	-
2. 其他应收账款坏账准备	428,400.00	-	-	-	428,400.00
二、长期股权投资减值准备	800,000.00	-	-	-	800,000.00
合计	1,228,400.00	-	-	-	1,228,400.00

项目	2015 年 12 月 31 日	本期计提额	本期减少额		2016 年 3 月 31 日
			转回	转销	
一、坏账准备	428,400.00	-	-	-	428,400.00
其中：1. 应收账款坏账准备	-	-	-	-	-
2. 其他应收账款坏账准备	428,400.00	-	-	-	428,400.00
二、长期股权投资减值准备	800,000.00	-	-	-	800,000.00
合计	1,228,400.00	-	-	-	1,228,400.00

10. 预收款项

(1) 预收款项账龄列示

项目	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	42,411.00	100.00	65,523.50	100.00	2,324,156.00	100.00
1 至 2 年	-	-	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	42,411.00	100.00	65,523.50	100.00	2,324,156.00	100.00

(2) 预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况：

预收账款期末余额中无欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

11. 应交税费

税种	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
营业税	139,355.90	137,718.74	-
城建税	9,754.91	9,640.31	-
企业所得税	2,330,471.79	1,207,876.38	354,516.25
房产税	1,527.88	2,291.82	2,291.82
土地使用税	12,778.28	12,778.28	6,389.14
教育费附加	6,967.84	6,885.99	-
其他税费	10,005.23	6,867.77	217.40
合计	2,510,861.83	1,384,059.29	363,414.61

12. 其他应付款

(1) 其他应付款账龄列示

项目	2016年3月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	2,161,877.83	92.32	1,612,583.89	75.90	256,357.26	32.86
1至2年	-	-	-	-	-	-
2至3年	-	-	-	-	-	-
3年以上	179,900.00	7.68	511,900.00	24.10	523,900.00	67.14
合计	2,341,777.83	100.00	2,124,483.89	100.00	780,257.26	100.00

(2) 其他应付款中应付持有公司5%(含5%)表决权股份的股东单位或关联方情况

项目名称	关联方	2016年3月31日
其他应付款	深圳市赛格集团有限公司赛格电子数码通信市场	2,737.65
其他应付款	深圳市赛格集团有限公司商业运营分公司	32,168.00

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况

其他应付款余额账龄超过一年的主要是续租的租赁保证金、押金。

(4) 金额较大的其他应付款

单位名称	金额	其他应付款性质或内容
商务公寓保证金	501,620.00	租赁保证金
商务中心振兴店保证金	406,024.00	租赁保证金
商务中心赛格科技园4栋七层东保证金	305,666.00	租赁保证金
商户代扣代缴款	276,830.30	代扣代缴款
合计	1,490,140.30	——

13. 递延收益

(1) 递延收益列示

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日	形成原因
政府补助	-	2,000,000.00	-	2,000,000.00	政府划拨、奖励
合计	-	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 3 月 31 日	形成原因
政府补助	2,000,000.00	200,000.00	-	2,200,000.00	政府划拨、奖励
合计	2,000,000.00	200,000.00	-	2,200,000.00	-

(2) 涉及政府补助的项目

负债项目	2014 年 12 月 31 日	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	2015 年 12 月 31 日	与资产相关/与收益相关
创客专项资金	-	2,000,000.0	-	-	2,000,000.00	资产
合计	-	2,000,000.0	-	-	2,000,000.00	-

负债项目	2015 年 12 月 31 日	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	2016 年 3 月 31 日	与资产相关/与收益相关
创客专项资金	2,000,000.00	200,000.00	-	-	2,200,000.00	资产
合计	2,000,000.00	200,000.00	-	-	2,200,000.00	-

14. 实收资本

股东	2014 年 12 月 31 日	本次变动增减 (+、-)		2015 年 12 月 31 日
		本期增加	本期减少	
深圳市对外经济贸易投资有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00
合计	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00

股东	2015 年 12 月 31 日	本次变动增减 (+、-)		2016 年 3 月 31 日
		本期增加	本期减少	
深圳市赛格集团有限公司	1,000,000.00	9,000,000.00	-	10,000,000.00
合计	1,000,000.00	9,000,000.00	-	10,000,000.00

2014 年 5 月 15 日，本公司原股东深圳市对外经济贸易投资有限公司的股东深圳市投资控股有限公司以深投控[2014]164 号《深圳市投资控股有限公司关于深圳市新思达工业产品展销有限公司 100%股权协议转让的请示》向深圳市人民政府国有资产监督管理委员会申请，经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会以深国资委函[2014]232 号文批复，同意深圳市对外经济贸易投资有限公司将其持有的 100%股权全部转让给深圳市赛格集团有限公司。

15. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入明细列示

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
主营业务收入	29,955,111.26	122,310,775.18	92,169,580.20
合计	29,955,111.26	122,310,775.18	92,169,580.20

(2) 营业成本明细列示

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
主营业务成本	10,872,027.30	46,750,272.91	34,489,415.93
合计	10,872,027.30	46,750,272.91	34,489,415.93

(3) 营业收入按区域分项列示

区域	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
深圳市	29,955,111.26	122,310,775.18	92,169,580.20
合计	29,955,111.26	122,310,775.18	92,169,580.20

(4) 主营业务按行业分项列示

行业名称	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
租赁业	29,955,111.26	10,872,027.30	122,310,775.18	46,750,272.91	92,169,580.20	34,489,415.93
合计	29,955,111.26	10,872,027.30	122,310,775.18	46,750,272.91	92,169,580.20	34,489,415.93

(5) 前五名客户的营业收入情况

① 2016 年 1-3 月

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
深圳市宝来利电子有限公司	3,063,282.00	10.23%
中国银河证券股份有限公司深圳景田证券营业部	482,067.00	1.61%
深圳赛格人才培训中心	464,895.00	1.55%
深圳市坐标建筑装饰工程有限公司	428,559.00	1.43%
中国银行股份有限公司深圳市分行	163,460.91	0.55%
合计	4,602,263.91	15.37%

② 2015 年度

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
深圳市宝来利电子有限公司	15,315,900.00	12.52%
深圳赛格人才培训中心	1,896,097.65	1.55%
中国银河证券股份有限公司深圳景田证券营业部	1,874,704.00	1.53%
深圳市蓝天教育培训学校	1,244,340.00	1.02%
中国银行股份有限公司深圳市分行	820,328.40	0.67%
合计	21,151,370.05	17.29%

③ 2014 年度

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
深圳市汤姆逊数码科技有限公司	15,315,900.00	16.62%
深圳赛格人才培训中心	1,859,580.00	2.02%
深圳市北区通讯配件有限公司	1,520,480.00	1.65%
中国银河证券股份有限公司深圳景田证券营业部	1,427,425.88	1.55%
中国银行股份有限公司深圳市分行	1,236,432.60	1.34%
合计	21,359,818.48	23.18%

16. 营业税金及附加

项目	计缴标准	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
营业税	营业额的 5%	1,497,755.56	6,115,538.76	4,608,479.01
城市建设税	营业税的 7%	104,842.89	428,087.71	322,593.53
教育费附加	营业税的 5%	74,887.78	305,776.94	230,423.95
合计	-	1,677,486.23	6,849,403.41	5,161,496.49

17. 销售费用

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
广告费	29,365.00	120,954.80	7,692.00
合计	29,365.00	120,954.80	7,692.00

18. 管理费用

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
职工薪酬支出	3,482,144.29	13,144,159.92	8,989,564.51
房产税	1,012,856.00	4,051,424.02	4,051,424.02
折旧费	59,622.66	239,787.65	156,095.57
摊销费	683,168.99	2,507,919.75	400,967.65
办公费	152,501.48	758,423.68	454,218.84
业务费	32,533.60	136,900.00	64,262.00
差旅费	51,233.60	198,512.50	6,535.00
其他税费	3,137.46	25,654.82	20,582.57
其他	138,837.62	133,936.82	250,756.75
合计	5,616,035.70	21,196,719.16	14,394,406.91

19. 财务费用

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
利息收入	-22,969.16	-31,995.35	-115,123.37
手续费支出	10,378.96	19,112.18	921.30
合计	-12,590.20	-12,883.17	-114,202.07

20. 营业外收入

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
国资委创新扶持奖金	-	1,000,000.00	-
合计	-	1,000,000.00	-

21. 营业外支出

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损失合计	-	9,099.35	-
其中：固定资产处置损失	-	9,099.35	-
合计	-	9,099.35	-

22. 所得税费用

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	2,943,196.81	12,099,302.18	9,557,692.73
合计	2,943,196.81	12,099,302.18	9,557,692.73

五、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
深圳市赛格集团有限公司	母公司	国有	深圳市福田区华强北路 2 号赛格广场 61-62 楼	孙盛典	综合	138,112.16 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
深圳市赛格集团有限公司	100.00	100.00	深圳市国有资产监督管理委员会	19218093-0

2. 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市对外经济贸易投资有限公司	原股东
深圳市赛格集团有限公司商业运营分公司	本公司控制下其他企业
深圳市赛格集团有限公司赛格电子数码通信市场	本公司控制下其他企业
深圳市赛格物业发展有限公司	本公司控制下其他企业
深圳市赛格物业管理有限公司	本公司控制下其他企业
深圳赛格人才培训中心	本公司控制下其他企业
深圳赛格股份有限公司赛格电子市场分公司	本公司控制下其他企业
深圳市赛格电子商务有限公司	本公司控制下其他企业
深圳市赛格集团有限公司赛格人才服务中心	本公司控制下其他企业
深圳市赛格育仁科技有限公司	本公司控制下其他企业

3. 关联方托管情况

(1) 本公司委托管理情况

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	2016 年 1-3 月 确认成本	2015 年度确认 成本	2014 年度确认 成本
深圳市赛格集团有限公司	深圳赛格股份有限公司	赛格通信市场	50,000.00	200,000.00	200,000.00
合计			50,000.00	200,000.00	200,000.00

4. 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
其他应收款	深圳市赛格集团有限公司	-	2,220,000.00	2,220,000.00
其他应收款	深圳市赛格集团有限公司商业运营分公司	-	888,338.89	-
其他应付款	深圳市赛格集团有限公司赛格电子数码通信市场	2,737.65	-	-
其他应付款	深圳市赛格集团有限公司商业运营分公司	32,168.00	-	-

5. 关联方交易

关联方	交易项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
深圳市赛格物业发展有限公司	管理费	363,390.90	1,270,347.10	703,043.90
深圳市赛格物业管理有限公司	管理费	48,076.50	192,306.00	192,306.00
深圳赛格人才培训中心	房屋出租	464,895.00	1,896,097.65	1,859,580.00
深圳赛格股份有限公司赛格电子市场分公司	房屋出租	134,037.00	638,661.00	586,200.00
深圳市赛格物业发展有限公司	房屋出租	96,000.00	384,000.00	84,750.00
深圳市赛格电子商务有限公司	房屋出租	-	465,593.70	502,891.20

六、或有事项

截止至2016年3月31日，本公司无需要披露的或有事项

七、承诺事项

截止至2016年3月31日，本公司无需要披露的承诺事项

八、资产负债表日后事项

截止至2016年3月31日，本公司无资产负债表日后事项

九、其他重要事项

根据2016年2月29日深圳市赛格集团有限公司2016年第四次临时董事会审议通过的《关于对赛格工业大厦等三栋大厦投资进行升级改造的议案》，集团公司及所属企业将投资6,475万元，对赛格工业大厦、赛格经济大厦和赛格康乐大厦等三栋大厦进行升级改造。

此次改造加建物业将造成部分物业经营物业永久性停租，施工期间部分物业经营物业暂

时性停租。同时本公司将对生产经营因施工受到影响的商户，给予一定的租金优惠，预计会对租赁收入造成一定影响。

十、补充资料

1、非经常性损益

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”），本公司非经常性损益如下：

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
1、非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-	-9,099.35	-
2、越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-	-
3、计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	-	1,000,000.00	-
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-
5、企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-
6、非货币性资产交换损益	-	-	-
7、委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-
8、因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-	-
9、债务重组损益	-	-	-
10、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-	-
11、交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-	-
12、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-
13、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-
14、除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-
15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	-
16、对外委托贷款取得的损益	-	-	-
17、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度
18、根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-
19、受托经营取得的托管费收入	-	-	-
20、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-	-	-
21、其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
非经常性损益合计	-	990,900.65	-
减：所得税影响额	-	247,725.16	-
非经常性损益净额（影响净利润）	-	743,175.49	-
减：少数股东权益影响额	-	-	-
归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	-	743,175.49	-
扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润	8,829,590.42	35,554,731.05	28,673,078.20

十一、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2016年7月4日决议批准。



法定代表人：
 签名：_____
 日期：2016.7.4

主管会计工作负责人：
 签名：_____
 日期：2016.7.4

会计机构负责人：
 签名：_____
 日期：2016.7.4



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

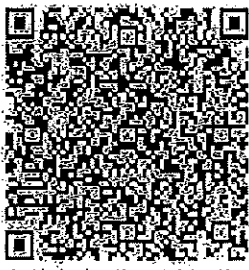
主要经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701室

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。)



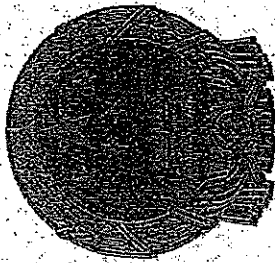
在线扫码获取详细信息

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。

2016





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1门701—704

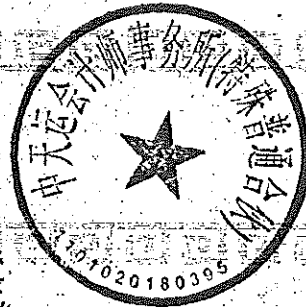
组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：110000204

注册资本(出资额)：1000万元

批准设立文号：京财会许可（2013）0079号

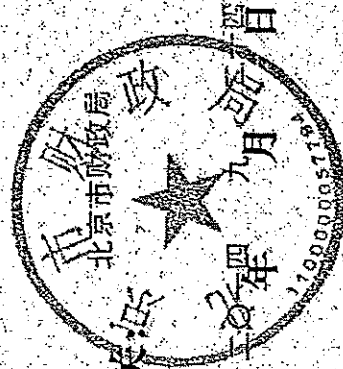
批准设立日期：2013-12-02



说明

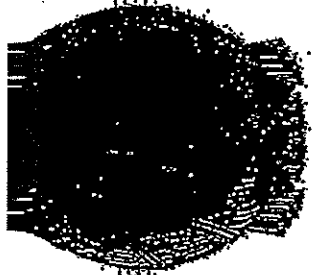
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

证书序号：NO. 019580



发证机关：北京市财政局

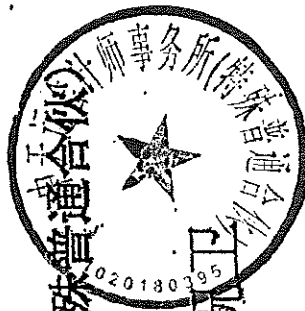
中华人民共和国财政部制



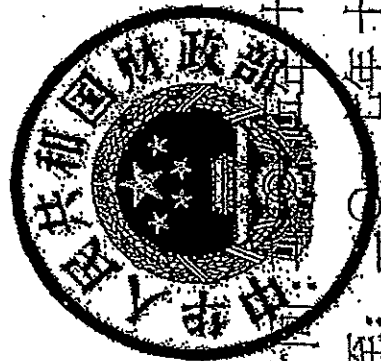
证书序号: 000437

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: 祝卫



证书号: 27

发证时间: 二〇〇七年十二月三十日

证书有效期至: 二〇〇九年十二月三十日