

深圳市同心小额再贷款有限公司

# 审计报告

勤信审字【2019】第 1456 号

# 目 录

内 容	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 资产负债表	4-5
2. 利润表	6
3. 现金流量表	7
4. 股东权益变动表	8-9
三、财务报表附注	10-48

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)

地址：北京西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层

电话：(86-10) 68360123

传真：(86-10) 68360123

勤信审字【2019】第 1456 号

深圳市同心小额再贷款有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市同心小额再贷款有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，

[REDACTED]

二、 形成审计意见的基础

[REDACTED]

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、停止营运或别无其他现实的选择。

贵公司治理层（以下简称“治理层”）负责监督贵公司的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获

[REDACTED]

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施

[REDACTED]

(二)

[REDACTED]

性。

[REDACTED]

中勤万信会计师事务所(普通合伙) 中国注册会计师: (项目合伙人)



19A450281  
00778842  
12950244

中勤万信会计师事务所(普通合伙) 中国注册会计师: (项目合伙人)

二〇一九年十一月二十六日 中国注册会计师

深圳市同心小额再贷款有限公司

资产负债表

2019年10月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附	期末余额	期初余额
	(一)	806,867.02	10,192,122.88
货币资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产	(二)	1,658,887,474.00	1,595,077,474.00
应收票据			
应收账款	(三)	159,320,630.80	67,571,062.51
贷款			
预付款项			
其他应收款			
存货			
持有待售资产		1,819,014,971.82	1,672,840,659.39
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(四)		5,000,000.00
流动资产合计			
非流动资产:	(五)	5,000,000.00	
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资	(六)	129,524.55	227,646.94
持有至到期投资			
长期应收款	(七)		533.40
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(八)	24,471,922.62	14,802,446.47

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: \_\_\_\_\_

主管会计工作负责人: \_\_\_\_\_

吴长村

会计机构负责人: \_\_\_\_\_

周志吉







所有者权益变动表  
2019年1-10月  
外，金额单位均为人民币元

(除特别注

项目	2019年1-10月				所有者权益合计
	资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	其他综合收益	
一、上年期末余额	30,000.00		37,058,015.60	52,672,164.57	1,127,492,517.17
二、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					
（一）综合收益总额			37,058,015.60	52,672,164.57	1,127,492,517.17
（二）所有者投入的资本					
1、所有者投入的资本					
2、其他权益工具持有者投入资本					
3、计入所有者权益的金额					
（三）利润分配					
1、提取盈余公积					
2、提取一般风险准备					
3、对所有者(或股东)的分配					
4、其他					
（四）所有者权益内部结转					
1、资本公积转增资本(或股本)					
2、盈余公积转增资本(或股本)					
3、盈余公积弥补亏损					
4、其他					
（五）专项储备					
1、提取专项储备					
2、使用专项储备					
三、本期期末余额	30,000.00		37,058,015.60	52,672,164.57	1,127,492,517.17

本财务报表附注为财务报表的重要组成部分。  
法定代表人： 姜长村  
主管会计工作负责人： 姜长村  
会计机构负责人： 周欣





(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(六) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

根据本公司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，金融资产在初始确认时分类为：

Table with multiple rows and columns, mostly obscured by black redaction bars.

量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时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：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产

和金融资产组合进行管理并出具报告的，应当在资产负债表初始确认时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。

### 2019年1月1日前适用的会计政策

金融资产和金融负债的初始确认和后续计量均按照公允价值进行。公允价值指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。

### 2、金融工具的确认依据和计量方法

自2019年1月1日起适用的会计政策

#### (1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。



公司发生金融资产转移时，如已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，则终止

#### 4、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，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人



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。

(2) 债权投资—其他债权投资


对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据工具对风险和期限敞口的不同来判

增加。


(3)


4)

不利影响。


息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加

(4) 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发


息：

发行方或债务人发生重大财务困难

- 1) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 2) 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；


日

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

亦适用其减值准备的金融资产，本公司在其减值准备中确认其损失准备，不抵减该金融资产列示的账

(6) 核销

核销是指本公司在资产负债表日对已确认减值损失的金融资产，当有确凿证据表明金融资产发生减值损失时，本公司将该金融资产从资产负债表中予以核销。

2019年1月1日前适用的会计政策

2019年1月1日前适用的会计政策：本公司在资产负债表日对已确认减值损失的金融资产，当有确凿证据表明金融资产发生减值损失时，本公司将该金融资产从资产负债表中予以核销。

性下跌”。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

持有至到期投资减值准备的计提方法：本公司在资产负债表日对已确认减值损失的金融资产，当有确凿证据表明金融资产发生减值损失时，本公司将该金融资产从资产负债表中予以核销。







## 2、一般准备计提

金融企业应当于每年年度终了，对出现逾期情况的贷款进行单项分析，按风险分类计提一般准备。

## (九) 存货

### 1、 存货的分类

存货分类为：原材料及易耗品、开发产品、出租开发产品、开发成本等。

### 3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

存货发出时加权平均法计价。

用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估  
计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。需要进一步加工的材料存货，在正常生产经营过



### 3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，应暂停借款费用的资本化。

### 4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定当期借款费用的资本化金额。

### 1、 无形资产的计价方法

确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## (十三) 无形资产

### (2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。



减值迹象的，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。资产组是指能够独立产生现金流入的最小资产组合。  
[Redacted text block]

## 2、 摊销年限

在明确受益期限的按受益期平均摊销 无明确受益期限的按 5 年平均摊销 对于筹建期间发生的开

## (十六) 职工薪酬

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，按照规定的计提基础和计提比例计算确定应当计提的金额。

## 2、 离职后福利的会计处理方法

### 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

[REDACTED]

## 3、 其他长期职工福利的会计处理方法

[REDACTED]

## (十七) 预计负债

### 1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认

[REDACTED]

### 2、 预计负债的计量方法

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(十八) 收入

1 销售商品收入确认的一般原则

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2、具体原则

[REDACTED]

[REDACTED]

(1)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

本公司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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

以

[REDACTED]

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除政府补助批准文件明确指出补助用于购建或以其他方式形成长期资产之外的情况。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

2、确认时点

企业实际取得政府补助款项作为确认时点。



扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

[REDACTED]

## (二十一) 重要会计政策和会计估计的变更

### 1、重要会计政策变更

财政部 2017 年 3 月发布了《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企

[REDACTED]

## 四、税项

### (一) 主要税种和税率

[REDACTED]

[REDACTED]



项目	期初余额		合计
	单项	组合	
2018年1月1日余额	20,900,000.00	--	20,900,000.00
本年计提	71,022,526.00	2,000,000.00	73,022,526.00
本年收回已核销贷款	17,500,000.00	500,000.00	18,000,000.00
本年核销	--	--	--
2018年12月31日余额	74,422,526.00	1,500,000.00	75,922,526.00

(2) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

项目	期初金额	本期计提	本期收回或转回	本期核销	期末金额
贷款坏账准备	75,922,526.00	34,190,000.00	--	--	110,112,526.00
合计	75,922,526.00	34,190,000.00	--	--	110,112,526.00

(三) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	96,396,073.61	47,646,255.17
其他应收款	62,924,557.19	19,924,807.34
合计	159,320,630.80	67,571,062.51

1、 应收利息

(1) 应收利息按性质分类

项目	期末余额	期初余额
贷款利息	101,860,570.34	47,646,255.17
小计	101,860,570.34	47,646,255.17
减：坏账准备	5,464,496.73	--

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用)	整个存续期预期信用损失(已发生信用)	
—转入第三阶段	--	--	--	--
—转回第二阶段	--	--	--	--
—转回第一阶段	--	--	--	--
本期计提	5,464,496.73	--	--	5,464,496.73
本期转回	--	--	--	--
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	--	--
其他变动	--	--	--	--
2019年10月31日余额	5,464,496.73	--	--	5,464,496.73

1 5 4 7 \ 0 4 7 7

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	43,033,354.94	19,825,197.20
2至3年(含3年)	--	90,870.00
3至4年(含4年)	90,870.00	9,000.00
4至5年(含5年)	--	1,000.00
5年以上	1,000.00	--

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合计	62,924,557.19	19,924,807.34

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	1,259.86	--	--	1,259.86
2019年1月1日余额在本期	--	--	--	--
--转入第二阶段	--	--	--	--
--转入第三阶段	--	--	--	--
--转回第二阶段	--	--	--	--
--转回第一阶段	--	--	--	--
本期计提	-592.11			-592.11
本期转回	--	--	--	--
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	--	--
其他变动	--	--	--	--
2019年10月31日余额	667.75	--	--	667.75

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

项目	期初金额	本期计提	本期收回或转回	本期核销	期末金额
其他应收款坏账	1,259.86	-592.11	--	--	667.75
合计	1,259.86	-592.11	--	--	667.75







项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
合计	97,887,600.49	24,471,922.62	50,212,785.86	14,802,446.17

2、本期无未经抵销的递延所得税负债。

3、本期无以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债。

4、本期无未确认递延所得税资产明细。

(九) 短期借款

1、短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款*	50,000,000.00	50,000,000.00
合计	50,000,000.00	50,000,000.00

短期借款分类的说明：

\* 2019年9月12日，本公司向北京银行深圳分行借款人民币5,000万元，由同心基金、皇庭国际、郑康豪提供担保。

2、本期不存在已逾期未偿还的短期借款。

(十) 预收款项

1、预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
利息	--	1,044,520.56

离职后福利-设定提存计划	--	417,050.34	417,050.34	--
辞退福利	--	113,743.95	113,743.95	--
合计	299,342.40	8,579,428.95	8,345,243.01	533,528.34

2、短期薪酬列示

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
工资、奖金、津贴和补贴				
社会保险费				
住房公积金				
工会经费和职工教育经费				
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
合计				
税费项目				
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	204,542.40	7,229,066.25	7,090,090.41	523,528.24





(二十) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	1,230,986.69	1,636,460.17
其他	90,701.40	39,769.87
合计	1,321,688.09	1,676,230.04

(二十一) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
资产摊提费用	98,655.79	132,829.32
租赁及物管费	2,587,884.35	537,205.92
诉讼费	439,810.34	407,365.00
办公费	9,176.05	14,737.95
其他	679,263.33	1,204,475.59
合计	11,031,195.84	3,790,449.16

(二十二) 财务费用

	本期发生额	上期发生额
利息费用	--	--
减：利息收入	59,236.86	153,735.75
合计	12,932.34	19,552.90







其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市皇庭物业发展有限公司皇岗商务中心分公司（以下简称“皇庭物业皇岗商务分公司”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭资产管理有限公司（以下简称“皇庭资产管理”）	受郑康豪实际控制的公司

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
联工机械	利息收入	--	628,930.81
通凯建材	利息收入	--	746,855.34
汉昊天成	利息收入	--	746,855.34
朗鸿贸易	利息收入	--	628,930.81
兴合盛泰	利息收入	--	628,930.81
美福飞贸易	利息收入	--	1,242,138.38
维景隆投资	利息收入	--	1,226,415.10
茂鼎投资	利息收入	--	1,041,666.66
多瑞富	利息收入	--	1,635,220.11

2、 关联租赁情况

公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
皇庭房地产开发	房租	2,130,667.00	
皇庭商业管理	办公楼	226,000.00	466,632.36

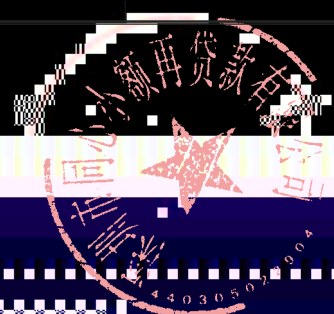
3、 关联担保情况

本公司作为被担保方：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

2、应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款			
	瑞泽众合	200,000,000.00	200,000,000.00
	皇庭国际	234,080,887.14	242,397,499.99
	皇庭物业皇岗商务分公司	206,800.00	--
	融发投资	1,020,000.00	--
	皇庭不动产管理	1,790,667.00	--
	皇庭物业发展	19,400.00	--
应付利息			



# 照

“照单”同  
信息公示  
更多登记、  
、监管信息

日 层

：记 机 关 2019 年 11 月 13 日



国家市场监督管理总局监制

成 立  
合 伙  
主 要 经

资本，出具验资报  
业务，出具有关报  
会计咨询、税务咨  
其他业务。（企业  
须经批准的项目，  
不得从事本市产

( )

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

牌号：1000

### 说明

执业人员因故  
准予执行注册会计师、

与所执业证、执业证事项发生变更的

部、经济类发

与所执业证、执业证事项发生变更的

转

出

部门文回《会计师事务所执业证》

证机关：

二〇一八年三月

中华人民共和国财政部

会计师

名称：

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所

组织

执业证

执

批

100162

京财会许可

0083号

证书序号 000112

# 交易所 业务许可证

委员会审查，批准  
证券、期货相关业务。



一九九二年十二月十六日