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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

审 计 报 告

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：

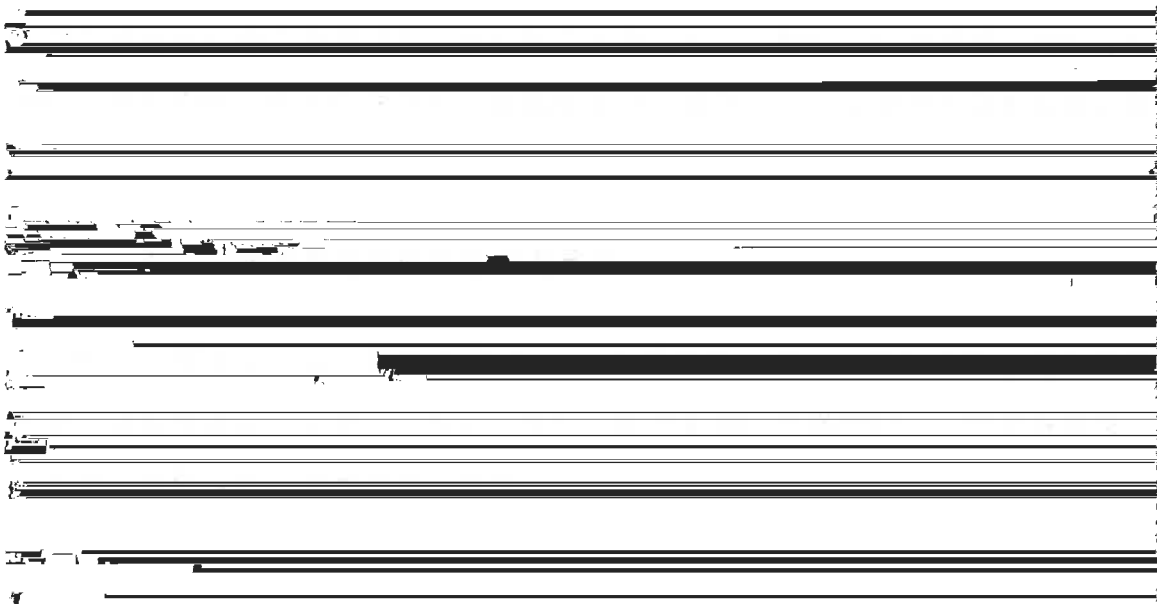
一、审计意见

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，包括 2019 年 10 月 31 日的资产负债表，2019 年 1-10 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2019 年 10 月 31 日的财务状况以及 2019 年 1-10 月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据

[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，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

[redacted]

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

[redacted]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	[redacted]	期初余额
[redacted]	（一）	[redacted]	[redacted]
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			
应收票据	（二）	1,658,887,474.00	1,595,077,474.00
应收账款			
贷款	（三）	159,320,630.80	67,571,062.51
预付款项			
其他应收款			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		1,819,014,971.82	1,672,840,659.39
其他流动资产			
流动资产合计			
非流动资产：	（四）		5,000,000.00
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	（五）	5,000,000.00	
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	（六）	129,524.55	227,646.94
[redacted]	（七）		533.40
商誉			
[redacted]	（八）	24,471,922.62	14,803,446.47
固定资产			
在建工程		29,601,447.17	20,031,626.81
无形资产		[redacted]	[redacted]

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：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市同心小额再贷款有限公司

资产负债表（续）

2019 年 10 月 31 日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余	期初余额
流动负债：			
短期借款	（九）	50,000,000.00	50,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			
预收款项	（十）		1,044,520.56
应付职工薪酬	（十一）	533,528.34	299,342.40
应交税费	（十二）	67,029,127.64	49,525,821.93
其他应付款	（十三）	511,959,612.70	464,510,084.14
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		629,522,268.68	565,379,769.03
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
[redacted]			
递延所得税负债		629,522,268.68	565,379,769.03
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计			
所有者权益：			
实收资本			
其他权益工具			
资本公积			
减：库存股	（十五）		
其他综合收益	（十六）		
专项储备	（十七）		
盈余公积		37,058,015.60	37,058,015.60
一般风险准备		48,867,468.50	37,762,337.00
未分配利润			
[redacted]			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市同心小额再贷款有限公司

利润表

2019 年 1-10 月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		215,975,430.75	287,600,395.04
其中：营业收入	（十八）	15,975,430.75	287,600,395.04
减：营业成本	（十	40,327,603.60	92,269,423.85
税金及附加	（十九）	1,546,844.81	2,070,230.29
销售费用	（二十）	1,321,688.09	1,676,230.04
管理费用	（二十一）	11,031,195.84	3,790,449.16
研发费用			
财务费用	（二十二）	-46,304.52	-134,182.85
其中：利息费用			
利息收入		-59,236.86	153,735.75
加：其他收益	（二十三）		19,995.41
投资收益（损失以“-”号填列）	（二十四）		1,017,195.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
[redacted]			
[redacted]	）	-39,653,904.62	
[redacted]	）		-54,897,659.93
[redacted]			
（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	（二十五		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	（二十六		
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
五、营业利润（亏损以“-”号填列）		122,140,498.31	134,067,775.41
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）			
[redacted]			
六、综合收益总额		91,601,633.14	100,469,273.95
[redacted]		91,601,633.14	100,469,273.95
[redacted]			
七、每股收益：			
[redacted]			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市同心小额再贷款有限公司
现金流量表
2019 年 1-10 月年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金			11,146.09
金融业务收到的贷款利息		173,675,120.85	265,918,615.26
金融业务拆入资金的净增加额		2,250,000.00	
金融业务发放贷款的净减少额			419,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	（二十八）	3,069,704.53	1,694,891.16
经营活动现金流入小计		178,994,825.38	686,624,652.51
购买商品、接受劳务支付的现金			13,536,670.00
支付给职工以及为职工支付的现金		3,195,406.52	3,950,450.50
金融业务支付的利息		2,737,129.19	61,546,150.63
金融业务拆入资金的净减少额			488,000,000.00
金融业务发放贷款的净增加额			
支付的各项税费		98,000,000.00	
支付其他与经营活动有关的现金	（二十八）	37,746,708.60	54,205,548.95
经营活动现金流出小计			
经营活动产生的现金流量净额	（二十九）		
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			-2,487,764.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			644,656,654.93
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			643,350,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			643,350,000.00
投资活动产生的现金流量净额			1,306,654.93
支付其他与投资活动有关的现金			
三、筹资活动产生的现金流量			
投资活动现金流出小计			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			82,357,671.42
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			53,532,486.42
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			82,357,671.42
筹资活动产生的现金流量净额	（二十九）		-82,357,671.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	（二十九）		
五、现金及现金等价物净增加额	（二十九）		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市同心小额再贷　　限公司
所有者　　动表
2019　1-10 月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期										
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	1,000,000,000.00								37,058,015.60	37,762,337.00	52,672,164.57		1,127,492,517.17
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,000,000,000.00								37,058,015.60	37,762,337.00	52,672,164.57		1,127,492,517.17
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										11,105,131.50	80,496,501.64		91,601,633.14
（一）综合收益总额											91,601,633.14		91,601,633.14
（二）所有者投入和减少资本													
1．所有者投入的资本													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配										11,105,131.50	-11,105,131.50		
1．提取盈余公积													
2．提取一般风险准备										11,105,131.50	-11,105,131.50		
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．设定受益计划变动额结转留存收益													
5．其他													
（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他													
处置子公司													
四、本期期末余额	1,000,000,000.00								37,058,015.60	48,867,468.50	133,168,666.21		1,219,094,150.31

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：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市同心小额贷款有限公司

所有者权益变动表（续）

20 1-10 月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期										
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,000,000,000.00								27,027,674.04		82,357,671.42	198,369.42	1,109,583,714.88
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	1,000,000,000.00								27,027,674.04		82,357,671.42	198,369.42	1,109,583,714.88
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									10,030,341.56	37,762,337.00	-29,685,506.85	-198,369.42	17,908,802.29
（一）综合收益总额											100,464,843.13	4,430.82	100,469,273.95
（二）所有者投入和减少资本													
1.所有者投入普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
（三）利润分配									10,030,341.56	37,762,337.00	-130,150,349.98		82,357,671.42
1.提取盈余公积									10,030,341.56		-10,030,341.56		
2.提取一般风险准备										37,762,337.00	-37,762,337.00		
3.对所有者（或股东）的分配											-82,357,671.42		82,357,671.42
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.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
（六）其他												-202,800.24	-202,800.24
四、本年年末余额	1,000,000,000.00								37,058,015.60	37,762,337.00	52,672,164.57	-202,800.24	1,127,492,517.17

附注为财务报表的组成部分。

人：

主管会计工作负责人：吴俊游

会计机构负责

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市同心小额再贷款有限公司

二〇一九年度 1-10 月财务报表附注

（除特殊注明外，金额单位均为人民币元）

一、公司基本情况

(一) 公司概况

深圳市同心小额再贷款有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2014 年 4 月 30 日经深圳市市场监督管理局核准注册登记，公司的统一社会信用代码为：91440300305911876W；注册资本人民币 100,000

[redacted]

续经营为假设的基础上编制。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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，金融资产于初始确认时分类

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

金融资产和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资产或金

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，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)包括其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

终止确认时，其公允价值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。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（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）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值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）持有至到期投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

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；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

才使用不可观察输入值。

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

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：

1）以摊余成本计量的金融资产；

2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

3）租赁应收款；

4）财务担保合同[redacted]

失计量损失准备；

第二阶段：金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，本公司按照该工具[redacted]

整个存续期的预期信用损失计量损失准备；

第三阶段：金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

[redacted]

约选择权)。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

[redacted]

增加。

[redacted]

不利影响。

[redacted]

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生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

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；

3）债务人很可能破产或进行其他财务重组；

4）发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

（5）预期信用损失准备的列报

[redacted]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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权投资，本公司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）核销

如果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。这种情况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。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

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。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

[redacted]

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后 预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

[redacted]

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。

(七) 应收款项坏账准备

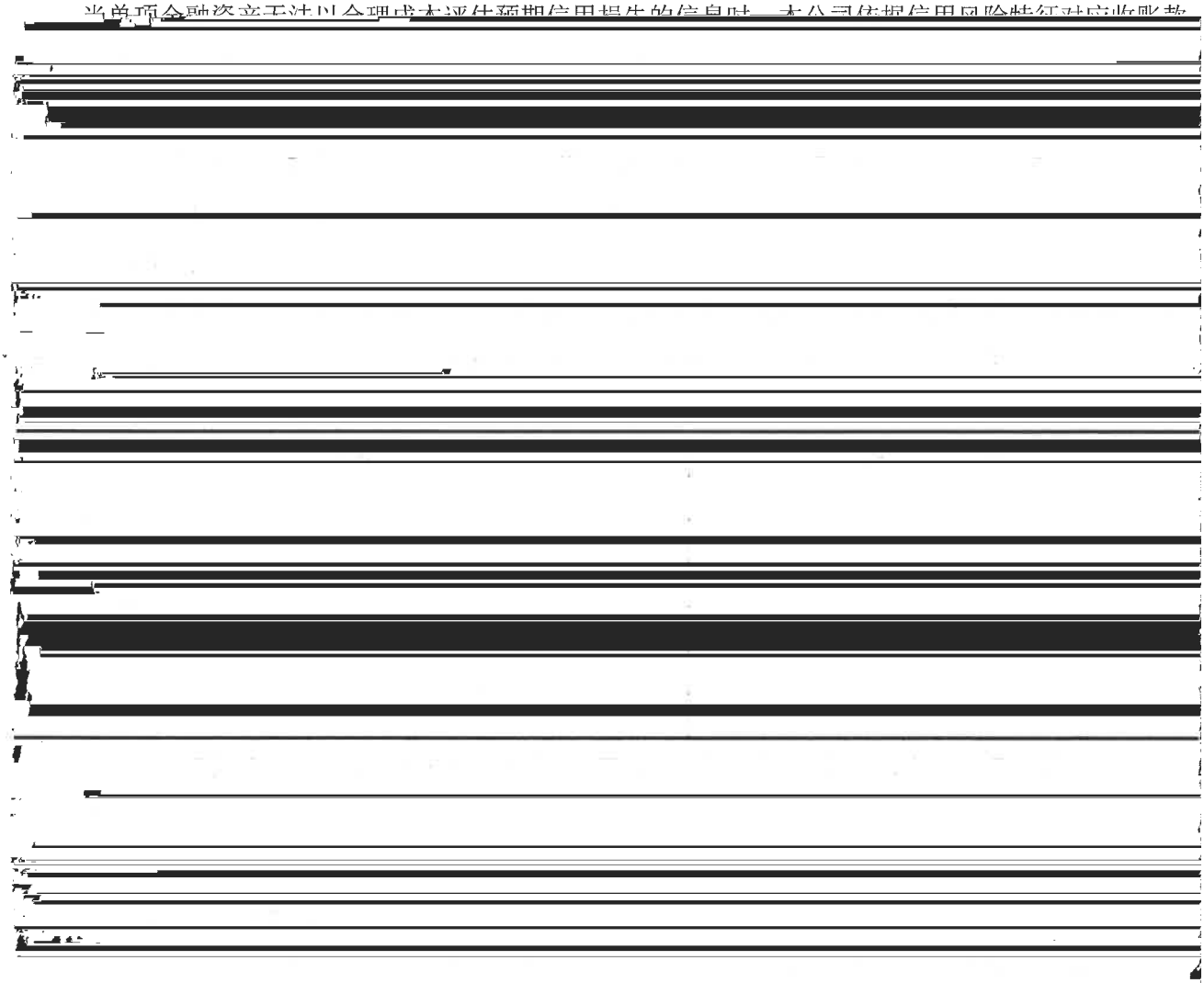
自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

1、 应收账款

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，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，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收账款



量，

划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款

1、其他组合：应收政府款项、应收租金差额、纳入合并报表范围的各公司之间往来款

本公司判断不存在预期信用损失，不计提信用损失准备。

2、账龄组合

本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，按类似信用风险特征（账龄）进行组合，并基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对该应收账款在整个存续期内各账龄年度预期损失率估计如下：

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

确定组合的依据	
采用账龄分析法计提坏账准备的组合	对于未单项计提坏账准备的应收款项，按账龄划分为若干个组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定各项组合计提坏账准备的比例，据此计算应计提的坏账准备。
不计提坏账准备的应收款项组合	
按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
采用账龄分析法计提坏账准备的组合	账龄分析法
不计提坏账准备的应收款项组合	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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）	5.00	5.00
1－2 年（含 2 年）	10.00	10.00
2－3 年（含 3 年）	15.00	15.00
3－4 年（含 4 年）	30.00	30.00
4－5 年（含 5 年）	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

(八) 贷款

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

本公司对发放贷款计提资产减值准备和一般准备。

1、 贷款减值准备

对于贷款的减值损失计量，比照本附注“三、（六）金融工具 6、金融资产（不含应收款项）的减值的测试方法及会计处理方法”处理。

2、 一般准备

本公司于每年年度终了，对出现逾期情况的贷款进行单项分析，根据风险分类计提一般准备。

风险分类：正常类按风险敞口的 1.5%计提一般准备，关注类按风险敞口的 2%计提一般准备，次级

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

类按风险敞口的 25%计提一般准备，可疑类按风险敞口的 50%计提一般准备，损失类按风险敞口的 100%计提一般准备。

[redacted]

3、本公司对不承担风险的委托贷款、购买的国债等资产，不计提准备金。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

金融企业对发放贷款计提资产减值准备和一般准备。

金融企业应当于各资产负债表日对贷款的账面价值进行评估，并按客观证据判断某项或某组贷款是

[redacted]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

风险分类：正常类按发放贷款期末余额的 1.5%计提一般准备，关注类按发放贷款期末余额的 2%计提一般准备，次级类按发放贷款期末余额的 25%计提一般准备，可疑类按发放贷款期末余额的 50%计提一般准备，损失类按发放贷款期末余额的 100%计提一般准备。

一般准备作为利润分配处理，一般准备是所有者权益的组成部分。计提一般准备时，通过“利润分配-未分配利润”和“一般准备金”科目核算。

3、 金融企业不承担风险的委托贷款、购买的国债等资产，不计提准备金。

(九) 存货

1、 存货的分类

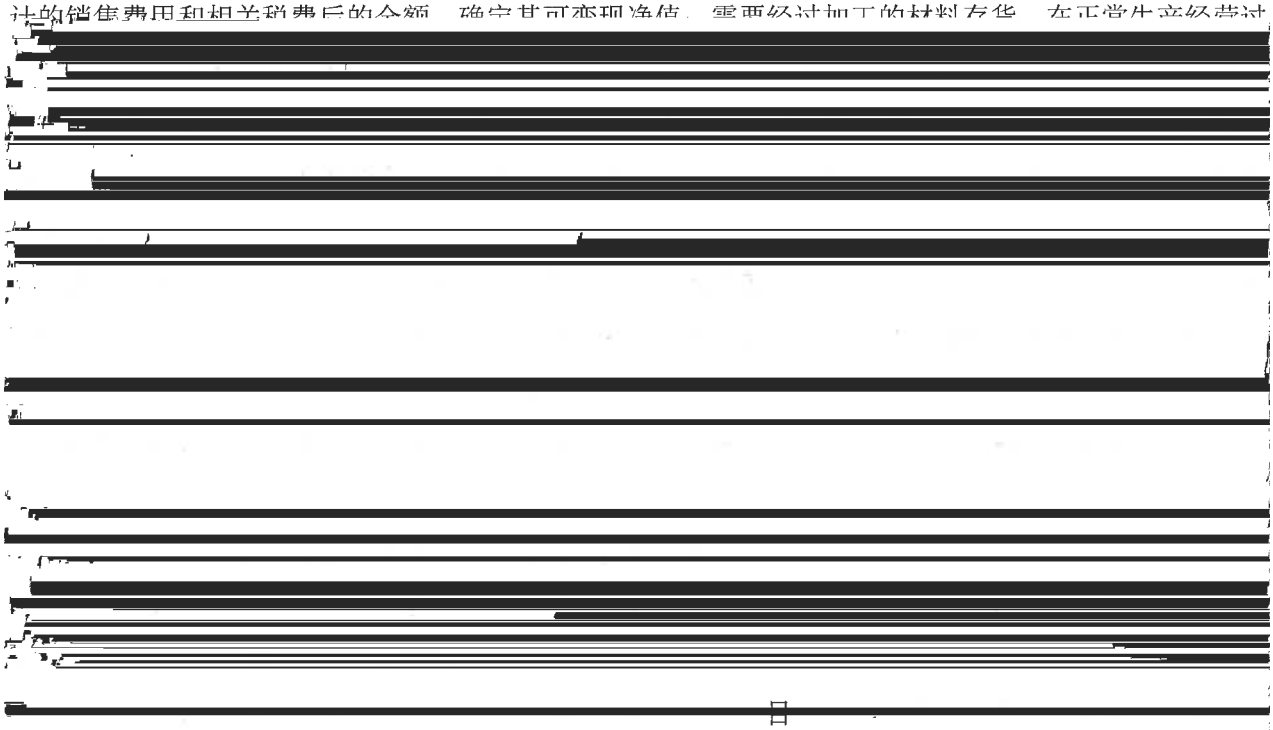
存货分类为：原材料及易耗品、开发产品、出租开发产品、开发成本等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时加权平均法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

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；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过



日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品和包装物采用一次转销法；

（2）出租开发产品摊销方法：按预计可使用年限，采用直线法分期摊销：

[redacted]

（3）房地产开发企业工程开发过程中所发生的各项直接与间接费用计入开发成本，待工程完工结转开发产品，其中：

a、开发用土地核算方法：整体开发时全部转入在建开发产品项目，分期开发时将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

b、公共配套设施核算方法：按实际成本计入开发成本，完工时摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入出租开发产品或已完工开发产品。

(十) 固定资产

1、 固定资产确认条件

[redacted]

残值率

[redacted]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

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

1、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

[redacted]

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	45-50 年	合同性权利
软件	5 年	合同性权利

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

截止资产负债表日，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

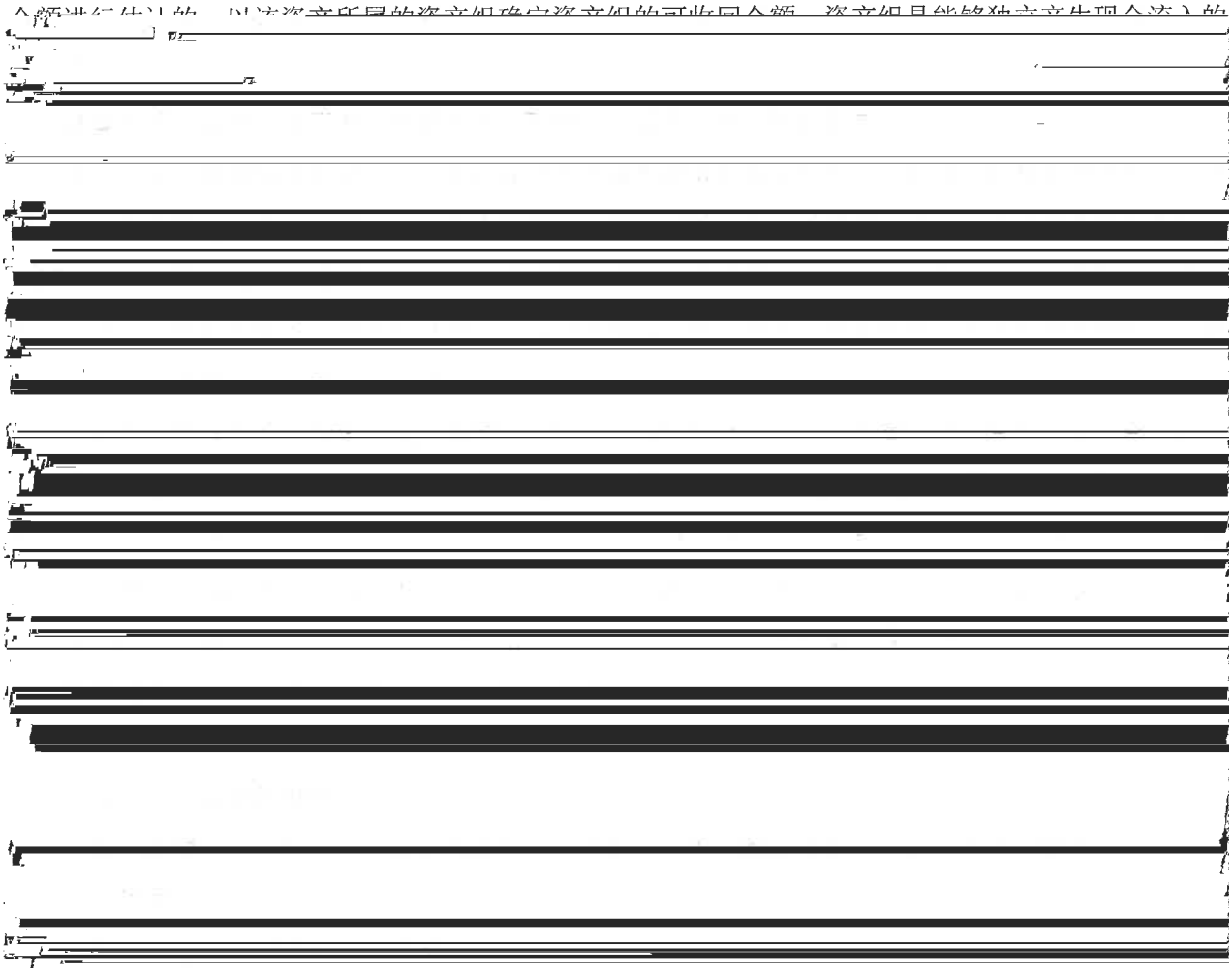
内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产

（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

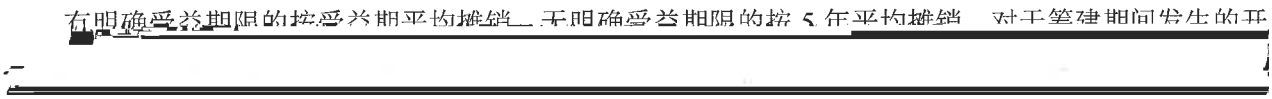
(十四) 长期资产减值

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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



2、 摊销年限



(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，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

3、 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其

(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，本公司确认为预计负债：

（1）该义务是本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本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合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。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（十八） 收入

1、 销售商品收入确认的一般原则：

2、 具体原则

（1）

（2）

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

其他方式形成长期资产的。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

[redacted]

经营租赁会计处理

[redacted]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(二十二) 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

[redacted]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	--	--
银行存款	806,867.02	10,192,122.88
其他货币资金	--	--
合计	806,867.02	10,192,122.88

(二) 贷款

（1）贷款按担保方式分布情况

项目	期末余额	期初余额
信用贷款	90,000,000.00	50,000,000.00
抵押担保	188,000,000.00	110,000,000.00
[redacted]	1,446,000,000.00	1,461,000,000.00
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
质押担保	45,000,000.00	50,000,000.00
贷款总额	1,769,000,000.00	1,671,000,000.00
减：贷款准备	110,112,526.00	75,922,526.00
贷款净额	1,658,887,474.00	1,595,077,474.00

（2）贷款减值准备情况

坏账准备	期末余额			合计
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	--
	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)	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

[redacted]

(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	
合计	96,396,073.61	47,646,255.17

（2）坏账准备计提情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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)	
--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

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
[illegible]	[illegible]	[illegible]
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	--
小计	62,925,224.94	19,926,067.20
减：坏账准备	667.75	1,259.86
合计	62,924,557.19	19,924,807.34

（2）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

（5）本期不存在实际核销的其他应收款情况。

（6）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	关联方往来	40,000,000.00	1 年以内	63.57	--
[redacted]					

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第五名	保证金	88,036.00	3-4 年	0.14	--
合计		62,908,036.00		99.97	--

(四) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	--	--	--
可供出售权益工具	5,000,000.00	--	5,000,000.00
其中：按公允价值计量的	--	--	--
按成本计量的	5,000,000.00	--	5,000,000.00
其他	--	--	--
合计	5,000,000.00	--	5,000,000.00

[redacted]

项目	期末余额
[redacted]	[redacted]
合 计	5,000,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	运输设备	电子设备及其他	合计
（3）本期减少金额	--	--	--
—处置或报废	--	--	--
—其他	--	--	--
（4）期末余额	518,000.00	221,088.00	739,088.00
2．累计折旧			
（1）期初余额	334,110.00	177,331.06	511,441.06
（2）本期增加金额	77,700.00	20,422.39	98,122.39
—计提	77,700.00	20,422.39	98,122.39
（3）本期减少金额	--	--	--

[redacted]

--

—处置或报废	--	--	--
—其他……	--	--	--
（4）期末余额	411,810.00	197,753.45	609,563.45
3．减值准备			
（1）期初余额	--	--	
（2）本期增加金额	--	--	--
—计提	--	--	--
（3）本期减少金额	--	--	--
—处置或报废	--	--	--
—其他…	--	--	--
（4）期末余额	--	--	--
4．账面价值			
（1）期末账面价值	106,190.00	23,334.55	129,524.55
（2）期初账面价值	183,890.00	43,756.94	227,646.94

7、 固定资产清理

无。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	软件	合计
1．账面原值		
（1）期初余额	8,000.00	8,000.00
（2）本期增加金额	--	--
—购置	--	--
（3）本期减少金额	--	--
—处置	--	--
（4）期末余额	8,000.00	8,000.00
2．累计摊销		
（1）期初余额	7,466.60	7,466.60
（2）本期增加金额	533.40	533.40
—计提	533.40	533.40
（3）本期减少金额	--	--
—处置	--	--
（4）期末余额	8,000.00	8,000.00
3．减值准备		
（1）期初余额	--	--
（2）本期增加金额	--	--
—计提	--	--
（3）本期减少金额	--	--
—处置		
（4）期末余额	--	--

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	97,887,690.48	24,471,922.62	59,213,785.86	14,803,446.47

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
（1）工资、奖金、津贴和补贴	294,542.40	7,328,966.35	7,089,980.41	533,528.34
（2）职工福利费	4,800.00	58,850.00	63,650.00	--
[redacted]				
其中：医疗保险费	--	171,678.46	171,678.46	--
工伤保险费	--	2,555.50	2,555.50	--
生育保险费	--	14,756.43	14,756.43	--
（4）住房公积金	--	221,827.92	221,827.92	--
[redacted]				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十三) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
合计		
应付利息	58,097,341.89	20,506,867.48
其他应付款	453,862,270.81	444,003,216.66
	511,959,612.70	464,510,084.14

1、 应付利息

项目	期末余额	期初余额
应付利息	58,097,341.89	20,506,867.48
合计	58,097,341.89	20,506,867.48

2、 其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
对外借款	444,647,500.00	442,397,499.99
其他	9,214,770.81	1,605,716.67
	453,862,270.81	444,003,216.66

（2）本期不存在账龄超过一年的重要其他应付款。

(十四) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十六) 一般风险准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	37,762,337.00	11,105,131.50	--	48,867,468.50
合计	37,762,337.00	11,105,131.50	--	48,867,468.50

(十七) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	52,672,164.57	82,357,671.42
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减－）	--	--
调整后期初未分配利润	52,672,164.57	82,357,671.42
减：提取法定盈余公积	--	10,030,341.56
提取任意盈余公积	--	--

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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
人力资源费	7,216,105.98	1,493,840.38
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	9,476.05	14,732.95
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

项目	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
其他	12,932.34	19,552.90
合计	-46,304.52	-134,182.85

(二十三) 其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二十四) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品收益	--	1,294,419.62
处置长期股权投资产生的投资收益	--	-277,224.24

(二十五) 信用减值损失

项　　目	本期发生额	上年同期发生额
贷款减值损失	34,190,000.00	--
其他应收账款坏账损失	-592.11	--
应收利息坏账损失	5,464,496.73	--
合　　计	39,653,904.62	--

上期发生额

(二十六) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	--	-124,866.07

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	1,547,156.89	2,047,791.35
销售费用	95,301.40	39,769.87
银行手续费	12,932.34	19,552.90
往来及其他	45,045,446.30	23,408.51
合计	46,700,836.93	2,130,522.63

(二十九) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	91,601,633.14	100,469,273.95
加：资产减值准备	--	54,897,659.93
信用减值损失	39,653,904.62	--
固定资产折旧	98,122.39	131,229.36
无形资产摊销	533.40	1,599.96
长期待摊费用摊销	--	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	--	--
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	--	--
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
	--	--
财务费用（收益以“—”号填列）		
	--	
投资损失（收益以“—”号填列）	--	-1,017,195.38
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-9,668,476.15	-14,771,914.99
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	--	--
存货的减少（增加以“—”号填列）	--	--
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

补充资料	本期金额	上期金额
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
3、现金及现金等价物净变动情况	--	--
现金的期末余额		
现金及现金等价物净增加额		
减：现金的期初余额	10,192,122.88	29,077,829.57
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
	-9,385,255.86	-18,885,706.69
		--

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	806,867.02	10,192,122.88
其中：库存现金	--	--
可随时用于支付的银行存款	806,867.02	10,192,122.88
随时用于支付的其他货币资金	--	--
二、现金等价物	--	
其中：三个月内到期的债券投资	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	806,867.02	10,192,122.88

(二) 其他关联方情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
[redacted]	
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
深圳市皇庭不动产管理有限公司（以下简称“皇庭不动产管理”）	受郑康豪实际控制的公司
[redacted]	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	--
	[redacted]		
应付利息			
	瑞泽众合	21,416,666.69	1,150,000.00
	瑞泽国际	10,776,666.65	10,776,666.65
	皇庭国际	25,772,696.11	8,493,805.00

七、资产负债表日后事项

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

（特殊普通合伙）

成 立 日 期 2013年12月13日

合 伙 期 限 2013年12月13日 至 2043年12月12日

主要经营场所 北京市西城区西直门外大街110号11层

正企业资本，出具验资报
勾审计业务，出具有
己帐，会计咨询、税务
见定的其他业务。
依法须经批准的项目
营活动；不得从事

登记机关

2019 年 11 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号 00000068

说明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门批准执行
会计师法定业务的
执业证书。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，
会计师事务所应当向财政部门申请换发
《会计师事务所执业证书》。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出
租、出借、转让，不得转交他人执业。

4、会计师事务所终止或执业许可被撤销的，应当向财政部门
交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八年 三月 五日

中华人民共和国财政部制

名 称：

会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

组织形式：

执业证书编号：00162

批准执业文号：京财会许可[2013]00839号

批准执业日期：

证书序号：000[illegible]

[illegible]务所

[illegible]业务许可证

经财政部、[illegible]监督管理委员会审查，批准

中勤万信会计师事[illegible]）执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：[illegible]

证书号：05　　发证时[illegible]：

证书有效期至：[illegible]

[illegible]年十二月[illegible]日

九年十二月二十六日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn