

防伪编号： 07552021031032284959



微信扫一扫查询真伪

深圳鹏达会计师事务所已签

报告文号： 深鹏达会专审字[2021]第008号  
委托单位： 深圳市龙岗区布吉街道办事处  
被审验单位名称： 深圳市老圩股份合作公司  
被审单位所在地： 深圳市  
事务所名称： 深圳鹏达会计师事务所  
报告类型： 专项审计  
报告日期： 2021-01-25  
报备日期： 2021-03-08  
签名注册会计师： 郑新建 杜兰兰

## 深圳市老圩股份合作公司

### 领导班子2017年3月1日至2020年12月31日任中经济责任审计报告

事务所名称： 深圳鹏达会计师事务所  
事务所电话： 0755-84508678 84508778  
传真： 0755-28905916  
通信地址： 深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方A区欣意阁4A  
电子邮件： 349095440@qq.com  
事务所网址：



如对上述报备资料有疑问，请与深圳市注册会计师协会秘书处联系。

防伪查询电话号码： 0755-83515412

防伪技术支持电话： 0755-82733911

防伪查询网址： <http://check.szicpa.org>



深圳注协



# 深圳鹏达会计师事务所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

## 关于深圳市老圩股份合作公司 领导班子 2017 年 3 月至 2020 年 12 月 任期经济责任审计报告

深鹏达会专审字[2021]第 008 号

深圳市龙岗区布吉街道办事处：

我所接受委托，派出审计小组，于 2020 年 10 月 29 日至 2021 年 1 月 20 日，对深圳市老圩股份合作公司（以下简称老圩股份合作公司）董事长凌文聪同志及其领导班子任职期间（2017 年 3 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日）的经济责任和此期间的财务收支情况进行了就地审计。审计工作得到该公司和相关人员的支持和配合，进展比较顺利。在审计过程中，我们查阅了该公司的报表、账册、会计凭证及与经济活动有关的文件、合同、协议及会议纪要（记录）等资料，并重点审核财务收支涉及各项经济业务的合法性、合规性、效益性情况。老圩股份合作公司对其提供与审计有关的会计资料及其他证明资料的真实性、完整性负责，我们的责任是对其进行审计并作出审计意见，现将审计结果报告如下：

### 一、基本情况

2005 年 9 月 7 日深圳市老圩股份合作公司由原深圳市龙岗区布吉镇布吉村老圩经济合作社经城市化改制而成，于 2017 年 6 月 12 日新取得了由深圳市市场监督管理局颁发的“三证合一”营业执照（统一社会信用代码为 91440300783946360R）。注册资本 1,894.684 万元；公司总股份为 1,894.684 万股，每股人民币 1 元，合计为 1,894.684 万元。公司的股份组成为：集体股 568.4052 万股，由深圳市老圩股份合作公司集体资产管理委员会持有，占股份总额的 30%；个人股 1,326.2788 万股，由邱桂



# 深圳鹏達會計師事務所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

莲等 289 人持有，占股份总额的 70%。公司经营范围为：兴办实业(具体项目另行申报)，国内商业，物资供销业(不含国家专营、专控、专卖商品)，物业管理(取得物业管理资质证书方可经营)。

2017 年 8 月 9 日，公司选举产生了本届董事会成员 7 人，分别为：凌文聪、曾远端、徐剑威、曾伟东、何立锋、徐少英、朱立忠，凌文聪当选为董事长；选举产生了本届监事会成员 5 人，分别为：曾耀雄、刁志勇、满玉肖、吴国元、陈碧如，曾耀雄当选为监事会主席；选举产生了本届集体资产管理委员会成员 7 人，分别为：凌文彪、凌文聪、曾远端、徐剑威、凌宏图、刘劲松、刁志勇，凌文彪当选为集体资产管理委员会主任。公司设经理 1 名，现有员工 15 人，其中干部 7 人，凌文聪同志在其任期内主持全面工作。

老圩股份合作公司会计核算实行自行记账，采用《企业会计制度》进行核算，财务管理制度方面参照执行《深圳市龙岗区股份合作公司政策制度汇编》。

本次审计在反映公司资产、负债及净资产情况时我们会将对有影响的调账数据用文字提示；我们本次任期初数据是以深圳联创立信会计师事务所 2017 年 3 月 30 日出具的深联创立信（专）审字（2017）年第 066 号经营班子任职期间的经济责任审计报告的期末数。

## 二、审计结果

### （一）资产情况

截止至 2020 年 12 月 31 日，老圩股份合作公司账面总资产为 263,784,506.60 元，账面负债总额为 303,494,561.30 元，账面净资产为-39,710,054.70 元，明细如下：

本届任期内，老圩股份合作公司的账面总资产从任期初数 207,603,270.67 元增加到 263,784,506.60 元，增加



# 深圳鵬達會計師事務所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

56,181,235.93 元，增长 27.06%。主要体现为：

1、货币资金从任期初数 1,738,516.08 元减少到 420,956.66 元，减少 1,317,559.42 元，减幅 75.79%；

2、应收账款从任期初数 874,470.00 元增加到 2,369,900.00 元，增加 1,495,430.00 元，增长 171.01%，主要是：①景湖-布吉路综合楼增加租金 732,200.00 元；②南湾分公司-深圳市劲利物业管理有限公司增加租金 553,770.00 元；

3、其他应收款从任期初数 5,377,059.33 元增加到 7,114,450.00 元，增加 1,737,390.67 元，增长 32.31%，主要是深圳市泰文居物业管理有限公司往来款增加 1,685,000.00 元；

4、长期投资从任期初数至任期末数为 4,450,000.00 元，无增减变动；

5、固定资产净值从任期初数 62,821,689.29 元减少到 56,591,456.37 元，减少 6,230,232.92 元，减幅 9.92%，主要是：①商铺账面数减少 24,830,195.00 元；②其他建筑物账面数增加 5,369,445.26 元；③生产设备账面数增加 1,968,898.00 元；④其他设备账面数增加 25,736,317.92 元；⑤任期内计提累计折旧减少 14,474,699.10 元，导致固定资产净值减少；

6、在建工程从任期初数 131,722,477.97 元增加到 192,393,393.57 元，增加 60,670,915.60 元，增长 46.06%，主要是：①吴川市实业建筑工程公司深圳分公司增加 71,755,534.77 元；②深圳市宏利安消防设备有限公司减少 2,050,000.00 元；③平吉(老圩)工业区-深圳市宏利安消防设备有限公司减少 1,920,000.00 元；④平吉(老圩)工业区-诚勤达电力建设工程有限公司减少 1,968,898.00 元；⑤在建工程水电费减少 7,218,917.98 元；

7、无形资产从任期初数 619,058.00 元减少到 444,350.00



# 深圳鵬達會計師事務所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

元，减少 174,708.00 元，减幅 28.22%，主要是土地使用权(南湾街道工业区)减少 174,708.00 元。

## (二) 负债情况

本届任期内，老圩股份合作公司的账面负债从任期初数 210,935,850.48 元增加到 303,494,561.30 元，增加 92,558,710.82 元，增长 43.88%，主要体现为：

1、应付账款从任期初数 0.00 元增加到 15,050,000.00 元，增长 100%，增加 15,050,000.00 元，主要是：①深圳市劲利物业管理有限公司(曾敬光)增加 10,000,000.00 元；②深圳市美鹏物业管理有限公司增加 50,000.00 元；③深圳市正旺投资发展有限公司非农建设用地工商空地指标 1441 平方米保证金增加 5,000,000.00 元；

2、预收账款从任期初数 19,000,000.00 元减少到 11,257,033.60 元，减少 7,742,966.40 元，减幅 40.75%，主要是其他租金减少 7,742,966.40 元；

3、应付职工薪酬从任期初数 2,052,870.00 元减少到 1,361,070.00 元，减少 691,800.00 元，减幅 33.70%，主要是：①职工薪酬减少 663,750.00 元；②计提奖金减少 28,050.00 元；

4、应交税费从任期初数 0.00 元增加到 124,994.93 元，增加 124,994.93 元，增长 100%，主要是增值税增加 124,994.93 元；

5、其他应付款从任期初数 97,322,980.48 元增加到 182,129,865.12 元，增加 84,806,884.64 元，增长 87.14%，主要是：①深圳市泰伟业五金制品厂借款增加 4,500,000.00 元；②深圳市劲利物业管理有限公司减少 2,355,965.23 元；③深圳市百合控股集团有限公司借款增加 10,000,000.00 元；④伟冠科技实业(深圳)有限公司借款增加 20,000,000.00 元；⑤村民生活



# 深圳鹏达会计师事务所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

补助增加 2,642,500.00 元；⑥华侨城(生活补助经费)增加 5,814,500.00 元；⑦深圳市昌孝商务咨询有限公司(温俊杰)押金增加 100,000.00 元；⑧深圳市明安建设消防工程有限公司工程款增加 777,444.87 元；

6、长期借款从任期初数 92,560,000.00 元增加到 93,571,597.65 元，增加 1,011,597.65 元，增长 1.09%，主要是：①曾耀雄增加 8,950,000.00 元；②黄绮贤增加 2,000,000.00 元。

### (三) 资本保值增值情况

本届任期内，老圩股份合作公司的账面所有者权益从任期初数 -3,332,579.81 元减少到 -39,710,054.70 元，减少 -36,377,474.89 元，减幅 1091.57%，主要体现为：

1、实收资本任期初数至任期末数均为 18,946,840.00 元，无增减变动；

2、资本公积从任期初数 29,674,065.71 元增加到 45,931,877.34 元，增加 16,257,811.63 元，增长 54.79%，主要是其他资本公积增加 16,257,811.63 元；

3、未分配利润从任期初数 -51,953,485.52 元增加到 -104,588,772.04 元，减少利润 52,635,286.52 元，减幅 101.31%，主要是：2017 年 3-12 月利润亏损 3,749,294.58 元；2018 年利润亏损 13,682,334.28 元；2019 年利润亏损 13,462,803.95 元；2020 年利润亏损 20,510,877.45 元，以及以前年度损益调整 1,229,976.26 元，导致未分配利润减少；

本届任期内，公司的账面总资产增加 56,181,235.93 元，增长 27.06%，账面净资产减少 36,377,474.89 元，减幅 1091.57%，资产保值率为 -1191.57%，未实现公司的保值和增值。

### (四) 主要经济指标完成情况



# 深圳鹏達會計師事務所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

## 1、收入情况

凌文聪同志及其领导班子在本届任期内共实现账面收入合计 54,195,157.55 元，其中：主营业务收入 52,115,253.93 元，占总收入 96.16%；营业外收入 2,079,903.62 元，占总收入 3.84%。

## 2、支出情况

凌文聪同志及其领导班子在本届任期内共发生账面支出合计 105,600,467.81 元，其中：主营业务成本 1,192,014.26 元，占总支出 1.13%；税金及附加 647,840.85 元，占总支出 0.61%；管理费用 55,078,677.52 元，占总支出 52.16%；财务费用 48,681,247.71 元，占总支出 46.10%；营业外支出 687.47 元，占总支出 0.001%。

## 3、利润及资产获利能力情况

凌文聪同志及其领导班子在其任期内实现净利润 -51,405,310.26 元。若加计以发放“居民工资及生活补贴”方式记入“管理费用”的分红支出 11,015,000.00 元，2017 年 3 月至 2020 年 12 月期间实际共实现利润为 -40,390,310.26 元。老圩股份合作公司共有 1,894.684 万股，2017 年 3 月至 2020 年 12 月期间每股亏损 2.13 元。任期内平均资产总额为 235,693,888.64 元，总资产报酬率为 -17.14%。

### （五）专项资金使用情况

老圩股份合作公司任期初专项资金结余 86,500.00 元，任期间收入 2,815,300.00 元，支出 2,721,700.00 元，截止 2020 年 12 月 31 日任期末专项资金结余 180,100.00 元。具体内容如下：



# 深圳鹏达会计师事务所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

单位：元

序号	项目名称	任期初 资金结余	任期间		任期末 结余
			收入	支出	
1	市容市貌	86,500.00	0.00	0.00	86,500.00
2	补偿经费	0.00	779,100.00	685,500.00	93,600.00
3	厂房建设贷款贴息扶持金	0.00	2,000,000.00	2,000,000.00	0.00
4	旧屋空置租金补偿款	0.00	12,200.00	12,200.00	1,599,202.8
5	布吉社区工作站下拨经费	0.00	24,000.00	24,000.00	0.00
	合计	86,500.00	2,815,300.00	2,721,700.00	180,100.00

本次审计对以上专项资金项目的收支业务进行了查阅，老圩股份合作公司在专项资金管理方面基本执行《龙岗区股份合作公司转型发展专项扶持资金管理暂行办法》，能够实行专款专用。但仍存在对专项资金未按资金用途对应项目进行财务核算的情况。

## （六）财务收支和财务管理规章制度执行情况

财务管理履行情况：老圩股份合作公司履行财务收支的会计核算和相关会计资料比较完整规范，账证表和收付款核算的记账凭证所附原始单证一致，所披露的会计信息能够真实地反映相关业务内容。在财务管理方面基本执行《深圳市龙岗区股份合作公司政策制度汇编》，建立决策程序和议事规则，重大事项均通过董事会、监事会、集体资产管理委员会及股东代表大会，运作较为规范并履行相应的职责。但仍存在财务报销审批手续不规范，如大额现金支付；固定资产管理不规范；财务审批报销手续不规范等情况。





# 深圳鹏达会计师事务所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

## (七) 对外投资项目的经营管理及效益情况

老圩股份合作公司任期内无新增对外投资，截止至 2020 年 12 月 31 日账面反映对外投资 2 项，明细如下：

1、投资深圳市联合兴业投资股份有限公司金额 3,450,000.00 元，该投资事项是由 84 个公司共同投资的一家项目公司，总投资额为 10,000,000.00 元，其中老圩股份合作公司持股 1%，目前项目未取得投资收益；

2、深圳市泰文居物业管理有限公司为老圩股份合作公司全资子公司，注册资金 1,000,000.00 元，投资款未实缴，未取得投资收益。

## (八) 对外借款和对外担保情况

1、经查，老圩股份合作公司任期初对外借款结余 163,536,083.68 元，任期内新增借款收入 137,143,932.77 元，任期内偿还借款金额 113,477,900.35 元，截止至 2020 年 12 月 31 日对外借款结余 187,202,116.10 元。具体项目内容如下：

单位：元

序号	出借方 单位名称	任期初借款 余额	任期内新增 借款金额	任期内偿还 借款金额	任期末借款 余额
1	深圳市农村商业银行布吉支行	42,240,000.00	0.00	24,928,402.35	17,311,597.65
2	老圩股份合作公司股民 (个人)	50,320,000.00	51,280,000.00	26,379,600.00	75,220,400.00
3	深圳市泰伟业五金制品厂	0.00	9,500,000.00	5,000,000.00	4,500,000.00
4	布吉股份合作公司	4,270,000.00	5,460,000.00	5,460,000.00	4,270,000.00
5	前海金仕华安(深圳)有限公司	0.00	3,000,000.00	3,000,000.00	0.00
6	深圳市雅枫酒店管理有限公司	7,500,000.00	1,300,000.00	8,800,000.00	0.00



# 深圳鹏达会计师事务所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

序号	出借方 单位名称	任期初借款 余额	任期内新增 借款金额	任期内偿还 借款金额	任期末借款 余额
	雅枫国际酒店				
7	深圳市汇雅达实业发展有限公 司	6,000,000.00	0.00	6,000,000.00	0.00
8	深圳市嘉霖集团有限公司	13,000,000.00	0.00	0.00	13,000,000.00
9	深圳市劲利物业管理有限公司	23,256,083.68	24,603,932.77	26,959,898.00	20,900,118.45
10	陕西和生亚欧贸易(集团)有限 公司	0.00	1,500,000.00	1,500,000.00	0.00
11	深圳市百合控股集团有限公司	0.00	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00
12	伟冠科技实业(深圳)有限公司	0.00	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00
13	蔡文娟/刁志菊	150,000.00	2,000,000.00	2,150,000.00	0.00
14	刘云华	0.00	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00
15	李顺	16,800,000.00	2,000,000.00	3,300,000.00	15,500,000.00
16	杨东文	0.00	1,500,000.00	0.00	1,500,000.00
合计		163,536,083.68	137,143,932.77	113,477,900.35	187,202,116.10

2、老圩股份合作公司任期内以书面声明无对外担保情况。

本次审计对以上对外借款的业务进行了查阅，任期内新增借款 137,143,932.77 元，主要用于“借新还旧”和投资兴建李朗工业园工程项目，以及支付借款利息 48,691,991.67 元。老圩股份合作公司存在大额对外借款或将非农建设用地指标作为抵押担保，向开发商借款的行为，仅召开“四会”进行决议，但未履行报办事处审核的程序。

### (九) 征地款、转地款收支结余及为村民够社保等情况

1、老圩股份合作公司任期内无征地款、转地款收支业务；



# 深圳鹏达会计师事务所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

2、老圩股份合作公司截止至2020年12月，平均参保人数132人，其中15人为公司职工（亦是股东），111人为公司股东，21人为挂靠人员。

经统计，2017年3月至2020年12月任期期间累计发生社保费支出5,157,390.96元，其中挂靠人员21人共缴交社保费约514,000.00元；其余社保费4,643,390.96元均属于老圩股份合作公司员工及股东。各年度社保费支出明细如下：

单位：万元

期间	社保费总支出	社保缴交人数 (含挂靠人员)	人均社保费
2017年3月至12月	122.29	140	0.87
2018年度	147.41	134	1.1
2019年度	139.02	127	1.09
2020年度	107.01	127	0.84
合计	515.73	132	0.97

本次审计对老圩股份合作公司社保支出及参保人员身份进行了查阅，基本执行《深圳市龙岗区股份合作公司政策制度汇编》，履行了保障股民购买社保的权利和义务。

## （十）物业、土地租赁情况

### 1、物业租赁情况

老圩股份合作公司任期内共有14处物业，物业面积共计91628.97平方米，实际出租面积91628.97平方米。任期内物业租赁收入共计52,115,253.93元，平均每年租赁收入13,595,283.63元，截止至2020年12月31日账面应收未收租金为2,369,900.00元，主要如下：

(1) 李根叶(幼儿园)应收租金370,500.00元；



# 深圳鹏达会计师事务所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

- (2) 景湖-布吉路综合楼应收租金 977,900.00 元；
- (3) 余朝辉(沙龙 20 间铺位)应收租金 705,000.00 元；
- (4) 罗志辉应收租金 184,900.00 元。

## 2、土地租赁情况

老圩股份合作公司任期内共有 1 块空地，土地面积 2999.53 平方米，目前处于闲置状态。

## 3、主要经济合同签订与执行情况

老圩股份合作公司任期内新签或续签经济合同共 14 份，其中主要经济合同如下：

单位：万元

合同编号	客户	签订日期	生效日期	到期日期	合同面积 (平方米)	合同金额	合同状态	备注
HBJ105A 0026	深圳市龙岗区教育局	2020-8-24	2020-8-1	2030-7-31	1987.97	1383.62	合同期内	账内资产
HBJ105A 0021	深圳市昌幸商务咨询有限公司	2019-7-20	2019-8-1	2028-7-31	65	528	合同期内	账内资产
HBJ105A 0020	余朝辉	2019-6-29	2019-7-1	2024-6-30	300	180	合同期内	账内资产
HBJ105A 0018	深圳市劲利物业管理有限公司	2018-4-1	2018-4-1	2038-3-31	32813	11035.96	合同期内	账内资产
HBJ105A 0022	郭秀英	2020-10-22	2020-11-1	2022-10-31	931	22.32	合同期内	账内资产

本次审计对老圩股份合作公司物业、土地租赁情况进行了核查，基本执行了《龙岗区集体产权交易监督管理暂行办法》及《关于加强股份合作公司资金资产资源管理的意见》，租赁流程基本



# 深圳鵬達會計師事務所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

履行民主决策程序。但仍存在收租滞后、未按规定进行招租及报办事处备案、对“三资”平台登记信息不及时、不完善，以及信息录入有误等情况，不能及时动态反映台账信息。

## （十一）建设项目的预、决算及管理情况

老圩股份合作公司任期内无新增在建工程项目，截止 2020 年 12 月 31 日账面反映在建工程项目有 1 个，项目总资金 192,393,393.57 元，尚欠工程款 60,777,444.87 元，目前项目已完工且投入使用，如下：

序号	工程名称	任期初 建设投入资金	任期内 投入工程款	任期末 工程建设总资金	备注
1	李朗工业园	131,722,477.97	60,670,915.53	192,393,393.57	2014年1月8日通过验收，并投入使用

本次审计对建设工程项目进行查阅，工程建设项目尚欠施工单位吴川市实业建筑工程公司分公司工程款 60,777,444.87 元，2018 年 12 月 26 日董事会、集委会、监事会和股东代表大会表决同意从 2016 年 1 月 1 日起以年利率 6% 支付利息。老圩股份合作公司存在工程项目已完工且交付使用但未及时结转固定资产会计科目核算的情况。

## （十二）非农建设用地及非农建设用地指标情况

1、截止至 2020 年 12 月 31 日老圩股份合作公司拥有 5 块非农用地，面积共计 14828.2 平方米，具体明细如下：



# 深圳鵬達會計師事務所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

序号	资产性质	资产名称	资产用途	土地面积 (平方米)
1	土地	G06214-15	工业	10537.4
2	土地	G06213-89	商业	1028.8
3	土地	G06213-43	商业	525.6
4	土地	G06213-97	工业	2167.4
5	土地	G06213-97(1)	工业	569
合计				14828.2

## 2、城市更新项目开发情况

(1) 该项目位于布吉街道，西邻莲花小学，东邻规划中的百莲路，北靠莲花路，南为格塘村屋，占地面积约 2.1 万平方米，现状厂房建筑面积约为 4.5 万平方米。合作意向方为深圳市嘉霖集团有限公司及其子公司深圳市前海泓拓投资有限公司（以下简称泓拓公司），项目于 2015 年 4 月 20 日，获得董事会、集资会、监事会、股东代表大会决议通过，2015 年 4 月 20 日老圩股份合作公司与深圳市前海泓拓投资有限公司签订《深圳市布吉莲花路工业区城市更新项目合作开发协议书》，协议约定合作方支付项目保证金 3,500,000.00 元，截止至 2020 年 12 月 31 日账面显示已收到保证金 3,000,000.00 元，目前项目未取得实质性进展；

(2) 2014 年 11 月 21 日老圩股份合作公司与深圳市鸿坤雅枫投资有限公司，签订《深圳市布吉街道老墟村片区城市更新改造项目合作开发协议》，本项目位于深圳市龙岗区布吉街道、北临莲花路，南临宝丽路，东至布吉路，布吉河，西至百花一街，紧邻地铁三号线，临近深圳东站，用地面积约 6.9 万平方米，协议约定合作方支付专项工作经费 2,000,000.00 元，履约保证金 18,000,000.00 元。2018 年 2 月 10 日，合作方引进深圳东部华



# 深圳鵬達會計師事務所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

侨城都市投资发展有限公司作为布吉街道老墟村片区城市更新改造项目的前期合作方，协议约定支付股份公司股东生活补助30,000,000.00元，老圩股份合作公司与深圳市鸿坤雅风投资有限公司签定《合作框架协议之解除协议》，此项目一并纳入华侨城旧改范围。2019年2月11日取得布吉街道办事处出具《关于对深圳市老圩股份合作公司布吉老街片区老圩城市更新项目意向合作的备案意见》，同意与深圳东部华侨城都市投资发展有限公司签订合作意向书进行备案；

(3)2018年9月11日老圩股份合作公司与深圳华侨城东部城市发展有限公司签订《深圳市龙岗区布吉街道办事处老圩股份合作公司布吉老街片区爱义百花城市更新项目合作意向书》项目位于布吉街西环路以东，莲花路以南，宝丽路以北，百花二路以西，面积约2.3万平方米，协议约定支付生活补助10,000,000.00元。2018年8月20日获得董事会、集资会、监事会决议通过，2018年9月5日获得股东大会通过。2019年2月11日取得布吉街道办事处出具《关于对深圳市老圩股份合作公司布吉老街片区爱义百花城市更新项目意向合作的备案意见》，同意上述签订合作意向书进行备案，截止2020年12月31日已收到股民生活补助10,000,000.00元。

本次审计对老圩股份合作公司非农建设用地及非农建设用地指标进行了查阅，基本执行了《龙岗区非农建设用地管理办法》及《深圳市原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易若干规定》（深府〔2011〕198号）的规定，但仍存在已签订的土地开发进展缓慢、项目暂未取得实质性进展的情况。



# 深圳鹏达会计师事务所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

## （十三）任期内股民分红及其他补助发放情况

老圩股份合作公司2017年3月至2020年12月累计发放289人股民分红等其他补助共计11,015,000.00元，每年人均发放9,942.83元。其中：

2017年3至12月发放生活补助等费用2,415,000.00元，人均分配金额8,356.40元；2018年度发放生活补助等费用2,860,000.00元，人均分配金额9,896.19元，对比上年增加445,000.00元，人均分配增加1,539.79元，增长18.43%；2019年度发放生活补助等费用2,880,000.00元，人均分配金额9,965.40元，对比上年增加20,000.00元，人均分配增加69.20元，增长0.70%；2020年发放生活补助等费用2,860,000.00元，人均分配金额9,896.19元，对比上年减少20,000.00元，人均分配减少69.20元，减幅0.70%。

## （十四）社区居民关心的热点问题等其他需要审计监督事项

本次审计期间未接收到股东反映的其他问题。

### 三、审计发现的主要存在问题

通过对公司所提供会计资料的审计，发现公司存在如下主要问题：

#### （一）存在以集体资产或非农建设用地指标抵押对外借款的情况

经查，老圩股份合作公司任期期间存在多笔对外借款业务，累计借款金额137,143,932.77元，任期内应支付借款利息48,691,991.67元，借款用途主要是支付平吉大道13号工业园建筑工程、归还银行贷款本金及利息支出和其他单位及个人借款及利息支出。任期内主要涉及以物抵押借款业务明细如下：





# 深圳鹏达会计师事务所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

单位：万元

日期	对外借款单位	借款金额	抵押物	利率	借款期限	履行程序
2018年8月	深圳市正旺投资发展有限公司	600.00	1441平方米非农建设用地指标	不计息	老圩股份合作公司提供指标评估、达成转让并收到交易款项后10天内	2018年8月2日获得“三会”决议同意
2018年10月11日	深圳市百合控股集团有限公司	1000.00	尚未落地的非农建设用地指标3723平方米	不计息	2018年12月12日至2019年4月9日	2018年10月11日获得“三会”决议同意
2018年2月6日	深圳市布吉股份合作公司	427.00	持有深圳市联合兴业投资股份有限公司股份	不计息	2018年6月30日归还	
2020年12月1日	深圳市劲利物业管理有限公司	500.00	合约无具体注明	合约无具体注明	合约无具体注明	2020年11月30日获得“三会”决议同意
2020年6月2日	伟冠科技实业(深圳)有限公司	2000.00	1号厂房 2号宿舍	年息8%计算	2020年6月2日至2020年12月2日	2020年5月28日获得“四会”决议同意



# 深圳鵬達會計師事務所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

以上借款业务中，大部分对外借款仅召开“三会”进行决议，未见股东代表大会的决议，也未见上报办事处履行审核的程序。同时审计发现2020年6月2日抵押给伟冠科技实业（深圳）有限公司的两处房产（1号厂房和2号宿舍），已在2013年抵押给深圳农村商业银行布吉支行，期限至2021年4月6日，借款金额为25,000,000.00元。老圩股份合作公司存在资产二次抵押涉及的风险未向“三会”成员及股东代表大会公布，也未上报办事处进行审核的情况。

另外老圩股份合作公司存在多笔“交叉抵债”的情况，例如向伟冠科技实业（深圳）有限公司借款20,000,000.00元，协议约定借款金额分别汇入老圩股份合作公司指定的单位账户中，即汇入深圳市京瑄文化投资发展有限公司15,314,700.00元、前海金仕华安实业（深圳）有限公司3,000,000.00元、陕西和生亚欧贸易港（集团）有限公司1,500,000.00元，剩余185,300.00元汇入老圩股份合作公司账户。以上转账行为方式虽召开“四会”决议，但老圩股份合作公司账面未见与京瑄文化投公司的相关往来业务，无法核实资金的去向及用途。

同时截止至2020年12月31日账面净资产

(-)39,710,054.70元，属于资不抵债状态，主要是任期内收支不平衡出现亏损52,635,286.52元，其中偿还借款利息48,691,991.67元。根据账务分析老圩股份合作公司收入来源主要是物业出租取得收益，相对较为固化，目前股份公司主要是靠“借新还旧”的方式支付借款本金及利息，若不及时解决借款问题，可能存在抵押资产无法收回的情况。

不符合《龙岗区社区股份合作公司经营管理暂行办法》第四章重大资产处置及投资购建中第十二条“严禁转让非农建设用地指标”；第十三条“公司凡因发展需要借款，应由董事会研究决



# 深圳鵬達會計師事務所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

定，经股东代表大会审议通过后，报街道办事处审核后方可实施”的规定。

建议：公司严格按照《龙岗区社区股份合作公司经营管理暂行办法》执行，严禁转让非农建设用地指标。

## （二）存在房产转让情况

经查，老圩股份合作公司于2013年1月8日与受让方个人李顺、沈二亮签订《房产转让合同》，转让位于深圳市龙岗区布吉镇满庭芳商铺1层97-100、106-109、111-123、134-138号，共26套商铺，总建筑面积约1086.87平方米，成交价30,000,000.00元。根据2018年2月8日双方签订《债权债务确认及抵消协议》显示，尚欠老圩股份合作公司房产转让款2,387,000.00元。

截止至2020年12月31日老圩股份合作公司账面显示26套房产已下账处理，而应收未收的转让款2,387,000.00元尚未收回，也未见老圩股份合作公司拟草房款追收和欠款计息方案，以及未见召开“三会”对方案的内容进行商议后，向股东代表大会公布。

不符合《龙岗区加强社区股份合作公司资产和财务监督管理工作方案》第二条监督管理措施中“继续组织开展股份合作公司的债权.....的调查清理工作，加强债权收缴”的规定。

建议：公司及时收回房产转让款及欠款产生的利息，维护集体的权益。

## （三）存在“三资”平台管理不完善的情况

1、截止至2020年12月31日老圩股份合作公司“三资”平台中资源类台账录入土地23块，资源面积共计131777.2平方米。经核查发现存在录入台账信息有误的情况，涉及土地10块，面积共计92507.83平方米，错误的原因主要是以下情况：



# 深圳鵬達會計師事務所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

(1) 存在 3 块地块，合计面积 62 平方米未及时登记入资源台账，明细如下：

- ①老屋临时商铺 36-1 号，地块面积 25 平方米；
- ②老屋临时商铺 36-2 号，地块面积 17 平方米；
- ③老屋临时商铺 36-3 号，地块面积 20 平方米。

(2) 存在资源台账中 7 块土地占地面积录入有误，涉及面积共计 92445.83 平方米，经核查，实际面积为 18254.02 平方米，明细例如：

①平吉大道 13 号厂房地块面积 33659 平方米，经核查实际面积为 13416.54 平方米；

②平吉大道 13 号地块面积 39555 平方米，经核查此地块为重复录入；

③新村 1 号厂房 2 号宿舍地块面积 13241.83 平方米，经核查实际面积为 3568.24 平方米；

④综合大楼（景湖酒店）地块面积 2500 平方米，经核查实际面积为 409.56 平方米；

⑤旧办公楼地块面积 500 平方米，经核查实际面积为 180 平方米；

⑥老圩村幼儿园地块面积 1800 平方米，经核查实际面积为 289.68 平方米；

⑦永发大厦地块面积 1190 平方米，经核查实际面积为 390 平方米。

2、截止至 2020 年 12 月 31 日老圩股份合作公司“三资”平台中合同台账录入合同 23 份，经核查发现存在录入台账信息不齐全的情况，涉及 6 份合同事项未及时登记合同台账，明细如下：

(1) 与深圳东部华侨城都市投资发展有限公司签订《城市更新项目合作意向书》；



# 深圳鵬達會計師事務所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

(2)与深圳市前海泓拓投资有限公司签订《城市更新项目合作开发协议书》；

(3)与深圳市鸿坤雅枫投资有限公司签订《城市更新改造项目合作开发协议书》；

(4)与承租人庄定贤签订的《物业租赁合同》，合同编号：HBJ105A0027；

(5)与承租人陈明娟签订的《物业租赁合同》，合同编号：HBJ105A0029；

(6)与承租人叶勇通签订的《物业租赁合同》，合同编号：HBJ105A0028。

3、截止至2020年12月31日老圩股份合作公司“三资”平台中资产台账录入资产39项，经核查发现台账信息记录不完整、数据不准确，也未及时更新资产状态的情况，如：

(1)系统台账中资产使用人均均为深圳市老圩股份合作公司，未根据资产使用人进行登记，未落实责任人的情况；

(2)系统台账中资产存放地址均为空白或公司地址，未根据资产存放地点进行登记，可能造成集体资产盘亏的情况；

(3)系统台账中资产数量均为1的情况，未根据资产实际数量进行登记，可能造成集体资产盘亏的情况；

(4)系统台账中资产状态均为正常，未根据资产实际使用情况进行登记，可能早期的资产已损毁待报废未及时修改台账信息。

以上业务，老圩股份合作公司存在未按规定对“三资”台账进行动态管理，对台账信息登记不完整、信息录入不准确、未及时修改更正信息的情况。

不符合《关于加强股份合作公司资金资产资源管理的意见（试行）》（深办发〔2013〕9号）第一章（二）完善“三资”



# 深圳鵬達會計師事務所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

清理登记制度“股份合作公司每年要对“三资”进行清理、核实，按照财务管理制度，做好账目调整和资产损益处理工作。健全“三资”台账，如实记载公司土地的具体位置、面积、使用者、用途、权属来源证明文件（包括土地合同、用地批复、房地产证等），固定资产的现状、价值和变动等情况，并向全体股东公开”的规定。

建议：公司针对本次对“三资”台账清查结果，应及时进行补录、修改。

#### （四）存在物业出租程序不规范的情况

老圩股份合作公司任期内新签 4 份长期物业租赁合同，经核查发现，2 份长期物业租赁合同存在招租程序不规范的现象，明细如下：

1、2018 年 4 月 1 日，与深圳市劲利物业管理有限公司签订物业租赁合同，租期二十年（2018 年 4 月 1 日至 2038 年 3 月 31 日），面积 32813 平方米，仅召开“四会”进行决议，未见办事处备案或平台招标书；

2、2019 年 7 月 20 日，与深圳市昌孝商务咨询有限公司签订物业租赁合同，租期九年（2019 年 8 月 1 日至 2028 年 7 月 31 日），面积 931 平方米，仅召开“四会”进行决议，未见办事处备案或平台招标书。

不符合《龙岗区集体产权交易监督管理暂行办法》（深龙府办规〔2017〕1 号）的通知第三章集体产权交易的规范和程序中第二十一条“单宗资产（或一次性）租赁面积在 5000 平方米以上的项目，应通过深圳联交所（区产权交易中心）公开招租”；第二十七条“连续租赁集体企业资产已达 5 年以上，集体企业可以充分调查和分析项目周边租赁市场情况后，制定科学合理的租赁方案，包括租赁底价、租赁期限等内容，经股东代表大会按章



# 深圳鹏达会计师事务所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

程规定的特别决议表决通过，在所在社区公示5日后，报街道办事处审核备案，可直接签约、续约”的规定。

建议：公司物业租赁程序应严格按照《龙岗区集体产权交易监督管理暂行办法》执行。

## （五）存在未及时催收租金的情况

截止至2020年12月31日应收未及时催收租金为2,369,900.00元，主要如下：1、李根叶(幼儿园)应收租金370,500.00元；2、景湖-布吉路综合楼应收租金977,900.00元；3、余朝辉(沙龙20间铺位)应收租金705,000.00元；4、罗志辉应收租金184,900.00元。

审计发现，存在收租滞后、未按权责发生制计提收入、不能及时反应股份公司真实收益数据的情况。

不符合《龙岗区社区股份合作公司经营管理暂行办法》第七条物业租赁管理“公司应按时收缴租金。如物业租赁方拖欠租金，公司必须全力追缴欠款。未全力追缴造成公司财产损失的应追究公司主要负责人和直接责任人的责任”的规定。

建议：公司加强对出租物业租金收取的日常管理，对租赁方拖欠租金，公司必须全力追缴欠款，并且按权责发生制原则设置明细账进行核算。

## （六）存在固定资产核算管理欠规范

老圩股份合作公司任期内未按规定每年定期盘点固定资产，对资产已损毁待报废或盘亏资产，未及时提供相关资料向主管部门申报并进行账务处理。同时，固定资产内部管理缺失、登记制度不健全、未及时进行固定资产贴标，也未见专人负责保管、登记，造成固定资产使用状况不明确，账实不符的情况。

不符合《龙岗区社区股份合作公司经营管理暂行办法》第三条“固定资产存量管理，公司必须对所有固定资产建立明细账



# 深圳鵬達會計師事務所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

卡、同时还应建立和完善固定资产购置、验收、保管、使用和报废核销制度，做到手续完备、账实相符、责任分明，定期进行盘查”等相关规定。

建议：公司应严格按照《龙岗区社区股份合作公司经营管理暂行办法》规定的内容执行，定期进行清查盘点，确保集体资产的安全与完整。对于固定资产待报废和盘亏未进行账务处理的情况，固定资产管理人员应对待报废和盘亏的资产列出清单，说明报废和盘亏的原因，提出申请，经会议讨论决议后，组织或聘请有经验的专业人员对其进行技术鉴定，填写《固定资产报废申请表》和《固定资产报废鉴定表》，按审批权限审核批准后方可进行处理。

## （七）存在财务支付手续不完善的情况

经查，任期内老圩股份合作公司累计发生大额支付手续不完善业务5笔，涉及金额39,560,000.00元。例如：

1、2018年10月14号凭证，支付深圳市鸿坤雅枫投资有限公司借款10,000,000.00元，仅召开“四会”决议，未报办事处备案；

2、2018年11月9号凭证，支付股民生活补助10,115,000.00元，仅召开“四会”决议，未报办事处备案；

3、2019年1月11号凭证，支付股民生活补助9,905,000.00元，仅召开“四会”决议，未报办事处备案。

不符合《龙岗区进一步加强股份合作公司重大事项监管暂行办法》（深龙府办〔2011〕21号）的通知第十五条“单笔支出100万元以上的，报区、街道集体资产管理部门核准后方可开支”的规定。

建议：公司应严格按照《龙岗区进一步加强股份合作公司重大事项监管暂行办法》执行。





# 深圳鵬達會計師事務所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

## (八) 存在财务核算管理不规范的情况

### 1、会计核算科目使用不规范的情况，例如：

(1) 经查，市容市貌 86,500.00 元，属于办事处下拨市容品质提升经费，财务核算将该笔专项资金记入“其他应付款”会计科目进行核算；

(2) 经查，2017 年 12 月 7 号凭证，2018 年 10 月 5 号凭证，2019 年 8 月 6 号凭证，累计收入金额 779,100.00 元，属于办事处下拨旧屋空置租金补偿款，财务核算将该笔专项资金记入“其他应付款”会计科目进行核算；

(3) 经查，2018 年 2 月 5 号凭证，老圩股份合作公司收到布吉社区工作站转入经费 24,000.00 元，财务核算将该笔专项资金记入“营业外收入”会计科目进行核算，列入当年损益用于发放生活补助；

(4) 经查，2017 年 12 月 8 号凭证，老圩股份合作公司收到深圳市龙岗区财政局转入“厂房建设贷款贴息扶持金” 2,000,000.00 元，财务核算将该笔专项资金记入“营业外收入”会计科目进行核算，列入当年损益用于发放生活补助。

以上业务，老圩股份合作公司存在未按资金用途对应项目进行财务核算的情况。

### 2、经查，老圩股份合作公司任期内存在 24 笔往来业务长期挂账，累计金额 151,608.8 元，主要如下：

(1) 其他应付款永发二楼押金 85,458.8 元，账龄五年以上；

(2) 其他应付款肖振良押金 20,000.00 元，账龄五年以上；

(3) 其他应付款黄翠玲(旧货市场旁)押金 21,000.00 元，账龄五年以上。

以上往来款长期挂账，可能形成呆账、坏账、错账的情况。

不符合《中华人民共和国会计法》第十七条“各单位应当定



# 深圳鵬達會計師事務所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

期将会计账簿记录与实物、款项及有关资料相互核对，保证会计账簿记录与实物及款项的实有数额相符、会计账簿记录与会计凭证的有关内容相符、会计账簿之间相对应的记录相符、会计账簿记录与会计报表的有关内容相符。”第二十六条“公司、企业进行会计核算不得有下列行为：随意改变资产、负债、所有者权益的确认标准或者计量方法，虚列、多列、不列或者少列资产、负债、所有者权益”的规定。

建议：公司应严格按照《会计法》的规定执行，及时提供相关资料向主管部门申报并进行账务处理。

## （九）存在大额现金支付的情况

经查，老圩股份合作公司任期内存在 24 笔大额现金支付的情况，累计金额 271,723.32 元，例如：

1、2017 年 8 月 14 号凭证，现金支付支付车辆费、办公费 14,041.00 元；

2、2018 年 12 月 16 号凭证，现金支付支付车辆费、办公费 22,350.00 元；

3、2019 年 2 月 19 号凭证，现金支付车辆费、接待费 13,607.00 元；

4、2020 年 7 月 12 号凭证，现金支付防疫物资费 71,538.70 元。

以上业务，老圩股份合作公司存在大额现金支付的情况，违反了现金管理办法超 1000 元由银行支付的规定。

不符合《龙岗区社区股份合作公司财务管理制度》第四章中第十二条现金管理“结算起点在人民币 1000 元以下的零星开支，其他款项的支付应通过银行转账结算”的规定。

建议：公司超过现金支付范围内的业务，由银行转账支付。



# 深圳鹏达会计师事务所

SHENZHEN PENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A  
电话：(0755)84508778 84508678 传真：(0755)28905916

## 四、审计评价

凌文聪同志及其领导班子在本届任期内，带领老圩股份合作公司及全体干部职工，积极履行工作，努力发展壮大集体经济。但是公司净资产由任期初的-3,332,579.81元减少到任期期末的-39,710,054.70元，减少36,377,474.89元，减幅1091.57%，已形成资不抵债的情况。老圩股份合作公司对重大经济事项基本能按照公司章程和有关制度的规定进行决策和民主理财，财务收支按规定公开。但对财务核算管理方面，要进一步加强财务队伍建设，增强财务知识，对以集体资产或非农建设用地指标抵押对外借款和房产转让，以及“三资”平台和固定资产等管理方面问题，需进一步完善董事会、监事会、集体资产管理委员会及股东会的议事和审批制度，提升老圩股份合作公司的管理水平，为公司日后长远发展打下良好的基础。

- 附件：1. 资产负债表  
2. 利润表  
3. 收入明细表（填列至二级科目）  
4. 收支明细表（填列至二级科目）

深圳鹏达会计师事务所



中国 深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年一月二十五日

附件1:

## 资产负债表

单位:元(保留两位小数)

被审计单位:深圳市老圩股份合作公司

资产类	2017年2月28日	2020年12月31日	较任期初增减额	增减率	负债和所有者权益	2017年2月28日	2020年12月31日	较任期初增减额	增减率
<b>流动资产:</b>					<b>流动负债:</b>				
货币资金	1,738,516.08	420,956.66	-1,317,559.42	-75.79%	短期借款				
交易性金融资产					交易性金融负债				
应收票据					应付票据				
应收账款	874,470.00	2,369,900.00	1,495,430.00	171.01%	应付账款	0.00	15,050,000.00	15,050,000.00	100.00%
预付款项					预收款项	19,000,000.00	11,257,033.60	-7,742,966.40	-40.75%
应收利息					应付职工薪酬	2,052,870.00	1,361,070.00	-691,800.00	-33.70%
应收股利					应交税费	0.00	124,994.93	124,994.93	100.00%
其他应收款	5,377,059.33	7,114,450.00	1,737,390.67	32.31%	应付利息				
存货					应付股利				
一年内到期的非流动资产					其他应付款	97,322,980.48	182,129,865.12	84,806,884.64	87.14%
其他流动资产					一年内到期的非流动负债				
流动资产合计	7,990,045.41	9,905,306.66	1,915,261.25	23.97%	其他流动负债				
					流动负债合计	118,375,850.48	209,922,963.65	91,547,113.17	77.34%
<b>非流动资产:</b>					<b>非流动负债:</b>				
可供出售金融资产					长期借款	92,560,000.00	93,571,597.65	1,011,597.65	1.09%
持有至到期投资					应付债券				
长期应收款					长期应付款				
长期股权投资	4,450,000.00	4,450,000.00	0.00	0.00%	专项应付款				

附件1:

## 资产负债表

被审计单位: 深圳市老圩股份合作公司

单位: 元 (保留两位小数)

资产类	2017年2月28日	2020年12月31日	较任期初增减额	增减率	负债和所有者权益	2017年2月28日	2020年12月31日	较任期初增减额	增减率
投资性房地产					预计负债				
固定资产	62,821,689.29	56,591,456.37	-6,230,232.92	-9.92%	递延所得税负债				
在建工程	131,722,477.97	192,393,393.57	60,670,915.60	46.06%	其他非流动负债				
工程物资					非流动负债合计	92,560,000.00	93,571,597.65	1,011,597.65	1.09%
固定资产清理					负债合计	210,935,850.48	303,494,561.30	92,558,710.82	43.88%
无形资产	619,058.00	444,350.00	-174,708.00	-28.22%	股东权益:				
开发支出					实收资本(股本)	18,946,840.00	18,946,840.00	0.00	0.00%
商誉					资本公积	29,674,065.71	45,931,877.34	16,257,811.63	54.79%
长期待摊费用					减:库存股				
递延所得税资产					盈余公积				
其他非流动资产					未分配利润	-51,953,485.52	-104,588,772.04	-52,635,286.52	-101.31%
非流动资产合计	199,613,225.26	253,879,199.94	54,265,974.68	27.19%	外币报表折算差额				
					股东权益合计	-3,332,579.81	-39,710,054.70	-36,377,474.89	-1091.57%
资产总计	207,603,270.67	263,784,506.60	56,181,235.93	27.06%	负债和股东权益合计	207,603,270.67	263,784,506.60	56,181,235.93	27.06%

附件2:

## 利润表

被审计单位: 深圳市老圩股份合作公司

单位: 元 (保留两位小数)

项目	2017年3-12月	2018年度	2019年度	2020年度	任期内合计
一、营业收入	9,725,187.70	11,041,313.60	15,363,793.00	15,984,959.63	52,115,253.93
减: 营业成本	351,874.07	413,402.10	426,738.09		1,192,014.26
营业税金及附加	48,556.43	61,369.19	104,790.19	433,125.04	647,840.85
销售费用					
管理费用	9,678,741.21	14,919,943.06	16,101,303.01	14,378,690.24	55,078,677.52
财务费用	5,407,023.10	9,371,261.10	12,199,221.63	21,703,741.88	48,681,247.71
资产减值损失					
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)					
投资收益(损失以“-”号填列)					
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益					
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-5,761,007.11	-13,724,661.85	-13,468,259.92	-20,530,597.53	-53,484,526.41
加: 营业外收入	2,012,200.00	42,477.57	5,455.97	19,770.08	2,079,903.62
减: 营业外支出	487.47	150.00		50.00	687.47
其中: 非流动资产处置损失					
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-3,749,294.58	-13,682,334.28	-13,462,803.95	-20,510,877.45	-51,405,310.26
减: 所得税费用					
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-3,749,294.58	-13,682,334.28	-13,462,803.95	-20,510,877.45	-51,405,310.26
五、每股收益					
(一) 基本每股收益					
(二) 稀释每股收益					

附件3:

## 收入明细表

被审计单位: 深圳市老圩股份合作公司

单位: 元 (保留两位小数)

任职期内收入	2017年3-12月	2018年度	2019年度	2020年度	任期内合计
一、主营业务收入	9,725,187.70	11,041,313.60	15,363,793.00	15,984,959.63	52,115,253.93
其中: 宿舍租金				547,684.50	547,684.50
厂房租金	9,013,175.70	10,243,456.10	14,744,298.00	15,036,126.23	49,037,056.03
商铺租金	712,012.00	797,857.50	619,495.00	401,148.90	2,530,513.40
二、其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、营业外收入	2,012,200.00	42,477.57	5,455.97	19,770.08	2,079,903.62
政府拨入补助	2,012,200.00	24,000.00			2,036,200.00
其他		18,477.57	5,455.97	19,770.08	43,703.62
四、投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

附件4:

## 支出明细表

被审计单位: 深圳市老圩股份合作公司

单位: 元 (保留两位小数)

任职期内支出	2017年3-12月	2018年度	2019年度	2020年度	任期内合计
<b>一、主营业务成本</b>	351,874.07	413,402.10	426,738.09	0.00	1,192,014.26
其中: 房产税	152,930.25	341,590.92	377,321.21		871,842.38
土地使用税	77,889.32	49,416.88	49,416.88		176,723.08
税金及附加-增值税	121,054.50	22,394.30			143,448.80
<b>二、其他业务支出</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>三、税金及附加</b>	48,556.43	61,369.19	104,790.19	433,125.04	647,840.85
城市维护建设税	28,324.59	35,198.96	61,127.58	55,807.64	180,458.77
教育费附加	12,139.09	15,192.35	26,197.55	23,917.58	77,446.57
地方教育附加	8,092.75	10,977.88	17,465.06	15,945.07	52,480.76
印花税				27,463.50	27,463.50
土地使用税及房产税				309,991.25	309,991.25
<b>四、管理费用</b>	9,678,741.21	14,919,943.06	16,101,303.01	14,378,690.24	55,078,677.52
折旧费	3,656,800.24	4,232,654.86	9,124,391.39	8,049,542.54	25,063,389.03
接待费	18,650.00	11,463.00	31,064.00	22,338.00	83,515.00
办公费	107,352.36	101,655.79	137,546.40	177,260.62	523,815.17
水电费	363,250.19	205,774.49	178,140.05	87,498.67	834,663.40
工资	1,261,670.00	1,593,370.00	1,255,580.00	1,310,130.00	5,420,750.00



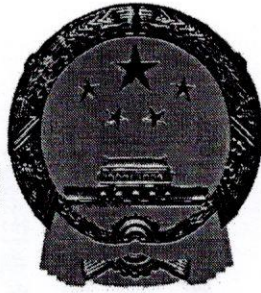
附件4:

## 支出明细表

被审计单位: 深圳市老圩股份合作公司

单位: 元 (保留两位小数)

任职期内支出	2017年3-12月	2018年度	2019年度	2020年度	任期内合计
奖金	240,000.00	300,000.00	360,000.00	360,000.00	1,260,000.00
福利费	218,500.00	624,152.00	680,840.00	487,300.00	2,010,792.00
社会保险金	896,596.86	1,095,777.53	1,014,252.11	657,703.36	3,664,329.86
商业保险金	41,992.56	62,400.00	66,444.82	70,044.82	240,882.20
车辆费用	29,851.00	48,494.00	48,447.04	28,516.03	155,308.07
摊销费用	37,980.00	45,576.00	45,576.00	45,576.00	174,708.00
居民工资及生活补贴	2,415,000.00	2,860,000.00	2,880,000.00	2,860,000.00	11,015,000.00
其他管理费用	391,098.00	3,738,625.39	279,021.20	222,780.20	4,631,524.79
<b>五、财务费用</b>	<b>5,407,023.10</b>	<b>9,371,261.10</b>	<b>12,199,221.63</b>	<b>21,703,741.88</b>	<b>48,681,247.71</b>
利息支出	5,410,665.51	9,377,294.85	12,199,637.88	21,704,393.43	48,691,991.67
手续费	460.00	5,067.50	3,070.47	1,140.50	9,738.47
利息收入	-4,102.41	-11,101.25	-3,486.72	-1,792.05	-20,482.43
<b>六、其他业务支出</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>七、营业外支出</b>	<b>487.47</b>	<b>150.00</b>	<b>0.00</b>	<b>50.00</b>	<b>687.47</b>
罚款支出	487.47	150.00		50.00	687.47
<b>八、所得税费用</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>



# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007716065020

名称 深圳鹏达会计师事务所  
 主体类型 合伙企业  
 经营场所 深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A (办公场所)  
 执行事务合伙人 宛斌  
 成立日期 2005年01月27日



### 重要提示

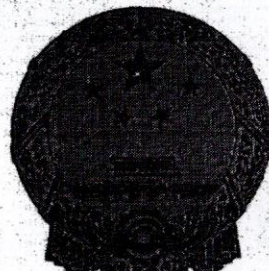
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2017年09月20日



# 会计师事务所 执业证书

名称：深圳鹏达会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：宛斌

主任会计师：

经营场所：深圳市龙岗区中心城清林中路锦绣东方欣意阁4A

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470075

批准执业文号：深财会[2005]5号

批准执业日期：2005年01月14日



证书序号：0005927

## 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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：深圳市财政委员会

二〇一八年七月 日

中华人民共和国财政部制

