

威海华立房地产开发有限公司

专项审计报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层

邮编：100073

电话：(010) 51423818

传真：(010) 51423816

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 威海华立房地产开发有限公司
报告文号: 中兴华专字(2021)第310028号
客户名称: 威海华立房地产开发有限公司管理人
报告时间: 2021-10-08
签字注册会计师: 王洪威 (CPA: 371000100007)
朱志华 (CPA: 371000100005)



0106312021111506725596
报告文号: 中兴华专字(2021)第310028号

事务所名称: 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)威海分所
事务所电话: 0631-5239904
传真:
通讯地址: 威海市环翠区青岛北路24-1号
电子邮件: zxhwhfs@163.com

防伪查询网址: <http://sdcpcpvfw.cn> (防伪报备栏目) 查询



审计报告

中兴华专字（2021）第 310028 号

威海华立房地产开发有限公司管理人：

依据2021年2月3日山东省威海市环翠区人民法院（2021）鲁1002破申1号民事裁定书，鲁海涛申请对威海市华立房地产开发有限公司重整，我们接受贵管理人委托，对威海华立房地产开发有限公司（以下简称“华立房地产公司”）截止2021年2月3日的财务状况进行审计。按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表是华立房地产管理层的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对华立房地产公司财务状况发表意见。我们的审计是依据中国注册会计师审计准则进行的，在审计过程中，我们结合华立房地产公司的实际情况，实施了包括抽查会计记录、计算、复核、询问等我们认为必要的审计程序。

此报告是在我们审计期间获取的资料和信息的基础上得出的，是配合管理人对华立房地产公司破产重整工作的一部分，不构成对重整方案的建议和结论。

一、基本情况

（一）公司基本情况

威海华立房地产开发有限公司成立于2003年1月20日，注册地址：威海市海滨北路-103-4号；统一社会信用代码：91371000746559310L；法定代表人：邵长强；注册资本：人民币5,000.00万元；经营范围：房地产开发经营；房屋租赁；建材、钢材的销售。2018年2月1，法定代表人由赵堂虎变更为毕群，2019年5月24日由毕群变更为邵长强。

（二）注册资本情况

华立房地产注册资本5,000万元人民币。股东及认缴出资明细如下：

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额（万元）	比例%	金额（万元）	比例%
赵堂虎	3,500.00	70.00	3,500.00	70.00
董礼芳	1,500.00	30.00	1,500.00	30.00
合计	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00



备注：赵堂虎、董礼芳为夫妻关系。

二、审计受限说明

华立房地产公司成立于2003年，账面从2012年开始记录相关会计业务，前期业务情况无法进行确认。

华立房地产公司账务处理分为内、外两套账，由于内账只做凭证，未登记明细账，业务量较大，无法将内、外账的会计资料合并到一起进行审计，本次审计我们仅对公司提供的外账的会计资料发表审计意见。

2021年1月1日至2021年2月3日，华立房地产公司账面未发生业务，也未提供发生业务的相关资料，审计以2020年12月31日的财务数据为准。

三、审计结果

经审计，截止2021年2月3日，华立房地产资产总额45,789,396.64元，负债总额234,912,578.54元，净资产-189,123,181.90元。

截止2021年2月3日资产负债情况明细

资产项目	审计调整后金额	负债及权益	审计调整后金额
现金	6.32	短期借款	44,853,544.44
银行存款	41,611.78	应付账款	9,259,729.29
应收票据		预收款项	
应收账款		应付职工薪酬	
预付款项		应交税费	1,304,107.20
其他应收款	174.22	其他应付款	8,561,030.63
存货		预计负债	170,934,166.98
固定资产净值	45,747,604.32	负债合计	234,912,578.54
		实收资本	50,000,000.00
		未分配利润	-239,123,181.90
		所有者权益合计：	-189,123,181.90
资产合计：	45,789,396.64	负债及权益合计：	45,789,396.64

（一）资产负债审计情况说明

1、货币资金

（1）现金账面余额6.32元，金额较小，审计未进行调整。



（2）审计过程中，将银行对账单与账面记录进行核对，发现存在大量未入外账，在内账记录的银行收付款项，审计时，除账面已反映的债权债务及已申报的债权外，未再确认新的债权债务，以银行对账单余额确认账面余额，将账面与银行对账单的差异直接调整到未分配利润。银行存款账面余额100,072.73元，审计调增361.38元，调减58,822.33元，调整后银行存款余额41,611.78元。调整明细如下：

①中信银行股份有限公司威海分行（7373010182600059385）账面5,019.17元，对账单4,763.54元，审计调减255.63元；

②中国光大银行股份有限公司威海分行（38170188000006887）账面943.56元，对账单997.43元，审计调增53.87元；

③招商银行股份有限公司威海分行（631900700010888）账面38,546.37元，对账单0.82元，审计调减38,545.55元；

④青岛银行股份有限公司威海分行（832010200400187）账面28,352.35元，对账单28,659.86元，审计调增307.51元；

⑤浦发银行股份有限公司威海分行（20610078801600004299）账面20,025.79元，对账单4.64元，审计调减20,021.15元；

⑥兴业银行股份有限公司威海分行（376910100100335714）账面7,185.49元，对账单7,185.49元，审计调减0.00元。

2、预付款项

预付账款账面余额2,054,079.00元，为未结转的工程或材料成本预付款，由于房屋开发成本已经结转固定资产或主营业务成本，无法再进行详细分摊，全部转入未分配利润，审计调减2,054,079.00元，调整后余额0.00元。

3、其他应收款

其他应收款账面余额23,425,906.40元，审计调减23,425,732.18元，调整后余额174.22元。

审计调整事项：

（1）威海市环翠区银通小额贷款有限公司账面余额9,035,600.00元，实际为代威海市飞琥空调有限责任公司偿还的借款，与其他应收款-威海市飞琥空调有限责任公司-2,689,779.19元进行并户，调整后余额6,345,820.81元，由于威海市飞琥空调有限责任公司未来偿还能力存在重大不确定性，审计全额计提坏账准备。



(2) 齐东小额贷款有限公司账面余额5,000,000.00元，实际为2015年代赵堂虎偿还的借款，调整到其他应收款-赵堂虎，调整后余额5,000,000.00元，由于赵堂虎未来偿还能力存在重大不确定性，并且账龄超过5年，审计全额计提坏账准备。

(3) 临朐恒通金属制品有限公司账面余额10,700,000.00元，为双方的往来款，临朐恒通金属制品有限公司未来偿还能力存在重大不确定性，并且账龄超过5年，审计全额计提坏账准备。

4、固定资产

固定资产主要为办公楼及项下的土地使用权，账面原值61,509,330.00元，累计折旧15,761,725.68元，净值45,738,274.32元。

依据2020年6月29日威海市环翠区人民法院《执行裁定书》（(2020)鲁1002执1236号）裁定威海华立房地产开发有限公司名下的位于威海市海滨北路98号302室、401室抵顶威海市齐东小额贷款有限公司借款，抵定金额32,274,160.00元。

依据2020年12月25日山东省威海市中级人民法院《执行裁定书》（(2020)鲁10执恢87号之二）裁定威海华立房地产开发有限公司名下位于威海市海滨北路-98-1号房产及项下土地使用权共作价4,031.20万元，抵顶山东省文登市农村商业银行股份有限公司债务。

由于华立房地产公司抵顶房产账面尚未进行账务处理，也未办理过户手续，本次审计暂未进行调整。

除以上房产外，其他剩余房产均已抵押。

5、在建工程

在建工程余额8,461,155.98元，为分配给拆迁户的房屋成本未结转，审计调减8,461,155.98元，调整后在建工程余额为0.00元。

6、短期借款

短期借款5,889,340.33元，根据管理人提供的审定的债权明细表，向赵韦韦、宋修友借款账面未记录，审计调增38,964,204.11元，调整后余额44,853,544.44元。

调整事项：

(1) 宋修友，审计调增13,580,146.58元，调整后余额13,580,146.58元。

(2) 赵韦韦，审计调增25,384,057.53元，调整后余额25,384,057.53元。

7、应付账款



应付账款账面余额10,922,274.53元，根据管理人提供的审定的债务明细表，审计依据账面记录及明细表进行调整，审计调增2,785,390.04元，审计调减4,447,935.28元，调整后余额9,259,729.29元。

调整事项如下：

（1）威海建设集团股份有限公司账面余额8,507,597.28元，审计调减4,048,783.52元，调整后余额4,458,813.76元。

（2）威海诚达莱装饰工程有限公司账面余额122,692.00元，审计调增164,638.06元，调整后余额287,330.06元。

（3）华东岩土工程集团有限公司账面余额0.00元，审计调增131,592.48元，调整后余额131,592.48元。

（4）威海凤林商砼有限公司账面余额1,418,418.50元，审计调减378,925.97元，调整后余额1,039,492.53元。

（5）万宝防水材料股份有限公司威海红伟分公司账面余额0.00元，审计调增127,159.50元，调整后余额127,159.50元。

（6）威海永利坚装饰有限公司账面余额82,000.00元，审计调减19,225.79元，调整后余额62,774.21元。

（7）山东威扬律师事务所账面余额0.00元，审计调增2,362,000.00元，为相关的律师费，调整后余额2,362,000.00元。

（8）海阳鸣红石材厂账面余额19,300.00元，审计调减1,000.00元，调整后余额18,300.00元。

8、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面余额410,050.00元，审计调减410,050.00，调整后余额0.00元。

调整事项：

应付职工薪酬余额410,050.00元与其他应付款-支工资余额-410,050.00元互转。

9、应交税费

应交税费账面余额-576.13元，审计调增1,304,683.33元，调整后余额1,304,107.20元。

审计调整事项：



根据2015年12月1日与双邦经贸签订租赁合同约定，租赁期限20年，自2015年12月1日至2035年11月30日，年租赁140.00万元，合计租金2,800.00万元，一次性抵顶欠双邦经贸的借款本息，双方的借款债务清结。

公司账面抵顶了本金1,578.00万元，同时确认收入1,578.00万元，账面未确认利息费用。

华立公司与双邦经贸公司之间的上述租赁合同正常履行至法院受理华立公司破产之日（2021年2月3日），在此之前已经实际发生的租赁所产生的税费属于华立公司破产前欠缴税费，本次审计列为应交税费。因华立公司进入破产程序后上租赁合同履行情况待定，至2021年2月3日已履行5年零两个月，应确认租金收入7,233,333.33元，并据此计算各项税金，与账面抵顶本金15,780,000.00元的差额调整至其他应付款-双邦经贸。调增事项如下：

（1）营业税账面金额0.00元，审计调增361,666.67元，调整后余额361,666.67元。

（2）城建税账面金额0.00元，审计调增25,316.67元，调整后余额25,316.67元。

（3）教育费附加账面金额0.00元，审计调增10,850.00元，调整后余额10,850.00元。

（4）地方教育费附加账面金额0.00元，审计调增7,233.33元，调整后余额7,233.33元。

（5）水利基金账面金额0.00元，审计调增3,616.67元，调整后余额3,616.67元。

（6）印花税账面金额0.00元，审计调增28,000.00元，调整后余额28,000.00元。

（7）房产税账面金额0.00元，审计调增868,000.00元，调整后余额868,000.00元。

10、其他应付款

其他应付款账面余额-425,586.04元，审计调增8,986,616.67元，调整后余额8,561,030.63元。

审计调整事项：

（1）供电局账面金额-29,900.00元，转入费用，调增29,900.00元，调整后余额0.00元。

（2）职工工资账面金额-410,050.00元，与应付职工薪酬410,050.00元互转，



调整后余额0.00元。

（3）山东省双邦经贸有限公司账面金额1,070.00元，调增8,546,666.67元，调整原因见9、**应交税费**的说明，调整后余额8,547,736.67元。

11、预计负债

预计负债账面余额0.00元，根据管理人提供的审定的担保债权，审计调增170,934,166.98元，调整后余额170,934,166.98元，由于公司担保代偿尚未实际发生，并且其收回的可能性无法合理确定，未确认相应的债务。

调整事项：

（1）为威海市飞琥空调有限责任公司在恒丰银行股份有限公司威海分行借款提供担保，审计调增32,621,929.29元，调整后余额32,621,929.29元。

（2）为威海市飞琥空调有限责任公司向威海市高区金猴小额贷款有限公司借款提供担保，审计调增9,501,966.51元，调整后余额9,501,966.51元。

（3）为威海市飞琥空调有限责任公司向威海市文登区金猴民间资本管理有限公司借款提供担保，审计调增9,637,301.37元，调整后余额9,637,301.37元。

（4）为赵堂虎向威海齐东小额贷款有限公司借款提供担保，审计调增16,208,609.21元，调整后余额16,208,609.21元。

（5）为赵堂虎向于乃铎借款提供担保，审计调增1,889,100.00元，调整后余额1,889,100.00元。

（6）为赵堂虎向威海市环翠区银通小额贷款有限公司借款提供担保，审计调增37,971,868.82元，调整后余额37,971,868.82元。

（7）为威海市飞琥空调有限责任公司向山东省广泰金属制品有限公司借款提供担保，审计调增13,275,110.96元，调整后余额13,275,110.96元。

（8）为威海市飞琥空调有限责任公司向山东文登农村商业银行股份有限公司借款提供担保，审计调增3,712,838.57元，调整后余额3,712,838.57元。

（9）为山东诚泰矿业向山东临朐农村商业银行股份有限公司借款提供担保，审计调增30,613,537.78元，调整后余额30,613,537.78元。

（10）山东阿甘融资担保股份有限公司为孔德坤借款提供担保，公司提供反担保，审计调增5,103,156.64元，调整后余额5,103,156.64元。

（11）为赵堂虎向鲁海涛借款提供担保，审计调增1,006,900.00元，调整后余



额1,006,900.00元。

（12）为山东诚泰矿业向中国银行股份有限公司临朐支行借款提供担保，审计调增9,391,847.83元，调整后余额9,391,847.83元。

12、实收资本

实收资本账面余额50,000,000.00元，审计未调整。

投资款收款情况如下：

2003年1月13日，董礼芳将现金1,350,000.00元，丛培友将现金150,000.00元，赵堂虎将现金3,017,000.00元，存入中国农业银行602001040004608账户。

2003年1月16日，赵堂虎将现金483,000.00元，存入中国农业银行602001040004608账户。

2005年4月25日，董礼芳将现金500,000.00元，2005年4月26日，赵堂虎2,500,000.00元，2005年4月28日，董礼芳将现金1,000,000.00元，赵堂虎将现金1,000,000.00元，存入威海市商业银行8101013090002061账户。

2013年5月7日，赵堂虎将现金5,000,000.00元，2013年5月10日，赵堂虎将现金3,000,000.00元，存入山东省农村商业银行股份有限公司张村支行910011010074205000379账户。

2013年9月2日，赵堂虎从中信银行6226982700010964账户转入公司7373010182600109135账户20,000,000.00元，董礼芳从中信银行6226982700014602转入12,000,000.00元。

以上出资款合计50,000,000.00元。

13、未分配利润

未分配利润账面余额12,993,322.06元，根据以上各项目调整，审计调减252,116,503.96元，调整后余额-239,123,181.90元。

（二）其他重要事项说明

（1）威海华立房地产开发有限公司乳山分公司

2006年10月18日威海铭宏集团有限公司（以下简称“铭宏集团公司”）、威海华立房地产开发有限公司（以下简称“华立房地产公司”）、威海大程装饰有限公司（以下简称“大程装饰公司”）三方达成合作协议，共同开发乳山市车站北街135亩土地项目。华立房地产公司出资比例为45%，铭宏集团公司40%，大程装饰公司



15%。

后期因威海华立房地产有限公司的资金问题，无法继续开发乳山车站北街项目。三家公司开始寻找买家，但因政府原因土地证无法过户，致使很多买家无法购买该土地，为了方便买卖此地块，经与乳山政府协商，于2008年6月18日成立威海华立房地产开发有限公司乳山分公司，由乳山华立分公司来开发该土地，并在乳山当地缴纳各种税款。

2012年因政府要求此地块指标将过期，必须马上开发，但因地块无法过户，迟迟卖不出。2012年12月1日铭宏集团公司与华立房地产公司签订协议，同意将以上土地全部转让给铭宏集团公司，由铭宏集团公司以华立乳山分公司的名义进行开发。

由于铭宏集团公司没有房地产开发资质，需借用华立房地产公司的房地产开发的资质，并以华立乳山分公司名义进行开发，华立房地产公司不参与该项目开发的任何经营，所有华立乳山分公司的资产和经营全部属于铭宏集团公司。

检查威海华立房地产开发有限公司乳山分公司提供的会计资料，购买土地的款项全部由铭宏集团公司实际负担，并且华立房地产公司已收到全部土地转让的价款，土地开发过程中的各项支出也与华立房地产公司无关。

鉴于以上情况，本次审计未将威海华立房地产开发有限公司乳山分公司纳入威海华立房地产开发有限公司进行审计。

截止2021年8月31日，威海华立房地产开发有限公司乳山分公司尚有未售房屋7套，面积830.78平方米。

（2）审计结果是在现有会计资料的基础上得出，如有新的会计资料、债权申报等相关资料需重新确认，并对审计结果进行调整。

附件：1、2021年2月3日资产负债表

2、2021年2月3日资产负债清查明细表



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
地址：威海市青岛北路24-1号5-6层
电话：0631-5206420
传真：0631-5239904

（本页报告无正文，为报告签字页）

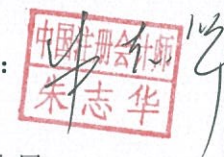
中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年十月八日