



中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
Zhonghui Certified Public Accountants LLP

地址 (Add): 中国杭州市钱江新城新业路8号UDC时代大厦A座6层

邮编 (P.C): 310016

电话 (Tel): 0571-88879999

传真 (Fax): 0571-88879000

www.zhcpa.com

关于杭州瑞弘思创投资有限公司 资产清查专项审计报告



关于杭州瑞弘思创投资有限公司 资产清查专项审计报告

中汇会审[2016]4742 号

杭州轻联投资有限公司:

我们接受委托,对杭州瑞弘思创投资有限公司(以下简称公司或瑞弘思创公司)以 2016 年 10 月 31 日为基准日的资产清查工作结果进行审计。这些资产清查报表以及相关资料的真实性、合法性和完整性是瑞弘思创公司管理层的责任,我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些资产清查报表和相关资料发表审计意见。

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职业道德规范,计划和实施审计工作以对资产清查报表以及相关资料是否不存在重大错报获取合理的保证。我们实施了包括抽查会计记录、实地监盘、勘查、询证等我们认为必要的审计程序,选择的审计程序取决于注册会计师的判断。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。

现将资产负债清查专项审计情况及结果报告如下:

一、公司基本情况

瑞弘思创公司是由杭州二轻房地产开发有限公司和杭州轻联投资有限公司共同出资组建而成的有限责任公司,于 2015 年 5 月 6 日在杭州市上城区工商行政管理局登记注册,取得 330102000143803 号公司法人营业执照,公司目前持有杭州市上城区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91330102341825377W 的营业执照。公司注册地:上城区延安路 8 号 602 室,法定代表人:陆舞鹄。

公司注册资本为人民币 50,000,000.00 元。其中:杭州二轻房地产开发有限

公司出资人民币 22,500,000.00 元, 占总注册资本的 45%; 杭州轻联投资有限公司出资人民币 16,500,000.00 元, 占总注册资本的 55%。

经营范围: 服务: 实业投资 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

本公司的母公司为杭州轻联投资有限公司, 最终控制方为杭州市手工业合作社联合社。

二、资产负债清查工作范围

根据委托方的安排, 我们对瑞弘思创公司清查范围内的资产负债清查结果进行了审计, 本次资产负债清查的范围为瑞弘思创公司的整体资产。

三、资产负债清查过程及实施情况

1. 资产负债清查基准日: 2016 年 10 月 31 日;

2. 工作起止日期: 2016 年 11 月 29 日至 2016 年 11 月 31 日;

3. 具体实施情况:

①协助公司进行资产负债清查基础工作;

②对公司资产负债清查基准日的财务报表进行审计, 以核实公司资产负债清查基准日账面数的准确性;

③核对、询证、查实公司债权、债务, 监盘公司现金;

④勘察、抽查公司固定资产及其他资产并验证其产权;

⑤按照有关财务会计制度规定, 对公司清理出的有关资产盘盈、资产损失及资金挂账进行调整核实。

四、公司采用的重要会计政策和会计估计

(一) 资产清查报表编制基础

以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照《企业会计准则-基本准则》和其他各项具体会计准则的规定进行确认和计量, 在此基础上编制资产清查报表。

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，资产清查报表实际编制截止日为 2016 年 10 月 31 日。

(三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(四) 会计计量属性

财务报表项目以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产、衍生金融工具及生物资产等以公允价值计量；投资性房地产采用成本模式计量，只有存在确凿证据表明投资性房地产的公允价值计量能够持续可靠取得的，才可以用公允价值模式计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额(公允价值与现值孰高)计量；盘盈资产等按重置成本计量。

本期财务报表项目的计量属性未发生变化。

(五) 投资性房地产的确认和计量

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

3. 对成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

4. 以成本模式计量的投资性房地产，在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，按本财务报表附注四(六)所述方法计提投资性房地产减值准备。

(六) 固定资产的确认和计量

1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(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。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时

计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

(1) 外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。以一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产，按照各项固定资产公允价值比例对总成本进行分配，分别确定各项固定资产的成本。购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入固定资产的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号—债务重组》、《企业会计准则第 20 号—企业合并》和《企业会计准则第 21 号—租赁》确定。

固定资产的弃置费用按照现值计算确定入账金额。

3. 固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法[或工作量法、双倍余额递减法和年数总和法等]分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率	年折旧率(%)
房屋及建筑物	33.25	0	3.01

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

4. 因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定

资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

5. 固定资产减值准备的提取

资产负债表日,有迹象表明固定资产发生减值的,按本财务报表附注四(十六)所述方法计提固定资产减值准备。

(七) 无形资产的确认和计量

1. 无形资产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。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值;以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

2. 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断,能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的,作为使用寿命有限的无形资产;无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的,视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产,估计其使用寿命时通常考虑以下因素:(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息;(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计;(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况;(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动;(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出,以及公司预计支付有关支出的能力;(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制,如特许使用期、租赁期等;(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

使用寿命有限的无形资产,在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销,无法可靠确定预期实现方式的,采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产,不予摊销,但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核,并进行减值测试。

3. 资产负债表日, 检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力, 按本财务报表附注四(八)所述方法计提无形资产减值准备。

4. 内部研究开发费用的确认和计量

内部研究开发项目的支出, 区分为研究阶段支出和开发阶段支出。为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段, 应确定为研究阶段, 该阶段具有计划性和探索性等特点; 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、产品等阶段, 应确定为开发阶段, 该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出, 于发生时计入当期损益。

内部研究开发项目开发阶段的支出, 同时满足下列条件的, 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; (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图; (3) 无形资产产生经济利益的方式, 包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场, 无形资产将在内部使用的, 可证明其有用性; (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持, 以完成该无形资产的开发, 并有能力使用或出售该无形资产; (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(八) 资产减值

本项会计政策系指除存货、金融资产外的其他主要资产的减值。

1. 对于采用成本模式计量的投资性房地产, 公司于每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象; 因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 每年都进行减值测试。

有迹象表明一项资产可能发生减值的, 以单项资产为基础估计其可收回金额; 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为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据单项资产、资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与该单项资产、资产组或资产组组合的预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

单项资产的可收回金额低于其账面价值的, 按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其

账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产(包括商誉)的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值(扣除预计净残值)。

2. 上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(九) 借款费用的确认和计量

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

（十）企业所得税的确认和计量

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，该计税基础与其账面数之间的差额），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. 确认递延所得税资产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。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果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利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销

后的净额列报。

五、资产负债清查专项审计情况

经会计差错调整及清查核实后，公司账面数与清查数如下表所示（以下金额单位除特别指明外均为人民币元）：

项 目	账面数	清查数	调整数
资产总额	1,225,098,564.32	1,225,034,358.06	-64,206.26
负债总额	1,300,713,208.83	1,319,821,692.67	19,108,483.84
所有者权益总额	-75,614,644.51	-94,787,334.61	-19,172,690.10

主要报表项目说明如下：

（一）资产主要项目注释

1. 货币资金

（1）明细情况

项 目	账面数	清查数	调整数
银行存款	7,880,793.81	7,880,793.81	

（2）调整说明

无调整事项。

2. 其他流动资产

（1）明细情况

项 目	账面数	清查数	调整数
待抵扣税金		820.00	820.00
待摊保险费		25,000.00	25,000.00
合计		<u>25,820.00</u>	<u>25,820.00</u>

（2）调整说明

调整分录	调增(减)数	调整原因	调增(减)净资产
7	820.00	税额抵免重分类	
8	25,000.00	将保险费按期限摊销	25,000.00
小计	<u>25,820.00</u>		<u>25,000.00</u>

3. 投资性房地产

(1) 明细情况

1) 原值

项 目	账面数	清查数	调整数
房屋建筑物	1,251,503,443.25	1,251,503,443.25	

2) 累计折旧

项 目	账面数	清查数	调整数
房屋建筑物	34,285,672.74	34,297,551.95	90,026.26

3) 净值

项 目	账面数	清查数	调整数
房屋建筑物	1,217,217,770.51	1,217,205,891.30	-90,026.26

(2) 调整说明

1) 原值

无调整事项。

2) 累计折旧

调整分录	调增(减)数	调整原因	调增(减)净资产
1	90,026.26	补提折旧	-90,026.26

(3) 西湖国贸大厦地下一层, 测绘面积 6,876.57 平方米, 相关权证尚未办妥。

(二) 负债主要项目注释

1. 短期借款

(1) 明细情况

项 目	账面数	清查数	调整数
中国工商银行股份有限公司省分行营业部	35,000,000.00	35,000,000.00	
中国工商银行股份有限公司省分行营业部	25,000,000.00	25,000,000.00	
中国工商银行股份有限公司省分行营业部	220,000,000.00	220,000,000.00	
中国工商银行股份有限公司省分行营业部	15,000,000.00	15,000,000.00	
中国工商银行股份有限公司省分行营业部	9,350,000.00	9,350,000.00	

中国工商银行股份有限公司省分行营业部	35,000,000.00	35,000,000.00
合计	<u>339,350,000.00</u>	<u>339,350,000.00</u>

(2) 调整说明

无调整事项。

2. 应交税费

(1) 明细情况

项 目	账面数	清查数	调整数
增值税	-820.00		13,627.76
印花税		13,967.50	13,967.50
房产税		8,760,524.10	8,760,524.10
土地使用税		26,713.33	26,713.33
合 计	<u>-820.00</u>	<u>8,801,204.93</u>	<u>8,802,024.93</u>

(2) 调整说明

调整分录	调增(减)数	调整原因	调增(减)净资产
3	8,787,237.43	补提房产税和土地使用税	-8,787,237.43
4	13,967.50	补提印花税	-13,967.50
7	820.00	税额抵免重分类	
小计	<u>8,802,024.93</u>		<u>-8,801,204.93</u>

3. 应付利息

(1) 明细情况

项 目	账面数	清查数	调整数
短期借款利息		1,563,832.45	1,563,832.45
长期借款利息		3,327,100.00	3,327,100.00
合计		<u>4,890,932.45</u>	<u>4,890,932.45</u>

(2) 调整说明

调整分录	调增(减)数	调整原因	调增(减)净资产
2	1,563,832.45	补提短期借款利息	1,563,832.45

6	3,327,100.00	补提长期借款利息	3,327,100.00
小计	<u>4,890,932.45</u>		<u>4,890,932.45</u>

4. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	账面数	清查数	调整数
其他应付款	371,364,028.83	376,779,555.29	5,415,526.46

(2) 调整说明

调整分录	调增(减)数	调整原因	调增(减)净资产
5	5,415,526.46	补提关联方借款利息	-5,415,526.46

(3) 账龄分析

项 目	清查数	占比
1 年以内	68,629,555.29	18.21%
1 年以上	308,150,000.00	81.79%
合 计	<u>376,779,555.29</u>	<u>100.00%</u>

(4) 期末应付股东款项。

名 称	清查数	占比
杭州二轻房地产开发有限公司	376,779,555.29	100.00%

(5) 期末应付关联方款项。

名 称	清查数	占比
杭州二轻房地产开发有限公司	376,779,555.29	100.00%

(6) 期末无其他大额款项。

5. 长期借款

(1) 明细情况

项 目	账面数	清查数	调整数
中国工商银行股份有限公司杭州众安支行	590,000,000.00	590,000,000.00	

(2) 调整事项

无调整事项。

(三) 所有者权益主要项目

1. 实收资本

(1) 明细情况

项 目	账面数	清查数	调整数
杭州二轻房产产开发有 限公司	13,500,000.00	13,500,000.00	
杭州轻联投资有限公司	16,500,000.00	16,500,000.00	
合计	<u>30,000,000.00</u>	<u>30,000,000.00</u>	

(2) 调整事项

无调整事项。

2. 未分配利润

(1) 明细情况

项目	账面数	清查数	调整数
未分配利润	-105,614,644.51	-124,787,334.61	-19,172,690.10

(2) 调整事项

详见上述各科目相应调整事项对未分配利润的影响。

六、其他对资产负债清查结果有重大影响的事项说明

(一) 所得税事项

鉴于瑞弘思创公司持续亏损，且无明确的盈利预期，故本次资产清查不确认递延所得税资产及相应的所得税费用。

(二) 资产负债完整性

资产负债清查报表的完整性是瑞弘思创公司管理层的责任，我们在清查过程中未发现截止 2016 年 10 月 31 日存在账面未记录的固定资产及无形资产。

(三) 关联方账款

截止资产清查基准日，瑞弘思创公司与关联方往来情况披露如下：

公司名称	报表项目	期末余额	其中：账龄 1 年以上余额
杭州二轻房地产开发有限公司	其他应付款	376,779,555.29	308,150,000.00

杭州市实业投资集团有限公司-委托贷款	短期借款	339,350,000.00	
--------------------	------	----------------	--

(四) 抵押事项

抵押权人/贷款银行	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额 (万元)	借款到期日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 102、206、 306、406 室	59,697.23	59,547.62	59,000.00	2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 508 室	1,161.29	1,158.38		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 509 室	506.89	505.62		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 510 室	170.36	169.93		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 511 室	269.89	269.22		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 512 室	256.34	255.7		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 513 室	260.69	260.04		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 514 室	262.37	261.71		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 515 室	260.69	260.04		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 516 室	262.37	261.71		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 517 室	260.69	260.04		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 518 室	186.84	186.37		2022 年 6 月 17 日

抵押权人/贷款银行	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额 (万元)	借款到期日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 519 室	260.69	260.04		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 520-1 室	312.49	311.71		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 520-2 室	379.61	378.66		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 521 室	1,159.11	1,156.20		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 522 室	486.17	484.95		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 523 室	443.49	442.38		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 524 室	970.08	967.65		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 525 室	871.5	869.32		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 526 室	1,640.09	1,635.98		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 607 室	1,161.23	1,158.32		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 608 室	506.87	505.6		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 609 室	170.36	169.93		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 610 室	269.89	269.22		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 611 室	256.34	255.7		2022 年 6 月 17 日

抵押权人/贷款银行	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额 (万元)	借款到期日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 612 室	260.69	260.04		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 613 室	262.37	261.71		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 614 室	260.69	260.04		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 615 室	262.37	261.71		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 616 室	260.69	260.04		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 617 室	186.82	186.35		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 618 室	260.69	260.04		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 619-1 室	312.52	311.74		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 619-2 室	379.65	378.7		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 620 室	1,159.06	1,156.16		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 621 室	486.14	484.93		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 622 室	444.16	443.05		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 623 室	970.01	967.58		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 624 室	871.46	869.27		2022 年 6 月 17 日

抵押权人/贷款银行	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额 (万元)	借款到期日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 625 室	1,640.00	1,635.89		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 627 室	118.61	118.31		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 707-1 室	349.76	348.88		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 707-2 室	324.55	323.73		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 708 室	448.33	447.21		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 709 室	949.84	947.46		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 710 室	962.45	960.04		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 711 室	481.72	480.51		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 712 室	930.91	928.57		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 713 室	267.8	267.12		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 714 室	763.16	761.24		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 715 室	789.38	787.4		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 716 室	1,465.56	1,461.88		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 807-1 室	289.26	288.54		2022 年 6 月 17 日

抵押权人/贷款银行	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额 (万元)	借款到期日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 807-2 室	268.44	267.76	59,000.00	2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 808 室	424.22	423.16		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 809 室	842.6	840.49		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 810 室	855.44	853.3		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 811 室	450.21	449.08		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 812 室	994.04	991.55		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 813 室	621.46	619.9		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 814 室	652.24	650.6		2022 年 6 月 17 日
工商银行杭州众安支行	上城区外海 西湖工贸大厦 815 室	1,155.31	1,152.41		2022 年 6 月 17 日
	小计	94,866.18	94,628.43	59,000.00	

(五)其他重要事项

公司投资性房地产中西湖国贸大厦地下一层，测绘面积 6,876.57 平方米，相关权证尚未办妥。

七、报告适用范围说明

本资产清查专项审计报告仅供杭州轻联投资有限公司股权转让为目的之参考，非为法律、行政法规规定，报告的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

附件一：资产负债清查表

附件二：调整会计分录汇总表

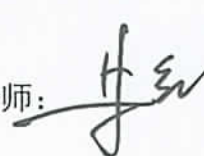
附件三：资产负债及所有者权益清查明细表

附送：利润清查表

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

中国注册会计师：

报告日期：2016 年 11 月 31 日