

杭州运河恒立商业地产有限公司
清产核资的专项审计报告
上会浙报字(2023)第399号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所
中国杭州

CERTIFIED PUBLIC

目 录

一、清产核资工作范围及概况.....	1
二、清产核资专项审计的依据.....	2
三、清产核资过程及实施情况.....	2
四、清产核资专项审计情况.....	3
五、主要会计政策、会计估计及重要报表项目说明.....	4
六、重大事项专项说明.....	10
七、公司关联方及交易.....	11
八、本报告适用范围.....	12



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

杭州运河恒立商业地产有限公司 清产核资的专项审计报告

上会浙报字（2023）399号

杭州运河集团建设管理有限公司：

我们接受委托，对杭州运河恒立商业地产有限公司（以下或简称“恒立公司”、“公司”）以2023年5月31日为基准日的清产核资结果进行专项财务审计。建立健全内部控制制度，保护资产的安全和完整，保证清产核资资料的真实、可靠和完整是恒立公司管理层的责任。我们的责任是按照中国注册会计师执业准则的规定，在恒立公司清产核资的基础上，对其资产清查结果进行专项审计，出具清产核资专项审计报告。在审计过程中，我们结合恒立公司实际情况，实施了包括抽盘实物资产、函证、分析性复核等我们认为必要的审计程序。现将此次清产核资专项财务审计情况报告如下：

一、清产核资工作范围及概况

（一）公司基本情况

杭州运河恒立商业地产有限公司系由杭州运河集团建设管理有限公司于2023年4月27日投资设立的有限公司，取得杭州市拱墅区市场监督管理局核发的统一社会信用代码证为91330105MACFTG370T号的《营业执照》。公司法定代表人为干玮玮。公司注册资本为10,000.00万元。公司注册地址为浙江省杭州市拱墅区鹏龙商务大厦1620室。

公司经营范围：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）货币单位

本报告除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位。

（三）清产核资对象

本次清产核资对象为恒立公司。

二、清产核资行为依据及法律依据

（一）法规依据

1. 财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》、企业会计准则具体准则、应用指南和解释，以及其他相关规定；

2. 中国注册会计师审计准则；

3. 其他相关文件。

（二）行为依据

根据本所与杭州运河集团建设管理有限公司签订的资产清查业务约定书，对恒立公司以 2023 年 5 月 31 日为基准日的清产核资结果进行专项财务审计。

三、清产核资过程及实施情况

（一）清产核资基准日

清产核资基准日为 2023 年 5 月 31 日。

（二）企业清产核资工作具体实施情况

结合恒立公司具体情况及杭州运河集团建设管理有限公司对本次清产核资审计的要求，我们主要实施了以下的审计程序：

1. 制定清产核资专项财务审计计划，拟定审计工作基础表和审计工作底稿格式，并对参加专项审计工作的相关人员进行培训；

2. 对企业清产核资基准日的财务报表进行审计；

3. 对企业资产清查结果进行抽查盘点；

4. 核对、函证、查实企业债权债务；

5. 出具清产核资专项财务审计报告。

四、清产核资专项审计情况

(一) 清产核资基准日清查结果

经审核，截至清产核资基准日，恒立公司的资产、负债和所有者权益情况如下：

项目	账面数	基准数	清查数	审计调整数	中介机构审定数
货币资金	2,501.00	2,501.00	2,501.00		2,501.00
存货	218,573,364.81	218,573,364.81	218,573,364.81	-86,505.65	218,486,859.16
其他流动资产				5,101.71	5,101.71
流动资产小计	<u>218,575,865.81</u>	<u>218,575,865.81</u>	<u>218,575,865.81</u>	<u>-81,403.94</u>	<u>218,494,461.87</u>
非流动资产小计					
资产合计	<u>218,575,865.81</u>	<u>218,575,865.81</u>	<u>218,575,865.81</u>	<u>-81,403.94</u>	<u>218,494,461.87</u>
应交税费	-5,101.71	-5,101.71	-5,101.71	5,101.71	
其他应付款	218,581,336.52	218,581,336.52	218,581,336.52		218,581,336.52
流动负债小计	<u>218,576,234.81</u>	<u>218,576,234.81</u>	<u>218,576,234.81</u>	<u>5,101.71</u>	<u>218,581,336.52</u>
非流动负债小计					
负债合计	<u>218,576,234.81</u>	<u>218,576,234.81</u>	<u>218,576,234.81</u>	<u>5,101.71</u>	<u>218,581,336.52</u>
未分配利润	-369.00	-369.00	-369.00	-86,505.65	-86,874.65
所有者权益合计	<u>-369.00</u>	<u>-369.00</u>	<u>-369.00</u>	<u>-86,505.65</u>	<u>-86,874.65</u>

(二) 关于清产核资会计差错调整事项的说明

1. 影响净资产的调整事项

将本期发生的第三方审计费、评估费、法律诉讼费、专家费等按费用化处理，故审计调整增加“管理费用-审计费”科目 9,433.96 元，审计调整增加“管理费用-评估费”科目 18,867.92 元，审计调整增加“管理费用-法律诉讼费”科目 56,603.77 元，审计调整增加“管理费用-专家费”科目 1,600.00 元，审计调整减少“开发成本”科目 86,505.65 元。

2. 非影响净资产的调整事项

应交税费负数重分类至其他流动资产，故审计调整增加“其他流动资产-增值税-待抵扣进项税”科目 5,101.71 元，审计调整增加“应交税费-增值税-进项税额”5,101.71 元。

五、主要会计政策、会计估计及重要报表项目说明

（一）主要会计政策和会计估计

1.遵循企业会计准则的声明

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

2.会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.营业周期

正常营业周期是指公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4.记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

5.存货

（1）公司存货包括拟开发土地、开发产品、处在开发过程中的开发成本、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房，以及在开发经营过程中耗用的库存材料和低值易耗品等。

（2）公司发出存货的成本核算方法：

- 1) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本；
- 2) 发出开发产品按建筑面积平均法核算；
- 3) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销；
- 4) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

（3）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

包装物按照一次转销法进行摊销。

(4) 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响，除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，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，其中：

1) 开发产品、产成品、商品和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；

2) 需要经过开发或加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的开发产品或产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或者类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(5) 存货的盘存制度为永续盘存制。

6.收入

收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- ①合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- ②合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- ③合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- ④合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- ⑤因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

① 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；

② 客户能够控制企业履约过程中在建的商品；

③ 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，应考虑下列迹象：

① 企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

② 企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；

③ 企业已将该商品实物转移到客户，即客户已实物占有该商品；

④ 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤ 客户已接受该商品；

⑥ 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

销售房地产具体在同时满足下列条件时确认收入：

<1> 项目在取得预售许可证后开始预售；

<2> 商品房开发建设工程项目竣工并具备入住交房条件后，完成交房手续；

<3> 履行了合同规定的义务，相关销售价款已经取得或者确信可以取得；

<4> 与房产相关成本可以可靠计量。

7.政府补助

（1）政府补助的分类

政府补助，是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

1) 政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

2) 根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助。

3) 若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

(2) 政府补助的确认时点

公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

1) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；

2) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

4) 根据公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

(3) 政府补助的会计处理

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；非货币性资产公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

公司对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

与资产相关的政府补助确认为递延收益，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；相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿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；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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企业提供贷款的，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公司的，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

2) 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

3) 属于其他情况的，直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为：与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

(二) 资金核实申报表重要项目注释

注：期末指 2023 年 5 月 31 日。

1. 货币资金

项目	期末余额
银行存款	2,501.00
合计	2,501.00

2. 存货

项目	期末余额
开发成本	218,486,859.16
合计	218,486,859.16

(续上表)

项目名称	期末余额
杭政储出(2020)79号地块项目	218,486,859.16
合计	218,486,859.16

截至基准日，公司开发的杭政储出(2020)79号地块项目投入资金合计 218,486,859.16 元，其中：土地出让金 194,240,000.00 元，土地契税 6,020,903.40 元，土地合同印花税 97,120.00 元，土地合同公证费 10,000.00 元，制图费 122.64 元，资本化利息费用 18,118,713.12 元。

3. 其他流动资产

项目	期末余额
待抵扣增值税进项税额	5,101.71
合计	5,101.71

4. 其他应付款

项目	期末余额
应付利息	
应付股利	
其他应付款	218,581,336.52
合计	218,581,336.52

其他应付款

(1) 按款项性质列示

款项性质	期末余额
关联方借款-本金	200,461,023.40
关联方借款-利息	18,118,713.12
其他	1,600.00
合计	218,581,336.52

(2) 按账龄列示

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	218,581,336.52
合计	218,581,336.52

(3) 截至基准日, 金额较大的其他应付款

单位名称	关联关系	期末余额	款项性质
杭州运河集团建设管理有限公司	关联方	218,579,736.52	关联方借款本金及利息
合计		218,579,736.52	

5. 未分配利润

项目	本期金额
本期年初余额	
本期增加额	-86,875.65
其中: 本期净利润转入	-86,875.65

项目	本期金额
本期减少额	
其中：提取盈余公积	
本期期末余额	-86,875.65

六、重大事项专项说明

（一）资产减值准备计提和潜盈潜亏情况

1. 资产减值准备计提情况

截至基准日，恒立公司无坏账准备计提情况。

2. 潜盈情况

截至基准日，恒立公司无应披露的潜盈情况。

3. 潜亏情况

截至基准日，恒立公司无应披露的潜亏情况。

（二）担保、诉讼等或有事项

1. 担保

（1）抵押担保

截至基准日，恒立公司无应披露的抵押担保情况。

（2）保证担保

截至基准日，恒立公司无应披露的保证担保情况。

2. 诉讼

截至基准日，恒立公司无应披露的重大诉讼情况。

3. 行政处罚事项

截至基准日，恒立公司无应披露的重大行政处罚情况。

4. 股权质押

截至基准日，恒立公司无应披露的股权质押的情况。

（三）其他重要事项

2021年1月29日，杭州市规划和自然资源局与运河建管公司签署《杭州市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3301002021A21013，以下或简称《土地出让合同》）；2023年5月12日，恒立公司与杭州市规划和自然资源局、运河建管公司签署《土地出让合同》补充协议（一），受让《土地出让合同》中运河建管公司的一切权利和义务。《土地出让合同》规定“受让人同意本合同项下宗地建设项目在2022年10月9日前动工开发……”，截止审计基准日尚未开工，《土地出让合同》项下的相关可能或已经发生的违约责任（包括逾期开工、逾期竣工等责任）以及费用由恒立公司承担。

七、公司关联方及交易

（一）关联方关系

关联方名称	与公司的关系
杭州运河集团建设管理有限公司	股东

（二）关联交易

关联方资金拆借

关联方名称	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入资金：				
杭州运河集团建设管理有限公司	19,430,000.00	2020/12/10	2024/12/31	
杭州运河集团建设管理有限公司	19,418,000.00	2021/1/28	2024/12/31	
杭州运河集团建设管理有限公司	10,000.00	2021/2/3	2024/12/31	
杭州运河集团建设管理有限公司	58,272,000.00	2021/2/25	2024/12/31	
杭州运河集团建设管理有限公司	97,120,000.00	2021/9/27	2024/12/31	
杭州运河集团建设管理有限公司	6,020,903.40	2023/5/17	2024/12/31	
杭州运河集团建设管理有限公司	97,120.00	2023/5/17	2024/12/31	
杭州运河集团建设管理有限公司	93,000.00	2023/5/29	2024/12/31	
合计	<u>200,461,023.40</u>			

（三）关联方应收应付余额

关联方名称	款项性质	期末余额
其他应付款：		
杭州运河集团建设管理有限公司	关联方借款本金及利息	218,579,736.52

小计		218,579,736.52
----	--	----------------

八、本报告适用范围

本报告仅供杭州运河集团建设管理有限公司审查恒立公司清产核资结果之用，非法律、法规所规定，请勿将报告的全部或部分内容提供给其他任何单位和个人，及见诸公开媒体。

附表：资金核实申报表

上会会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年六月三日

资金核实申报表

项 目	行次	账面数	会计差错调整	基准数	企业中报资产净损失			清查数	会计差错调整	账面数	行次	项 目	项 次	企业中报资产净损失			清查数	会计差错调整	基准数	行次
					小计	资产损失	资产盘盈							小计	资产损失	资产盘盈				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
流动资产:																				
货币资金	1	2,501.00		2,501.00						10	11	流动资产:	39							
交易性金融资产	2											短期借款	40							
应收账款	3											交易性金融负债	41							
应收票据	4											衍生金融负债	42							
预付款项	5											应付票据	43							
其他应收款	6											应付账款	44							
存货	7											合同负债	45							
一年内到期的非流动资产	8											应付职工薪酬	46							
其他流动资产	9											应交税费	47							
流动资产合计	10	218,575,865.81		218,575,865.81						218,575,865.81		其他应付款	48	218,581,336.52		218,581,336.52		5,101.71	218,581,336.52	
非流动资产:												一年内到期的非流动负债	49							
长期股权投资	11											其他流动负债	50							
固定资产	12											非流动资产合计	51							
在建工程	13											其他非流动负债	52							
无形资产	14											长期借款	53							
递延所得税资产	15											应付债券	54							
其他非流动资产	16											长期应付款	55							
非流动资产合计	17											递延收益	56							
资产合计	18											预计负债	57							
流动资产	19											递延所得税负债	58							
非流动资产	20											其他非流动负债	59							
流动资产净损失	21											非流动负债合计	60							
非流动资产净损失	22											负债合计	61							
资产净损失	23											所有者权益(股东权益)	62							
流动资产净损失	24											实收资本(或股本)	63							
非流动资产净损失	25											其他综合收益	64							
资产净损失	26											其他非流动负债	65							
流动资产净损失	27											资本公积	66							
非流动资产净损失	28											减: 库存股	67							
资产净损失	29											其他权益工具	68							
流动资产净损失	30											盈余公积	69							
非流动资产净损失	31											未分配利润	70	-389.00		-389.00		-389.00		
资产净损失	32											所有者权益(股东权益)合计	71	-389.00		-389.00		-389.00		
流动资产净损失	33												72							
非流动资产净损失	34												73							
资产净损失	35												74							
流动资产净损失	36												75							
非流动资产净损失	37												76							
资产净损失	38												负债和所有者权益总计							

浙江立信会计师事务所
浙江分所
审计报告专用章

编制单位: 杭州恒润生物医药有限公司 2022年5月31日 金额单位: 元