青岛圣亚达置业有限公司

破产清算审计报告

委托单位：青岛圣亚达置业有限公司管理人

审计单位：山东东信会计师事务所有限公司

目录

一、破产清算基本情况 1
二、公司基本情况 1
三、审计情况 1
四、审计结果 2
五、有关审计情况的重要说明 3
六、本报告的使用范围 6

青岛圣亚达置业有限公司

破产清算审计报告

鲁东会专审字（2026）第103号

青岛圣亚达置业有限公司管理人：

我们接受委托，对青岛圣亚达置业有限公司破产清算受理日2025年4月8日的账面资产、负债和所有者权益情况开展专项审计。由于我们未取得公司的财务报表、电子账套和会计凭证等资料，我们仅对管理人提供的现有资料进行审计。我们的审计是依据《中国注册会计师审计准则》进行的，现将审计情况报告如下：

一、破产清算基本情况

2025年4月8日，山东省青岛市中级人民法院作出（2025）鲁02破2号民事裁定书，裁定受理程卫国对青岛圣亚达置业有限公司（以下简称“圣亚达公司或债务人”）提出的破产清算申请，并于2025年7月23日作出（2025）鲁02破2-1号决定书，指定山东齐鲁（青岛）律师事务所担任管理人（以下简称“管理人”）。

二、公司基本情况

圣亚达公司成立于1993年1月8日，统一社会信用代码：91370200614236018F，注册资本：1,053万元；法定代表人：张钦福；企业地址：青岛市市南区香港中路100号中商大厦1208室。

工商登记股东：张钦福出资852.93万元，占比81%；冯宝珠出资100.04万元，占比9.5005%；何风举出资100.03万元，占比9.4995%。

经营范围：房地产开发(凭资质经营)；装饰装潢工程的设计、施工；木材加工，木制品制造；批发、零售：建筑材料，化工商品（不含危险品），橡塑制品，纺织品，五金，皮革制品。直供生产单位钢材，木材，水泥。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

因长期停业未经营，圣亚达公司已于2024年6月26日被市场监督管理部门依法吊销营业执照，现已终止全部生产经营活动，无在职在岗经营人员、无经营业务、无收支流水。

三、审计情况

在本次审计过程中，我们按照《中国注册会计师审计准则》和《中华人民共和国企业破产法》及有关法律法规、会计制度等相关规定，结合债务人实际情况，对债务人公司提供的破产清算受理日相关资料进行了审计。由于债务人及相关责任人未提供任何财务账套、会计总账、明细账、记账凭证、原始凭证、财务报表等全套财务核算资料，无完整的财务资料可供审计核查。

本次审计限定于破产基准日债务人现存可核查资产、债权人申报债权、企业存续财务状态核查；因无账务资料支撑，无法开展全面账务核对、损益核算、往来清理、税费完整核查及历史财务数据追溯审计。

四、审计调查情况

我们对圣亚达公司截至 2025 年 4 月 8 日的资产负债情况进行了初步审计，圣亚达公司资产主要为位于青岛市崂山区石苑别墅小区（A6、A7 栋）内的在建工程及其所占用地的土地使用权，土地使用权摊销后净值为 85.78 万元。由于我们未取得公司的财务报表、电子账套和会计凭证等资料，因此我们根据已取得的外部查询等资料对圣亚达公司的资产负债情况进行梳理，列示如下：

（一）资产情况

1、货币资金：我们对现金状况进行了核实；取得银行开户信息、银行流水进行了核查。截至 2025 年 4 月 8 日，现金余额 0.00 元，银行存款余额 0.00 元。

2、应收款项：主要包含出租公司资产形成的应收账款。

因圣亚达公司停业多年，公司资产存在租用、占用情况，各租用单位的租金及租赁期限约定混乱，对占用单位的收费也没有可借鉴标准。为保证全体债权人合法权益，也避免各租户因租金差异较大产生争议，管理人将在核实确认各租用、占用单位相关情况并经法院批准后，聘用评估机构对公司名下涉占用、租用的资产的租金标准进行评估，并且以《评估报告》确认的租金标准采取追缴或其他合理方式收取租用、占用费用。

上述应收款项最终能够实际清收追回的金额，以管理人后续实际催收回款结果为准。

3、在建工程：根据现场盘点情况，截止 2025 年 4 月 8 日，圣亚达公司房产位于崂山区海口路北侧、海青花园内，地上建筑物为两幢独栋别墅（A6、A7 栋），总层数均为 5 层，地下 2 层、地上 3 层，整体规划建设规模为 2,909.38 ㎡(地上建筑面积 1,408.9 ㎡，地

下建筑面积 1,500.48 ㎡)。由于我们未取得财务报表、凭证等关键财务资料，无法获取在建工程的建设成本资料，导致在建工程金额无法确定，因此在建工程暂未列示金额，在建工程变现价值以后续管理人处置收回金额为准。

无形资产：以不动产登记部门查询的土地信息为依据，并取得权属证书确认有权属证书的土地共一项，为圣亚达公司位于崂山区石苑别墅小区的土地使用权，面积为 1,623.90 平方米，用途为住宅，取得方式为出让，使用期限至 2047 年 3 月 1 日，已缴纳土地出让金 1,956,961.89 元。由于圣亚达公司未提供财务报表、账簿等关键财务资料，无法核实相关土地的实际入账情况，通过追溯确定土地取得价值为 1,956,961.89 元，截止 2025 年 4 月 8 日，已摊销 1,099,178.59 元，净值 857,783.30 元，土地变现价值以后续管理人处置收回金额为准，具体内容详见下表：

项目	内容
坐落位置	崂山区石苑别墅小区
权证号	青崂国用(2004)第 001 号
土地面积	1,623.90 平方米
土地用途	住宅
取得方式	出让
使用期限	至 2047 年 3 月 1 日
土地出让金（原值）	1,956,961.89 元
累计摊销	1,099,178.59 元
账面净值	857,783.30 元

（二）负债情况

因圣亚达公司无合同台账、借款协议、担保文件、应付账款明细，无法排查全部负债、或有负债、担保责任、未决诉讼债务。截至本报告作出之日，管理人已接收债权申报 33 户 43 笔，申报总金额为 950,754,394.19 元，已审核确认的负债总额为 510,074,858.77 元，具体债权审核情况以管理人债权核查报告为准。

序号	类别名称	金额
1	应付破产费用	以最终清算结果为准
2	应付已审核确认的职工债权清册	
3	应付已审核确认的应交税费清册	642,334.82

序号	类别名称	金额
4	已申报并审核确认的债务清册	509,432,523.95
合计		**510,074,858.77**

（三）所有者权益情况

根据圣亚达公司工商基本信息查询发现，圣亚达公司注册资本 10,530,000.00 元，实缴资本 10,530,000.00 元，具体明细如下：

单位：元

序号	实缴股东	认缴金额	持股占比	工商查询实缴金额
1	张钦福	8,529,300.00	81%	8,529,300.00
2	冯宝珠	1,000,400.00	9.5005%	1,000,400.00
3	何风举	1,000,300.00	9.4995%	1,000,300.00
	合计	**10,530,000.00**	**100.00%**	**10,530,000.00**

上述实缴资本金额系依据国家企业信用信息公示系统等外部公开信息查询取得，我们无法取得债务人的验资报告、出资凭证及银行进账凭证等原始资料对上述金额予以印证。因圣亚达公司无验资报告、出资凭证、账务记录，无法核实股东实缴资金流向情况、无法确定是否存在虚假出资、抽逃出资等情形。

（四）其他方银行流水核查情况

本次核查了债务人圣亚达公司股东、关联方企业等相关主体的银行账户信息及资金流水，具体账户明细如下：

开户行	账户名	账号	交易范围（银行流水起止时间）
浦发银行	张钦福	6225212201389696	2011.10.16-2026.05.11
兴业银行	张钦福	522010126203512825	2010.7.5-2014.4.13
中信银行	张钦福	6226900603244928	2010.11.29-2014.09.27
中信银行	青岛圣亚达投资有限公司	7371330182800158621	2012.01.11-2013.09.21
农业银行	张钦福	6228450240001021110	2009.03.14-2026.05.18
农业银行	张钦福	090201100723811	2009.3.14-2026.3.21
中国银行	张钦福	42286600105000062032	2009.10.20-2010.05.06
中国银行	张钦福	237713918077	2012.2.10-2012.2.15
中国银行	张钦福	236413970668	2012.02.15-2012.07.05

开户行	账户名	账号	交易范围（银行流水起止时间）
中国银行	张钦福	218208477386	2009.10.20-2018.08.31
中国银行	张钦福	213012341252	2011.08.30-2020.09.20
中国银行	张钦福	211713672963	2012.01.13-2012.01.17
中国银行	涂兴甫	3810580010500004524	2010.06.25-2010.07.15
中国银行	涂兴甫	233808927173	2010.09.02-2010.09.15
中国银行	涂兴甫	228609019686	2010.09.15-2010.11.22
中国银行	涂兴甫	222100408606	2010.08.31-2026.03.20
中国银行	青岛圣亚达投资有限公司	220811728690	2011.06.28-2012.10.01
交通银行	张钦福	372901776622000019202	2009.2.13-2011.3.22
招商银行	张钦福	6226095320201937	2009.08.08-2009.08.14
招商银行	张钦福	4100625823228866	2009.08.14-2014.10.01
招商银行	张钦福	6225885324086412	2006.01.20-2009.10.17
招商银行	张大明	4100625322038881	2008.11.30-2012.02.01
工商银行	青岛康泽置业有限公司	3803053519200001973	2009.9.22-2020.10.1
工商银行	张钦福	6222083803000700683	2010.5.25-2020.11.16
工商银行	王伟	6222081605000067480	2001.1.1-2026.5.11

在对上述银行流水开展核查工作期间，我们逐笔调取、审查账户全部收支明细，系统梳理账户内所有单笔收付款记录，逐项核对资金收付时间、交易对手、金额等基础信息。经核查发现，该账户资金往来以零散单笔收付为主要形式，资金收付行为相互独立，收款与付款之间缺少业务合同、结算单据、交易说明等佐证资料，无法建立起收付款项一一对应的可追溯关联关系，难以锁定各笔款项对应的真实交易事项与资金流转路径。受上述资料缺失及资金链条无法对应等因素限制，本次核查无法核实资金的实际用途，亦无法确认相关资金往来是否形成真实债权债务关系。

五、有关审计情况的重要说明

（一）总体情况

1、我们对债务人破产清算裁定受理日的所有审计结果是基于圣亚达公司现有外部公开信息、不动产登记资料、债权人申报债权资料、管理人接管资料出具确认的。

2、截止本次审计日，债务人破产清算裁定受理日的债权人已申报应付款项还未得到各债权人的最终确认，同时存在补充申报等情况，应付款项最终确认金额和抵押担保情况应以管理人与各债权人最终反馈核对确认数为准。

3、债务人破产清算裁定受理日的各项应交税费以主管税务机关的最终申报确认数为准。

六、本报告的使用范围

因未能取得债务人完整财务会计资料，本专项审计报告仅依据外部查询及管理人移交的现存资料，列示债务人圣亚达公司截至2025年4月8日可核查到的资产、负债相关情况，仅供人民法院及管理人处理企业破产清算事宜之用。除法律、行政法规规定外，本报告的使用范围不得超过以上使用范围，因使用不当所造成的损失或后果，与参与本次审计的会计师事务所及注册会计师无关。

山东东信会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年九月二十二日

附表1：

货币资金清册汇总表

单位名称：青岛圣亚达置业有限公司　　审计截止日：2026年4月8日　　单位：元至角分

编号	科目名称	审定金额	备注
001	库存现金		
002	银行存款		
		-	
合　　计		-	

附表1-1：

货币资金-库存现金清册明细表

单位名称：青岛圣亚达置业有限公司　　审计截止日：2026年4月8日　　单位：元至角分

序号	公司名称	金额
1	青岛圣亚达置业有限公司	-
合　　计		-

附表1-2：

货币资金-银行存款清册明细表

单位名称：青岛圣亚达置业有限公司　　审计截止日：2026年4月8日　　单位：元至角分

序号	账户使用单位名称	开户银行与银行账号	金额	备注
001	青岛圣亚达置业有限公司	中国建设银行股份有限公司青岛市南支行37101986106050068999	-	
合计			-	

附表2：

无形资产清册汇总表

单位名称：青岛圣亚达置业有限公司　　截止日：2025年4月8日　　单位：元至角分

序号	科目名称	审定金额
001	土地使用权	857,783.30
合　　计		857,783.30

附表2-1：

无形资产-土地使用权清册明细表

单位名称：青岛圣亚达置业有限公司　　审计截止日：2025年4月8日　　单位：元至角分

序号	类别	权证号	面积（平方米）	原值	累计摊销	审定金额
001	土地使用权	青崂国用(2004)第001号	1,623.90	1,956,961.89	1,099,178.59	857,783.30
合计				1,956,961.89	1,099,178.59	857,783.30

附表3：

应付款项分类情况表

单位名称：青岛圣亚达置业有限公司　　单位：元至角分

序号	类别名称	金额
1	应付破产费用	以最终清算结果为准
2	应付已审核确认的职工债权清册	-
3	应付已审核确认的应交税费清册	642,334.82
4	已申报并审核确认的债务清册	509,432,523.95
合计		**510,074,858.77**

附表3-1：

应付已申报并审核确认职工债权清册

单位名称：青岛圣亚达置业有限公司　　单位：元至角分

序号	职工名称	审定金额
合计		0.00

附表3-2：

应付已审核确认的应交税费清册

单位名称：青岛圣亚达置业有限公司　　单位：元至角分

序号	债权人名称	业务内容	审定金额
1	国家税务总局青岛市崂山区税务局	房产税、土地使用税	642,334.82
合计			**642,334.82**

附表3-3：

已申报并审核确认的债务清册

单位名称：青岛圣亚达置业有限公司　　单位：元至角分

序号	债权人名称	款项性质	是否金融单位	审定金额	备注
1	郝雪然	借款	否	6,815,676.23	
2	邹平安、李旻	借款	否	1,854,106.37	
3	毕瑞忠	借款	否	9,529,450.00	
4	张涛	借款	否	29,610,837.00	
5	裴煜	租金	否	1,992,050.29	
6	王言	借款	否	8,405,552.22	
7	王言	借款	否	2,851,619.86	
8	王言	借款	否	3,994,521.06	
9	王言	借款	否	4,104,619.54	
10	淳于常丽	借款	否	2,086,236.51	
11	王传茹	借款	否	32,528,165.88	
12	张裕涛	借款	否	119,456,122.92	
13	王祥金	借款	否	6,200,000.00	
14	山东乾恒律师事务所	律师费	否	861,400.00	
15	杜有堂	房款	否	1,860,558.20	
16	卜兆敏	借款	否	1,481,972.50	
17	王强、卜兆敏	借款	否	3,084,641.84	
18	王强、卜兆敏	借款	否	5,076,456.43	
19	王玲	借款	否	16,108,547.50	
20	青岛市市政工程设计研究院有限责任公司	投资款	否	5,045,272.00	
21	青岛金昌隆工贸有限公司	货款	否	951,130.50	
22	徐田生	借款	否	1,673,012.21	
23	徐田生	借款	否	1,579,954.31	
24	程卫国	借款	是	21,842,060.96	
25	张晓	借款	否	1,300,000.00	
26	浙江省三建建设集团有限公司	借款	否	3,483,140.00	
27	姜岩	房款	否	23,125,296.07	
28	姜岩	借款	否	4,093,081.57	
29	李刚	借款	否	8,842,540.09	
30	国家税务总局青岛市崂山区税务局	滞纳金	否	1,052,546.89	
31	青岛三杰房地产开发有限公司	借款	否	90,742,717.00	
32	王超	借款	否	5,631,504.00	
33	阎风云	借款	否	55,662,013.00	
34	阎风春	借款	否	26,505,721.00	
	合计			509,432,523.95	

统一社会信用代码

91370200264590083Y

营业执照

(副 本) 1-1

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　山东东信会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　柳希东

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：融资咨询服务；财务咨询；税务服务。（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）

注册资本　壹佰万元整

成立日期　1995年 06 月 14 日

住　　所　青岛市市南区太平路51号301户

登记机关

2023 年 12月 11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

仅供报告出具使用

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 叶飞
Full name

性　　别 男
Sex

出生日期 1975-07-18
Date of birth

工作单位 山东利安达东信会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码 630105197507160319
Identity card No.

叶飞 370200370070

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

山东省注册会计师协会 更名为山东省注册会计师协会 转所专用章

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out institute of CPAs

年　月　日
y　m　d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in institute of CPAs

年　月　日
y　m　d

山东省注册会计师协会 2018年 注册会计师 年检合格专用章

山东省注册会计师协会 2021年 注册会计师 年检合格专用章

山东省注册会计师协会 2023年 注册会计师 年检合格专用章

山东省注册会计师协会 2014年 注册会计师 年检合格专用章

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2013年3月08日

证书编号：
No. of Certificate 370200370070

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 山东省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 二〇一三年 四月 二十八日
y　m　d

4

5



姓　　名　梁玉娟
Full name
性　　别　女
Sex
出生日期　1976-11-08
Date of birth
工作单位　山东利安达东信会计师事务所
Working unit
身份证号码　370203197611080268
Identity card No.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred to

山东省注册会计师协会
转所专用章

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年　月　日
/y　/m　/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年　月　日
/y　/m　/d

山东利安达东信会计师事务所有限公司

梁玉娟 370200370144

年度检验登记
Annual Renewal Registration

山东省注册会计师协会 2020年 年检合格专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：370200370144
No. of Certificate

批准注册协会：山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2014 年 09 月 16 日
Date of Issuance /y /m /d

山东省注册会计师协会 2023年 注册会计师 年检合格专用章

年　月　日
/y　/m　/d

山东省注册会计师协会 年检合格专用章

4

5