

温州菜篮子集团有限公司

现代农贸城一期项目

审计报告

目 录

一、审计报告	第 1—2 页
二、现代农贸城一期项目明细表	第 3—6 页
(一) 总体情况明细表	第 3 页
(二) 固定资产明细表	第 4 页
(三) 在建工程明细表	第 5 页
(四) 无形资产明细表	第 6 页
三、现代农贸城一期项目附注	第 7—10 页

审 计 报 告

天健审〔2016〕7665号

温州菜篮子集团有限公司：

我们审计了后附的温州菜篮子集团有限公司（以下简称菜篮子集团）现代农业城一期项目明细表（以下简称明细表），包括2016年6月30日的总体情况明细表，2015年12月31日、2016年6月30日的固定资产明细表，2014年12月31日、2015年12月31日的在建工程明细表，2014年12月31日、2015年12月31日、2016年6月30日的无形资产明细表，以及明细表附注。

一、管理层对财务报表的责任

菜篮子集团管理层负责按照企业会计准则的规定编制明细表，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使明细表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对明细表发表审计意见。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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对明细表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关明细表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与明细表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价明细表的总体列报。

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。

三、审计意见

我们认为，菜篮子集团编制的现代农贸城一期明细表中的财务信息在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制。

四、对分发和使用的限制

我们提醒财务报表使用者注意，菜篮子集团编制该明细表是为了满足浙江东日股份有限公司资产重组之目的，因此本明细表可能不适用于其他用途。本报告仅供浙江东日股份有限公司提供给上述用途相关各方使用，不得用于任何其他目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一六年九月三十日

总体情况明细表

2016年6月30日

编制单位：温州菜篮子集团有限公司

单位：人民币元

明细项目	账面原值	累计折旧（累计摊销）	账面价值	其中：批发市场部分	注释号
固定资产	396,087,286.81	10,367,208.69	385,720,078.12	252,462,634.12	(一)
无形资产	168,719,898.97	14,059,991.57	154,659,907.40	93,961,470.43	(二)
合计	564,807,185.78	24,427,200.26	540,379,985.52	346,424,104.55	

固定资产明细表

2015年12月31日

编制单位：温州菜篮子集团有限公司

单位：人民币元

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物		355,660,523.70		355,660,523.70
机器设备		40,426,763.11		40,426,763.11
合计		396,087,286.81		396,087,286.81

累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物				
机器设备				
合计				

账面价值

项 目	期初数	期末数
房屋建筑物		355,660,523.70
机器设备		40,426,763.11
合计		396,087,286.81

固定资产明细表

2016年6月30日

编制单位：温州菜篮子集团有限公司

单位：人民币元

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物	355,660,523.70			355,660,523.70
机器设备	40,426,763.11			40,426,763.11
合计	396,087,286.81			396,087,286.81

累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物		8,446,937.44		8,446,937.44
机器设备		1,920,271.25		1,920,271.25
合计		10,367,208.69		10,367,208.69

账面价值

项 目	期初数	期末数
房屋建筑物	355,660,523.70	347,213,586.26
机器设备	40,426,763.11	38,506,491.86
合计	396,087,286.81	385,720,078.12

在建工程明细表

2014年12月31日

编制单位：温州菜篮子集团有限公司

单位：人民币元

明细项目	期初余额	本期借方	本期贷方	期末余额
建安工程	115,979,882.32	89,499,451.11		205,479,333.43
在安装设备	479,018.00	9,248,730.48		9,727,748.48
待摊前期费用	15,127,372.50	1,966,885.00		17,094,257.50
市政基础设施配套费	9,481,653.00			9,481,653.00
资本化利息	2,757,777.78	2,757,777.79		5,515,555.57
土地费用	3,514,997.89	4,217,997.47		7,732,995.36
其他费用	601,061.62	998,070.03		1,599,131.65
合计	147,941,763.11	108,688,911.88		256,630,674.99

在建工程明细表

2015年12月31日

编制单位：温州菜篮子集团有限公司

单位：人民币元

明细项目	期初余额	本期借方	本期贷方	期末余额
建安工程	205,479,333.43	88,043,381.82	293,522,715.25	
在安装设备	9,727,748.48	30,699,014.63	40,426,763.11	
待摊前期费用	17,094,257.50	4,341,024.07	21,435,281.57	
市政基础设施配套费	9,481,653.00	9,326,052.00	18,807,705.00	
资本化利息	5,515,555.57	445,777.78	5,961,333.35	
土地费用	7,732,995.36	4,217,997.47	11,950,992.83	
其他费用	1,599,131.65	2,383,364.05	3,982,495.70	
合计	256,630,674.99	139,456,611.82	396,087,286.81	

无形资产明细表

2014年12月31日

编制单位：温州菜篮子集团有限公司

单位：人民币元

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
土地使用权	168,719,898.97			168,719,898.97
合计	168,719,898.97			168,719,898.97

累计摊销

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
土地使用权	3,514,997.89	4,217,997.47		7,732,995.36
合计	3,514,997.89	4,217,997.47		7,732,995.36

账面价值

项 目	期初数	期末数
土地使用权	165,204,901.08	160,986,903.61
合计	165,204,901.08	160,986,903.61

无形资产明细表

2015年12月31日

编制单位：温州菜篮子集团有限公司

单位：人民币元

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
土地使用权	168,719,898.97			168,719,898.97
合计	168,719,898.97			168,719,898.97

累计摊销

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
土地使用权	7,732,995.36	4,217,997.47		11,950,992.83
合计	7,732,995.36	4,217,997.47		11,950,992.83

账面价值

项 目	期初数	期末数
土地使用权	160,986,903.61	156,768,906.14
合计	160,986,903.61	156,768,906.14

无形资产明细表

2016年6月30日

编制单位：温州菜篮子集团有限公司

单位：人民币元

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
土地使用权	168,719,898.97			168,719,898.97
合计	168,719,898.97			168,719,898.97

累计摊销

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
土地使用权	11,950,992.83	2,108,998.74		14,059,991.57
合计	11,950,992.83	2,108,998.74		14,059,991.57

账面价值

项 目	期初数	期末数
土地使用权	156,768,906.14	154,659,907.40
合计	156,768,906.14	154,659,907.40

温州菜篮子集团有限公司

现代农贸城一期项目

明细表附注

2014年1月1日至2016年6月30日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

温州菜篮子集团有限公司（以下简称公司或本公司）系由温州市现代服务业投资集团有限公司（以下简称温州现代集团）出资设立，于1998年8月3日在温州市工商行政管理局登记注册。经过多次股权变更及工商变更，公司现持有统一社会信用代码为91330300704322788A的营业执照，注册资本6,842万元。

公司经营范围：许可经营项目：货运（普通货运）；定型包装食品（含冷冻和冷藏食品）、非直接入口的散装食品（含冷冻和冷藏食品）、直接入口的散装食品（含冷冻和冷藏食品）、食品冷藏储存；片剂、原料药的生产；禽类屠宰、加工、销售（以上经营项目限分公司经营）；一般经营项目：初级农产品、食用农产品、副食品、其他日用百货销售（含网上销售）；自有房产出租；农贸市场的租赁和管理。

二、项目基本情况

现代农贸城一期项目坐落在温州市瓯海区娄桥街道古岸头村、吕家降村，包括一座四层的批发市场和一座十八层的经济型商务酒店，其中仅批发市场部分纳入本期重组资产范围。项目总用地面积31,422.53平方米，其中批发市场部分19,090.32平方米；项目总建筑面积77,843.31平方米，其中批发市场部分47,292.62平方米。该项目于2015年12月竣工并于当月办理了竣工验收备案，截至2016年9月30日尚未办妥竣工决算。

三、重要会计政策及会计估计

（一）明细表的编制基础

本明细表以持续经营为编制基础。

(二) 遵循企业会计准则的声明

本明细表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了现代农贸城一期项目的财务信息。

(三) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本明细表所载财务信息的会计期间为 2014 年 1 月 1 日起至 2016 年 6 月 30 日止。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 固定资产

1. 固定资产的确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	年限平均法	20	5	4.75
机器设备	年限平均法	5-10	5	9.5-19.00

3. 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(六) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(七) 借款费用

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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用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) 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) 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,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(八) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术,按成本进行初始计量。

2. 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地摊销,无法可靠确定预期实现方式的,采用直线法摊销。具体年限如下:

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	40

3. 使用寿命确定的无形资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的,按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备;使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年均进行减值测试。

(九) 部分长期资产减值

对固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的,估计其可收回金额。对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。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

四、明细表附注

(一) 现代农贸城一期项目于 2015 年 12 月竣工并于当月办理了竣工验收备案，由于尚未办妥竣工决算，先按估计价值转入固定资产。截至 2016 年 6 月 30 日，现代农贸城一期项目固定资产的账面价值为 385,720,078.12 元，其中批发市场部分账面价值为 252,462,634.12 元。

划分批发市场部分和酒店部分账面价值的依据如下：(1) 合同约定。根据合同约定可以分别确定批发市场部分和酒店部分账面价值的，根据合同约定确定；(2) 按建筑面积分割。根据合同约定无法分别确定批发市场部分和酒店部分账面价值的，按分割后的批发市场部分和酒店部分的建筑面积进行分摊。

(二) 现代农贸城一期项目土地使用权的总面积为 31,422.53 平方米，其中批发市场部分面积 19,090.32 平方米。截至 2016 年 6 月 30 日，现代农贸城一期项目土地使用权账面价值为 154,659,907.40 元。其中批发市场部分账面价值为 93,961,470.43 元。

划分批发市场部分和酒店部分土地使用权账面价值的依据：按分割后的批发市场部分和酒店部分的土地使用权证面积分摊土地使用权账面价值。

(三) 截至 2016 年 9 月 30 日，现代农贸城一期项目分割后的批发市场部分的房权证书和土地证书均已办妥。

