

绍兴市柯桥区中国轻纺城
市场开发经营集团有限公司
审计报告

目 录

一、审计报告.....	第 1—2 页
二、服装市场资产明细表	第 3 页
三、服装市场资产明细表附注.....	第 4—10 页

审计报告

天健审〔2017〕8203号

绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营集团有限公司全体股东：

我们审计了后附的绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营集团有限公司（以下简称轻纺城开发公司）按企业会计准则的规定编制的向浙江中国轻纺城集团股份有限公司（以下简称轻纺城股份公司）出售的服装市场资产（以下简称服装市场资产）的2016年12月31日和2017年3月31日明细表及其附注（以下简称服装市场资产明细表）。服装市场资产明细表的编制是轻纺城开发公司管理层的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对服装市场资产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职业道德规范，计划和实施审计工作以对服装市场资产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，以获取有关服装市场资产明细表金额和披露的证据。选择的审计程序取决于我们的判断，包括对由于舞弊或错误导致的服装市场资产明细表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与服装市场资产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，以及评价服装市场资产明细表的总体列报。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。

我们认为，轻纺城开发公司的服装市场资产明细表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了轻纺城开发公司2016年12月31日和2017年3月31日的服装市场资产情况。

本报告仅供轻纺城股份公司为本次拟购买服装市场资产交易备案时使用，

不得用作任何其他目的。我们同意将本报告作为轻纺城股份公司申请拟购买服装市场资产交易备案所必备的文件，随其他备案材料一起上报。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

Handwritten signature of the first CPA, Yao Feng.



中国注册会计师：

Handwritten signature of the second CPA, Deng Dexiang.



二〇一七年七月十日



服装市场资产明细表

编制单位：绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营集团有限公司

单位：人民币元

资产或负债	注释号	2016年12月31日	2017年3月31日
货币资金	六（一）2.（1）	78,739,753.51	74,538,582.14
投资性房地产	六（一）2.（2）	555,749,419.95	549,802,784.46
资产小计		634,489,173.46	624,341,366.60
预收款项	六（一）2.（3）	44,383,843.75	39,948,281.58
应缴税费	六（一）2.（4）	-2,523,648.77	-2,273,257.97
其他应付款	六（一）2.（5）	36,879,558.53	36,863,558.53
负债小计		78,739,753.51	74,538,582.14
资产净额		555,749,419.95	549,802,784.46

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营集团有限公司

服装市场资产明细表附注

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营集团有限公司（以下简称本公司或公司）原名绍兴县中国轻纺城市场开发投资有限公司，系由绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司（原名绍兴县国有资产投资经营有限公司）出资组建的国有独资公司，公司于2003年7月2日取得注册号为3306211011316的企业法人营业执照，注册资本人民币1,000万元。经多次变更后名称变更为绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营集团有限公司，持有统一社会信用代码为91330621751928352D的营业执照，现有注册资本人民币20,000万元。

公司经营范围：轻纺城市场和相关基础设施、公益性项目投资开发；房地产开发；中国轻纺城市场的开发建设和经营管理。（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）

二、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的服装市场资产明细表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了服装市场资产情况。

三、服装市场资产明细表的编制基础和方法

依据浙江中国轻纺城集团股份有限公司（以下简称轻纺城股份公司）于2017年6月29日披露的《浙江中国轻纺城集团股份有限公司关于控股股东变更解决同业竞争承诺的公告》和公司于2017年7月1日与天健会计师事务所（特殊普通合伙）签署的《审计业务约定书》，约定轻纺城股份公司拟以支付现金方式购买公司拥有的服装市场房屋建筑物及土地使用权，以及相应的预收租金、保证金等款项。

根据《审计业务约定书》之审计范围约定，上述拟用于出售之资产主要包括公司拥有的

服装市场资产及相应的预收租金、保证金等款项，本附注简称服装市场资产。

服装市场资产明细表所载的财务信息，系基于上述《审计业务约定书》之审计范围约定，以报告期公司实际财务报表和有关账簿为基础，采用附注四所述重要会计政策和会计估计进行编制。

四、采用的重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。服装市场资产明细表所载财务信息的会计期间为 2016 年 1 月 1 日起至 2017 年 3 月 31 日止。

(二) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(三) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(四) 投资性房地产

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和已出租的建筑物及附属物。

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，并采用与固定资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

3. 各类投资性房地产的折旧方法

项 目	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	30	5	3.17
土地使用权	30		3.33

(五) 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。

(六) 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等，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。

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，按照账面价值与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。

五、税项

主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	5%、6%
营业税	应纳税营业额	5%

房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
土地使用税	土地使用权面积	10 元/平方米

六、服装市场资产明细表附注

(一) 基本情况

绍兴市柯桥区中国轻纺城服装服饰市场主要用作市场经营管理、房屋租赁；批发、零售；服装、服饰及辅料、布质工艺品、纺织品、印花纸；物业管理、停车场服务。服装市场中由本公司持有、经营的市场资产及相关的预收租金净额、保证金等款项即为本次轻纺城股份公司拟购买资产事宜涉及的标的资产，本附注简称服装市场资产。

服装市场项目由服装市场营业房及创意大厦写字楼构成，上述资产的经营管理、财务筹划等经济活动在历史实际运营中是统一进行的，因而无法合理单独计量服装市场的营业成本、管理成本和财务成本，因此本报告不涉及对服装市场 2016 年度及 2017 年 1-3 月的经营成本及相关费用的披露。

(二) 明细附注

1. 货币资金

(1) 明细情况

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 3 月 31 日
货币资金	78,739,753.51	74,538,582.14
合计	78,739,753.51	74,538,582.14

(2) 其他说明

根据《审计业务约定书》之审计范围约定，本公司与轻纺城股份公司在交割服装市场资产的同时，应将上述与市场相关的保证金、预缴的税金以及归属于基准日后标的资产的租金等款项以现金方式支付给轻纺城股份公司。截至 2016 年 12 月 31 日和 2017 年 3 月 31 日，服装市场相关的预收租金、保证金、预缴税金等款项净额分别为 78,739,753.51 元和 74,538,582.14

元。因此，根据上述《审计业务约定书》之审计范围约定，若以2017年3月31日为基准日，本公司应以现金方式支付给轻纺城股份公司的服装市场相关的保证金、预缴的税金以及归属于基准日后标的资产的租金等款项的金额为74,538,582.14元。截至2016年12月31日和2017年3月31日，上述货币资金，本公司均未进行专户储存。

2. 投资性房地产

(1) 明细情况

项目	原值	2016年12月31日 累计摊销	2017年3月31日 累计摊销	2017年3月31日 净值
服装市场房屋建筑物	590,112,335.42	163,148,401.44	167,820,124.10	422,292,211.32
服装市场土地使用权	152,989,539.66	24,204,053.69	25,478,966.52	127,510,573.14
合计	743,101,875.08	187,352,455.13	193,299,090.62	549,802,784.46

(2) 其他说明

由于柯北35KV变电设施所占用土地权属问题以及其基础设施属性，除了服务服装市场外，还对其他场所提供配套服务，故未将其纳入本次拟出售服装市场资产之范围，后续服装市场将采用租赁的方式使用柯北35KV变电设施。

服装市场项目用地总面积为65,959.00平方米（《国有土地使用证》号分别为绍兴县国用(2017)第12-19号和绍兴县国用(2017)第12-20号，土地面积分别为34,629.00平方米和31,330.00平方米，土地用途均为商业，土地使用权截止日期均为2046年8月29日），尚未办理房产证。经相关部门确认，对服装市场开发项目进行房产及附属设备设施，以及土地使用权进行分割后，写字楼（创意大厦）分割土地面积为7,860.78平方米，服装市场分割土地面积合计为58,098.22平方米。

3. 预收账款

项目	2016年12月31日	2017年3月31日
预收房租	44,383,843.75	39,937,879.58
预收电费物业费		10,402.00
合计	44,383,843.75	39,948,281.58

4. 应缴税费

(1) 明细情况

项目	2016年12月31日	2017年3月31日
营业税	-2,213,727.07	-1,994,086.01
城市维护建设税	-110,686.35	-99,704.30
教育费附加	-66,411.79	-59,822.56
地方教育附加	-44,274.52	-39,881.70
地方水利建设基金	-44,274.52	-39,881.70
印花税	-44,274.52	-39,881.70
合计	-2,523,648.77	-2,273,257.97

(2) 其他说明

截至2016年12月31日和2017年3月31日，公司预收房租余额中分别有109,302.61元和56,159.60元尚未预缴相关税金，上述应缴税费余额均按预收房租余额扣除尚未预缴相关税金的预收房租金额后的净额44,274,541.14元和39,881,719.98元为基数计量。

5. 其他应付款

项目	2016年12月31日	2017年3月31日
押金保证金等	36,397,510.53	36,381,510.53
其他	482,048.00	482,048.00
合计	36,879,558.53	36,863,558.53

(三) 其他

1. 根据相关记录，服装市场2016年度和2017年1-3月实现的租费收入及其相关税费明细情况如下：

(1) 营业收入

行业名称	2016年度	2017年1-3月
租赁收入	17,821,966.57	4,449,011.79
物业费收入	3,335,995.79	1,585,408.13
电费收入	3,283,001.74	673,986.63
转让转租手续费收入	296,717.01	50,943.41

其他收入	8,490.57	
合 计	24,746,171.68	6,759,349.96

(2) 税金及附加

项 目	2016 年度	2017 年 1-3 月
房产税[注]	4,503,738.18	1,449,195.35
土地使用税[注]	387,321.47	142,929.30
营业税	993,539.43	219,641.06
城市维护建设税	49,676.98	11,021.49
教育费附加(地方教育附加)	49,676.97	11,021.50
印花税[注]	19,870.79	9,067.82
合 计	6,003,823.82	1,842,876.52

注：根据财政部《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）以及《关于〈增值税会计处理规定〉有关问题的解读》，本公司将2016年5-12月房产税、土地使用税和印花税的发生额列报于“税金及附加”项目，2016年5月之前的发生额仍列报于“管理费用”项目。

(3) 营业外支出-地方水利建设基金

项 目	2016 年度	2017 年 1-3 月
地方水利建设基金	20,101.82	4,392.82
合 计	20,101.82	4,392.82

2. 截至2017年3月31日，服装市场房产和土地使用权已用于抵押担保。具体情况如下：

借款人	抵押权人	抵押物	抵押物账面原值	借款金额	借款最后到期日
轻纺城开发公司	国家开发银行 浙江省分行	服装市场土地使用权及相应地上建筑物	743,101,875.08	370,000,000.00	2022-6-28
		纺织创意大厦土地使用权及相应地上建筑物	152,679,842.14		
小计			895,781,717.22	370,000,000.00	

绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营集团有限公司

二〇一七年七月十日

