

温州市现代冷链物流有限公司

冷链物流中心项目

审 计 报 告

目 录

一、审计报告	第 1—2 页
二、冷链物流中心项目明细表	第 3—4 页
（一）在建工程明细表.....	第 3 页
（二）无形资产明细表.....	第 4 页
三、冷链物流中心项目附注	第 5—8 页

审 计 报 告

天健审〔2017〕3905号

温州市现代冷链物流有限公司：

我们审计了后附的温州市现代冷链物流有限公司（以下简称冷链物流公司）冷链物流中心项目明细表（以下简称明细表），包括2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日的在建工程明细表 and 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

冷链物流公司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，冷链物流公司编制的冷链物流中心项目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，冷链物流公司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：



二〇一七年三月十日

在建工程明细表

2014年12月31日

编制单位：温州市现代冷链物流有限公司

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	25,677,680.30	117,603,707.18		143,281,387.48
在安装设备		1,028,400.00		1,028,400.00
待摊前期费用	16,201,406.00	4,497,657.00		20,699,063.00
市政基础设施配套费	3,732,601.52	8,826,194.25		12,558,795.77
资本化利息	8,319,200.66	9,543,270.57		17,862,471.23
土地费用	5,478,305.14	5,976,332.88		11,454,638.02
其他费用	1,312,294.22	1,960,764.49		3,273,058.71
合计	60,721,487.84	149,436,326.37		210,157,814.21

在建工程明细表

2015年12月31日

编制单位：温州市现代冷链物流有限公司

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	143,281,387.48	193,325,525.29		336,606,912.77
在安装设备	1,028,400.00	7,645,000.00		8,673,400.00
待摊前期费用	20,699,063.00	7,151,611.06		27,850,674.06
市政基础设施配套费	12,558,795.77			12,558,795.77
资本化利息	17,862,471.23	20,738,074.34		38,600,545.57
土地费用	11,454,638.02	5,976,332.88		17,430,970.90
其他费用	3,273,058.71	1,643,059.30		4,916,118.01
合计	210,157,814.21	236,479,602.87		446,637,417.08

在建工程明细表

2016年12月31日

编制单位：温州市现代冷链物流有限公司

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	336,606,912.77	241,036,407.14		577,643,319.91
在安装设备	8,673,400.00	6,745,861.85		15,419,261.85
待摊前期费用	27,850,674.06	2,019,998.31		29,870,672.37
市政基础设施配套费	12,558,795.77			12,558,795.77
资本化利息	38,600,545.57	30,775,818.54		69,376,364.11
土地费用	17,430,970.90	5,976,332.88		23,407,303.78
其他费用	4,916,118.01	2,443,396.24		7,359,514.25
合计	446,637,417.08	288,997,814.96		735,635,232.04

无形资产明细表

2014年12月31日

编制单位：温州市现代冷链物流有限公司

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	239,053,314.90			239,053,314.90
合计	239,053,314.90			239,053,314.90

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	5,478,305.14	5,976,332.88		11,454,638.02
合计	5,478,305.14	5,976,332.88		11,454,638.02

账面价值

项 目	期初数	期末数
土地使用权	233,575,009.76	227,598,676.88
合计	233,575,009.76	227,598,676.88

无形资产明细表

2015年12月31日

编制单位：温州市现代冷链物流有限公司

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	239,053,314.90			239,053,314.90
合计	239,053,314.90			239,053,314.90

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	11,454,638.02	5,976,332.88		17,430,970.90
合计	11,454,638.02	5,976,332.88		17,430,970.90

账面价值

项 目	期初数	期末数
土地使用权	227,598,676.88	221,622,344.00
合计	227,598,676.88	221,622,344.00

无形资产明细表

2016年12月31日

编制单位：温州市现代冷链物流有限公司

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	239,053,314.90			239,053,314.90
合计	239,053,314.90			239,053,314.90

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	17,430,970.90	5,976,332.88		23,407,303.78
合计	17,430,970.90	5,976,332.88		23,407,303.78

账面价值

项 目	期初数	期末数
土地使用权	221,622,344.00	215,646,011.12
合计	221,622,344.00	215,646,011.12

温州市现代冷链物流有限公司

冷链物流中心项目

明细表附注

2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

温州市现代冷链物流有限公司（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）、温州市财务开发公司和温州市农业发展投资集团有限公司共同出资设立，于 2013 年 1 月 30 日在温州市工商行政管理局登记注册，取得注册号为 330305000029258 的企业法人营业执照。经过多次增资及股权转让后，公司现为温州现代集团的全资子公司，持有统一社会信用代码为 91330301062025545E 的营业执照，注册资本 30,000 万元，实收资本 30,000 万元。

公司经营范围：农副产品、水产品、蔬菜、水果的冷冻、冷藏服务。（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）

目前公司仍处于项目建设阶段，在建项目名称：温州市现代冷链物流中心项目。

二、项目基本情况

温州市现代冷链物流中心项目于 2013 年 4 月 8 日取得温州经济技术开发区温州发展局核准的温开发改备（2013）10 号项目备案通知书，2013 年 7 月 18 日取得温州经济技术开发区温州发展局核准的温开发改备（2013）32 号备案变更通知书，并于 2013 年 7 月 19 日取得温州经济技术开发区经济发展局《关于温州经济技术开发区温州市现代冷链物流中心项目初步设计的批复》（温开经（2013）144 号）。项目预计总投资 169,648 万元，其中工程费用 120,051 万元，其他费用 36,727 万元，预备费 7,839 万元，建设期贷款利息 5,031 万元。

该项目位于温州经济技术开发区滨海区 C608 地块，规划建设总面积 156,857.5 平方米（约 235 亩），总建筑面积 251,851.96 平方米（总计容建筑面积 228,541.60 平方米），建筑内容：冷库两座 112,125.00 平方米，冻品交易市场 94,452.10 平方米，整理配送用房

6,839.00 平方米, 仓储用房 32,475.00 平方米, 办公楼 5,644.80 平方米, 以及门卫用房、消防水泵用房等合计 316.06 平方米。

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、完整地反映了温州市现代冷链物流中心项目的财务信息。

(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 12 月 31 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。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、其他事项说明

（一）截至 2014 年 12 月 31 日，公司无形资产已全部用于为本公司银行借款提供抵押担保。抵押权人为招商银行股份有限公司温州分行，抵押借款期末余额为 195,000,000.00 元。

（二）截至 2015 年 12 月 31 日，公司无形资产已全部用于为本公司银行借款提供抵押担保。抵押权人为招商银行股份有限公司温州分行，抵押借款期末余额为 423,000,000.00 元。

（三）截至 2016 年 12 月 31 日，公司无形资产已全部用于为本公司银行借款提供抵押担保。抵押权人为招商银行股份有限公司温州分行，抵押借款期末余额为 479,270,000.00 元。

（四）截至 2016 年 12 月 31 日，招商银行股份有限公司温州分行已出具《关于温州市现代冷链物流有限公司资产转让函》的函，在公司的贷款与招商银行股份有限公司温州分行就还款事宜协商达成一致的前提下，招商银行股份有限公司温州分行同意将本公司的资产划转至浙江东日股份有限公司。

温州市现代冷链物流有限公司

二〇一七年三月十日

