

烟台冰轮集团有限公司

审计报告

大信审字[2014]第 3-00146 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

目 录

- 审计报告 第 1-2 页
- 资产明细表及模拟利润表 第 3 - 4 页
- 资产明细表及模拟利润表附注 第 5 - 9 页
- 会计师事务所营业执照、资格证书

审 计 报 告

大信审字[2014]第 3-00146 号

烟台冰轮集团有限公司：

我们审计了后附的烟台冰轮集团有限公司（以下简称贵公司）因烟台冰轮股份有限公司（以下简称冰轮股份）拟向特定对象发行股份购买资产暨关联交易事宜拟购买资产财务报表附注三所披露的编制基础编制的拟购买资产财务报表，包括 2014 年 7 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的资产明细表，2014 年 1-7 月、2013 年度、2012 年度的模拟利润表以及财务报表附注。

一、 管理层的责任

按照本拟购买资产财务报表附注三所披露的编制基础编制和公允列报资产明细表及模拟利润表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制资产明细表和模拟利润表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使其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资产明细表及模拟利润表发表审计意见。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 these 报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，以获取有关资产明细表及模拟利润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资产明细表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与该等报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，以及评价资产明细表及模拟利润表的总体列报。

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，上述拟购买资产财务报表已经按照后附的财务报表附注三所披露的编制基础编制，在所有重大方面符合企业会计准则规定，公允反映了拟购买资产 2014 年 7 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年 1-7 月、2013 年度、2012 年度的模拟经营成果。

四、 其他说明事项

本报告仅供冰轮股份用于拟向特定对象发行股份购买资产暨关联交易事宜，由冰轮股份向相关监管部门申报和按照有关规定披露相关信息之目的，不得用于其他目的。因使用不当造成的后果，与执行本审计业务的注册会计师及会计师事务所无关。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一四年十二月十五日

资产明细表

编制单位：烟台冰轮集团有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	2014年7月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
办公楼	六、（一）	36,025,668.60	36,694,580.22	37,841,285.85
土地使用权	六、（二）	90,343.32	97,696.85	110,302.89

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

签名：

签名：

签名：

日期：

日期：

日期：

模 拟 利 润 表

编制单位：烟台冰轮集团有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	2014年1-7月	2013年度	2012年度
一、营业收入	七、（一）	1,948,333.33	2,600,000.00	2,600,000.00
减：营业成本	七、（一）	1,014,416.67	1,620,254.59	1,577,337.60
营业税金及附加				
销售费用				
管理费用	七、（二）	37,298.11	64,592.45	62,723.44
财务费用				
资产减值损失				
加：公允价值变动收益				
投资收益				
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益				
二、营业利润		896,618.55	915,152.96	959,938.96
加：营业外收入				
减：营业外支出				
三、利润总额		896,618.55	915,152.96	959,938.96
减：所得税费用	七、（三）	224,154.64	228,788.24	239,984.74
四、净利润		672,463.91	686,364.72	719,954.22

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

签名：

签名：

签名：

日期：

日期：

日期：

烟台冰轮集团有限公司

资产明细表及模拟利润表附注

2012年1月1日—2014年7月31日

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、公司基本情况

烟台冰轮集团有限公司(以下简称本公司或公司)系1995年12月21日经烟台市人民政府和山东省经济委员会以烟政法(95)109号文批准设立的国有独资公司, 设立时注册资本9,652.00万元, 目前公司注册资本20,946.76万元, 国有资本占注册资本的52%, 烟台远弘实业有限公司占注册资本的48%。

公司注册地址: 烟台市芝罘区冰轮路1号

企业法人营业执照注册号: 370600018029428

法定代表人: 于元波

公司经营范围: 普通机械设备、电子设备、五金交电、建筑材料、金属材料的批发零售; 自有房屋租赁、普通机械设备租赁, 国家政策范围内允许的产业投资及投资管理, 管理咨询、制冷技术咨询、制冷技术服务。

二、认购烟台冰轮股份公司定向发行股份方案

根据本公司与烟台冰轮股份有限公司签署的《发行股份购买资产协议》, 本公司以持有的烟台冰轮集团(香港)有限公司股权资产、本公司办公楼及土地非股权资产认购烟台冰轮股份有限公司定向发行的股份, 拟用于交易的办公楼及土地等非股权资产基本信息如下:

1、公司拟交易办公楼于2013年2月1日登记办理房屋所有权证书, 房屋产权证书编号: 烟房权证芝字第302466号, 登记机构: 烟台市住房和城乡建设局, 房屋坐落: 芝罘区冰轮路1号; 规划用途: 办公楼; 建筑面积: 19,372.90平方米, 办公楼占地面积约为909.10平方米。

2、公司拟交易土地为办公楼对应的土地使用权, 共计两块, 一块为国有出让用地, 国有土地使用权证书编号为烟国用(2010)第100259号, 使用权面积为640平方米, 规划用途为工业用地, 使用权期限截至2021年10月9日; 另一块为国有划拨用地, 国有土地使用权证书编号为烟国用(2003)第208号, 使用权总面积为41,599平方米, 规划用途为工业用地, 其中办公楼对应土地面积为1,540平方米。

三、编制基础

资产明细表根据约定交易的非股权资产按照持续经营原则编制。模拟利润表系根据权责发生制及配比原则，列示资产涉及的收入、成本及费用。

四、重要会计政策和会计估计

1. 初始计量及折旧方法

本公司办公楼采用历史成本对原值进行计量，折旧方法采用年限平均法，根据该资产的性质和使用情况，确定其使用寿命和预计净残值。在年度终了，公司对资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。本公司对购入的土地使用权，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本，摊销方法采用直线法，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

资产名称	预计使用寿命（月）	预计净残值率	月折旧率
办公楼	420		0.24%
土地使用权	137		0.73%

2. 减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对上述资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按可回收金额低于账面价值的差额计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

该固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。无形资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

五、税项

税 项	税 率	计税基础
1、营业税	5%	应税收入

税 项	税 率	计税基础
2、城市维护建设税	7%	应缴流转税税额
3、教育费附加	1%	应缴流转税税额
4、地方教育附加	2%	应缴流转税税额
5、地方水利建设基金	1%	应缴流转税税额
6、印花税	0.1%	房屋租赁合同金额
7、土地使用税	8 元/平方米	实际占用土地面积
8、房产税	1.2%	从价计征：房产原值扣除 30%
	12%	从租计征：租金收入

六、资产明细表主要项目注释

(一) 办公楼

项 目	2012 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2013 年 12 月 31 日
原值	40,134,697.11			40,134,697.11
累计折旧	2,293,411.26	1,146,705.63		3,440,116.89
减值准备				
账面价值	37,841,285.85			36,694,580.22

项 目	2013 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2014 年 7 月 31 日
原值	40,134,697.11			40,134,697.11
累计折旧	3,440,116.89	668,911.62		4,109,028.51
减值准备				
账面价值	36,694,580.22			36,025,668.60

(二) 土地使用权

项 目	2012 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2013 年 12 月 31 日
原值	143,919.00			143,919.00
累计摊销	33,616.11	12,606.04		46,222.15
减值准备				
账面价值	110,302.89			97,696.85

项 目	2013 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2014 年 7 月 31 日
原值	143,919.00			143,919.00
累计摊销	46,222.15	7,353.53		53,575.68

项 目	2013年12月 31日	本期增加额	本期减少额	2014年7月 31日
减值准备				
账面价值	97,696.85			90,343.32

土地使用权账面价值全部为本次拟交易的两块土地中的国有出让用地价值，国有划拨用地账面价值为0。

七、模拟利润表主要项目注释

(一) 营业收入和营业成本

(1) 营业收入明细列示

项 目	2014年1-7月	2013年度	2012年度
租赁收入	1,948,333.33	2,600,000.00	2,600,000.00
营业收入合计	1,948,333.33	2,600,000.00	2,600,000.00

注：租赁收入全部来源于本公司控股子公司烟台冰轮股份有限公司。

(2) 营业成本明细列示

项 目	2014年1-7月	2013年度	2012年度
租赁相关税费	350,082.86	466,406.33	466,406.33
办公楼租赁面积折旧费	640,996.60	1,098,851.30	1,098,851.30
电梯维修费	16,290.56	42,916.99	
土地摊销	7,046.65	12,079.97	12,079.97
营业成本合计	1,014,416.67	1,620,254.59	1,577,337.60

(二) 管理费用

项 目	2014年1-7月	2013年	2012年
自用面积房产税	8,242.13	14,129.36	14,129.36
土地使用税	124.64	213.67	213.67
办公楼自用面积折旧费	27,915.02	47,854.33	47,854.33
土地摊销	306.88	526.08	526.08
电梯维修费	709.44	1,869.01	
合 计	37,298.11	64,592.45	62,723.44

(三) 所得税费用

项 目	2014 年 1-7 月	2013 年	2012 年
当期所得税	224,154.64	228,788.24	239,984.74
合 计	224,154.64	228,788.24	239,984.74

烟台冰轮集团有限公司

2014 年 12 月 15 日

第 5 页至第 9 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

签名： _____

签名： _____

签名： _____

日期： _____

日期： _____

日期： _____