
北京新资物业管理有限公司

2007年6月22日(公司成立日)
至2007年11月30日止期间
财务报表及审计报告

北京新资物业管理有限公司

2007年6月22日(公司成立日)至2007年11月30日止期间

内容	页码
审计报告	1 - 2
资产负债表	3
利润表	4
现金流量表	5
股东权益变动表	6
财务报表附注	7 - 18

审计报告

普华永道中天审字(2008)第 20094 号
(第一页, 共二页)

北京新资物业管理有限公司董事会:

我们审计了后附的北京新资物业管理有限公司(以下称“贵公司”)的财务报表,包括 2007 年 11 月 30 日的资产负债表以及 2007 年 6 月 22 日(公司成立日)至 2007 年 11 月 30 日止期间的利润表、现金流量表、股东权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括:

- (1)、设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报;
- (2)、选择和运用恰当的会计政策;
- (3)、作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

普华永道中天审字(2008)第 20094 号

(第二页, 共二页)

审计工作涉及实施审计程序, 以获取有关财务报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, 我们考虑与财务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, 以及评价财务报表的总体列报。

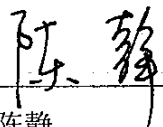
我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

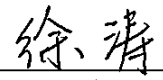
我们认为, 上述贵公司的财务报表已经按照企业会计准则的规定编制, 在所有重大方面公允反映了贵公司2007年11月30日的财务状况以及2007年6月22日(公司成立日)至2007年11月30日止期间的经营成果和现金流量。



注册会计师


陈静

注册会计师


徐涛

北京新资物业管理有限公司

2007年11月30日资产负债表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资 产	附注	2007年11月30日
流动资产		
货币资金	六(1)、六(10)	132,848,808
预付款项	六(3)、七(3)	142,185,514
其他应收款	六(2)、七(3)	92,014,504
流动资产合计		367,048,826
非流动资产		
固定资产	六(4)	166,344
非流动资产合计		166,344
资产总计		367,215,170
负 债 及 股 东 权 益		
流动负债		
应付职工薪酬	六(5)	407,580
应交税费	六(6)	10,193
其他应付款	六(7)	19,754,000
流动负债合计		20,171,773
负债合计		20,171,773
股东权益		
股本	六(8)	348,000,000
资本公积		-
盈余公积		-
未分配利润		(956,603)
股东权益合计		347,043,397
负债及股东权益总计		367,215,170

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

北京新资物业管理有限公司

2007年6月22日(公司成立日)至2007年11月30日止期间利润表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2007年6月22日至 2007年11月30日止期间
一、营业收入		-
减: 营业成本		-
营业税金及附加		-
销售费用		-
管理费用		(1,404,199)
财务费用—净额	六(9)	447,596
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		(956,603)
加: 营业外收入		-
减: 营业外支出		-
其中: 非流动资产处置损失		-
三、利润总额		(956,603)
减: 所得税费用		-
四、净利润		(956,603)

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

北京新资物业管理有限公司

2007年6月22日(公司成立日)至2007年11月30日止期间现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2007年6月22日至 2007年11月30日止期间
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		-
收到其他与经营活动有关的现金		448,320
经营活动现金流入小计		448,320
购买商品、接受劳务支付的现金		-
支付给职工以及为职工支付的现金		(284,250)
支付其他与经营活动有关的现金	六(10)(d)	(92,609,598)
经营活动现金流出小计		(92,893,848)
经营活动产生的现金流量净额	六(10)(a)	(92,445,528)
二、投资活动产生的现金流量		
收到其他与投资活动有关的现金	六(7)	19,650,000
投资活动现金流入小计		19,650,000
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(142,355,664)
投资活动现金流出小计		(142,355,664)
投资活动产生的现金流量净额		(122,705,664)
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	六(8)	348,000,000
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		-
收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		348,000,000
偿还债务支付的现金		-
支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		-
筹资活动产生的现金流量净额		348,000,000
四、汇率变动对现金的影响		-
五、现金净增加额		132,848,808
加: 期初现金余额		-
六、期末现金余额	六(1)、六(10)(c)	132,848,808

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

北京新姿物业管理有限公司

2007年6月22日(公司成立日)至2007年11月30日止期间股东权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2007年6月22日期初余额		-	-	-	-	-
2007年6月22日至2007年11月30日止期间增减变动额						
净利润		-	-	-	(956,603)	(956,603)
股东投入和减少资本, 包括						
股东投入资本	六(8)	348,000,000	-	-	-	348,000,000
其他		-	-	-	-	-
利润分配, 包括						
提取盈余公积		-	-	-	-	-
对股东的分配		-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-
股东权益内部结转, 包括						
资本公积转增股本		-	-	-	-	-
盈余公积转增股本		-	-	-	-	-
盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-
2007年11月30日期末余额		348,000,000	-	-	(956,603)	347,043,397

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

财务报表附注

2007年6月22日(公司成立日)至2007年11月30日止期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

北京新资物业管理有限公司(以下称“本公司”)是由广西阳光股份有限公司(以下称“阳光股份”)、阳光股份的子公司北京星泰房地产开发有限公司(以下称“北京星泰”)于2007年6月22日共同出资设立的有限责任公司。注册地址为中华人民共和国北京市怀柔区迎宾中路1号五层502室, 阳光股份为本公司的控股公司。

本公司成立时的名称为“北京新资房地产开发有限公司”, 于2007年11月9日经北京市工商行政管理局核准, 名称变更为北京新资物业管理有限公司。

根据原本公司章程规定, 注册资本为348,000,000元, 由全体股东分两次以货币资金和实物资产投入, 其中: 阳光股份应以货币认缴出资245,904,400元, 占注册资本的70.66%; 北京星泰应以土地使用权方式认缴出资102,095,600元, 占注册资本的29.34%。

根据本公司于2007年11月2日股东会决议通过的更新后公司章程的规定, 同意北京星泰将未缴的土地使用权出资102,095,600元中的67,295,600元转让给阳光股份; 同意将102,095,600元出资方式由土地使用权变更为货币出资; 同时将该102,095,600元的出资方由北京星泰变更为阳光股份缴付67,295,600元, 由北京星泰缴付34,800,000元。由此, 阳光股份应以货币认缴出资313,200,000元, 占注册资本的90%; 北京星泰应以货币认缴出资34,800,000元, 占注册资本的10%。

截至2007年11月2日, 本公司收到全部认缴的注册资本348,000,000元。

本公司主要经营物业管理和经济信息咨询(不含中介)业务。

本财务报表由本公司董事会于2008年1月16日批准报出。

财务报表附注

2007年6月22日(公司成立日)至2007年11月30日止期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 财务报表的编制基础

本公司于2007年6月22日成立, 执行财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下称“企业会计准则”)。

三 遵循企业会计准则的声明

本公司2007年6月22日(公司成立日)至2007年11月30日止期间的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司2007年11月30日的财务状况以及2007年6月22日(公司成立日)至2007年11月30日止期间的经营成果和现金流量等有关信息。

四 重要会计政策和会计估计

(1) 会计年度

会计年度为公历1月1日起至12月31日止。本财务报表的编制期间为2007年6月22日(公司成立日)至2007年11月30日。

(2) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(3) 现金

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的银行存款。

(4) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款, 按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法, 以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

对于单项金额重大的应收款项, 当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时, 根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 单独进行减值测试, 计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项, 与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合, 结合现时情况确定本期间各项组合计提坏账准备的比例, 据此计算本期间应计提的坏账准备。

财务报表附注

2007年6月22日(公司成立日)至2007年11月30日止期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(5) 固定资产

固定资产包括办公设备等。购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出, 在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时, 计入固定资产成本; 对于被替换的部分, 终止确认其账面价值; 所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产, 则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下:

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
办公设备	5年	5%	19%

于每年年度终了, 对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额(附注四(6))。

符合持有待售条件的固定资产, 以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额, 确认为资产减值损失。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时, 终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

财务报表附注

2007年6月22日(公司成立日)至2007年11月30日止期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(6) 资产减值

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 至少每年进行减值测试。固定资产于资产负债表日存在减值迹象的, 进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的, 按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的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之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认, 如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的, 以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认, 如果在以后期间价值得以恢复, 也不予转回。

(7) 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬, 并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(8) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损, 视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

财务报表附注

2007年6月22日(公司成立日)至2007年11月30日止期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(9) 收入确认—让渡资产使用权

利息收入按照时间比例为基础采用实际利率计算确定。

五 税项

本公司本期间适用的主要税种及其税率列示如下:

税种	税率	税基
企业所得税	33%	应纳税所得额
营业税	5%	应纳税营业额

全国人民代表大会于2007年3月16日通过了《中华人民共和国企业所得税法》(“新所得税法”), 新所得税法将自2008年1月1日起施行。本公司适用的企业所得税率自2008年1月1日从33%调整为25%。

六 财务报表项目附注

(1) 货币资金

2007年11月30日

现金	85,282
银行存款	132,763,526
合计	<u>132,848,808</u>

于2007年11月30日, 本公司的货币资金无外币余额。

(2) 其他应收款

2007年11月30日

应收个人款项	6,400
应收单位款项	<u>92,008,104</u>
减: 坏账准备	-
净额	<u>92,014,504</u>

财务报表附注

2007年6月22日(公司成立日)至2007年11月30日止期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(2) 其他应收款(续)

其他应收款及相应的坏账准备分析如下:

	2007年11月30日		
	金额	占总额比例	坏账准备
一年以内	92,014,504	100%	-

其他应收款按类别分析如下:

	2007年11月30日			
	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大	91,958,454	99.9%	-	-

上述单项金额重大款项是本公司代为北京星泰垫付的工程款。

(3) 预付款项

	2007年11月30日	
	金额	占总额比例
预付酒店购房款(a)	83,000,000	58%
预付酒店装修工程款(b)	59,185,514	42%
合计	142,185,514	100%

(a): 根据本公司与北京星泰签署的北京市朝阳区嘉润园 A 地块酒店预售协议, 以及于 2007 年 12 月 5 日, 本公司、北京星泰、阳光股份、Reco UES Pte Ltd(阳光股份的第一大股东 Reco Shine Pte Ltd 的最终控股股东 GIC 的下属公司, 以下称“UES”) 签署的《合作框架协议》, 本公司以人民币 252,050,820 元的总价, 向北京星泰购买嘉润园 A 地块酒店。截至 2007 年 11 月 30 日止, 该酒店建筑物主体已经完工, 预计于 2008 年 7 月 31 日完成整个酒店建筑物的建设, 因此上述交易预计于 2008 年 7 月 31 日完成。2007 年 6 月 22 日至 2007 年 11 月 30 日止期间本公司向北京星泰支付的酒店购房款占酒店预购款总额的约 33%。

财务报表附注

2007年6月22日(公司成立日)至2007年11月30日止期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(3) 预付款项(续)

(b): 本公司支付的预付酒店装修工程款, 是为酒店内、外部装修, 以及安装相关设备而支付的款项。

预付账款的帐龄

账龄	2007年11月30日	
	金额	占总额比例
一年以内	<u>142,185,514</u>	<u>100%</u>

(4) 固定资产

	办公设备	合计
原价		
2007年6月22日	-	-
本期增加	170,150	170,150
本期减少	-	-
2007年11月30日	<u>170,150</u>	<u>170,150</u>
累计折旧		
2007年6月22日	-	-
本期计提	(3,806)	(3,806)
本期减少	-	-
2007年11月30日	<u>(3,806)</u>	<u>(3,806)</u>
净值		
2007年11月30日	<u>166,344</u>	<u>166,344</u>

2007年6月22日至2007年11月30日止期间, 计入管理费用的折旧费用为3,806元。

财务报表附注

2007年6月22日(公司成立日)至2007年11月30日止期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注 (续)

(5) 应付职工薪酬

	2007年 6月22日	本期增加	本期减少	2007年 11月30日
工资、津贴和补贴	-	655,442	(247,862)	407,580

(6) 应交税费

	2007年11月30日
应交个人所得税	10,193

(7) 其他应付款

	2007年11月30日
酒店装修工程押金款	19,650,000
其他	104,000
合计	19,754,000

(8) 股本

根据本公司章程规定, 注册资本为 348,000,000 元。

北京高尚万达会计师事务所有限公司于 2007 年 6 月 21 日出具高商验字(2007)第 1834 号验资报告, 验证截至 2007 年 6 月 20 日止, 本公司收到全体股东缴纳的第一次出资合计 245,904,400 元。

北京永恩力合会计师事务所有限公司于 2007 年 11 月 8 日出具永恩验字(2007)第 07A199081 号验资报告, 验证截至 2007 年 11 月 2 日止, 本公司收到全体股东缴纳的第二次出资合计 102,095,600 元。本公司累计收到全部认缴的注册资本 348,000,000 元。

财务报表附注

2007年6月22日(公司成立日)至2007年11月30日止期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(9) 财务费用

2007年6月22日
至2007年11月30日止期间

利息支出	-
减: 利息收入	(448,320)
汇兑损失	-
减: 汇兑收益	-
其他	724
净额	<u>(447,596)</u>

(10) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

2007年6月22日
至2007年11月30日止期间

净利润	(956,603)
加: 固定资产折旧	3,806
经营性应收项目的增加	(92,014,504)
经营性应付项目的增加	521,773
经营活动产生的现金流量净额	<u>(92,445,528)</u>

(b) 现金净变动情况

2007年6月22日
至2007年11月30日止期间

现金的期末余额	132,848,808
减: 现金的期初余额	-
现金净增加额	<u>132,848,808</u>

(c) 现金

2007年11月30日

货币资金—	
库存现金	85,282
银行存款	132,763,526
现金期末余额	<u>132,848,808</u>

财务报表附注

2007年6月22日(公司成立日)至2007年11月30日止期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(10) 现金流量表附注(续)

(d) 支付其他与经营活动有关的现金

现金流量表中支付其他与经营活动有关的现金主要包括:

	2007年6月22日 至2007年11月30日止期间
租赁费	105,881
办公费	110,900
咨询顾问费	350,000
代北京星泰垫付款项	91,958,454
其他	84,363
合计	<u>92,609,598</u>

七 关联方关系及其交易

(1) 母公司

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
阳光股份	广西壮族自治区南宁市	房地产开发; 自有商品房的 租赁以及相关的咨询服务等

(b) 母公司注册资本及其变化

	2006年 12月31日	本期增加	本期减少	2007年 11月30日
阳光股份	292,040,300	243,612,090	-	<u>535,652,390</u>

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2007年11月30日	
	持股比例	表决权比例
阳光股份	90%	90%

财务报表附注

2007年6月22日(公司成立日)至2007年11月30日止期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(2) 不存在控制关系的关联方的性质

与本公司的关系

北京星泰

与本公司同受母公司控制

(3) 关联交易及余额

(a) 定价政策

本公司销售给关联方的产品以及从关联方购买的物业按照与第三方交易的市场价格作为定价基础。

(b) 关联方交易及余额

支付购买嘉润园 A 地块酒店的预付款

2007年11月30日

北京星泰—其他应收

(附注六(3))

83,000,000

垫付嘉润园 A 地块酒店工程款

2007年11月30日

北京星泰—预付款项

(附注六(2))

91,958,454

财务报表附注

2007年6月22日(公司成立日)至2007年11月30日止期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 承诺事项

(1) 资本性承诺事项

以下为于资产负债表日, 已签约而尚不必在财务报表上确认的资本支出承诺:

2007年11月30日

酒店装修工程	<u>48,976,183</u>
--------	-------------------

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤消的经营性租赁合同, 未来最低应支付租金汇总如下:

2007年11月30日

一年以内	139,837
一年至二年以内	-
二年至三年以内	-
三年以上	-
	<u>139,837</u>

九 期后事项

于2007年12月5日, 阳光股份、星泰公司和UES签署《北京新资物业管理有限公司股权转让协议》。阳光股份及北京星泰拟向UES转让本公司100%的股权, 该项转让已获阳光股份董事会批准, 但尚待阳光股份的股东大会批准。