

青岛千千树置业有限公司

审计报告

五洲松德审字[2009]1309号

五洲松德联合会计师事务所



WUZHOU SONGDE
五洲松德

■ 五洲松德会计师事务所
天津市和平区解放路188号信
达广场35层
邮政编码:300042
电话: 022-23193866
传真: 022-23559045
E-mail: wzsd@wzsd-group.com

■ HLB(TIANJIN)CERTIFIED PUBLIC
ACCOUNTANTS
35/F Centre Plaza, No.188 Jiefang
Road, Heping District, Tianjin, P.R.C.
Post: 300042
Tel: 022-23193866
Fax: 022-23559045
http://www.wzsd-group.com

审 计 报 告

五洲松德审字[2009]1309号

青岛千千树置业有限公司:

我们审计了后附的青岛千千树置业有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括2008年12月31日的资产负债表,2008年度的利润表和现金流量表以及财务报表附注。

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。

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，贵公司财务报表已经按照《企业会计准则》和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量。

五洲松德联合会计师事务所



2009 年 10 月 23 日

中国注册会计师



[Handwritten signature]

中国注册会计师



[Handwritten signature]

资产负债表

编制单位：青岛千千树置业有限公司

2008年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	期末数	期初数
流动资产：	1		
货币资金	2	50,388.81	21,008.25
交易性金融资产	3		
应收票据	4		
应收账款	5		
预付款项	6	34,220,630.70	168,466.66
应收股利	7		
应收利息	8		
其他应收款	9	1,994.00	19,999,950.00
存货	10	192,170,961.83	2,900.00
其中：原材料	11		
库存商品（产成品）	12		
一年内到期的非流动资产	13		
其他流动资产	14		
流动资产合计	15	226,443,975.34	20,192,324.91
非流动资产：	16		
可供出售金融资产	17		
持有至到期投资	18		
长期应收款	19		
长期股权投资	20		
投资性房地产	21	-	-
固定资产原价	22	4,600.00	
减：累计折旧	23	145.66	
固定资产净值	24	4,454.34	-
减：固定资产减值准备	25		
固定资产净额	26	4,454.34	-
工程物资	27		
在建工程	28		
固定资产清理	29		
生产性生物资产	30		
油气资产	31		
无形资产	32		
其中：土地使用权	33		
开发支出	34		
商誉	35		
长期待摊费用（递延资产）	36		
递延所得税资产	37		
其他非流动资产（其他长期资产）	38		
其中：特准储备物资	39		
非流动资产合计	40	4,454.34	-
	41		
	42		
	43		
	44		
	45		
资产总计	46	226,448,429.68	20,192,324.91

资产负债表（续）

编制单位：青岛千千树置业有限公司

2008年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	期末数	期初数
流动负债：	47		
短期借款	48		
应付票据	49		
应付票据	50		
应付账款	51		
预收账款	52		
应付职工薪酬	53		
其中：应付工资	54		
应付福利费	55		
应交税费	56		
其中：应交税金	57		
应付利息	58		
应付股利（应付利润）	59		
其他应付款	60	223,670,546.35	274,054.00
一年内到期的非流动负债	61		
其他流动负债	62		
流动负债合计	63	223,670,546.35	274,054.00
非流动负债：	64		
长期借款	65		
应付债券	66		
长期应付款	67		
专项应付款	68		
预计负债	69		
递延所得税负债	70		
其他非流动负债	71		
其中：特许储备基金	72		
非流动负债合计	73	-	-
负债合计	74	223,670,546.35	274,054.00
所有者权益（或股东权益）：	75		
实收资本（或股本）	76	20,000,000.00	20,000,000.00
国家资本	77		
集体资本	78		
法人资本	79	20,000,000.00	20,000,000.00
其中：国有法人资本	80		
集体法人资本	81		
个人资本	82		
外商资本	83		
资本公积	84		
减：库存股	85		
盈余公积	86		
一般风险准备	87		
未分配利润	88	-17,222,116.67	-81,729.09
其中：现金股利	89		
外币报表折算差额	90		
所有者权益合计	91	2,777,883.33	19,918,270.91
负债和所有者权益总计	92	226,448,429.68	20,192,324.91

利润表

2008年度

编制单位：青岛千千树置业有限公司

项目	本年度	上年度
一、营业收入		
其中：主营业务收入		
其他业务收入		
减：营业成本		
其中：主营业务成本		
其他业务成本		
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	49,333.66	104,687.34
财务费用	109.92	-22,958.25
勘探费用		
资产减值损失	17,090,944.00	
加：公允价值变动净收益（净损失以“-”号填列）		
投资净收益（净损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-17,140,387.58	-81,729.09
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-17,140,387.58	-81,729.09
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-17,140,387.58	-81,729.09
五、每股收益：		
基本每股收益		
稀释每股收益		

所有者权益增减变动表

单位：元

编制单位：青岛千千树置业有限公司

2008年12月31日

项目	本期金额					所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	20,000,000.00				-81,729.09	19,918,270.91
二、会计政策变更						-
三、前期差错更正						-
四、本年初余额	20,000,000.00	-	-	-	-81,729.09	19,918,270.91
五、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						-
（一）净利润					-17,140,387.58	-17,140,387.58
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						-
可供出售金融资产公允价值变动净额						-
权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						-
与计入所有者权益项目相关的所得税影响						-
其他						-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-17,140,387.58	-17,140,387.58
（三）所有者投入和减少资本						-
所有者投入资本						-
股份支付计入所有者权益的金额						-
其他						-
（四）利润分配						-
提取盈余公积						-
对所有者（或股东）的分配						-
其他						-
（五）所有者权益内部结转						-
资本公积转增资本（或股本）						-
盈余公积转增资本（或股本）						-
盈余公积弥补亏损						-
其他						-
四、本年年末余额	20,000,000.00				-17,222,116.67	2,777,883.33

现金流量表

2008年度

编制单位：青岛千千树置业有限公司

金额单位：元

项 目	行次	金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	—
销售商品、提供劳务收到的现金	2	-
收到的税费返还	3	
收到的其他与经营活动有关的现金	4	22,381,095.96
现金流入小计	5	22,381,095.96
购买商品、接受劳务支付的现金	6	409,192.30
支付给职工以及为职工支付的现金	7	
支付的各项税费	8	396,799.60
支付的其他与经营活动有关的现金	9	21,541,123.50
现金流出小计	10	22,347,115.40
经营活动产生的现金流量净额	11	33,980.56
二、投资活动产生的现金流量：	12	—
收回投资所收到的现金	13	
取得投资收益所收到的现金	14	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	15	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	
收到的其他与投资活动有关的现金	17	
现金流入小计	18	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	4,600.00
投资所支付的现金	20	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	
支付的其他与投资活动有关的现金	22	
现金流出小计	23	4,600.00
投资活动产生的现金流量净额	24	-4,600.00
三、筹资活动产生的现金流量：	25	—
吸收投资所收到的现金	26	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
借款所收到的现金	27	
收到的其他与筹资活动有关的现金	28	
现金流入小计	29	-
偿还债务所支付的现金	30	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31	
支付的其他与筹资活动有关的现金	32	
现金流出小计	33	-
筹资活动产生的现金流量净额	34	-
四、汇率变动对现金的影响	35	
五、现金及现金等价物净增加额	36	29,380.56

现金流量表（续一）

2008年度

编制单位：青岛千千树置业有限公司

金额单位：元

项 目	行次	金额
	37	—
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	38	—
净利润	39	-17,140,387.58
减：*未确认投资损失	40	
加：计提的资产减值准备	41	17,090,944.00
固定资产折旧	42	145.66
无形资产摊销	43	
长期待摊费用摊销	44	
公允价值变动损失	45	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	46	
固定资产报废损失	47	
财务费用	48	
投资损失（减：收益）	49	
递延所得税资产减少	50	
递延所得税负债增加	51	
存货的减少（减：增加）	52	-209,258,999.83
经营性应收项目的减少（减：增加）	53	-14,054,214.04
经营性应付项目的增加（减：减少）	54	223,396,492.35
其他	55	
	56	
经营活动产生的现金流量净额	57	33,980.56
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：	58	—
债务转为资本	59	
一年内到期的可转换公司债券	60	
融资租入固定资产	61	
其他	62	
3、现金及现金等价物净增加情况：	63	—
现金的期末余额	64	50,388.81
减：现金的期初余额	65	21,008.25
加：现金等价物的期末余额	66	
减：现金等价物的期初余额	67	
现金及现金等价物净增加额	68	29,380.56

现金流量表（续二）

取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

编制单位：青岛千千树置业有限公司

2008年度

单位：元

项 目	金 额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	
1.取得子公司及其他营业单位的价格	
2.取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	
3.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	
4.取得子公司的净资产	
流动资产	
非流动资产	
流动负债	
非流动负债	
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	
1.处置子公司及其他营业单位的价格	
2.处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	
3.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	
4.处置子公司的净资产	
流动资产	
非流动资产	
流动负债	
非流动负债	

现金流量表（续二）

现金和现金等价物

项 目	金 额
一、现金	50,388.81
其中：库存现金	1,813.70
可随时用于支付的银行存款	48,575.11
可随时用于支付的其他货币资金	
可用于支付的存放中央银行款项	
存放同业款项	
拆放同业款项	
二、现金等价物	
其中：三个月内到期的债券投资	
三、期末现金及现金等价物余额	50,388.81
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	

青岛千千树置业有限公司

2008 年度会计报表附注

一、公司基本情况

青岛千千树置业有限公司（以下简称本公司）成立于 2007 年 3 月 14 日，申请设立时注册资本人民币 1020 万元，2007 年 4 月 4 日申请增加注册资本人民币 980 万元，增加后注册资本为人民币 2000 万元，全部由青岛颐中房地产开发有限公司出资，以上出资已经山东天华会计师事务所验资并分别出具“鲁天华内验字（2007）第 4 号”、“鲁天华内验字（2007）第 7 号”验资报告。

根据《青岛千千树置业有限公司股权转让协议》（2008 年 7 月 8 日签署），青岛颐中房地产开发有限公司将本公司 70% 股权转让给阳光新业地产股份有限公司，本公司于 2008 年 7 月在青岛市工商行政管理局李沧分局变更注册登记，取得注册号为 370213228064026 号企业法人营业执照。变更后，阳光新业地产股份有限公司出资 1400 万元，出资比例 70%，青岛颐中房地产开发有限公司出资 600 万元，出资比例 30%。

公司法定代表人：侯国民，注册地址：青岛市李沧区重庆中路 852 号，公司经营范围：房地产开发、销售。

二、财务报表的编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合 2006 年 2 月 15 日财政部颁布的《企业会计准则》的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、主要会计政策、会计估计的说明

1、会计年度

本公司会计年度自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

本公司采用权责发生制，以实际成本为计价原则。

4、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存款。

5、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售产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，单独进行减值测试。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，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，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

6、存货

存货包括开发成本、开发产品、库存材料等，按成本与可变现净值孰低列示。

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用，开发产品结转成本时按实际成本核算。库存材料发出时按先进先出法核算；库存材料主要为低值易耗品，在领用时采用一次转销法进行摊销。

公共配套设施指政府有关部门批准的公共配套项目如道路等，其所发生的支出列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行明细核算；开发用土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

7、固定资产

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具以及办公设备等。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

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。

(3) 固定资产折旧政策

固定资产折旧采用直线法计算，预计残值为资产原值的5%。。各类固定资产预计使用年限和折旧率如下：

类别	预计使用年限	年折旧率
办公设备	5年	19%

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为其他流动资产。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。

8、收入确认原则

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除增值税、商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

(1) 销售开发产品

销售开发产品的收入在完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买者，本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认销售收入的实现。

(2) 让渡资产使用权

利息收入以时间比例为基础，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

(3) 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁；其他的租赁为经营租赁。本公司没有融资租赁。经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

9、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，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。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。

五、会计政策、会计估计变更及会计差错更正的说明

无。

六、会计报表项目注释(若未特别注明, 金额单位为: 人民币元)

1、货币资金

项目	年末数	年初数
现金	1,813.70	
银行存款	48,575.11	21,008.25
合计	50,388.81	21,008.25

2、预付款项

帐龄	年末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	34,220,630.70	100%	168,466.66	100%
合计	34,220,630.70	100%	168,466.66	100%

注: 该款项主要是预付给青岛颐中房地产开发有限公司垫支的前期土地开发费用。

3、其他应收款

帐龄	年末数		年初数	
	余额	坏账准备	余额	坏账准备
1年以内	2,000.00	6.00	19,999,950.00	
合计	2,000.00	6.00	19,999,950.00	

4、存货

项目	年末数		年初数	
	余额	跌价准备	余额	跌价准备
开发成本	209,261,899.83	17,090,938.00	2,900.00	
合计	209,261,899.83	17,090,938.00	2,900.00	

5、固定资产

(1) 固定资产原值

固定资产类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
办公设备		4,600.00		4,600.00
合 计		4,600.00		4,600.00

(2) 累计折旧

固定资产类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
办公设备		145.66		145.66
合 计		145.66		145.66

(3) 固定资产净值

固定资产类别	年初数	年末数
办公设备		4,454.34
合 计		4,454.34

6、应付款项

项目	年末数	年初数
其他应付款	223,670,546.35	274,054.00

7、实收资本

投资者名称	期初数		本年增加	本年减少	期末数	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
阳光新业地产股份有限公司			14,000,000.00		14,000,000.00	70%
青岛颐中房地产开发有限公司	20,000,000.00	100%		14,000,000.00	6,000,000.00	30%
合 计	20,000,000.00	100%			20,000,000.00	100%

8、未分配利润

项目	金额
上期末未分配利润	-81,729.09
加：期初未分配利润调整数	
期初未分配利润	-81,729.09
本年增加数	-17,140,387.58
其中：本年净利润转入	-17,140,387.58
其他增加	
本年减少数	
其中：本年提取盈余公积数	
本年分配现金股利数	
本年分配股票股利数	
其他减少	
期末未分配利润	-17,222,116.67

9、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价准备	17,090,938.00	
应收款项坏账准备	6.00	
合计	17,090,944.00	

注：2008 年底，北京天健兴业资产评估有限公司对本公司存货进行评估，并出具“天兴评报字（2009）第 67 号”评估报告，本公司根据评估报告计提存货跌价准备 17,090,938.00 元。

10、财务费用

项目	金额
利息支出	
减：利息收入	917.58
手续费	1,027.50
合计	109.92

七、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1、存在控制关系的关联方

关联方名称	与本公司关系
阳光新业地产股份有限公司	母公司

2、存在控制关系的关联方概况

关联方名称	注册地址	业务性质	经济性质
阳光新业地产股份有限公司	广西南宁	房地产开发	股份制

3、存在控制关系的关联方所持股份及其变化

关联方名称	持股金额		持股比例	
	上年数	本年数	上年数	本年数
阳光新业地产股份有限公司		14,000,000.00		70%
合计		14,000,000.00		70%

(二) 关联方余额

关联方名称	科目名称	期末数	期初数
阳光新业地产股份有限公司	其他应付款	169,317,318.38	
青岛阳光滨海置业有限公司	其他应付款	500,700.00	
青岛颐中房地产开发有限公司	其他应收款		19,999,950.00
	其他应付款	53,852,527.97	274,054.00

八、重要资产转让及出售的说明

无。

九、企业合并、分立等事项说明

无。

十、非货币性资产交换和债务重组的说明

无。

十一、其他事项

2008年7月8日,青岛颐中房地产开发有限公司与阳光新业地产股份有限公司签定《青岛千千树置业有限公司股权转让协议》,将本公司70%股权转让,转让后,阳光新业地产股份有限公司出资1400万元,出资比例70%,青岛颐中房地产开发有限公司出资600万元,出资比例30%。

十二、会计报表批准

本期财务报表经本公司董事会批准。

青岛千千树置业有限公司

2009年10月23日