

沈阳世达物流有限责任公司

2009 年度及截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间
财务报表及审计报告

审计报告

普华永道中天审字(2010)第 22399 号

(第一页, 共二页)

阳光新业地产股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的沈阳世达物流有限责任公司(以下简称“沈阳世达”)的财务报表, 包括 2009 年 12 月 31 日及 2010 年 6 月 30 日的资产负债表以及 2009 年度及截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间的利润表、现金流量表、所有者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沈阳世达管理层的责任。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(2010)第 22399 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, 上述沈阳世达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沈阳世达2009年12月31日及2010年6月30日的财务状况以及2009年度及截止2010年6月30日止6个月期间的经营成果和现金流量。

普华永道中天
会计师事务所有限公司



中国·上海市
2010年11月22日

注册会计师


罗占恩



注册会计师


徐涛



沈阳世达物流有限责任公司

2009 年度及截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表及审计报告

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
所有者权益变动表	6
财务报表附注	7 - 28

沈阳世达物流有限责任公司

2009年12月31日及2010年6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	2010年 6月30日	2009年 12月31日
流动资产			
货币资金	六(1)	19,029,157	14,540,875
应收账款	六(2)	2,634,848	2,171,624
预付款项	六(3)	94,430	221,984
其他应收款	六(2)	156,207	155,149
流动资产合计		21,914,642	17,089,632
非流动资产			
投资性房地产	六(4)	257,398,127	265,055,469
固定资产	六(5)	2,172,168	2,452,180
其他非流动资产	六(6)	450,000	450,000
非流动资产合计		260,020,295	267,957,649
资产总计		281,934,937	285,047,281
负债及所有者权益			
流动负债			
预收款项		571,548	523,895
应付职工薪酬	六(7)	-	-
应交税费	六(8)	247,839	737,657
应付利息		493,945	545,442
其他应付款	六(9)	35,376,321	44,849,444
一年内到期的非流动负债	六(10)	8,066,033	6,262,017
流动负债合计		44,755,686	52,918,455
非流动负债			
长期借款	六(10)	86,969,047	72,232,102
非流动负债合计		86,969,047	72,232,102
负债合计		131,724,733	125,150,557
所有者权益			
实收资本	—	202,700,000	202,700,000
未分配利润		(52,489,796)	(42,803,276)
所有者权益合计		150,210,204	159,896,724
负债及所有者权益总计		281,934,937	285,047,281

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:

沈阳世达物流有限责任公司

2009 年度及截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	截至 2010 年 6 月 30 日 止 6 个月期间	2009 年度
一、营业收入	六(11)	7,228,045	12,430,216
减：营业成本	六(11)	(10,245,130)	(18,547,805)
营业税金及附加	六(12)	(1,372,663)	(3,697,660)
销售费用		(1,017,768)	(2,086,415)
管理费用		(1,579,193)	(5,166,178)
财务费用-净额	六(13)	(2,704,461)	(5,052,419)
二、营业利润		(9,691,170)	(22,120,261)
加：营业外收入	六(14)(a)	7,685	60,674
减：营业外支出	六(14)(b)	(3,035)	(286,225)
三、利润总额		(9,686,520)	(22,345,812)
减：所得税费用		-	-
四、净利润		(9,686,520)	(22,345,812)
五、其他综合收益		-	-
六、综合收益总额		(9,686,520)	(22,345,812)

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：

沈阳世达物流有限责任公司

2009年度及截至2010年6月30日止6个月期间现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	截至 2010 年 6 月 30 日 止 6 个月期间	2009 年度
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		6,812,474	8,692,707
收到其他与经营活动有关的现金		75,983	1,622,617
经营活动现金流入小计		<u>6,888,457</u>	<u>10,315,324</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		(2,587,788)	(4,509,344)
支付给职工以及为职工支付的现金	六(7)	(1,182,109)	(3,306,959)
支付的各项税费		(1,894,561)	(2,122,677)
支付其他与经营活动有关的现金	六(15)(c)	(902,436)	(3,426,004)
经营活动现金流出小计		<u>(6,566,894)</u>	<u>(13,364,984)</u>
经营活动产生的现金流量净额	六(15)(a)	<u>321,563</u>	<u>(3,049,660)</u>
二、投资活动产生的现金流量			
购建固定资产以及其他长期资产支付的现金		(9,582,960)	(19,984,429)
投资活动现金流出小计		<u>(9,582,960)</u>	<u>(19,984,429)</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>(9,582,960)</u>	<u>(19,984,429)</u>
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	—	-	22,700,000
取得借款收到的现金	六(10)	20,000,000	80,000,000
从关联方取得资金	七(3)(b)	-	22,540,431
筹资活动现金流入小计		<u>20,000,000</u>	<u>125,240,431</u>
偿还债务支付的现金		(3,459,039)	(89,805,881)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(2,791,282)	(4,651,902)
归还关联方资金	七(3)(d)	-	(425,785)
筹资活动现金流出小计		<u>(6,250,321)</u>	<u>(94,883,568)</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>13,749,679</u>	<u>30,356,863</u>
四、汇率变动对现金的影响			
		-	-
五、现金净增加额			
加: 期/年初现金余额	六(15)(b)	4,488,282	7,322,774
		<u>14,540,875</u>	<u>7,218,101</u>
六、期/年末现金余额			
		<u>19,029,157</u>	<u>14,540,875</u>

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:

沈阳世达物流有限责任公司

2009年度及截至2010年6月30日止6个月期间所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	实收资本	未分配利润	合计
2009年1月1日年初余额		180,000,000	(20,457,464)	159,542,536
2009年度增减变动额		22,700,000	(22,345,812)	354,188
净利润		-	(22,345,812)	(22,345,812)
所有者投入资本	—	22,700,000	-	22,700,000
2009年12月31日年末余额		202,700,000	(42,803,276)	159,896,724
2010年1月1日期初余额		202,700,000	(42,803,276)	159,896,724
截至2010年6月30日止 6个月期间增减变动额				
净利润		-	(9,686,520)	(9,686,520)
2010年6月30日期末余额		202,700,000	(52,489,796)	150,210,204

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:

沈阳世达物流有限责任公司

2009 年度及截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

沈阳世达物流有限责任公司(以下称“本公司”)原是由沈阳贝瑞德投资管理有限公司(以下称“沈阳贝瑞德”)、沈阳大和餐饮娱乐有限公司(以下称“沈阳大和餐饮”)和沈阳裕和企业集团有限公司(以下称“沈阳裕和”), 在中华人民共和国辽宁省沈阳市成立的有限责任公司。原注册资本为人民币 86,000,000 元。

2005 年, 经本公司股东会批准, 沈阳贝瑞德和沈阳大和餐饮分别将其所持有本公司的全部所有者权益转让给沈阳商业城股份有限公司(以下称“沈阳商业城”)。2005 年 11 月, 经本公司股东会批准, 沈阳裕和将其所持有本公司的全部所有者权益转让给沈阳铁西百货大楼有限公司(以下称“沈阳铁百”)。

2006 年 11 月 5 日, 经本公司股东会批准, 沈阳商业城将其所持有的占本公司 70%的所有者权益转让给广西阳光股份有限公司(后更名为阳光新业地产股份有限公司, 以下称“阳光股份”), 同时, 将其所持有的占本公司 25.5%的所有者权益转让给阳光股份之子公司北京首创风度房地产开发有限责任公司(以下称“风度房地产”), 沈阳铁百将其所持有的本公司全部 4.5%的所有者权益转让给风度房地产。

2007 年 2 月 7 日, 经本公司股东会批准, 阳光股份将其所持有的本公司的 40%的所有者权益转让给在新加坡注册的 Reco Shine Pte Ltd(瑞阳私人有限公司(以下称“新加坡瑞阳”), 同时, 风度房地产将其所持有的本公司的全部 30%的所有者权益转让给新加坡瑞阳。自所有者权益变更登记完成后, 本公司变更为中外合资经营企业。

2008 年 2 月 15 日, 经本公司董事会批准, 新加坡瑞阳将其所持有的本公司的 14%的所有者权益转让给佳之地(沈阳)私人有限公司(以下称“沈阳佳之地”)。此次转让后, 本公司各投资方所占本公司所有者权益的份额为: 新加坡瑞阳持有 56%, 阳光股份持有 30%, 沈阳佳之地持有 14%。

2008 年 9 月 1 日, 本公司董事会批准增加本公司的注册资本人民币 94,000,000 元, 即由人民币 86,000,000 元增加至人民币 180,000,000 元。此次增资由本公司各投资方按其所占本公司所有者权益的份额同比出资并于 2008 年 10 月 18 日完成, 由辽宁尔立会计师事务所有限公司于 2008 年 10 月 18 日出具了辽尔会外验字[2008]第 201 号验资报告。

2008 年 12 月 21 日, 本公司董事会批准增加本公司的注册资本人民币 22,700,000 元, 即由人民币 180,000,000 元增加至人民币 202,700,000 元。此次增资由本公司各投资方按其所占本公司所有者权益的份额同比出资并于 2009 年 1 月 13 日完成, 由辽宁尔立会计师事务所有限公司于 2009 年 1 月 13 日出具了辽尔会外验字[2009]第 C-001 号验资报告。

沈阳世达物流有限责任公司

2009 年度及截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一 公司基本情况(续)

截至 2009 年 12 月 31 日及 2010 年 6 月 30 日, 本公司的母公司为新加坡瑞阳, 最终母公司为新加坡政府投资公司。

本公司经批准的经营范围为自有产权房屋出租、物业管理及仓储服务(不含危险化学品仓储)。于 2009 年度及截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间, 本公司的实际主营业务为自有产权房屋出租及物业管理。

本财务报表由本公司企业负责人于 2010 年 10 月 10 日批准报出。

二 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 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(以下合称“企业会计准则”)编制。

于 2010 年 6 月 30 日, 本公司财务报表中流动负债超过流动资产人民币 22,841,044 元, 其中流动负债主要包括应付关联方往来款中合计金额为人民币 22,540,431 元的款项以及应付工程款人民币 10,490,384 元。本公司管理层已积极采取措施应对上述情况, 不断寻求新的融资渠道, 以改善本公司的流动资金状况。本公司已与相关关联方就可根据需要对上述关联方往来款进行展期达成了协议。此外, 于 2010 年 9 月, 本公司母公司新加坡瑞阳出具了股东财力支持函, 会确保本公司在资产负债表日后 12 个月内能够清偿到期债务, 不会大规模缩减经营规模而能确保本公司保持持续经营。基于此, 本公司管理层确信本公司将会持续经营, 故本公司仍以持续经营假设为基础编制本财务报表。

三 遵循企业会计准则的声明

本公司 2009 年度及截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间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 2009 年 12 月 31 日及 2010 年 6 月 30 日的财务状况以及 2009 年度及截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间的经营成果和现金流量等有关信息。

沈阳世达物流有限责任公司

2009年度及截至2010年6月30日止6个月期间财务报表附注
(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

(1) 会计年度

会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

(2) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(3) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日, 外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化; 其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目, 于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

(4) 现金

现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款。

(5) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产, 包括应收账款、其他应收款等。应收款项于本公司成为金融工具合同的一方时, 按公允价值在资产负债表内确认。当收取某项应收款项现金流量的合同权利已终止或该应收款项所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时, 终止确认该应收款项。应收款项采用实际利率法, 以摊余成本计量。

本公司出租物业等形成的应收账款, 按从承租方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

于资产负债表日, 本公司对应收款项的账面价值进行检查, 如果有客观证据表明某项应收款项发生减值的, 计提减值准备。如果有客观证据表明该应收款项价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。

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。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(5) 应收款项(续)

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) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物及其附属设备, 以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出, 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, 计入投资性房地产成本; 否则, 于发生时计入当期损益。外购的土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的, 全部作为投资性房地产。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量, 按其预计使用寿命及净残值率对建筑物及其附属设备计提折旧。投资性房地产的预计使用寿命、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
房屋及建筑物	22.25年	5%	4.27%
附属设备	10年	5%	9.5%

投资性房地产的用途改变为自用时, 自改变之日起, 将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时, 自改变之日起, 将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时, 以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时, 终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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。

沈阳世达物流有限责任公司

2009 年度及截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表附注
(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)

(7) 固定资产

固定资产包括办公设备、办公家具以及其他设备。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。

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%
办公家具	5 年	5%	19%
其他	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。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(8) 在建工程

在建工程指兴建中的房屋及建筑物，按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程达到预定可使用状态时，转入投资性房地产并自次月起开始计提摊销。

(9) 长期资产减值

固定资产、在建工程以及以成本模式计量的投资性房地产，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，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(10) 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之投资性房地产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的固定资产及投资性房地产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

(11) 借款

借款按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。借款期限在一年以下(含一年)的借款为短期借款，其余借款为长期借款。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(12) 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的相关支出。

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。

(13) 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。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示:

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本公司征收的所得税相关;
- 本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利

四 重要会计政策和会计估计(续)

(14) 收入确认

收入的金额按照本公司在日常经营活动中提供劳务时, 已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。

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:

经营租赁收入按照合同约定以直线法在租赁期内确认。

物业服务收入根据已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例, 按照完工百分比确认收入。

利息收入以时间比例为基础, 采用实际利率计算确定确定。

(15) 分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部, 以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分: (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用; (2) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果, 以决定向其配置资源、评价其业绩; (3) 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征, 并且满足一定条件的, 则合并为一个经营分部。

本公司主营业务为自有产权房屋出租及物业管理。而本公司在内部组织结构和内部管理要求方面并未对上述业务进行区分, 管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时, 亦认为无需对上述业务的经营成果进行区分。故本公司未区分不同的经营分部, 无需列示分部报告。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(16) 重要会计估计和判断

本公司根据历史经验和其他因素, 包括对未来事项的合理预期, 对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险:

(i) 递延所得税资产

本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减, 以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限, 确认相应的递延所得税资产。是否确认可抵扣亏损及可抵扣暂时性差异所产生的递延所得税资产很大程度上取决于管理层对未来期间能否获得足够的可用来抵扣可抵扣亏损及可抵扣暂时性差异的未来应纳税所得额而作出的判断, 而计算该未来应纳税所得额需要运用相关判断和估计, 同时结合考虑整体经济环境的影响, 不同的判断及估计会影响递延所得税资产的确认及金额。由于本公司未来盈利能力存在不确定性, 因此对于可抵扣的税务亏损未确认递延所得税资产。

于2009年12月31日及2010年6月30日, 本公司未对可抵扣亏损分别为35,527,914元及45,214,434元确认相关的递延所得税资产分别为8,881,979元及11,303,609元。上述可抵扣亏损之到期日分布如下:

	2010年6月30日	2009年12月31日
一年以内	3,811,476	3,811,476
一到二年	4,234,894	4,234,894
二到三年	2,146,402	2,146,402
三到四年	3,558,570	3,558,570
四年以上	31,463,092	21,776,572
合计	<u>45,214,434</u>	<u>35,527,914</u>

(ii) 资产减值

根据附注四(9)所述的会计政策, 本公司每年测试资产是否减值并据此对估计的减值准备进行修订。

(iii) 投资性房地产折旧年限

本公司主要业务为投资性房地产出租, 在决定投资性房地产的折旧年限时, 需要作出重大判断。本公司对所持有的投资性房地产, 根据其性质和使用情况, 以及在使用过程中所处经济环境、技术环境和其他环境的变化等, 预计其使用寿命。

沈阳世达物流有限责任公司

2009年度及截至2010年6月30日止6个月期间财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 税项

本公司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	25%	应纳税所得额
营业税	5%	应纳税营业额
房产税	12%	租金收入
房产税	1.2%	未出租面积的账面价值

六 财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2010年6月30日	2009年12月31日
库存现金	5,561	1,287
银行存款	19,023,596	14,539,588
合计	<u>19,029,157</u>	<u>14,540,875</u>

(2) 应收账款及其他应收款

(a) 应收账款

	2009年 12月31日			2010年 6月30日
应收账款	<u>2,171,624</u>	本期增加	本期减少	<u>2,634,848</u>
减: 坏账准备	-	-	-	-
净额	<u>2,171,624</u>			<u>2,634,848</u>

沈阳世达物流有限责任公司

2009年度及截至2010年6月30日止6个月期间财务报表附注
(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) 应收账款及其他应收款(续)

(a) 应收账款(续)

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下:

	2010年6月30日			2009年12月31日		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
一年以内	2,634,848	100%	-	2,171,624	100%	-

应收账款按客户类别分析如下:

	2010年6月30日			2009年12月31日		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
单项金额重大	2,268,850	86%	-	1,924,843	89%	-
其他	365,998	14%	-	246,781	11%	-
合计	2,634,848	100%	-	2,171,624	100%	-

沈阳世达物流有限责任公司

2009年度及截至2010年6月30日止6个月期间财务报表附注
(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) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款

	2009年 12月31日			2010年 6月30日
工程保证金	120,000			120,000
其他	35,149			36,207
合计	<u>155,149</u>	本期增加	本期减少	<u>156,207</u>
减: 坏账准备	-	-	-	-
净额	<u>155,149</u>			<u>156,207</u>

其他应收款及相应的坏账准备分析如下:

	2010年6月30日			2009年12月31日		
	金额	占总额 比例	坏账准备	金额	占总额 比例	坏账准备
一年以内	23,207	15%	-	22,149	14%	-
一到二年	-	-	-	12,000	8%	-
二到三年	13,000	8%	-	121,000	78%	-
三年以上	120,000	77%	-	-	-	-
合计	<u>156,207</u>	<u>100%</u>	-	<u>155,149</u>	<u>100%</u>	-

其他应收款按类别分析如下:

	2010年6月30日				2009年12月31日			
	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例
单项金额重大	120,000	77%	-	-	120,000	77%	-	-
其他	36,207	23%	-	-	35,149	23%	-	-
合计	<u>156,207</u>	<u>100%</u>	-	-	<u>155,149</u>	<u>100%</u>	-	-

沈阳世达物流有限责任公司

2009年度及截至2010年6月30日止6个月期间财务报表附注
(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

预付款项按账龄分析如下:

	2010年6月30日		2009年12月31日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	94,430	100%	203,984	92%
一到二年	-	-	18,000	8%
合计	94,430	100%	221,984	100%

(4) 投资性房地产

	房屋及建筑物	附属设备	合计
原价			
2009年1月1日	-	-	-
在建工程转入	214,120,787	64,973,143	279,093,930
2009年12月31日	214,120,787	64,973,143	279,093,930
2010年1月1日	214,120,787	64,973,143	279,093,930
本期增加	-	-	-
2010年6月30日	214,120,787	64,973,143	279,093,930
累计折旧			
2009年1月1日	-	-	-
本年计提	(8,380,383)	(5,658,078)	(14,038,461)
2009年12月31日	(8,380,383)	(5,658,078)	(14,038,461)
2010年1月1日	(8,380,383)	(5,658,078)	(14,038,461)
本期计提	(4,571,118)	(3,086,224)	(7,657,342)
2010年6月30日	(12,951,501)	(8,744,302)	(21,695,803)
净值			
2010年6月30日	201,169,286	56,228,841	257,398,127
2009年12月31日	205,740,404	59,315,065	265,055,469

于2009年12月31日, 上述资产全部作为人民币78,494,119元长期借款(附注六(10))的抵押物。

于2010年6月30日, 上述资产全部作为人民币95,035,080元长期借款(附注六(10))的抵押物。

于2009年12月31日及2010年6月30日, 本公司的投资性房地产可收回金额不低于账面价值, 故未对其计提减值准备。

沈阳世达物流有限责任公司

2009年度及截至2010年6月30日止6个月期间财务报表附注
(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) 固定资产

	办公设备	办公家具	其他	合计
原价				
2009年1月1日	406,930	192,263	-	599,193
本年增加	2,265,036	-	83,265	2,348,301
2009年12月31日	2,671,966	192,263	83,265	2,947,494
2010年1月1日	2,671,966	192,263	83,265	2,947,494
本期增加	-	-	-	-
2010年6月30日	2,671,966	192,263	83,265	2,947,494
累计折旧				
2009年1月1日	(43,135)	(7,471)	-	(50,606)
本年计提	(406,998)	(36,090)	(1,620)	(444,708)
2009年12月31日	(450,133)	(43,561)	(1,620)	(495,314)
2010年1月1日	(450,133)	(43,561)	(1,620)	(495,314)
本期计提	(253,837)	(18,265)	(7,910)	(280,012)
2010年6月30日	(703,970)	(61,826)	(9,530)	(775,326)
净值				
2010年6月30日	1,967,996	130,437	73,735	2,172,168
2009年12月31日	2,221,833	148,702	81,645	2,452,180

2009年度及截至2010年6月30日止6个月期间计入管理费用的折旧费用分别为444,708元和280,012元。

于2009年12月31日及2010年6月30日, 本公司的固定资产可收回金额不低于账面价值, 故未对其计提减值准备。

(6) 其他非流动资产

	2010年6月30日	2009年12月31日
工程施工质量押金	450,000	450,000

该款项为本公司因新生活广场改扩建工程向东陵区质量监督站支付的押金, 应于工程完工三年后收回, 新生活广场已于2009年初完工, 该款项预计将于2012年初收回。

沈阳世达物流有限责任公司

2009年度及截至2010年6月30日止6个月期间财务报表附注

(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)

(7) 应付职工薪酬

	2009年 1月1日	本年增加	本年减少	2009年 12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	-	2,685,392	(2,685,392)	-
职工福利费	-	190,738	(190,738)	-
社会保险费	-	430,829	(430,829)	-
其中：医疗保险费	-	82,912	(82,912)	-
基本养老保险	-	221,989	(221,989)	-
失业保险费	-	22,498	(22,498)	-
工伤保险费	-	11,249	(11,249)	-
生育保险费	-	5,129	(5,129)	-
住房公积金	-	87,052	(87,052)	-
合计	-	3,306,959	(3,306,959)	-

	2010年 1月1日	本期增加	本期减少	2010年 6月30日
工资、奖金、津贴和补贴	-	846,030	(846,030)	-
职工福利费	-	91,903	(91,903)	-
社会保险费	-	244,176	(244,176)	-
其中：医疗保险费	-	45,251	(45,251)	-
基本养老保险	-	135,305	(135,305)	-
失业保险费	-	14,243	(14,243)	-
工伤保险费	-	4,550	(4,550)	-
生育保险费	-	3,275	(3,275)	-
住房公积金	-	41,552	(41,552)	-
合计	-	1,182,109	(1,182,109)	-

(8) 应交税费

	2010年6月30日	2009年12月31日
应交营业税	77,528	180,002
应交房产税	132,583	522,819
应交土地使用税	33,769	33,769
其他	3,959	1,067
合计	247,839	737,657

沈阳世达物流有限责任公司

2009年度及截至2010年6月30日止6个月期间财务报表附注
(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) 其他应付款

	2010年6月30日	2009年12月31日
应付工程款	10,490,384	20,073,344
应付关联方往来款 (附注七(4))	22,935,323	22,891,862
押金及保证金	1,687,959	1,549,519
其他	262,655	334,719
合计	<u>35,376,321</u>	<u>44,849,444</u>

(10) 长期借款

	2010年6月30日	2009年12月31日
担保借款- 抵押	<u>95,035,080</u>	<u>78,494,119</u>
减: 一年内到期的长期借款 抵押	<u>(8,066,033)</u>	<u>(6,262,017)</u>
合计	<u>86,969,047</u>	<u>72,232,102</u>

于2009年12月31日, 银行借款为本公司于2009年7月28日借入的10年期借款, 借款本金为人民币80,000,000元, 应于2019年7月27日前每季以等额本息的方式偿还, 其中, 本金人民币1,505,881元已于2009年归还, 本金人民币6,262,017元应于2010年12月31日前偿还。

于2010年6月30日, 银行借款除上述借款外还包括于2010年1月29日借入的10年期借款, 本金为人民币20,000,000元; 应于2020年1月28日前以等额本息的方式偿还。上述两项借款合计本金人民币3,459,039元已于2010年6月30日前归还, 本金人民币8,066,033元应于2011年6月30日前偿还。

上述借款以本公司全部投资性房地产作为抵押物(附注六(4))。

长期借款到期日分析如下:

	2010年6月30日	2009年12月31日
一到二年	8,580,999	6,661,809
二到五年	29,172,208	22,647,675
五年以上	49,215,840	42,922,618
合计	<u>86,969,047</u>	<u>72,232,102</u>

2009年度及截止2010年6月30日止6个月期间长期借款的加权平均年利率分别为6.27%和6.64%。

沈阳世达物流有限责任公司

2009年度及截至2010年6月30日止6个月期间财务报表附注
(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)

(11) 营业收入和营业成本

	截至2010年6月30日 止6个月期间		2009年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房产出租	4,534,755	7,657,342	7,415,405	14,038,461
物业服务	2,693,290	2,587,788	5,014,811	4,509,344
合计	<u>7,228,045</u>	<u>10,245,130</u>	<u>12,430,216</u>	<u>18,547,805</u>

(12) 营业税金及附加

	截至2010年6月30日 止6个月期间	2009年度
营业税	361,402	621,511
房产税	808,650	2,603,390
土地使用税	202,611	472,759
合计	<u>1,372,663</u>	<u>3,697,660</u>

(13) 财务费用 - 净额

	截至2010年6月30日 止6个月期间	2009年度
利息支出	2,739,785	5,050,779
利息收入	(40,481)	(66,591)
汇兑损失	-	44,842
其他	5,157	23,389
净额	<u>2,704,461</u>	<u>5,052,419</u>

沈阳世达物流有限责任公司

2009年度及截至2010年6月30日止6个月期间财务报表附注
(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)

(14) 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	截至2010年6月30日 止6个月期间	2009年度
处置废弃物利得	-	55,000
其他	7,685	5,674
合计	<u>7,685</u>	<u>60,674</u>

(b) 营业外支出

	截至2010年6月30日 止6个月期间	2009年度
赔偿金	3,000	219,408
其他	35	66,817
合计	<u>3,035</u>	<u>286,225</u>

(15) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	截至2010年6月30日 止6个月期间	2009年度
净利润	(9,686,520)	(22,345,812)
加: 投资性房地产折旧(附注六(4))	7,657,342	14,038,461
固定资产折旧(附注六(5))	280,012	444,708
财务费用(附注六(13))	2,739,785	5,050,779
经营性应收项目的(增加)/减少	(336,728)	212,650
经营性应付项目的减少	(332,328)	(450,446)
经营活动产生的现金流量净额	<u>321,563</u>	<u>(3,049,660)</u>

(b) 现金净变动情况

	截至2010年6月30日 止6个月期间	2009年度
现金的期/年末余额	19,029,157	14,540,875
减: 现金的期/年初余额	<u>(14,540,875)</u>	<u>(7,218,101)</u>
现金净增加额	<u>4,488,282</u>	<u>7,322,774</u>

沈阳世达物流有限责任公司

2009年度及截至2010年6月30日止6个月期间财务报表附注
(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)

(15) 现金流量表附注(续)

(c) 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:

	截至2010年6月30日 止6个月期间	2009年度
广告宣传费	502,885	1,897,181
办公费	273,687	822,314
中介机构服务费	31,000	495,759
保险费用	-	141,746
其他	94,864	69,004
合计	<u>902,436</u>	<u>3,426,004</u>

沈阳世达物流有限责任公司

2009年度及截至2010年6月30日止6个月期间财务报表附注
(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

(1) 母公司

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
新加坡瑞阳	新加坡	房地产投资

本公司的最终控制方为新加坡政府投资公司。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2009年 1月1日	本年增加	本年减少	2009年 12月31日
新加坡瑞阳	2美元	-	-	2美元

	2010年 1月1日	本年增加	本年减少	2010年 6月30日
新加坡瑞阳	2美元	-	-	2美元

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2009年12月31日		2010年6月30日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
新加坡瑞阳	56%	56%	56%	56%

(2) 不存在控制关系的关联方的性质

	与本公司的关系
阳光股份	对本公司有重大影响的投资方
沈阳佳之地	对本公司有重大影响的投资方
上海东方海外徐家汇房地产有限公司(以下称“徐家汇房地产”)	与本公司受同一最终控股公司控制
北京瑞丽殿房地产开发有限公司(以下称“北京瑞丽殿”)	与本公司受同一最终控股公司控制
佳之地咨询服务有限公司(以下称“佳之地咨询”)	与沈阳佳之地受同一最终控股公司控制

沈阳世达物流有限责任公司

2009 年度及截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表附注
(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)

(3) 关联交易

(a) 归还关联方借款

	截至 2010 年 6 月 30 日 止 6 个月期间	2009 年度
徐家汇房地产	-	8,300,000

(b) 取得关联方其他款项

	截至 2010 年 6 月 30 日 止 6 个月期间	2009 年度
北京瑞丽殿	-	18,019,200
沈阳佳之地	-	4,521,231
	-	22,540,431

所有关联方提供的资金不计利息，无固定还款期。

(c) 接受咨询服务

	截至 2010 年 6 月 30 日 止 6 个月期间	2009 年度
佳之地咨询	43,461	351,431

根据本公司与佳之地咨询签署的《物业管理协议书》，佳之地咨询向本公司提供日常经营中物业管理方面的咨询服务，服务期间自 2009 年 1 月至 2010 年 2 月。

(d) 归还关联方垫付款项

	截至 2010 年 6 月 30 日 止 6 个月期间	2009 年度
沈阳佳之地	-	425,785

沈阳世达物流有限责任公司

2009年度及截至2010年6月30日止6个月期间财务报表附注
(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)

(3) 关联交易(续)

(e) 关键管理人员薪酬

	截至2010年6月30日 止6个月期间	2009年度
关键管理人员薪酬	75,470	836,449

(4) 关联方应付款项余额

其他应付款(附注六(9))

	2010年6月30日	2009年12月31日
佳之地咨询	394,892	351,431
沈阳佳之地	4,521,231	4,521,231
北京瑞丽殿	18,019,200	18,019,200
合计	<u>22,935,323</u>	<u>22,891,862</u>