

# 中磊会计师事务所 有限责任公司

ZHONGLEI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

## 报告书

烟台阳光新业房地产开发有限  
公司审计报告

中国·北京

BEIJING CHINA



中磊会计师事务所

地址 (Add): 北京丰台区星火路1号昌宁大厦8层

电话 (Tel): (086—010) 51120372 51120373 51120375

传真 (Fax): (086—010) 51120377 邮编 (Post): 100070

网址: www.zlcpa.com.cn 邮箱 (E-mail): zl-cpa@263.net

ZHONG LEI CERTIFIED  
PUBLIC ACCOUNTANTS

Add: Changning Building Xinghuo Road  
Fengtai District Beijing CHINA

## 审计报告

中磊审字[2011]第0808号

烟台阳光新业房地产开发有限公司全体股东:

我们审计了后附的烟台阳光新业房地产开发有限公司(以下简称烟台阳光新业公司)财务报表,包括2010年12月31日的资产负债表,2010年度的利润表、所有者权益变动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烟台阳光新业公司管理层的责任。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，烟台阳光新业公司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烟台阳光新业公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况、2010 年度的经营成果和现金流量。



中磊会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一一年九月二十六日

ZHONG LEI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

## 资产负债表(1/2)

2010年12月31日

编制单位：烟台阳光新业房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	年末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		12,312,197.22	132,382.52
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		13,069,300.00	13,000,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款		8,622,250.53	1,395.80
存货		264,103,229.70	607,677,887.50
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>298,106,977.45</b>	<b>620,811,665.82</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产		121,443.76	65,994.68
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>121,443.76</b>	<b>65,994.68</b>
<b>资产总计</b>		<b>298,228,421.21</b>	<b>620,877,660.50</b>

法定代表人：

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：

## 资产负债表(2/2)

2010年12月31日

编制单位：烟台阳光新业房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		9,142,024.40	398,600.00
预收款项			
应付职工薪酬		180,596.54	128,000.00
应交税费		3,375.43	314.53
应付利息			
应付股利			
其他应付款		275,572,917.37	586,997,500.00
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		284,898,913.74	587,524,414.53
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		-	-
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		75,000,000.00	200,000,000.00
资本公积			
减：库存股			
盈余公积			
未分配利润		-61,670,492.53	-166,646,754.03
所有者权益（或股东权益）合计		13,329,507.47	33,353,245.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计		298,228,421.21	620,877,660.50

法定代表人：

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：

# 利润表

2010年度

编制单位：烟台阳光新业房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用		2,172,268.49	
管理费用		461,098.90	57,627.60
财务费用		-44,508.70	925.14
资产减值损失		324.27	120,277,186.86
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（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）		-2,589,182.96	-120,335,739.60
加：营业外收入			
减：营业外支出		44,238.74	
其中：非流动资产处置净损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,633,421.70	-120,335,739.60
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,633,421.70	-120,335,739.60

法定代表人：

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：

# 现金流量表

2010年度

编制单位：烟台阳光新业房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		-	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		47,850.70	58,344.00
<b>经营活动现金流入小计</b>		47,850.70	58,344.00
购买商品、接受劳务支付的现金		40,496,169.00	627,228.00
支付给职工以及为职工支付的现金		696,649.00	323,445.00
支付的各项税费		1,311,068.00	1,223,732.00
支付其他与经营活动有关的现金		2,561,806.00	58,808.10
<b>经营活动现金流出小计</b>		45,065,692.00	2,233,213.10
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-45,017,841.30	-2,174,869.10
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		486.00	
<b>投资活动现金流入小计</b>		486.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		79,730.00	
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		79,730.00	-
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-79,244.00	-
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		127,276,900.00	2,270,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		127,276,900.00	2,270,900.00
偿还债务支付的现金		70,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		70,000,000.00	-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		57,276,900.00	2,270,900.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		12,179,814.70	96,030.90
加：期初现金及现金等价物余额		132,382.52	36,351.62
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		12,312,197.22	132,382.52

法定代表人：

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：

# 所有者权益变动表

2010年12月31日

编制单位：烟台阳光新业房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本金额					所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	200,000,000.00				-166,646,754.03	33,353,245.97
加：会计政策变更						
前期差错更正					747,514.54	747,514.54
二、本年初余额	200,000,000.00	-	-	-	-165,899,239.49	34,100,760.51
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-125,000,000.00	-	-	-	104,228,746.96	-20,771,253.04
(一) 净利润					-2,633,421.70	-2,633,421.70
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-2,633,421.70	-2,633,421.70
(三) 所有者投入和减少资本	-125,000,000.00	-	-	-	-	-125,000,000.00
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他	-125,000,000.00					-125,000,000.00
(四) 利润分配	-	-	-	-	106,862,168.66	106,862,168.66
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者(或股东)的分配						
3. 其他						
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	106,862,168.66	106,862,168.66
1. 资本公积转增资本(或股本)						
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期末余额	75,000,000.00	-	-	-	-61,670,492.53	13,329,507.47

法定代表人：

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：

# 所有者权益变动表

2009年12月31日

编制单位：烟台阳光新业房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	200,000,000.00				-46,311,014.43	153,688,985.57
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	200,000,000.00	-	-	-	-46,311,014.43	153,688,985.57
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-120,335,739.60	-120,335,739.60
(一) 净利润					-120,335,739.60	-120,335,739.60
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-120,335,739.60	-120,335,739.60
(三) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者(或股东)的分配						
3. 其他						
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)						
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期末余额	200,000,000.00	-	-	-	-166,646,754.03	33,353,245.97

法定代表人：

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：

# 烟台阳光新业房地产开发有限公司

## 2010 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

### 一、公司的基本情况

烟台阳光新业房地产开发有限公司(以下简称本公司)系由阳光新业地产股份有限公司、北京宏诚展业房地产开发有限公司共同出资组建,于2007年12月7日取得烟台市工商行政管理局福山分局核发的注册号为370611000000044号企业法人营业执照,注册资本为2亿元,其中:阳光新业地产股份有限公司出资人民币1.80亿元,占注册资本的90%;北京宏诚展业房地产开发有限公司0.20亿元,占注册资本的10%。2010年9月1日,本公司召开股东会决议,烟台阳光新业房地产开发有限公司以存续分立(派生分立)的方式分立为烟台阳光新业房地产开发有限公司(存续公司)、烟台阳光骊臻房地产开发有限公司(新设公司)、烟台阳光骊都房地产开发有限公司(新设公司),同意分立后的注册资本分别为7500万元、7500万元、5000万元。分立后,烟台阳光新业房地产开发有限公司(存续公司)的注册资本由2亿元减至7500万元,股权结构不变。

法定代表人:万林义。企业住所:烟台市福山区福祥新苑门市59-22号。

公司营业期限:2007年12月7日至2027年12月6日。

经营范围:

前置许可经营项目:无。

一般经营项目:房地产开发经营;自有商品房的租赁;房地产开发的法律、法规 and 政策的咨询服务;装修装饰工程;商业管理服务(以上项目须凭资质经营的按核定资质经营)。

### 二、遵循企业会计准则的声明

本公司基于下述编制基础编制的财务报表符合财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》的要求,真实完整地反映了本公司于2010年12月31日的财务状况,以及2010年度经营成果和现金流量。

### 三、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。

#### 四、重要会计政策、会计估计

##### 1. 会计期间

本公司的会计年度从公历每年一月一日至十二月三十一日止。

##### 2. 记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

##### 3. 计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司财务报表项目以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告，在对会计要素进行计量时，计量基础一般采用历史成本，如采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，则保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量。

##### 4. 现金流量表之现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

##### 5. 外币业务核算方法

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率，折合成人民币记账。

在资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

##### 6. 金融资产和金融负债的核算方法

###### (1) 金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得或承担金融资产和金融负债的目的、基于风险管理、战略投资需要等所作的指定以及金融资产、金融负债的特征，将金融资产和金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；贷款和应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

上述分类一经确定，不会随意变更。

###### (2) 金融资产和金融负债的确认和计量

###### A. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额。相关的交易费用在发生时计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额应确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

#### B. 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间差额计入投资收益。如果公司于到期日前出售或重分类了较大金额的可供出售持有至到期投资（较大金额是指相对于该类投资在出售或重分类前的总额金额而言），则公司将该类投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，且在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不再将任何金融资产分类为持有至到期投资。但是，下列情况除外：出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近（如到期前三个月内），市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响；根据合同约定的定期偿付或提前还款方式收回该投资几乎所有初始本金后，将剩余部分予以出售或重分类；出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事项所引起。

#### C. 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，通常按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

收回或处置应收款项时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### D. 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末将公允价值变动计入资本公积。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

#### E. 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。

通常采用摊余成本进行后续计量。

#### (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。公司在判断金融资产转移是否满足会计准则规定的金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- A. 所转移金融资产的账面价值；
- B. 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- A. 终止确认部分的账面价值；
- B. 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### （4）金融资产、金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，活跃市场的报价包括易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照上述相同的其他金融资产或金融负债的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等

#### （5）金融资产的减值

公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断是否有证据表明金融资产已由于一项或多项事件的发生而出现减值。减值事项是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。当发生减值迹象时，对金融资产计提减值准备。

##### A. 应收款项

期末如果有客观证据表明应收款项发生了减值的，则将其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

公司按个别认定法计提坏帐准备。

##### B. 持有至到期投资

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

##### C. 可供出售金融资产

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则认定该其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

## 7. 存货的核算方法

### （1）存货的分类

本公司的存货为低值易耗品、开发成本、开发产品等。存货以其实际成本入账。

#### (2) 存货发出的计价及摊销

存货按加权平均法确定发出存货的实际成本，低值易耗品采用一次摊销法进行摊销。

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。

#### (3) 存货跌价准备计提方法

本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

#### (4) 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按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。

### 8. 投资性房地产的核算方法

投资性房地产指为赚取租金和为资本增值而持有的房地产，包括已出租或准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产采用与本公司固定资产相同的折旧或摊销政策。存在减值迹象的，按照《企业会计准则—资产减值》的规定进行处理。

### 9. 固定资产的核算方法

#### (1) 固定资产确认条件

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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- A. 与该项固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- B. 该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### (2) 固定资产分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、电子设备、运输设备、其他设备。

#### (3) 固定资产计量

固定资产通常按照实际成本作为初始计量。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值。并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益。在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的固定资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，

除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本。不确认损益。

固定资产的弃置费用按照现值计算确定入账金额。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

与固定资产有关的后续支出，在使该固定资产可能流入企业的经济利益超过了原先的估计时，计入固定资产账面价值，其增计后的金额不超过该固定资产的可收回金额。

(4) 固定资产折旧方法：本公司固定资产从其达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法提取折旧。各类固定资产的预计残值率、折旧年限和年折旧率如下：

类别	预计使用年限	残值率	年折旧率
运输设备	5	5%	19%
办公电子设备	5	5%	19%

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额；如果已计提减值准备的固定资产价值又得以恢复，该项固定资产的折旧率和折旧额的确定方法，按照固定资产价值恢复后的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。

(5) 融资租入的固定资产按租赁资产原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为入账价值，当租赁资产占资产总额的比例不大（不超过资产总额的 30%）时，按最低租赁付款额作为入账价值。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相同的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(6) 闲置固定资产：当固定资产不能为本公司生产商品、提供劳务、出租或经营管理服务时，本公司将列入闲置固定资产管理，闲置固定资产按照在用固定资产计提折旧。

## 10. 在建工程的核算方法

### (1) 在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

### (2) 在建工程结转为固定资产的时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计价值确定其成本，并计提折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

## 11. 无形资产的核算方法

### (1) 无形资产确认条件

无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产在同时满足下列条件的，才能予以确认：

- A. 与该项无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- B. 该无形资产的成本能够可靠地计量。

#### (2) 无形资产的计价方法

无形资产应当按照成本进行初始计量。

#### (3) 无形资产使用寿命及摊销

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

(4) 资产负债表日，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，使用寿命和摊销方法与前期估计不同时，改变摊销期限和摊销方法。对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则按使用寿命有限的无形资产进行摊销。

#### (5) 研究开发支出

企业内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出与开发阶段支出。研究阶段支出是指公司为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的、探索性的有计划调查所发生的支出，是为进一步开发活动进行资料及相关方面的准备，已进行的研究活动将来是否会转入开发、开发后是否会形成无形资产等均具有较大的不确定性。

开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等发生支出。相对于研究阶段而言，开发阶段是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

企业内部研究开发项目研究阶段的支出，应当于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才确认为无形资产：

- A. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。
- B. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图。
- C. 无形资产产生经济利益的方式。
- D. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。
- E. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 12. 资产减值的核算方法

(1) 金融资产减值除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

发生减值时，可供出售金融资产原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊

销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额；以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，采用与可供出售金融资产一致的方法确认减值损失。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。其他金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，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，除可供出售权益工具投资的减值损失不通过损益转回外，其他金融资产减值损失的转回计入当期损益。以摊余成本计量的金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

## (2) 其他资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查权益法核算的长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产及其他资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则对其按单个资产或资产组的可收回金额进行估计，如果估计的可收回金额低于其账面价值，则将可收回金额低于账面价值的差额计提资产减值准备，减值损失计入当期损益。

此外，本公司对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，在每个会计年度均进行减值测试。在对商誉进行减值测试时，将其账面价值按照合理的方法分配到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，并对被分配了商誉的资产组或资产组组合每年均进行减值测试。如资产组或资产组组合的可收回金额少于其账面价值，减值损失将首先冲减分配到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，然后再按照该资产组或资产组组合的各项资产的账面价值的比例进行分配。

可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用的净额与预期从该资产的持续使用和使用寿命结束时的处置中形成的现金流量的现值两者之中的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的市场价格确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计公允价值。

资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

## 13. 长期股权投资的核算

### (1) 初始计量

#### 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资

初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。采用吸收合并时，企业合并成本与取得被购买方可辨认净资产公允价值的差额，确认为商誉。采用控股合并时，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本（债券及权益工具的发行费用除外）。

#### 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

以非货币资产交换方式取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

#### (2) 后续计量

对子公司的长期股权投资采用的成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用的成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

A. 采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金或利润外，当期投资收益为所获得的被投资单位产生的累积净利润的分配额，不管有关利润分配是属于对取得投资前还是投资后被投资单位实现净利润的分配。

B. 采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以投资账面价值减记至零为限（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现净利润，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，恢复投资的账面价值。

#### 14. 借款费用的核算

##### (1) 借款费用资本化的确认原则

本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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

A. 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

B. 借款费用已经发生；

C. 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

##### (2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

#### 15. 职工薪酬的核算

职工薪酬包括本公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。职工薪酬包括：职工工资、奖金、津贴和补贴；职工福利费；医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；住房公积金；工会经费和职工教育经费；非货币性福利；因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供的服务相关的支出等。

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，并区分职工提供服务的受益对象，分别进行会计处理：应由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本；应由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本；其他职工薪酬，计入当期损益。

#### 16. 预计负债的核算方法

##### (1) 预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为预计负债：

A. 该义务是公司承担的现时义务；

B. 该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；

C. 该义务的金额能够可靠地计量。

公司的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

##### (2) 预计负债最佳估计数的确定方法

如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；

如果所需支出不存在一个金额范围，则按如下方法确定：

A. 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生的金额确定；

B. 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。清偿确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## 17. 收入确认核算

### (1) 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；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；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

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) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，根据实际情况选用下列方法情况确定：

A. 已完工作的测量。

B. 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。

C. 已经发生的成本占估计总成本的比例。

公司按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A. 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B. 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

### (3) 让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

A. 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

B. 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 18. 所得税核算

本公司采用资产负债表债务法进行所得税核算。

### (1) 递延所得税资产的确认

A. 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

B. 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回；未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

C. 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。

### (2) 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

A. 商誉的初始确认；

B. 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

C. 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

### (3) 所得税费用计量

本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：

A. 企业合并；

B. 直接在所有者权益中确认的交易或事项。

## 五、税 项

### 主要税种及税率

税种	税率	计税基础
1、土地增值税	30%-60%	增值额
2、营业税	5%	应纳税营业额
3、城建税	7%	应交流转税
4、教育费附加	3%	应交流转税
5、企业所得税	25%	应纳税所得额
6、土地使用税	6元/平米	应税土地面积

## 六、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

### 1. 会计政策的变更

本公司本年无会计估计变更的事项。

### 2. 会计估计的变更

本公司本年无会计估计变更的事项。

### 3. 前期会计差错更正

本公司本年无会计差错更正的事项。

## 七、财务报表主要项目注释

### 1. 货币资金

项目	年末金额	年初金额
现金	2,766.89	3,619.57
银行存款	12,309,430.33	128,762.95
合计	12,312,197.22	132,382.52

### 2. 预付账款

#### (1) 按账龄列示

项目	年末金额		年初金额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	69,300.00	0.53%		
1 年以上	13,000,000.00	99.47%	13,000,000.00	100.00%
合计	13,069,300.00	100.00%	13,000,000.00	100.00%

(2) 持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东单位的欠款：无

(3) 预付款项中外币余额：无

注释：预付款中主要为预缴的税金13,000,000.00元，其中营业税 10,000,000.00元，城建税2,100,000.00元，教育费及地方教育费附加900,000.00元。

### 3. 其他应收款

#### (1) 按账龄列示

账龄结构	年末金额	坏账准备	年初金额	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	8,622,579.00	328.47	1,400.00	4.20
1-2 年(含 2 年)				
2-3 年(含 3 年)				
3 年以上				

账龄结构	年末金额	坏账准备	年初金额	坏账准备
合计	8,622,579.00	328.47	1,400.00	4.20

(2) 其他应收款列示

单位名称	金 额	占其他应收款 总额比例
烟台阳光骊臻房地产开发有限公司	7,440,946.00	86.30%
烟台阳光骊都房地产开发有限公司	996,763.00	11.56%
其他	184,870.00	2.14%
合计	8,622,579.00	100.00%

(3) 其他应收款项中外币余额：无

4. 存货

(1) 存货情况

项目	年末金额		年初金额	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
一、土地征用及拆迁补偿	264,427,967.83	59,080,624.18	766,396,114.00	165,942,792.84
其中：土地征用费	264,427,967.83	59,080,624.18	766,396,114.00	165,942,792.84
安置费				
拆迁补偿费				
二、前期工程	19,697,764.58		2,145,459.84	
三、建筑安装费	28,326,057.91			
三、基础设施费	1,750,659.00			
四、其他项目支出				
五、开发间接费用	8,981,404.56		5,079,106.50	
合计	323,183,853.88	59,080,624.18	773,620,680.34	165,942,792.84

注：本公司的存货主要是公司开发建设期间所发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装费、基础设施费等开发成本，目前处于销售阶段。有关项目情况如下：

a. 2010年5月，取得烟台市福山区发展和改革局出具的《关于阳光新业国际花园A组团项目的核准意见》（烟福发改审[2010]17号），获得在烟台市福山区松霞东、汇福街北取得的土地开发建设“国际花园A组团”房地产项目。

b. 2010年7月，取得座落于福山松霞路东侧、汇福街北侧，土地使用权面积69642.686平方米的土地使用权证，土地使用权证号为烟国用（2010）第30058号。

2010年5月，取得该地块的建设用地规划许可证，规证号为地字第37[0611201000074]号。

c. 本公司已按土地出让合同和转让协议，足额支付出让金和地价款。

d. 2010年9月1日, 本公司召开股东会决议, 烟台阳光新业房地产开发有限公司以存续分立(派生分立)的方式分立为烟台阳光新业房地产开发有限公司(存续公司)、烟台阳光骊臻房地产开发有限公司(新设公司)、烟台阳光骊都房地产开发有限公司(新设公司), 分立后的存货分别为278,969,768.00元, 289,469,913.03元, 212,514,003.14元。

(2) 存货跌价准备

项目	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转回	其他转出	
开发成本	165,942,792.84			106,862,168.66	59,080,624.18
合计	165,942,792.84			106,862,168.66	59,080,624.18

注: 1) 2008年12月31日, 本公司采用估值技术并参考北京天健兴业资产评估有限公司出具的评估报告来确定存货的可变现净值, 并相应确认存货跌价准备45,665,608.98元。

2) 2009年12月31日, 本公司采用估值技术并参考北京天健兴业资产评估有限公司出具的评估报告来确定存货的可变现净值, 并相应确认存货跌价准备120,277,183.86元。

3) 2010年12月31日, 本公司采用估值技术并参考北京天健兴业资产评估有限公司出具的评估报告来确定存货的可变现净值, 并相应转出存货跌价准备106,862,168.66元。

5. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
一、原价合计	101,190.00	79,730.00		180,920.00
其中: 房屋、建筑物				
办公家具及电子设备	101,190.00	79,730.00		180,920.00
运输工具				
二、累计折旧合计	35,195.32	24,280.92		59,476.24
其中: 房屋、建筑物				
办公家具及电子设备	35,195.32	24,280.92		59,476.24
运输工具				
三、固定资产减值准备累计金额合计				
其中: 房屋、建筑物				
办公家具及电子设备				
运输工具				
四、固定资产账面价值合计	65,994.68			121,443.76
其中: 房屋、建筑物				
办公家具及电子设备	65,994.68			121,443.76

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
运输工具				

(2) 年末公司对固定资产进行检查，未发现减值情况。

## 6. 应付账款

### (1) 期末余额

项目	年末金额	年初金额
合计	9,142,024.40	398,600.00
1年以内	9,142,024.40	398,600.00
1—2年		
2—3年		
3年以上		

(2) 本公司无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东单位的欠款

(3) 应付款项中外币余额：无

## 7. 应付职工薪酬

项目	年初金额	本年增加	本年支付	年末金额
一、工资、奖金、津贴和补贴	128,000.00	720,227.53	667,630.99	180,596.54
二、职工福利费		2,442.80	2,442.80	
三、社会保险费		99,945.86	99,945.86	
其中：1. 医疗保险费		21,225.96	21,225.96	
2. 基本养老保险费		68,450.72	68,450.72	
3. 年金缴费			0.00	
4. 失业保险费		3,537.66	3,537.66	
5. 工伤保险费		3,891.31	3,891.31	
6. 生育保险费		2,840.21	2,840.21	
四、住房公积金		46,700.76	46,700.76	
五、工会经费和职工教育经费				
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				
八、其他				
其中：以现金结算的股份支付				
合计	128,000.00	869,316.95	816,720.41	180,596.54

## 8. 应交税费

税费项目	年末金额	年初金额
1. 增值税		
2. 营业税		
3. 企业所得税		
4. 城市维护建设税		
5. 车船使用税		
6. 代扣代缴个人所得税	3,375.43	314.53
7. 教育费附加		
8. 地方教育费附加		
9. 水利建设基金		
9. 其他		
合计	3,375.43	314.53

## 9. 其他应付款

## (1) 账龄分析

账龄	年末金额		年初金额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
1年以内	275,572,917.37	100.00%	586,997,500.00	100.00%
1-2年				
2-3年				
3年以上				
合计	275,572,917.37	100.00%	586,997,500.00	100.00%

## (2) 其他应付款列示

单位名称	金额	欠款时间	占其他应付款 总额比例
阳光新业地产股份有限公司	274,980,678.29	1年以内	99.79%
其他	592,239.08	1年以内	0.21%
合计	275,572,917.37		100.00%

注：2010年12月24日，本公司以存续分立方式分立为三家公司，即烟台阳光新业房地产开发有限公司（存续公司）、烟台阳光骊臻房地产开发有限公司（新设公司）、烟台阳光骊都房地产开发有限公司（新设公司）。根据分立股东会决议，本公司对阳光新业地产股份有限公司的往来款241,470千元和162,513千元分别分割至烟台阳光骊臻房地产开发有限公司和烟台阳光骊都房地产开发有限公司。

## 10. 实收资本

投资者名称	年初金额		本年 增加	本年减少	年末金额	
	出资金额	所占比例			出资金额	所占比例

阳光新业地产股份有限公司	18000 万	90.00%		11250 万	6750 万	90.00%
北京宏诚展业房地产开发有限 公司	2000 万	10.00%		1250 万	750 万	10.00%
合计	20000 万	100.00%		12500 万	7500 万	100.00%

注：(1) 2010年9月1日，本公司召开股东会决议，烟台阳光新业房地产开发有限公司以存续分立（派生分立）的方式分立为烟台阳光新业房地产开发有限公司（存续公司）、烟台阳光骊臻房地产开发有限公司（新设公司）、烟台阳光骊都房地产开发有限公司（新设公司），同意分立后的注册资本分别为7500万元、7500万元、5000万元。分立后，烟台阳光新业房地产开发有限公司（存续公司）的注册资本由2亿元减至7500万元，股权结构不变。

(2) 上述实收资本已经山东华彬会计师事务所以山华会内验字[2010]0355号验资报告得到审验。

#### 11. 未分配利润

项 目	金 额
上期期末账面余额	-166,646,754.03
加：会计政策变更	
前期会计差错	747,514.54
期初账面余额	-166,646,754.03
本期增加	-2,633,421.70
①本期净利润	-2,633,421.70
②其他	
本期减少	106,862,168.66
③提取法定盈余公积	
④提取任意盈余公积	
⑤其他	106,862,168.66
期末账面余额	-61,670,492.53

#### 12. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资	159,899.67	
办公费		
咨询费	280,000.00	
业务宣传费	156,854.28	
广告费	828,000.00	
其他	747,514.54	
合计	2,172,268.49	

13. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
办公费	3,790.00	2,950.00
业务招待费	132,255.00	54,217.00
审计评估费	185,000.00	
税金	140,053.90	460.60
合计	461,098.90	57,627.60

14. 财务费用

财务费用	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	47,822.87	-548.96
汇兑损失		
减：汇兑收入		
其他	3,314.17	1,474.10
合计	-44,508.70	925.14

15. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	324.27	3.00
存货跌价准备		120,277,183.86
合计	324.27	120,277,186.86

16. 收到或支付的其他与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金金额为 47,850.70 元，主要包括两个部分的现金收入：1. 收回个人及单位还款；2. 银行存款的利息。

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金金额为 2,561,806.00 元，主要包括：支付的办公费用、差旅费、业务招待费、交通费用等各项费用；

17. 将净利润调节为经营活动现金流量净额

项目	本年金额	上年金额
净利润	-2,633,421.70	-120,335,739.60
加：资产减值准备	324.27	120,277,186.86
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	24,280.92	19,226.88
无形资产摊销		
待摊费用减少		

项目	本年金额	上年金额
长期待摊费用摊销		123,145.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-43,109,380.00	-2,161,475.00
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-252,770.00	57,630.00
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	953,125.21	-154,843.24
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-45,017,841.30	-2,174,869.10
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净增加情况:		
现金的期末账面余额	12,312,197.22	132,382.52
减: 现金的期初账面余额	132,382.52	36,351.62
加: 现金等价物的期末账面余额		
减: 现金等价物的期初账面余额		
现金及现金等价物净增加额	12,179,814.70	96,030.90

#### 18. 现金和现金等价物的有关信息

项目	本年金额	上年金额
一、现金	12,312,197.22	132,382.52
其中: 1. 库存现金	2,766.89	3,619.57
2. 可随时用于支付的银行存款	12,309,430.33	128,762.95
3. 可随时用于支付的其他货币资金		
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	12,312,197.22	132,382.52
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		

## 八、关联方关系及其交易

### 1. 本公司的母公司有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	法定代表人
阳光新业地产股份有限公司	广西南宁	地产投资	唐军

### 2. 母公司对子公司的持股比例及表决权比例

项目	年初金额		年末金额	
	金额	持股比例	金额	持股比例
烟台阳光新业房地产开发有限公司	67,500,000.00	90%	67,500,000.00	90%

### 3. 不存在控制关系的关联方

单位名称	注册地址	与本公司关系
烟台阳光骊臻房地产开发有限公司	烟台	同为阳光新业地产股份有限公司的子公司
烟台阳光骊都房地产开发有限公司	烟台	同为阳光新业地产股份有限公司的子公司

### 4. 关联方交易

#### 1) 收到资金往来

单位名称	本期金额	上年金额	款项性质
阳光新业地产股份有限公司	12,727.70 万	227.10 万	集团内部往来

#### 2) 支付资金往来

单位名称	本期金额	上年金额	款项性质
阳光新业地产股份有限公司	7,000.00 万		集团内部往来

#### 3) 关联往来余额

单位名称	年初金额	年末金额	款项性质
(1) 其他应收款			
烟台阳光骊臻房地产开发有限公司		7,440,946.00	集团内部往来
烟台阳光骊都房地产开发有限公司		996,763.00	集团内部往来
(2) 其他应付款			
阳光新业地产股份有限公司	586,997,500.00	274,980,678.29	集团内部往来

注：应付阳光新业地产股份有限公司的股东借款不计利息，无固定还款期限，且无任何抵押和担保。

4) 关键管理人员薪酬：本公司的关键管理人员均由阳光新业地产股份有限公司派出，且相关薪酬均由阳光新业地产股份有限公司承担。

5) 董事薪酬：本公司于2007年12月7日(公司成立日)至2010年12月31日期间的董事为万林义、杨宁及侯国民；上述董事仅在阳光新业任职，其薪酬也均在阳光新业领取。

6) 职工薪酬：本公司的职工劳动合同与烟台阳光新业房地产开发有限公司签订，因此职工薪酬由烟台阳光新业房地产开发有限公司承担。

#### 九、或有事项

无。

#### 十、资产负债表日后事项

无。

#### 十一、承诺事项

截至2010年12月31日，本公司尚无需要披露的承诺事项。

#### 十二、 财务报表的批准

本财务报表已由董事会会议通过及批准发布。

烟台阳光新业房地产开发有限公司

二〇一一年九月二十六日

# 企业法人营业执照

(副本) (4-1)

注册号 110000010159572

名称 中磊会计师事务所有限责任公司  
住所 北京市丰台区桥南科学城星火路1号

法定代表人姓名 谢泽敏

注册资本 500万元

实收资本 500万元

企业类型 有限责任公司  
经营范围

许可经营项目：审查企业财务报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；承办会计咨询、会计服务业务。  
其他经营项目：建设工程造价咨询。

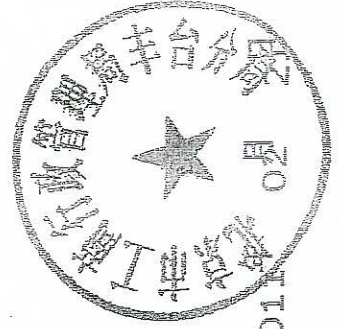


## 须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，领取《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

## 年度检验情况

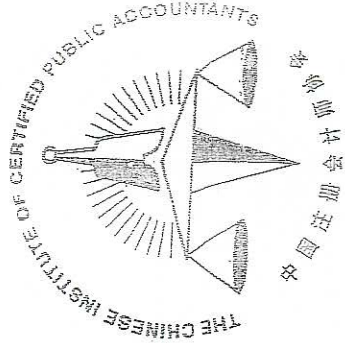
07	10660	10618	10618
年检	年检	年检	年检



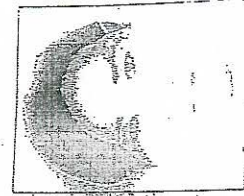
日期 1995年01月16日

有效期限 自 1995年01月16日 至 2001年01月15日

请于每年3月1日至6月30日向登记机关申报年检



姓名	吴朝晖
Sex	女
出生日期	64年02月15日
Date of birth	
工作单位	江西通达会计师事务所
Working unit	
身份证号码	362330640215908
Identity card No.	



年度检验合格  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，准予继续有效。  
This certificate is valid for another year after  
its renewal.

证书编号：360100200003  
No. of Certificate

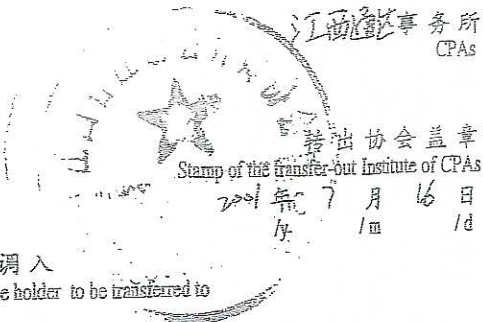
批准注册协会：江西省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2000年04月30日  
Date of Issuance



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



70

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/ / /d

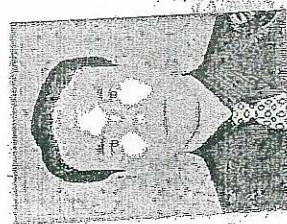
同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/ / /d

71



姓名: 靳洪庆  
 Full name: 靳洪庆  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1975-8-16  
 Date of birth: 1975-8-16  
 工作单位: 北京中华注册会计师事务所  
 Working unit: 北京中华注册会计师事务所  
 身份证号码: 133024750816121  
 Identity card No.: 133024750816121

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2010年 2月 26日  
 2010年 2月 26日

证书编号:  
 No. of Certificate

110001031993

批准注册协会:  
 Authorized Institute of CPAs

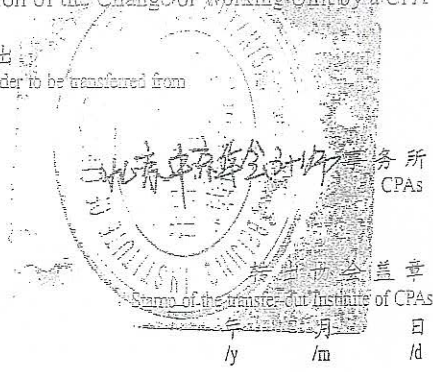
北京注册会计师协会

发证日期:  
 Date of Issuance

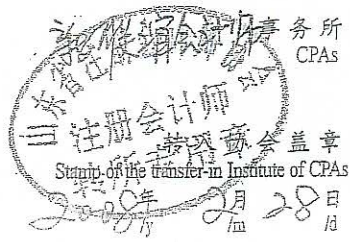
2006-1-8

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

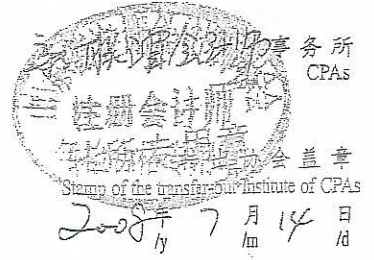


同意调入  
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

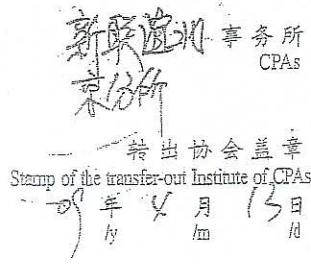


同意调入  
Agree the holder to be transferred to

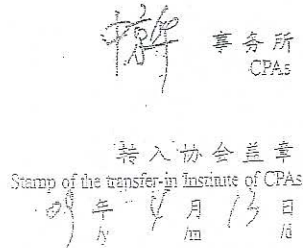


注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



- 注意事项
- 注册会计师执行业务时必须向委托方出示本证书。
  - 本证书只限本人使用，不得转让、涂改。
  - 注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
  - 本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

- When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.